GEMEINDE
FRIDOLFING

Hadrianstr. 28 – 83413 Fridolfing

Begründung mit Umweltbericht

Erweiterung des Bebauungsplan

UNTERGEISENFELDEN SÜD

im Bereich der Flurstücke
Nr. 1849/1, 1850 und 1862

BSM INGENIEURBÜRO

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

A Begründung Bebauungsplan 3
1 Räumlicher Geltungsbereich 3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
3 Lage des Plangebietes 4
4 Planungsziel 4
5 Erschließung 4
6 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
7 Flächenbilanz und bauliche Nutzung 5
8 Grünordnerische Festlegungen 5

B Umweltbericht 6
1 Gesetzliche Vorgaben und Eingriffsregelung 6
2 Bestandsaufnahme 6
3 Beschreibung und Analyse der Umwelt anhand der Schutzgüter 6
3.1 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur 6
3.2 Schutzgut Klima 6
3.3 Schutzgut Boden 6
3.4 Schutzgut Grundwasser 7
3.5 Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser 7
3.6 Schutzgut Fauna und Flora, Artenschutzrecht 7
3.7 Schutzgut Mensch / Lärm, Emissionen 7
3.8 Schutzgut Mensch / Erholung 7
3.9 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 7
3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 7
3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 7

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 8
4.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes 8
4.2 Prognose bei Durchführung des Projektes 8
4.3 Resümee 10

5 Bilanzierung, Massnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Ausgleichsmaßnahme 11
5.1 Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsfläche 11
5.2 Ermitteln des Kompensationsfaktors 11
5.3 Vermeidungsmassnahmen am Eingriffsort 11
5.4 Erforderliche Ausgleichsfläche 11
5.5 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmassnahmen 11

