

GEMEINDE  
FRIDOLFING

Hadrianstr. 28 – 83413 Fridolfing



**Begründung mit Umweltbericht**

**Bebauungsplan**

**Kindertagesstätte Haslaustraße**

im Bereich der Flurstücke  
Nr. 1123 und 1126

**BSM**

**INGENIEURE** GmbH & Co.KG  
Robert-Bosch-Straße 82  
D-83374 Traunwalchen  
Telefon 0 86 69 35 70 89-0  
Telefax 0 86 69 35 70 89-50  
Mail [info@bsm-planung.de](mailto:info@bsm-planung.de)



<b>A</b>	<b>Begründung</b> .....	3
1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2	Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel .....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen, Raumordnung .....	4
4	Beschreibung des Planungsgebiets .....	5
4.1	Lage .....	5
4.2	Derzeitige Nutzung.....	5
4.3	Bodenverhältnisse.....	7
5	Erschließung .....	7
6	Geplante bauliche Nutzung .....	8
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	8
6.2	Bauliche Gestaltung: .....	8
6.3	Flächenbilanz .....	9
7	Auswirkungen der Planung.....	9
7.1	Auswirkungen auf Nachbarn .....	9
7.2	Orts- und Landschaftsbild .....	9
7.3	Immissionen .....	10
8	Schutzgebiete .....	10
9	Artenschutz .....	10
10	Immissionsschutz .....	11
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	12
1	Einleitung .....	12
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans .....	12
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	12
2	Beschreibung und Analyse der Umwelt anhand der Schutzgüter .....	13
2.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	13
2.2	Schutzgut Boden.....	13
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser .....	14
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	14
2.5	Schutzgut Landschaft.....	15
2.6	Schutzgut Mensch.....	15
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	16
4.1	Ermitteln Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	16
4.2	Ausgleich .....	17
5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	19
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	19
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	19
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20



## A Begründung

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 1123 und 1126 (Gemarkung Fridolfing), im Anschluss zur vorhandenen gemeindlichen Kindertageseinrichtung „Regenbogen“, die im Nordosten dazu liegt.

Im Norden und Süden grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, im Südwesten an den gemeindlichen Friedhof. Im Nordosten schließt die Satzung an die Johannes-Veichtner-Straße bzw. an die Geltungsbereichsgrenze des rechtsgültigen Bebauungsplan Graspoint an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan weist eine Größe von 0,476 ha auf.



Luftbildauszug BayernAtlas (Stand: 04/2020)  
mit Darstellung des Bebauungsplanumgriff:

### 2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel

Die Gemeinde Fridolfing hat sich aufgrund ihrer Lage zwischen Burghausen, Freilassing und Salzburg zu einem gefragtem Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die Gemeinde hat ca. 4.400 Einwohnern (Stand 2018), wovon der überwiegende Teil im Hauptort Fridolfing lebt.

Fridolfing weist seit wenigen Jahren wieder mehr Geburten als Sterbefälle auf und hat somit ein natürliches Bevölkerungswachstum, zudem ziehen junge Familien zu. Die Gemeinde Fridolfing rechnet mit einem prognostizierten Wachstum (basierend auf das durchschnittliche jährliche Wachstum der letzten Jahre) für das Jahr 2032 von 4.575 Einwohnern.

Im Gemeindegebiet Fridolfing befinden sich derzeit zwei Kindertageseinrichtungen, der Gemeindekindergarten Regenbogen sowie das Haus für Kinder Fridolfing. Beide Einrichtungen werden jeweils mit drei Kindergartengruppen und einer Kinderkrippengruppe geführt. Zum September 2019 wurde die Betriebserlaubnis von beiden Einrichtungen auf 17 Krippenkinder und 90 Gruppenkinder angehoben. Die Erhöhung der Gruppenstärke ist als Übergangslösung bis zur Fertigstellung des Neubaus im Jahr 2021 gedacht um die aktuelle Warteliste zu entlasten.



Sprengelkinder aus den Ortsteilen Lebenau, Muttering, Eberding der Gemeinde Fridolfing werden im Haus für Kinder in Kirchanschöring betreut werden.

