

Gemeinde Fridolfing

Landkreis Traunstein

15. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung



Äußere Rosenheimer Straße 25
83278 Traunstein | Deutschland

info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Tel.: +49/(0) 86 1 / 98 98 7- 0
Fax: +49/(0) 86 1 / 98 98 7-50

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Bereich in der Point soll die Voraussetzung für eine geringfügige bauliche Erweiterung geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Es handelt sich hier um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der noch nicht die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB besitzt. Daher ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Erstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 in Verbindung mit Nummer 3 erforderlich.

Der Flächennutzungsplan muss parallel geändert werden, da Voraussetzung für die Satzung die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan ist.

2. Flächennutzungsplan, Regional- und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Fridolfing ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Kleinzentrum eingestuft.

Die Gemeinde liegt im regionalen Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich Salzburg im ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht (RP 18 B II 4).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G)

Es handelt sich hier nicht um neue Bauflächen im Sinne des LEP. Das Anbindegebot des LEP ist hier daher nicht einschlägig.

3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südlich von Fridolfing im Bereich der Straße In der Point.

4. Änderung

4.1 Bestand

Die Fläche ist derzeit mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohngebäuden bebaut.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen auch Grünflächen sowie ein Obstanger.

4.2 Planung

Anstelle der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wird der Änderungsbereich als Dorfgebiet dargestellt.

Es handelt sich hier tatsächlich auch noch um ein Dorfgebiet, da ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Perspektiven vorhanden ist, und die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig sein soll.

4.4 Auswirkungen der Planung

Immissionsschutz

Die Landwirtschaft im Bereich der Flurnummern 190, 192 und 222 ist aufgegeben. Für die Wiederaufnahme landwirtschaftlicher Tierhaltung wären neue Genehmigungsverfahren erforderlich.

Auf dem Grundstück Flurnummer 193 ist noch ein aktiver Betrieb vorhanden.

Ein immissionsschutztechnisches Gutachten mit Datum vom 03.02.2017 wurde durch das Sachverständigenbüro „hooock farny ingenieure“ aus Landshut erstellt, um mögliche Immissionskonflikte zu klären.

Es bestehen keine grundsätzlichen Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf Satzungsebene sind ergänzende Bestimmungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Verkehr

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die darauffolgende Aufstellung der Satzung entsteht kaum zusätzlicher Verkehr, da der Bereich bereits weitgehend bebaut ist und nur geringe Neubaumöglichkeiten bestehen. Die vorhandenen Straßen sind für den Verkehr ausreichend dimensioniert.

Ortsbild

Mit der Darstellung als Baufläche ändert sich das Ortsbild nicht.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches stellt sicher, dass eine im Rahmen der späteren Satzung zulässige zusätzliche Bebauung an ortsbildverträglicher Stelle entsteht. Im Übrigen kann auch nur eine Neubebauung in geringem Umfang erfolgen, die sich zusätzlich nach § 34 BauGB einfügen muss. Gestalterische Einzelfragen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden. Damit ist sichergestellt, dass keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes stattfindet.

Auf dem Grundstück Flurnummer 186 befindet sich ein Einzeldenkmal.



Auszug Bayerischer Denkmalatlas

Es handelt sich um ein Bauernhaus (Massivbau mit Giebelbundwerk und Laube) mit der Aktennummer D-1-89-118-9. Da im Geltungsbereich der Satzung ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, ist bei Vorhaben in Denkmalnähe eine gute Feinsteuerung und Abstimmung mit dem Denkmalschutz möglich.

5. Umweltbericht / Auswirkungen der Planung

5.1. Gesetzliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes:

Baugesetzbuch (BauGB)

§1 Absatz 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

...

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biolog. Vielfalt,

...

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

...

§1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

...

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. ...

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach ... so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

(2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

2. *Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*
 3. *Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.*
- (3) *Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere*
- ...
2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
 3. *... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,*
 4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,*
 5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,*

...

§ 13 Allgemeiner Grundsatz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) *Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

...

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen ...

- (1) *Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.*
- (2) *Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.*

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)

...

Art. 16 Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

(1) *Es ist verboten, in der freien Natur*

1. *Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen,*

...

Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

§1

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden ... zu sanieren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. ...

5.2. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Im Bereich in der Point soll die Voraussetzung für eine geringfügige bauliche Erweiterung geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Es handelt sich hier um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der noch nicht die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB besitzt. Daher ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Erstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 in Verbindung mit Nummer 3 erforderlich.