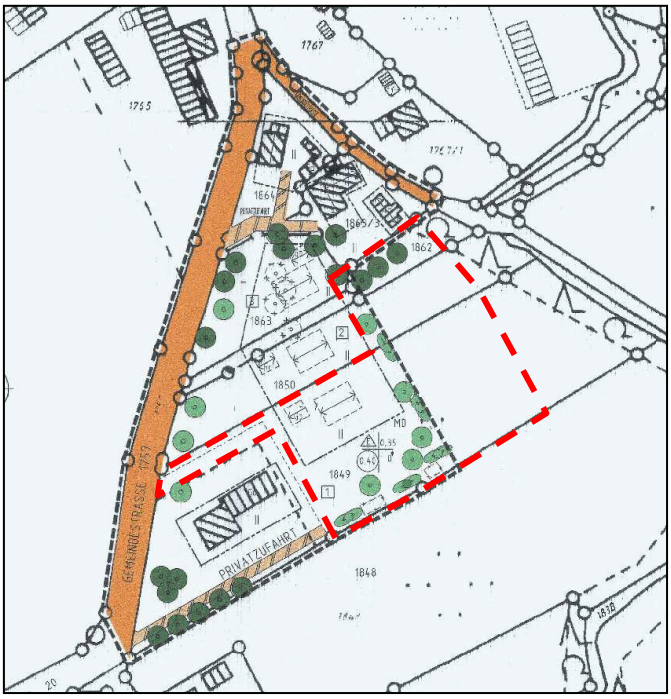
Anhang 1 14
Artenliste 14

A Begründung Bebauungsplan

1 Räumlicher Geltungsbereich

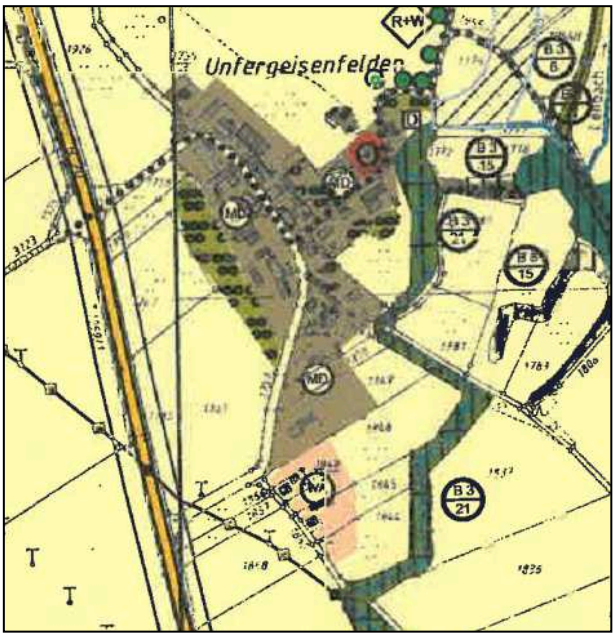
Das bisherige Satzungsgebiet soll in Richtung Osten erweitert werden. Die Änderung betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 1849/1, 1850 und 1862 der Gemarkung Fridolfing im Ortsteil Untergeisenfelden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung weist eine Größe von 0,72 ha auf.



Verkleinerter Auszug aus dem rechtsgültigem Bebauungsplan „Untergeisenfelden Süd“ mit Darstellung des Änderungsbereiches:

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen



Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich nur in Teilen als Dorfgebiet dargestellt. In der parallel laufenden 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fridolfing wird der gesamte Bereich entsprechend des künftigen Bebauungsplanes dargestellt.

Für die Bebauungsplanerweiterung wird das Regelverfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes angewandt.

Verkleinerter Auszug aus dem rechtsgültigem Flächennutzungsplan

3 Lage des Plangebietes

Das Erweiterungsgebiet umfasst den süd-östlichen Bereich des Ortsteiles Untergeisenfelden. Der nördliche Teil von Untergeisenfelden ist überwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Gebäude mit ihren Hofstellen. Der südliche Teil meist durch Einfamilienhäuser. Die Dachlandschaft wird bestimmt durch Satteldächer. Insgesamt weist das Gebiet einen dörflichen Charakter auf.

Der Erweiterungsbereich umfasst eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie bereits bestehende Wohnbebauung. Im Osten grenzt der Lehbach an, der beidseitig mit Gehölzen eingewachsen ist.

4 Planungsziel

Um einheimischen Bauwerbern die Möglichkeit zur Realisierung weiterer Wohnbebauung zu geben, plant die Gemeinde Fridolfing den Ortsteil Untergeisenfelden Süd maßvoll nach Osten zu erweitern.

Zugleich wird der grünordnerischen Einbindung des Gebietes hohe Bedeutung beigemessen, indem im erweiterten Satzungsbereich Grünflächen und Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Grünflächen sollen dazu beitragen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende öffentliche und private Verkehrsflächen. Anfallende Abwässer werden, über die in der öffentlichen Verkehrsfläche befindliche Kanalisation entsorgt. Die Trinkwasserversorgung ist über die Achengruppe sichergestellt. Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz ist möglich.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes soll der Ortsteil Untergeisenfelden maßvoll in Richtung Osten erweitert werden.

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie im bisherigen Bebauungsplan mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,35 angegeben. Zudem sind nur maximal Zweigeschossige Einzelhäuser mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m erlaubt. Bezugspunkt hierzu sind die natürliche bzw. festgelegte Geländeoberfläche (max. +/- 25 cm zum natürlichen Gelände) und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Die Ausführung von Nebengebäuden ist im rechtsgültigen Bebauungsplan hinsichtlich Dachgestaltung ausreichend beschrieben. Lediglich die Wandhöhe ist unklar. Deshalb wird durch Festsetzung im Bebauungsplan, die seitliche Wandhöhe von Nebengebäuden, analog der Garagen, mit max. 3,0 m bestimmt. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind hier unzulässig.

Textliche Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Untergeisenfelden-Süd“ gelten, bis auf die Wandhöhenfestsetzung, unverändert auch für diese Bebauungsplanerweiterung.