Der Gemeinde liegt eine Sozialraumanalyse der Fa. Demosplan vor, die den Krippenplatzbedarf für die Jahre 2018 bis 2030 umriss. Hier wurde davon ausgegangen, dass im Jahr 2020 ein Bedarf von 45% bei den ein- bis dreijährigen Kindern (ohne Sprengelkinder) besteht. Voraussichtlich wird sich diese Bedarfsrechnung überholen, da die jetzt gültige finanzielle Entlastung der Eltern für Krippenkinder nicht berücksichtigt wurde und deshalb damit gerechnet wird, dass mehr Eltern das Angebot nutzen werden. Sollten sich die jährlichen Geburtenzahlen von 45 bis 50 Kindern einpendeln, die Zuzugssituation weiter stabil bleiben, vermehrt unter einjährige Kinder betreut und das Thema „Firmenkinder“ aktuell werden, sind künftig 60 bis 70 Krippenplätze (5 Krippengruppen a 12 bis 14 Kinder) notwendig, um dem Bedarf gerecht zu werden.

Aufgrund der vorgenannten Zahlen ist die Erweiterung des Kinderbetreuungsangebotes von Fridolfing unbedingt notwendig. Die Gemeinde möchte bis Herbst 2021 drei zusätzliche Kinderkrippengruppen anbieten können. Die räumlichen Möglichkeiten in den vorhandenen Kindertageseinrichtungen „Regenbogen“ (gemeindlicher Kindergarten) und im „Haus für Kinder“ (katholischer Kindergarten) sind erschöpft. Deshalb ist ein Neubau unabdingbar. Dazu waren im Vorfeld der Planung verschiedene Standorte im Gespräch. Zum einen an der Laufener Straße ein Grundstück mit einer Größe von 0,21 ha, zum anderen das die Bebauungsplanänderung betreffende Grundstück.

#### Parameter der Standortsuche zum Neubau waren:

- möglichst zentrale Lage zum Ortszentrum
- sichere, möglichst fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten
- Synergien zu den bestehenden Kindertageseinrichtungen sollten genutzt werden können, z.B. bei Personaleinsatz, der Essensversorgung oder der gemeinsamen Nutzung von Turn- und Förderräumen
- Erwerb der Fläche muss möglich sein
- der naturschutzfachlicher Eingriff soll gering sein
- die Flächengröße sollte neben dem Platz für die 3 Gruppen auch den Parkplatzbedarf decken und Erweiterungsmöglichkeit für später bieten

Mit Umsetzung einer Kindertagesstätte auf dem Flurstück Nr. 1123 werden die vorgenannten Parameter bestmöglich erfüllt.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen, Raumordnung**

#### Landes- und Regionalplanung:

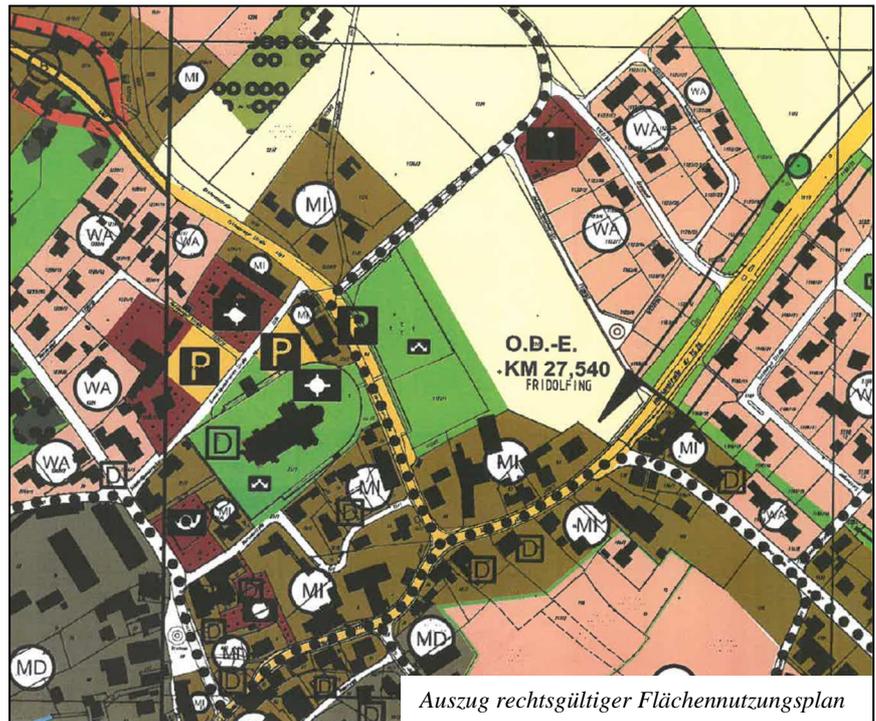
Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Dremie Gemeinde Fridolfing liegt im regionalen Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich Salzburg im ländlichen Raum an einer „Entwicklungssachse von regionaler Bedeutung“.



## Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft (Acker-, Intensivgrünland) dargestellt.

Mit dem parallel laufenden Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fridolfing wird der gesamte Bereich entsprechend des künftigen Bebauungsplanes dargestellt.



## Bebauungsplan:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig um den Neubau einer Kindertagesstätte, mit Anbindung an die vorhandene Kindertageseinrichtung „Regenbogen“, zu ermöglichen.

Für den Bebauungsplan wird das Regelverfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes angewandt. Die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung ist erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist anzuwenden.

## **4 Beschreibung des Planungsgebiets**

### **4.1 Lage**

Das Grundstück zum Neubau der Kindertageseinrichtung befindet sich zwischen dem gemeindlichen Friedhof im Südwesten und der vorhandenen Kindertageseinrichtung im Nordosten. Die Grundstücke der geplanten und vorhandenen Kindertageseinrichtung werden getrennt durch die Johannes-Veichtner-Straße (Zone 30, Wohnweg, Sackgasse). Im Norden ist über die Gemeindeverbindungsstraße nach Haslau (Haslaustraße), die Erschließung des Grundstückes gesichert und im Süden grenzt direkt landwirtschaftliche Ackerfläche an. Das Ortszentrum von Fridolfing befindet sich ca. 300 m in südwestlicher Richtung.

### **4.2 Derzeitige Nutzung**

#### Umfeld Geltungsbereich:

Landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland grenzt im Norden an, im Süden intensiv genutztes Ackerland. Auf den nahegelegenen Grundstücken Fl.Nr. 1122/2, /4 und /5 im Osten befindet sich die Kindertageseinrichtung „Regenbogen“ die aktuell mit drei Kindergartengruppen und einer Kinderkrippengruppe betrieben wird. Im Westen grenzt direkt der gemeindliche Friedhof (Fl.Nr. 1123/1) an, der von einem Gehölzstreifen umgeben ist. Im Westen, entlang der Haslaustraße befinden sich einzelne Wohngebäude. Im Südosten beginnt das allgemeine Wohngebiet „Graspoint“ das Mitte der 90er Jahre entstanden ist.



*Foto vom Südöstlichen  
Geltungsbereich (Johannes-  
Veichtner-Straße)  
in Blickrichtung Norden*



*Foto vom Nordöstlichen  
Geltungsbereich in  
Blickrichtung Westen*

Innerhalb Geltungsbereich:

Die Fläche wird als landwirtschaftlicher Acker genutzt.



## 4.3 Bodenverhältnisse

Laut der geologischen Karte von Bayern ist mit gut tragfähigen, nichtbindigen Lockergestein in Form von kiesigen, steinigen bis sandigen Untergründen (Flussschotter und -sande) zu rechnen. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht registriert.

Werden bei Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen, die auf Altlasten oder Denkmäler hinweisen, sind entsprechende Behörden zu informieren. In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes sind die Fachbehörden angegeben.

Das Gelände innerhalb der Baugrenzen ist nahezu eben, die Geländehöhen liegen zwischen 382,40 m und 382,70 m über NN. Die Gemeindeverbindungsstraße im Norden, über die die Erschließung gesichert wird, fällt vom Westen (383,30 mNN) in Richtung Osten (382,60 mNN) ab.

Die Geländestruktur darf nur im geringen Umfang (keine Abgrabung, Aufschüttung bis 0,50 m im Umfeld der Baukörper, natürliche Geländemodellierung als Spielfläche oder zur Einbindung von Spielgeräten) verändert werden. Geländemodellierungen sind möglichst flach in das bestehende Gelände einzubinden. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

## 5 Erschließung

### Verkehrsflächen:

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ist über die öffentliche Gemeindeverbindungsstraße nach Haslau (Haslaustraße) gesichert. Aktuell weist die Straße eine Fahrbahnbreite von 3,0 m auf. Im Zuge des Neubaus des Kindergartens soll die Straße verbreitert und Längsparkplätze erstellt werden. Die Parkplätze sollen vorrangig durch die Kindertagesstätte genutzt werden. Eine möglichst durchgängige fußläufige Anbindung aus den Wohngebieten ist vorhanden bzw. wird ergänzt.

### Ver- und Entsorgung:

Anfallende Abwässer werden, über die in der öffentlichen Verkehrsfläche befindliche Kanalisation entsorgt. Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Trinkwasserversorgung ist über die Achengruppe sichergestellt. Ein Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz ist möglich.