5.3. Planungsvarianten

Vorgesehen ist die bauliche Erweiterung des Weilers mit 2 Einzelhäusern, deren Lage sich aus der Grundstücksverfügbarkeit ergibt. Standortalternativen wurden nicht untersucht.

Die baulichen Erweiterungen werden so gewählt, dass eine Einfügung in das Ortsbild des Weilers „In der Point“ gewährleistet ist. Möglich sind Einzelhäuser am Ortsrand. Eine stärkere Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern wurde bewusst nicht gewählt.

5.4. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Projektes würde die Fläche im Geltungsbereich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Stoffeinträge (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, Reifenabrieb usw.) würden sich die Bedingungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur tendenziell verschlechtern. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die geplante Bebauung entstehen würde. Bei einer Nichtbebauung der Fläche und weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") ebenfalls nicht ergeben.

Mit der verkehrstechnisch günstigen Lage stellen die Baufläche eine wichtige Entwicklungsfläche dar. Eine bauliche Entwicklung ist hier auch bei einer kurzfristigen Nichtrealisierung des Baugebietes langfristig absehbar.

5.5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

5.5.1 Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm/Erholung/siedlungsnaher Freiraum.

Lärm

Beschreibung

Die beiden neuen Wohnbauparzellen liegen am südlichen Rand des Hauptortes Fridolfing, im Umfeld der Straße „In der Point“. Negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens somit gegeben.

Baubedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die auch geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Die Wohnnutzung wird einen Anliegerverkehr aufweisen. Über die Straßen „In der Point“ und „Salzachstraße“ ist der Weiler an die Bundesstraße B 20 und somit an die überregionalen Straßen angebunden, die zur Aufnahme des Verkehrs geeignet sind.

Durch die beiden neuen Bauparzellen werden sich die anlage- und betriebsbedingten Belastungen nicht wesentlich verändern, so dass die Auswirkungen als gering erheblich einzustufen sind.

Erholung/siedlungsnaher FreiraumBeschreibung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Vorbelastungen als Erholungsraum wenig geeignet.

Im Umfeld verlaufen einzelne Rad- und Wanderwege, deren Verlauf unverändert bestehen bleibt.

Der Standort ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Durch die geplante Wohnbaunutzung gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs) bleibt erhalten. Die neuen Wohnbauflächen sind an dieses Wegenetz angebunden.

Mit der Lage am Ortsrand ist der Erholungsraum bereits verändert.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

5.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**Pflanzen**Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG (29. Juli 2009) vor.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen ebenfalls nicht vor.

Geschützte Flächen nach Art. 16 BayNatschG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Im Norden ist auf Fl.-Nr. 192 ein Obstanger ausgebildet, der über Apfelbäume unterschiedlichen Alters verfügt. Dieser Lebensraum ist als mittel bedeutend einzustufen.

Das Vorkommen von Arten, die nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist auf dieser Fläche zu erwarten.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind die landwirtschaftlichen Flächen als gering bedeutend zu bewerten.

Das Vorkommen von Arten, die nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist auf dieser Fläche nicht zu erwarten.

FFH-Gebiete

Außerhalb des Geltungsbereiches liegen keine FFH-Gebiete in der weiteren Umgebung (> 5km).

Tiere

Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden auf Fl.-Nr. 192 Lebensräume mit mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die baubedingten Auswirkungen sind als mittel erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen mit geringer Wertigkeit (Acker/Grünland) verloren. Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen auf den zum Geltungsbereich benachbarten Flächen kann ausgeschlossen werden.

Störungsempfindliche Tierarten wurden im Umgriff des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten.

Somit sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere anzunehmen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
mittel	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.5.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Geltungsbereich ist zum Teil durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und großflächig durch Verkehrs- und Lagerflächen und Gebäude geprägt. Eine natürliche Bodenentwicklung liegt im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen weitgehend vor. In den sonstigen Bereichen sind die Böden anthropogen verändert.

Bei den anstehenden natürlichen Böden handelt es sich um Braunerden bzw. Parabraunerden, die sich über Niederterrassenschottern der Salzach entwickelt haben (vgl. Konzeptbodenkarte des Bayerisches Geologisches Landesamtes).