Ein Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1850 wird, wie im Bebauungsplan dargestellt, zur Gewinnung von Erdwärme genutzt.

7 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich):	0,620 ha	= 100 %
davon entfallen auf:		
Umgriff Baugrenze (incl. Nebengebäude)	0,185 ha	= 29,9 %
private Verkehrsfläche	0,035 ha	= 5,6 %
Ortsrandeingrünung / Grün- und Gartenflächen	0,330 ha	= 53,2 %
Ausgleichsfläche	0,070 ha	= 11,3 %

8 Grünordnerische Festlegungen

Noch nicht vorhandene Eingrünung ist bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen. Generell sollen nur heimische Arten von Bäumen und Sträucher verwendet werden. Keine Koniferen und Nadelgehölze.

B Umweltbericht

1 Gesetzliche Vorgaben und Eingriffsregelung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 ist auf der Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht 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 gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, bearbeitet.

2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten des zu Fridolfing gehörenden Weilers Untergeisenfelden. Die betroffene Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Westlich und nördlich besteht Wohnbebauung. Im Osten schließt ein biotopkartiertes Gehölz an und im Süden landwirtschaftlich genutztes Grünland.

3 Beschreibung und Analyse der Umwelt anhand der Schutzgüter

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untergeisenfelden Süd“.

3.1 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz. Etwa 300 m östlich schließt das FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ an.

3.2 Schutzgut Klima

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Grünlandflächen können als Kaltluftentstehungsgebiet eingeordnet werden.

3.3 Schutzgut Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Braunerden bzw. Parabraunerden, die sich über Niederterrassenschottern der Salzach entwickelt haben.
Die Grünlandflächen sind aufgrund Bewirtschaftung und Düngung nicht mehr als komplett ungestörter Bodenbereich einzustufen. Allerdings können die vorkommenden Böden noch immer die Funktionen „Puffer“ und „Grundwasserneubildung“ in gewissem Masse wahrnehmen.

3.4 Schutzgut Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem hohen bzw. mittleren Grundwasserflurabstand zu rechnen. Daten zum Grundwasser liegen bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor.

3.5 Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Oberflächengewässer. Auf den Grünlandflächen versickert anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar vor Ort.

3.6 Schutzgut Fauna und Flora, Artenschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Die gesamte Fläche weist keine naturschutzfachlich wertvollen Biotopstrukturen auf, die als Lebensraum für Tier und Pflanze dienen könnten.

Im Geltungsbereich liegen zudem keine Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung. Allerdings grenzt östlich eine Hangleite an, die zum Lehbach hin abfällt. Der hier stockende Laubwald ist unter der Biotopnummer 8043-0021 gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst. Gemäß der Artenschutzkartierung sind auf der Fläche im Geltungsbereich keine Arten nachgewiesen.

3.7 Schutzgut Mensch / Lärm, Emissionen

Im Plangebiet liegen neben den Geräuschemissionen die aus landwirtschaftlichen Arbeiten hervorgehen keine weiteren außergewöhnlichen Geräuschemissionen vor.

3.8 Schutzgut Mensch / Erholung

Das Bebauungsplangebiet selbst hat für die Erholungsnutzung keine Bedeutung da es nicht durch Wanderwege o.ä. erschlossen ist.

3.9 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das lokale Landschaftsbild wird durch die Grünlandnutzung sowie die kulissenartige dahinterliegenden Gehölzstrukturen geprägt.

3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bedeutenden Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Über die immer vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hinaus sind keine besonders zu betonen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Sollte es nicht zu einer Realisierung des Projektes kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar / wahrscheinlich:

- Weitere landwirtschaftliche Grünlandnutzung
- Ausweisung des Baugebietes an anderer Stelle, ggf. mit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild höheren Beeinträchtigungen.