## 6 Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Neubau einer Kindertagesstätte möglich werden.

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

#### Art der baulichen Nutzung:

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt. Geplant ist eine Kindertagesstätte, andere soziale Nutzungen wären zudem noch möglich.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Im qualifizierten Bebauungsplan wird das Maß durch offene Baugrenzen, einer geringen bis mittleren Grundflächenzahl von 0,34 und der maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen bestimmt. Zudem ist die maximal zulässige seitliche Wandhöhe mit 6,90 m bestimmt. Deren Bezugspunkte sind die festgesetzte "Höhe des Fertigfußboden im Erdgeschoß" in Meter über NN (System: DHHN2016) und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut. Von der festgesetzten "Höhe Fertigfußboden im Erdgeschoß" darf max. +/- 15 cm abgewichen werden.

Zur Bestimmung des „Maß der baulichen Nutzung“ wurden die angrenzenden Grundstücke mit ihrer Bebauung im Osten und Nordwesten beurteilt (GRZ, Wandhöhe, Geschosse, Dachneigung). Ziel der festgesetzten Werte ist, die neue Kindertagesstätte verträglich in das Landschaftsbild und die umliegende Bebauung zwischen vorhandener Kita und Friedhof einzufügen.

Die Grundflächenzahl wird mit einem geringeren Wert als im Osten festgesetzt. Die Wandhöhe entspricht dem Maß, wie es in Fridolfing bei den meisten Wohn- u. Mischgebieten zulässig ist und lässt zugleich Spielraum für eine moderne energieeffiziente Bauweise. Die Anzahl der Geschosse und die Dachneigung (Maximalwert) entsprechen der umliegenden Bebauung.

### 6.2 Bauliche Gestaltung:

#### Dächer:

Zulässig sind für Hauptbauten Satteldächer, für untergeordnete Bauten sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. Außerdem sind Quergiebel oder Dachauffaltungen zulässig und Dachgauben unzulässig.

Die Firstrichtung ist frei wählbar, der First kann außermittig angeordnet sein und muss parallel zur Traufe geführt werden. Zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft ist festgesetzt, dass Solaranlagen nicht aufgeständert und nur in der gleichen Neigung wie das Dach zulässig sind. Dachüberstände, Farben und Materialien sind bestimmt, um eine ortstypische Dachgestaltung und Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen.

#### Gebäude, Einfriedung:

Als Gebäudeform sind deutlich längs gerichtete Baukörper festgesetzt, da diese Gebäudeform ortstypisch ist. Erdgeschossige Anbauten sind zulässig. Um den Naturschutz und die Biologische Vielfalt zu stärken müssen Einfriedungen sockellos ausgeführt werden.



## Anbauten, Nebengebäude, Überdachung und Stellplätze:

Die Ausführung von eingeschossigen Anbauten, Nebengebäuden oder Überdachungen ist innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude oder Überdachungen dürfen zudem die Baugrenzen um bis zu 40 m<sup>2</sup> überragen und als Grenzbebauung errichtet werden. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind definiert und die zulässige Wandhöhe ist mit 4,20 m bestimmt. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die zum Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze (gem. Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) sind entlang der Gemeindeverbindungsstraße herzustellen.

## Geländemodellierung:

Um den Charakter des Landschaftsbildes bestmöglich zu erhalten sind Abgrabungen unzulässig und Aufschüttungen nur im Bereich der Parkflächen und im Abstand von max. 5,0 m zu den Baukörpern zulässig. Eine Ausnahme innerhalb der Freiflächen bilden dazu natürliche Geländemodellierungen als Spielfläche oder zur Einbindung von Spielgeräten. Um ein Freilegen von Kellergeschossen zu vermeiden ist eine Mindestandeckung im Bezug zur OK FFB definiert.

## Grünordnung:

Eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen bestimmt, dabei sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

Der angrenzende Gehölzstreifen auf dem gemeindlichen Friedhof wird in regelmäßigen Abständen überprüft. Schadhafte Sträucher, Bäume oder Baumteile werden bei Pflegeroutinen entfernt.

## **6.3 Flächenbilanz**

<u>Bruttobauland</u> (Geltungsbereich):	0,476 ha	= 100 %
<u>davon entfallen auf:</u>		
Umgriff der Baugrenzen	0,207 ha	= 43,5%
Öffentliche Verkehrsfläche (davon sind bereits 0,076 ha vorhanden)	0,111 ha	= 23,3 %
Private Grün- und Gartenflächen	0,158 ha	= 33,2 %

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf Nachbarn**

Die Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs 5 Satz 1 sind einzuhalten. Negative Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung bestehender und neuer Gebäude sind daher nicht zu erwarten.