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen werden auf den neuen Bauflächen die anstehenden Braunerden (Entwicklung auf Kiesboden) beseitigt. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

Nachdem die Böden im Geltungsbereich nur kleinflächig wenig verändert worden sind und überwiegend anthropogene Bodenverhältnisse vorliegen, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als mittel zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Bezogen auf das Vorhaben mit Umgriff ist die zusätzliche Versiegelung mit einem niedriger bis mittlerer Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad anzusehen.

Zur Reduzierung der Versiegelung sollte auf Ebene des Bebauungsplanes oder einer Entwicklungssatzung die Ausweisung von Doppel- und Reihenhäusern geprüft werden.

Die Verkehrsflächen und Gebäude im Geltungsbereich bestehen bereits zum großen Teil, anlagebedingte Auswirkungen liegen nur kleinflächig vor.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Wohnnutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

5.5.4 Schutzgut WasserBeschreibung**Oberflächenwasser**

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor. Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind bisher nicht aufgetreten.

Grundwasser

Exakte Informationen zum Grundwasserstand (Grundwassermessstelle) liegen nicht vor. Es kann aber angenommen werden, dass der Grundwasserstand mehr als 10m beträgt. Die nacheiszeitlichen Ablagerungen im Umfeld von Fridolfing weisen eine hohe Durchlässigkeit auf. Die hohe Durchlässigkeit der nacheiszeitlichen Gesteinsschuttablagerungen gilt auch für Schadstoffe. Die Grundwassergefährdung ist deshalb grundsätzlich als hoch einzustufen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist ferner davon auszugehen, dass kein Hangschichtwasser vorliegt.

Brunnen/Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Infolge des vermutlich tief anstehenden Grundwassers besteht nicht die Gefahr, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers abnimmt. Demzufolge sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Auf Ebene des Bebauungsplanes oder einer Entwicklungssatzung sind Möglichkeiten zur Reduzierung der Versiegelung aufzuzeigen und Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers in den Randbereichen der versiegelten Flächen über Rigolen oder breitflächige Versickerung. Eine Änderung der Versickerungsrate ist deshalb nur geringfügig gegeben.

Hieraus lassen sich anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Grundwasser ableiten.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

5.5.5 Klima und LufthygieneBeschreibung

Das Klima des tertiären Hügellandes, die naturräumliche Haupteinheit in der sich das Plangebiet befindet, ist mäßig kühl, die Niederschläge nehmen mit 900 bis 1.050 mm im Jahr nach Süden zu. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 7,5 °C.

Der Geltungsbereich stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Wo die großklimatischen Gegebenheiten durch die örtlichen Verhältnisse überlagert werden (insbesondere bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen), kommt es zur Ausbildung eines typischen Geländeklimas, das durch lokale Windsysteme und Luftabflussbahnen gekennzeichnet ist. Im gegebenen Landschaftsausschnitt strömt die auf den Kuppen bzw. Hängen produzierte Kalt- bzw. Frischluft in das Fridolfinger Becken in Richtung Salzach ab.

Baubedingte Auswirkungen

Es ist die Errichtung von Gebäuden vorgesehen. Temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport liegen in diesem Zusammenhang auf. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust klimarelevanter Strukturen
Ein Verlust klimarelevanter Strukturen (ältere oder großflächigere Gehölze) liegt nicht vor.
- Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen
Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann das Wohnareal durchströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf die Ausweisung der Wohnbaufläche kommt es voraussichtlich zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch vernachlässigbar gering.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

5.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Hochterrasse der Salzach.

Die Lage der neuen Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand von Fridolfing stellt eine bezogen auf den Gesamtort nicht exponierte Fläche dar.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Wohnbauflächen kann es während der Bauphase für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich eng begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme landschaftsbildprägender Strukturen
Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nur kleinflächig durch die Überbauung eines Teiles des Obstangers statt.
- Ortsbildprägende Wirkung
Mit der Lage am Ortsrand ist eine Höhenbegrenzung geboten. Auf Ebene des Bebauungsplanes oder einer Entwicklungssatzung sollte mit der Festlegung differenzierter Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse eine Höhenbegrenzung berücksichtigt werden.

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild geringe Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

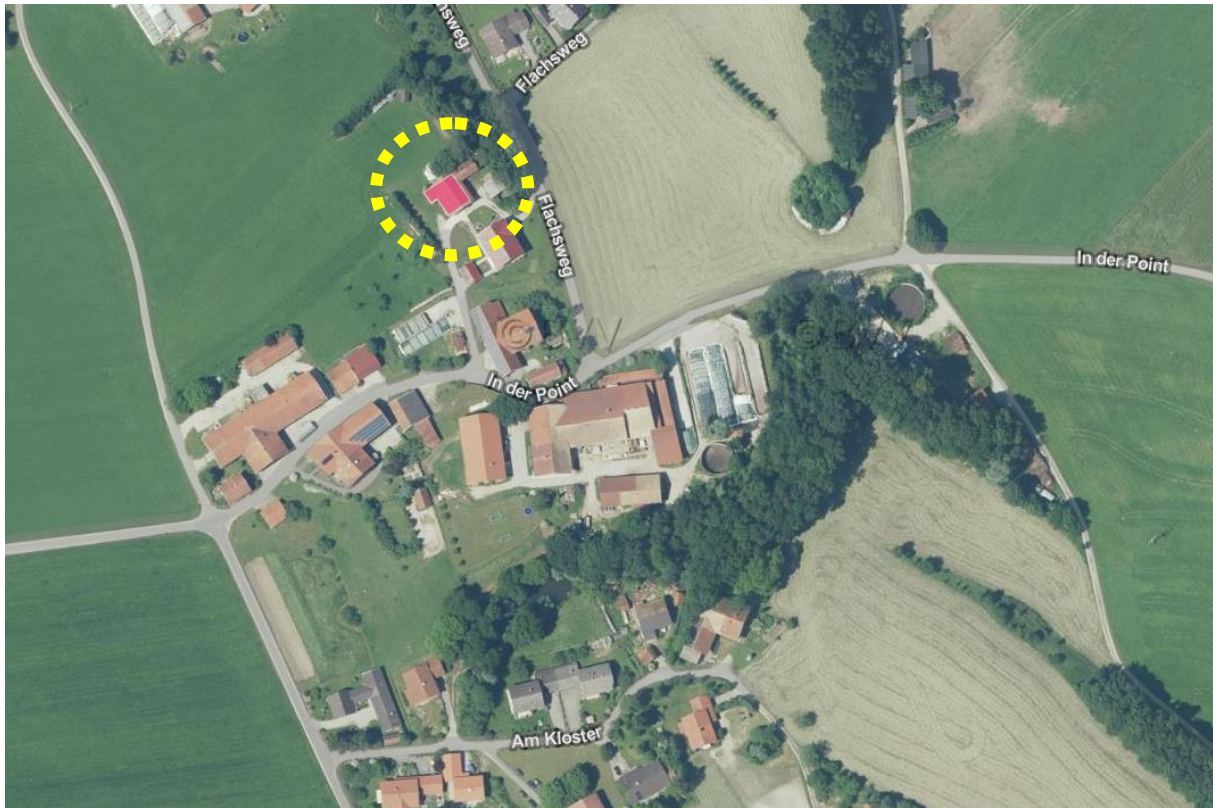
Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

5.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet vor.



Bildquelle: Bayerischer Denkmalatlas

Es handelt sich um ein Bauernhaus (Massivbau mit Giebelbundwerk und Laube) mit der Aktennummer D-1-89-118-9. Da im Geltungsbereich der Satzung ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, ist bei Vorhaben in Denkmalnähe eine gute Feinsteuerung und Abstimmung mit dem Denkmalschutz möglich. Zusätzlich kann festgestellt werden, dass am westlichen Rand des Grundstückes, auf dem sich das Bauernhaus befindet, eine größere Fichtenhecke das Bauwerke gegenüber einer Einsicht abschirmt.

Bau- anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die beiden Bauvorhaben nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind daher als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.5.8 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtrealisierung der beiden Wohnhäuser würden die Flächen unverändert verbleiben und voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes und die Bodenversiegelung würden ebenso wie der Eingriff in das Schutzgut Natur-Tiere unterbleiben.

5.6.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei der Neuausweisung des Wohnbaulandes kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Eingrünung der neuen Wohnbauflächen
- Erhalt ortsbildprägender Obstwiesen, soweit als möglich
- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes

Schutzgut Boden

- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes

Schutzgut Wasser

- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Vorreinigung auf dem Grundstück

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Ortsrand
- Eingrünung der Ränder des Wohngebietes

5.6.2 Eingriffsbilanz und Ausgleich

Da ein Eingriff im Sinne des BauGB vorliegt, ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden des StMLfU durchzuführen. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erstellen.

Überschlägig kann davon ausgegangen werden, dass es zu folgenden Eingriffen inkl. Ausgleichsbedarf kommt:

Bestand	Größe Eingriff	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Obstanger	ca. 790 m ²	1,0 – 3,0	ca. 790 – 2.370 m ²
Grünland	ca. 700 m ²	0,2 – 0,5	ca. 140 - 350 m ²

Der Ausgleich sollte in unmittelbarer Nähe zum Weiler „In der Point“ z.B. erfolgen durch die Anlage einer neuen Streuobstwiese oder Aufbau einer Ortrandeingrünung mit Heckenpflanzungen.

5.6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Der Vorhabensbereich liegt in der kontinentalen biogeographischen Region (FFH-Richtlinie, BfN 2007). Das Plangebiet liegt nach Meynen & Schmitthüsen (1953) im Naturraum 039 im voralpinen Hügel- und Moorland und gehört zum Großnaturraum „Alpen und Alpenvorland“ (A/AV) der Bayerischen Roten Liste für die Fauna, bzw. im Großnaturraum „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste für die Flora.

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist mit hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanter Arten auszugehen. Im Geltungsbereich liegen ebenfalls geeignete Lebensräume, von einem Vorkommen von Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und europäischen Vogelarten (Heckenbrüter) ist daher auszugehen.

Allerdings ist zu erwarten, dass durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sich keine Verbotstatbestände einstellen werden. Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise:

- Festsetzung von Rodungszeitpunkten außerhalb von Brut- oder anderen Quartiersnutzungszeiten
- Kompensation des Verlustes von Quartieren, wie z.B. Baumhöhlen oder Spaltenquartieren durch geeignete Ersatzquartiere (Nistkästen)
- Neupflanzung von Gehölzstrukturen.

Es ist dadurch zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Belange dem städtebaulichen Vorhaben nicht entgegenstehen werden.

5.7. Verwendete technische Verfahren

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien berücksichtigt:

Verzeichnis der Gesetzesgrundlagen

BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013
BartSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BartSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011
BayWaldG	Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) vom 22.07.2005,, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011

Verzeichnis der berücksichtigten Verordnungen und Richtlinien

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999, ergänzt 2003
Verordnung (EG) Nr. 338/97:	Verordnung des Rates vom 09.12.1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 2307/97 vom 18.11.1997.
FFH-Richtlinie:	Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates der Europäischen Union vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
Vogelschutzrichtlinie (EG-VR, VRL):	Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten
GemBek:	Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“; Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wirtschaft, Verkehr und Technik, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (Nr. 62-8645.4-2000/21)
RAS LP 1:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 1: Landschaftsgerechte Planung, 1996
RAS LP 2:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 2: Landschaftsgerechte Ausführung, 1999
RAS LP 4:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Entwurf 1998
Richtlinie 79/409/EWG Richtlinie 92/43/EWG	s. o. Vogelschutz-Richtlinie s. o. FFH-Richtlinie

Zusätzlich wurden die nachfolgenden Fachplanungen und Gutachten verwendet:

	Unterlage	Verfasser	Jahr
1.	Landesentwicklungsprogramm	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	2013
2.	Regionalplan Südostoberbayern (18)	Regionaler Planungsverband	2002
3.	Waldfunktionsplan Region 18	Oberforstdirektion München	
4.	Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern	Regierung von Oberbayern	1988
5.	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1993
6.	Biotopkartierung Bayern Flachland	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1988-1995 (Aufnahmezeitraum)

	Unterlage	Verfasser	Jahr
7.	Artenschutzkartierung Bayern	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1985-2003 (Aufnahmezeitraum)
8.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Fridolfing mit integriertem Landschaftsplan	Planungsgruppe Strasser + Partner	

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die Ortsrandeingrünung oder die öffentliche Grünfläche nicht erreicht würde. Es empfiehlt sich daher eine Ortsbesichtigung 6 Monate nach der Erstellung.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die geplanten beiden neuen Wohnbauparzellen sind als lärmvorbelastete Fläche einzustufen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Am stärksten betroffen ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und damit dem Verlust der Bodenfunktionen.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Einbindung der beiden neuen Bauparzellen in den Landschaftsraum ist durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung und eines Obstangers Grund gegeben.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Tab. 7: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Fridolfing, den 01.03.2017

.....
Schild, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\16060\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung 15 FNP Fridolfing.doc