4.2 Prognose bei Durchführung des Projektes

Die Durchführung des Projektes führt bei den Schutzgütern voraussichtlich zu folgende Beeinträchtigungen:

Schutzgut	**Auswirkung**			**Gesamt-erheblichkeit**
Klima/Luft	Durch den Bebauungsplan ist kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen. Infolge der teilweisen Versiegelung von Grünland kommt es zu einer kleinflächigen Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche. Während der Bauarbeiten ist mit erhöhten Staub-emissionen zu rechnen.			**gering**
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	**mittel**	**gering**	**gering**	

Schutzgut	**Auswirkung**			**Gesamt-erheblichkeit**
Boden	Die Errichtung eines Wohngebäudes inkl. der dazu notwendigen Erschließungsflächen führt zu einer Versiegelung von Boden. Dabei kommt es zu Veränderung der Lagerung, der Geomorphologie und zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion-en.			**mittel**
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	**mittel**	**hoch**	**gering**	

Schutzgut	**Auswirkung**	**Gesamt-erheblichkeit**
Grundwasser	Aufgrund des anzunehmenden hohen Grundwasser-flurabstandes ist davon auszugehen, dass durch die Baumaßnahmen keine Eingriffe in das Grundwasser stattfinden.	**gering**

	Allerdings führt die Versiegelung im Gebiet zu einer geringfügigen Verringerung der Fläche für Grundwasserneubildung.			
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	**gering**	**gering**	**gering**	

Schutzgut	**Auswirkung**			**Gesamt-erheblichkeit**
Oberflächen-wasser	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden und damit auch nicht betroffen.			**nicht betroffen**
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	**nicht betroffen**	**nicht betroffen**	**nicht betroffen**	

Schutzgut	**Auswirkung**			**Gesamt-erheblichkeit**
Fauna und Flora / Artenschutz-recht	Durch die Wohnbebauung im Bereich des Grünlandes wird dieses größtenteils entfernt. Da die Fläche aktuell eine geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz hat, sind keine negativen Auswirkungen auf Fauna und Flora zu erwarten. Für die Biotopstruktur außerhalb des Geltungsbereiches können negative Folgen die aus dem Bebauungsplanvorhaben resultieren, ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für das östlich gelegenen FFH-Gebiet.			**gering**
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	**gering**	**gering**	**gering**	

Schutzgut	**Auswirkung**			**Gesamt-erheblichkeit**
Mensch / Lärm, Emissionen	Im Gebiet bestehen Vorbelastungen durch Geräuschemissionen aus den landwirtschaftlichen Arbeiten. Während der Bauarbeiten können die Geräuschemissionen etwas zunehmen.			**gering**
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	**mittel**	**gering**	**gering**	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt-erheblichkeit
Mensch / Erholung	Das Vorhaben entfaltet keine direkten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aktuell nicht stattfindet.			**nicht betroffen**
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	**nicht betroffen**	**nicht betroffen**	**nicht betroffen**	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt-erheblichkeit
Landschafts-bild	Die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes führt zu einer geringfügig nachteiligen Veränderung des Landschaftsbildes. Allerdings entfalten die Auswirkungen aufgrund der Positionierung des Baukörpers zwischen Gebäudebestand und Gehölzsaum kaum eine Außenwirkung. Diese wird zudem durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen reduziert.			**gering**
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	**gering**	**gering**	**gering**	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt-erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine bekannten Kultur- und Sachgüter vom Änderungsbereich betroffen.			**Nicht betroffen**
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	**nicht betroffen**	**nicht betroffen**	**nicht betroffen**	

4.3 Resümee

Die **Schutzgüter Mensch/ Erholung** und **Kultur- und Sachgüter** bleiben vom Projekt unberührt. Das Schutzgut **Oberflächenwasser** ist durch das Fehlen von Oberflächengewässern vor Ort vom Vorhaben nicht betroffen.

Für die übrigen Schutzgüter **Klima/Luft, Boden, Grundwasser, Flora/Fauna, Mensch/Lärm** und **Landschaftsbild** entstehen geringe bis mittlere Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan, wobei die geringe Beeinträchtigung überwiegt.