### **7.2 Orts- und Landschaftsbild**

Die Werte bei Grundflächenzahl, Wandhöhe und Anzahl der Geschosse wurden eng gewählt, um möglichst geringe negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verursachen.



Die Festsetzung der „OK Fertigfußboden im Erdgeschoß“ wurde bewusst sehr geländenah gewählt, um das Sichtfeld von Ost nach West auf die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit der davor wirkenden naturnahen Gehölzstruktur des Friedhofes nur minimal einzuschränken. Der Fußboden im Erdgeschoß wird mit 382,95 mNN annähernd gleich der Haslaustraße bestimmt, die eine Höhenlage von 383,30 mNN bis 382,60 mNN aufweist. Damit liegt der Fertigfußboden maximal 40 cm über dem Gelände entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

## 7.3 Immissionen

### Lärmimmissionen:

Die Gemeindeverbindungsstraße nach Haslau wird sehr wenig befahren.

Im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet befindet sich die viergruppige Kindertagesstätte „Regenbogen“ mit max. 107 Kindern. Aktuell sind für den Neubau drei Kinderkrippengruppen mit max. 42 Kindern geplant.

Der geringste Abstand - Wohngebäude zu „Baugrenze für den Gemeinbedarf“ - beträgt im Osten 30 m und im Westen 28 m. Bei dem Wohngebäude im Westen handelt es sich formal gesehen um ein Gebäude im Außenbereich. Das Wohngebäude im Westen liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Der Abstand dessen, zu den Freiflächen der bestehenden Regenbogen-Kindertagesstätte liegt bei 3,50 m.

Wohngebiete dienen nur vorwiegend, aber nicht ausschließlich dem Wohnen. Gerade in Wohngebieten bestehe für Kindergärten und Kindertagesstätten ein unmittelbares Bedürfnis.

Nach § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und damit keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Die Lärmimmissionen aus der Gemeinbedarfsfläche sind daher nicht als schädliche Umwelteinwirkung auf umliegende Wohnbebauung anzusehen.

### Geruchsimmissionen:

Die geplante Nutzung im Gebiet verursacht keine intensiv wahrnehmbaren Emissionen (Gerüche). Umliegende Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet, deshalb wurde unter den Hinweisen im Bebauungsplan eine Duldungsklausel aufgenommen.

## 8 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Biotope oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld dessen nicht vorhanden.

## 9 Artenschutz

Es sind keine Gebäude oder Gehölze vorhanden, die von Arten die artenschutzrechtlich geschützt sind (§44 BNatSchG) als Habitat genutzt werden könnten.



## 10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde kein schalltechnisches Gutachten beauftragt.



## B Umweltbericht

### 1 Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, bearbeitet.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans**

Der hier behandelte Bebauungsplan soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Baurecht für den Neubau einer Kindertagesstätte schaffen. Besonderer Augenmerk liegt auf einer Anbindung der neuen Betreuungseinrichtung an die bestehende Kindertageseinrichtung „Regenbogen“.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes gilt die aktuelle Gesetzgebung bzgl. Kindertagesstätten.

##### Landes- und Regionalplanung:

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Daraus folgt die Vorgabe die Region derart zu entwickeln, dass diese ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichern und zudem seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann. Gleichzeitig ist dafür Sorge zu tragen, die landschaftliche Vielfalt zu bewahren.

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes „Region 18 Südostbayern“ soll sich die Siedlungsentwicklung in der Region an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll „die Innenentwicklung bevorzugt werden“ und „die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.“

Dem geplanten Vorhaben stehen keine zeichnerisch konkreten Ziele des Regionalplans „Region 18 Südostbayern“, wie z. B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete entgegen.



## Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit Fläche für die Landwirtschaft aus. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## Geschützte Gebiete und Einzelobjekte:

- Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen
- Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen
- Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen
- Geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG sind nicht betroffen

## **2 Beschreibung und Analyse der Umwelt anhand der Schutzgüter**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

#### Beschreibung:

Das Plangrundstück befindet sich in mitten des besiedelten Gemeindegebietes von Fridolfing. Aktuell wird es als intensiver Acker genutzt. Es ist im Westen, Süden und Osten von Siedlungsgebiet umgeben. im Norden schließen weitere Ackerflächen an.

Über den offenen Ackerflächen entsteht vor allem in den Strahlungsnächten Kaltluft. Allerdings hat dieses Kaltluftentstehungsgebiet nur eine sehr geringe Ausdehnung und entfaltet aufgrund der fehlenden Topografie und der Hauptwindrichtung kaum Einfluss auf das Siedlungsklima.

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauung mit dem Gebäude für den Kindergarten sowie mit den erforderlichen Stellplätzen geht Kaltluftproduktionsfläche verloren, da über versiegelten Flächen wie Straßen und Gebäuden prinzipiell mit einer stärkeren Erwärmung gerechnet werden muss.

Dem wirken die Außenanlagen, die kindgerecht und extensiv entwickelt werden sollen, entgegen.

#### Ergebnis:

Aufgrund des geringen Umfanges der geplanten Baumaßnahme und der extensiven Außenanlagen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **2.2 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Die anstehenden Böden haben sich auf der Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes entwickelt. Es ist zu vermuten, dass sich auf dem Moränenmaterial fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis Carbonatschluffkies (Schotter) entwickelt hat (Quelle: BayernAtlas).



## Auswirkungen:

Die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Kultur- oder Wildpflanzen) werden durch Verdichtung, Oberbodenabtrag und Umlagerung beeinträchtigt oder gehen durch Versiegelung vollständig verloren. Durch die Errichtung eines Gebäudes sowie durch Zufahrt und Stellplätze werden Flächen dauerhaft versiegelt. Allerdings können die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht mehr als ungestörter Bodenbereich eingestuft werden. Zudem entfallen die aus der ackerbaulichen Nutzung bedingten Beeinträchtigungen aus Spritz- und Düngemiteleintrag.

## Ergebnis:

Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht exakt bekannt. Ein Trinkwasserschutzgebiet befindet sich nicht im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens.

Grundsätzlich versickert anfallendes Niederschlagswasser auf den landwirtschaftlichen Böden direkt vor Ort.

### Auswirkungen:

Der Neubau von Gebäude, Zufahrt und Stellplätzen führt zu einer weiteren Oberflächenversiegelung im Gebiet.

### Ergebnis:

Die Kleinräumigkeit der geplanten Baumaßnahme führt nur zu einer geringfügigen Verringerung der Fläche für Grundwasserneubildung und ist in Anbetracht der geringen Neuversiegelung zu vernachlässigen. Es sind somit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf dieses Schutzgut zu erwarten.

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine besonderen Strukturen, die als Lebensraum für seltene bzw. planungsrelevante Tiere und Pflanzen dienen können. Zudem bestehen keine Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sowie keine Biotoptypen die gem. §30 BNatSchG geschützt sind. Auch in der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet selbst keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten erfasst. Allerdings belegt die ASK ein Vorkommen der Fledermausarten „Großes Mausohr“, „Nordfledermaus“ und „Zweifarbflodermas“ in dem rund 170m entfernten Kirchturm der Dorfkirche Fridolfing.

Die zum Bearbeitungsraum nächstgelegene kartierte Biotopfläche befindet sich in rund 800m Entfernung an der Götzinger Achen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, macht für das Planungsgebiet selbst keine direkten Aussagen.



## Auswirkungen:

Ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird der geplanten Bebauung und Erschließung weichen. Es werden dabei keine Habitatstrukturen zerstört, die als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere dienen können.

## Ergebnis:

Da der Ausgangszustand der Fläche von geringer Wertigkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist, ist von einer geringen Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

## **2.5 Schutzgut Landschaft**

### Beschreibung:

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird geprägt durch die intensive ackerbauliche Nutzung sowie durch die rundum bestehende Bebauung. Hervorzuheben ist die Blickachse von Ost nach West auf den Kirchturm der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, die als die größte Dorfkirche Deutschlands gilt.

Ein positives Element für das Landschaftsbild ist die naturnah Gehölzstruktur, die den östlichen Abschluss des angrenzenden Friedhofes bildet.

### Auswirkungen:

Es geht ein Teil der innerörtlichen Ackerstrukturen verloren. Es wird durch den neuen Kindergarten ein verdichteter Siedlungseindruck entstehen.

### Ergebnis:

Die Neuerrichtung des Kindergartens stellt eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft dar.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

### Beschreibung:

Nordwestlich und südlich an den Geltungsbereich schließen landwirtschaftliche Flächen an, die intensiv genutzt werden. Im Westen grenzt der neue Friedhof der Gemeinde Fridolfing an und im Nordosten der bestehende Kindergarten sowie vorhandenen Wohnbebauung

Es bestehen in dem überplanten Bereich keine innerörtlichen Wege und Pfade die der Erschließung der angrenzenden Siedlungsstrukturen oder der Erholung dienen können.

Im Rahmen des Umweltberichtes verbleibt festzuhalten, dass im Hinblick auf das Planungsgebiet eine Vorbelastung, resultierend aus den Emissionen (Gerüche) der landwirtschaftlichen Nutzung, gegeben ist. Zudem können weitere Emissionen in Form von Lärm, Staub und ggf. auch Erschütterungen bei landwirtschaftlichen Arbeitsprozessen auftreten und somit nicht ausgeschlossen werden.

Angesichts dieses Sachverhaltes muss festgestellt werden, dass von der neuen Nutzung sämtliche auftretenden landwirtschaftlich bedingten Emissionen im Sinne einer Vorbelastung zu tolerieren sind.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und stellen somit keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen dar.



## Auswirkungen:

Es werden keine erholungsrelevanten Strukturen zerstört. Die Geräuschbelastungen, die aus dem neuen Kindergarten resultieren, sind zu tolerieren. Die Landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist ebenfalls zu tolerieren.

## Ergebnis:

Aus der Neuerrichtung des Kindergartens resultiert eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Beschreibung:

Laut Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Darstellung im BayernAtlas) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bedeutenden Bodendenkmäler, bzw. Kultur- oder Sachgüter.

### Auswirkungen:

Die Bautätigkeiten haben keine Auswirkungen.

### Ergebnis:

Die Neuerrichtung des Kindergartens stellt eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter dar.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde wahrscheinlich weiterhin größtenteils in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Ermitteln Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Im Folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bezogen auf die betroffenen Schutzgüter dargestellt.

### Klima:

Da der verhältnismäßig kleine Eingriff und die extensiv gestalteten Außenanlagen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima mit sich bringen, sind diesbezüglich keine spezifischen Vermeidungsmaßnahmen notwendig.



## Boden und Wasser:

Für das Niederschlagswasser ist in kleinen Teilbereichen des Planungsgrundstückes eine flächige Versickerung vorgesehen. Hierdurch wird eine Grundwasserneubildung innerhalb des Plangrundstückes ermöglicht.

Die Stellplätze sollen mit versickerungsfähigen Belägen angelegt werden, um auch hier eine Versickerung zuzulassen.

Die extensiv gestalteten Außenanlagen soll in großen Bereichen ohne große Flächenversiegelungen im Sinne von naturnahen, kindgerechten Spielbereichen realisiert werden.

## Tiere und Pflanzen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop vor, die durch die Planung Schaden nehmen könnten. Bei der Begrünung im Bereich der Außenanlagen sollen vornehmlich heimische Gehölze verwendet werden. Da im Planungsgebiet bisher keine Gehölzstrukturen bestehen, können diese als Aufwertung bezeichnet werden.

Insofern großflächige Fenster sowie Glas- und Spiegelfassaden geplant sind, sollen diese entsprechend dem Stand der Technik in einer Bauweise ausgeführt werden, die Vogelschlag vermeidet. Beispiele hierfür sind flächige Markierungen oder eine alternative Materialwahl (reflexionsarmes oder transluzentes Material).

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

## Landschaft / Landschaftsbild:

Durch bewusst ausgewählte Gehölze (Bäume und Sträucher) sollen die neuen baulichen Anlagen wie Gebäude, Zufahrt und Stellplätze eingegrünt und so besser in die Umgebung integriert werden.

Es wird empfohlen, die Architektur des neuen Kindergartens auch mit der Blickachse auf die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt abzustimmen, damit diese nicht als optischer Fremdkörper in Erscheinung tritt.

## Mensch:

Da die Geräuschemissionen, die aus dem Betrieb einer Kindertagesstätte hervorgehen können nicht als Störung zu werten sind, sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch notwendig.

Die Auswirkungen der Landwirtschaftlichen Nutzung sind zu tolerieren.

## Kultur- und Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind von der Maßnahme nicht betroffen, somit sind keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

## **4.2 Ausgleich**

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.



Um den Ausgleichsbedarf für das Planungsgebiet zu ermitteln, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft durch die Betrachtung der betroffenen Schutzgüter als Gebiet geringer (Kategorie I), Gebiet mittlerer (Kategorie II) oder Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Das Plangrundstück unterliegt aktuell einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerbau. Landschaftsstrukturen, wie Bäume, Sträucher, Raine etc. bestehen nicht. Die angrenzende Bebauung kann als geringe Vorbelastung eingestuft werden.

Aus der Zusammenschau der Bestandsaufnahme mit Bewertung und aufgrund der Betroffenheit von Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich eine Einstufung der gesamten Fläche in die **Kategorie I**.

Bzgl. der Eingriffsschwere werden zwei Kategorien unterschieden:

Typ A: Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad: GRZ > 0,35

Typ B: Gebiete mit niedrigen bzw. geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad: GRZ <= 0,35

Die **GRZ gemäß dem Bebauungsplan beträgt zum jetzigen Planungsstand 0,34**. Das Plangebiet ist somit als **Typ B** einzustufen.

#### Festlegung des Kompensationsfaktors:

Die Einstufung des Planungsgebietes in die Flächenkategorie I und in den Typ B ergibt einen Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 4.1 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und in Anbetracht der Tatsache, dass intensiv genutzte Ackerflächen überplant werden, kann der Kompensationsfaktor um 0,1 reduziert werden.

Für die Ermittlung des Ausgleichs wird somit ein **Faktor von 0,4** angewendet.

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
I	A	4.256 m <sup>2</sup>	0,4	1.702 m <sup>2</sup>

#### Ausgleichsmaßnahmen:

Der notwendige Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Fridolfing abgegolten. Es handelt sich um die „Ausgleichsfläche südlich Klebham“, Flurnummer 4432, Gemarkung Fridolfing. Hier wurden gemäß einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, erstellt vom Planungsbüro „Mühlbacher und Hilse“, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne eines Ökokonto festgesetzt.

Auf der Gesamtfläche wird der notwendige Teilbereich im Rahmen der Bauleitplanung dargestellt und festgesetzt.

Gemäß der unteren Naturschutzbehörde Traunstein wurde bzgl. der o.a. Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, dass auch die Aushagerungszeit für die Grünlandfläche anerkannt wird. Somit ist die



Anrechnung einer Verzinsung von 3 % jährlich ab 2017 möglich. Mit dem Bau der Kindertagesstätte wird frühestens Ende Oktober 2020 begonnen. Deshalb wird das aktuelle Jahr bei der Verzinsung mit berücksichtigt.

Bei einer Verzinsung von 3% pro Jahr ergibt diese mit Ende des Jahres 2020 eine Reduktion des Ausgleichsbedarfes von  $4 \times 3\%$ . Bezogen auf die notwendige Ausgleichsfläche von 1.702 m<sup>2</sup> ergibt sich eine flächenhafte Reduktion von 204 m<sup>2</sup>. Es müssen somit **1.498 m<sup>2</sup> reale Ausgleichsfläche** für das hier behandelte Vorhaben festgesetzt werden.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden keine alternativen Standortmöglichkeiten für die Kindertagesstätte untersucht, da der behandelte Standort aufgrund der örtlichen Nähe zum bestehenden Kindergarten ideal ist.

### Alternative Planungen zur Erschließung:

Die angedachte Erschließung ist die einzig sinnvolle Lösung. Alternative Vorschläge wurden nicht untersucht.

### Alternative Planungen auf dem Grundstück:

Es wurden keine alternativen Planungen durchgeführt.

## 6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie weiter Fachgrundlagen wie Biotopkartierung und ASK verwendet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Für das Schutzgut Boden wurde bislang kein Braugrundgutachten erstellt.

Für das Schutzgut Mensch (Lärm) wird kein gesondertes Gutachten herangezogen.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch das Monitoring werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, überwacht. Dabei sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe



ergreifen zu können. Das Monitoring soll sich insbesondere auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist, sodass eine intensivere Überwachung notwendig erscheint.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnissstand keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt das Ziel, der Nachfrage nach zusätzlichem Betreuungsangebot in Form von Kindertagesstätten im Gemeindegebiet von Fridolfing im Rahmen eines städtebaulich geordneten Verfahrens nachzukommen. Insbesondere wird hierbei das Ziel verfolgt, eine Anbindung an die vorhandene Kindertageseinrichtung „Regenbogen“ herzustellen.

Da die behandelte Fläche inmitten des bestehenden Siedlungsgebietes von Fridolfing liegt, wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima/Lufthygiene	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering
Grundwasser/Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering
Kultur- /Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Fridolfing, 6. Mai 2020  
 , 16. Juli 2020  
 , 18. Dezember 2020

Traunwalchen, 6. Mai 2020  
 , 16. Juli 2020  
 , 18. Dezember 2020

.....  
 Schild, 1. Bürgermeister (Dienstsiegel)

.....  
 Fendt, BSM Ingenieure GmbH & Co.KG