5 Bilanzierung, Massnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Ausgleichsmaßnahme

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

5.1 Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsfläche

Aus der Zusammenschau der oben aufgeführten Wertstufen und aufgrund der Betroffenheit von Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich eine Einstufung der gesamten Fläche in die **Kategorie I, Typ B**.

5.2 Ermitteln des Kompensationsfaktors

Aus dem Bebauungsplan resultiert eine Fläche von 1.769 m2 auf der konkret neu eingegriffen wird und für die ein Ausgleich geschaffen werden muss. Da ein mittlerer Versiegelungsgrad besteht wird der Kompensationsfaktor durch die Spanne von **0,2 bis 0,5** definiert.

5.3 Vermeidungsmassnahmen am Eingriffsort

Am Eingriffsort werden folgende Maßnahmen festgesetzt, um die Wohnbebauung einzugrünen:

- Pflanzung von heimischen Gehölzen zur Eingrünung des südlichen Abschlusses der Fläche.

Diese Maßnahmen erlauben **eine Reduktion des Kompensationsfaktors von 0,5 auf 0,4**.

5.4 Erforderliche Ausgleichsfläche

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
I	B	1.769 m2	0,4	707 m2

5.5 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmassnahmen

Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf der Fläche mit der Flur-Nummer 1849/1 Gemarkung Fridolfing festgesetzt.

<u>Bestandssituation:</u>
Bei der ausgewählten Fläche handelt es sich um die Restfläche der baulich genutzten Parzelle. Diese wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Ausgleichskonzept:
Auf der Ausgleichsfläche wird in Anlehnung an weiter südlich bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen eine Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern angelegt. Das Ziel ist die Entwicklung einer gestuften Waldsaumstruktur. Diese stellt einen wichtigen Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten dar und bildet zudem einen Puffer vor dem biotopkartierten Gehölzbestand.

Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan dargestellt und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.
Da der Gehölzsaum in Relation zu der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche eine deutliche naturschutzfachliche Aufwertung darstellt, kann der Kompensationsfaktor auf 1,0 festgelegt werden.

Flur-Nr.	**Fläche Maßnahmen**	**Kompensationsfaktor**	**Gewichtete Ausgleichsfläche**
1849/1	707 m2	1,0	707 m2

Mit der Erstellung der Ausgleichsfläche ist nach Satzungsbeschluss zu beginnen. Die Fertigstellung hat spätestens 1 Jahr nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Flächen sind dauerhaft so zu pflegen, so dass sich die angestrebten Bestände entwickeln können und dauerhaft erhalten bleiben. Die Pflanzungen sind bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Fridolfing, 4. Oktober 2016

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

Traunwalchen, 4. Oktober 2016

….....
Fendt, BSM Ingenieurbüro

Anhang 1

Artenliste

Sträucher für die Pflanzmaßnahme auf der festgesetzten Ausgleichsflächen
Qualität: mind. 2 x verpfl., mind. 5 Triebe, 60 – 100 cm
Pflanzabstand: ca. 1,50 m x 1,50 m, in alle Richtungen

- Gemeiner Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Grauweide (Salix cinerea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Korbweide (Salix viminalis)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Purpur-Weide (Salix purpurea)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Roter Holunder (Sambucus racemosa)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wildrose (Rosa multiflora)

Schutz gegen Wildverbiß

- Schutz des Terminaltriebes gegen Wildverbiß
- Behandlung 2 x pro Jahr
- Behandlung mit TRICO
- Auftrag per Rückenspritze

Pflege

- Das Grünland im Bereich der nicht bepflanzten Flächen ist 2 x jährlich zu mähen, ab dem 1. Juli und nach dem 1. September
- Das Mähgut ist zu beseitigen
- Nach 3 Pflegejahren genügt 1 jährliche Mahd ab 1. September
- Die Pflanzflächen sind bis zu Bestandsschluss, jährlich im Juli vorsichtig auszumähen bzw. ist der Grasaufwuchs im Hochsimmer niederzutreten
- Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen