Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Sonnenfeld am Naglerwald“

43. Änderung

Begründung

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

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
B. Eng. Landschaftsarchitektur Philipp Müller

1. Anlass der Änderung

Ein bisher unbebauter Bereich nördlich des Geltungsbereiches der 42. Änderung des Bebauungsplanes soll bebaut werden.

Bisher gibt es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

2. Regional- und Landesplanung

Freilassing ist im Regionalplan für die Region 18 als Mittelzentrum bestimmt.

Die Stadt liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Freilassing liegt im grenzüberschreitenden Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches Salzburg.

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Der Änderungsbereich ist an die bestehenden Siedlungsbereiche der Stadt angebunden. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

3. Flächennutzungsplan, weitere Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Fläche als Grünfläche dar.

Daher wird der Flächennutzungsplan parallel geändert.

4. Planung

4.1 Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der Münchner Straße und südlich des bestehenden Aldi Marktes an der Schillerstraße. Die Fläche ist unbebaut und zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im nördlichen Bereich verläuft durch diesen Grünbereich eine private Erschließungsstraße für 3 Wohngebäude.

Ein Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor.

Das Plangebiet ist leicht geneigt, es fällt von Süden nach Norden um etwa 1 Meter.

Insbesondere der nördliche Bereich ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, zum Teil auch der südliche Bereich.

Auszug Luftbild mit Geltungsbereich

4.2 Planung

Die Erschließung erfolgt durch eine neue Verbindung zwischen der Straße Sonnenfeld und der Schillerstraße.

Der nördliche Bereich bleibt frei von Bebauung, so dass der größte Teil des dort vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes erhalten werden kann. Hier sind Festsetzungen zur Erhaltung der Grünfläche sowie der Gehölze und Bäume getroffen. Lediglich für die neue Straße ist ein Eingriff in diesem Bereich erforderlich. Die bereits bestehende private Erschließungsstraße für die östlich angrenzenden Grundstücke ist ebenfalls festgesetzt. Allerdings wird im Zuge der neuen Erschließung der westliche Teil dieser privaten Straße aufgegeben, so dass dieser Teil entsiegelt und als Waldfläche entwickelt werden kann. Dazu enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

Im Gebiet soll flächensparender Wohnungsbau in Form von Doppel- und Reihenhäusern in maßvoller Verdichtung entstehen. Dafür und zur Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Die Festsetzungen orientieren sich an denen der 42. Änderung des Bebauungsplanes, da der Charakter der Bebauung, allerdings etwas stärker verdichtet als das Bestandsgebiet, fortgeführt werden soll. Der Geltungsbereich der 42. Änderung grenzt unmittelbar südlich an.

Neben den Baugrenzen sind auch auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. Carports festgesetzt.

Die Bebauung ist 2-geschossig festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe (Fertigfußboden EG) ist bezogen auf Normalnull festgesetzt, so dass ein eindeutiger und jederzeit nachvollziehbarer Bezug vorhanden ist.

In einem Teilbereich dürfen die Abstandsflächen der BayBO unterschritten werden. Dies ist festgesetzt, um an dieser Stelle eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Die abweichende Festsetzung beeinträchtigt Dritte nicht, da nördlich angrenzend lediglich die Straße mit Stellplätzen liegt. Auch der nördlich der Straße festgesetzte Bauraum hält ausreichenden Abstand ein, so dass auch hier die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie Belichtung und Besonnung eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung ist hier nicht zu befürchten, zumal der Gebäudeabstand so bemessen ist, dass die Abstandsflächen insgesamt eingehalten sind. Lediglich die Lage ist so verschoben, dass die Abstandsfläche des südlichen Bauraumes über die Mitte der Straße herausragt.

Analog zur 42. Änderung enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf eine eventuelle Gefährdung durch Windwurf des angrenzenden Naglerwalds. Der Wald befindet sich im Besitz der Stadt Freilassing.

Alternativen
Als Alternative wurde geprüft, ob eine Bebauung mit Einfamilienhäusern sinnvoll ist. Diese Variante wurde verworfen, da eine stärkere Verdichtung auf der gleichen Fläche mehr Wohnraum anbieten kann, der in Freilassing dringend gebraucht wird. Eine stärker verdichtete Bebauung leistet zudem einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Es wurde zur Erschließung geprüft, ob anstelle einer durchgehenden Straße die Ausbildung einer Sackgasse mit Wendeplatte sinnvoll ist. Diese Variante wurde verworfen, da Sackgassen insbesondere für Versorgungsfahrzeuge und im Winterdienst ungünstig sind.

Immissionsschutz
Für den südlich angrenzenden Bereich der 42. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Einflüsse der dort angrenzenden Rupertistraße und insbesondere der Bahnlinien Freilassing-Mühldorf am Inn, Freilassing-Berchtesgaden sowie Freilassing-Traunstein ein Schallschutzgutachten erstellt.

Ob auch für diesen Änderungsbereich Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind, wird noch durch einen Fachgutachter geprüft. Eventuelle Festsetzungen wären dann zu ergänzen.

5. Auswirkungen der Planung

Verkehr
Durch die Erweiterung der Bebauung entsteht zusätzlicher Verkehr. Das bestehende Straßennetz und die neu geplanten Straßen sind zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet. Negative Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm sind angesichts der geringen Verkehrsmengen nicht zu erwarten.

Stadt- und Landschaftsbild
Der Erweiterungsbereich grenzt unmittelbar an einen Siedlungsbereich an. Durch den Verlust der Grünfläche mit Gehölz- und Baumbestand verändert sich das Erscheinungsbild der Fläche lokal begrenzt. Der wertvollere nördliche Bereich hingegen wird nur für die neue Straße in Anspruch genommen. Diese Veränderung ist aber nicht so gravierend, dass sie zu einer nachhaltig negativen Veränderung mit größerräumigen Auswirkungen führt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern zudem eine verträgliche Einbindung in die Umgebung.

Damit wird insgesamt ein nur geringer zusätzlicher Eingriff in das Stadt- und Landschaftsbild verursacht, der keine nachhaltig negative Veränderung verursacht.

Erschließung
Die Wasserversorgung erfolgt über das städtische Netz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Kanalisation.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

Die Müllabfuhr erfolgt über die Stadt Freilassing.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sonnenfeld am Naglerwald" - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 3c UVPG

Mit Inkrafttreten des sogenannten Artikelgesetzes (Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien) im August 2001 ist für städtebauliche Vorhaben gemäß § 3c des UVPG die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 des Gesetzes) schreibt unter Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 m^2 bis weniger als 100.000 m^2" die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles vor. Der vorliegende Bebauungsplan weist eine Grundfläche von unter 2.000 m^2 auf, so dass keine Vorprüfung für diesen Einzelfall notwendig ist.

7. Umweltbericht

7.1 Gesetzliche Vorgaben und allgemeine 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.

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. …

7.2 Standort, Lage und Flächenbedarf

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 910/8, 915/7, 915/8. 919/5, 919/6, 919/7 sowie 923/19 und hat eine Fläche von ca. 8 400 m².
Das Planungsgebiet liegt südlich der Münchner Straße und südlich des bestehenden Aldi Markt an der Schiller Straße. Die Fläche ist momentan unbebaut und mit zum Teil waldartigen Bestand und Sträuchern bewachsen. Im nördlichen Teil verläuft eine private Erschließungsstraße für drei Wohngebäude.

Übersicht Flächenbedarf zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“

Flächenbedarf gesamt	9.670 qm	(100%)
davon		
Waldfläche	4.098 qm	(42%)
Rückbau Straße (Entwicklung Waldfläche)	185 qm	(2%)
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster und Nebenanlagen)	1.524 qm	(16%)
Erschließungsstraße	1.056 qm	(11%)
Stellplatzfläche	955 qm	(10%)
Fläche ohne Festsetzung (weiße Fläche)	1.852 qm	(19%)

7.3 Ziele des Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan für diesen Bereich liegt bis jetzt noch nicht vor.

7.4 Planungsvarianten

7.5 Nullvariante

Bei Nichtrealisierung der Wohnanlagen würden sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft ergeben. Allerdings wäre damit auch eine Neuansiedlung von Familien in Frage gestellt.

7.6 Bestand und Bewertung des Gebietes (ökologische Empfindlichkeit)

7.6.1 Schutzgut Mensch - Landschaftsbild/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum/ Lärm

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

Lärm

In ca. 275 Meter Abstand zum Planungsgebiet verläuft im Süden die Bahnlinie Salzburg-München und die Rupertusstraße. Dadurch ist ein erhöhter Immissionswert nicht auszuschließen. Eine Stellungnahme durch einen Schallschutzgutachter wird sobald vorhanden im weiteren Verfahren mit eingearbeitet.

<u>Baubedingte Belastungen</u>

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

Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Durch die entstehenden Wohnungen wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Lärmbelastung ergeben.

Erholung/siedlungsnaher Freiraum

Beschreibung

Das Plangebiet weist keine große Erholungsfunktion aufgrund des relativ geschlossenen Gebietes mit teilweise dichten Bewuchs auf. Auch führen keine Wander- oder Radwege durch das Plangebiet.
In der weiteren Umgebung finden sich im Süden der St.–Rupert-Pilgerweg sowie ein Radwanderweg.

Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Durch die Ausweisung der neuen Wohnfläche gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze (außerhalb des Geltungsbereichs) bleibt erhalten.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind keine zu erwarten, deshalb nur als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Gesamt-erheblichkeit**
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	**gering**
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

7.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

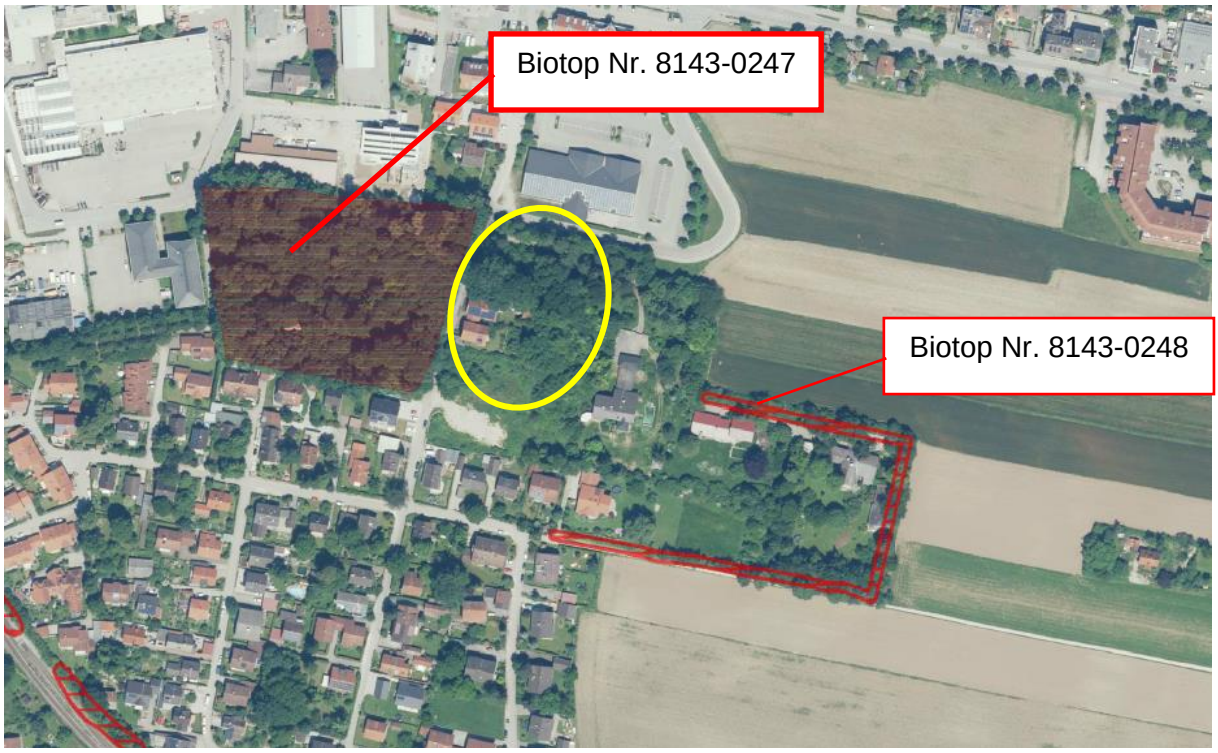
Pflanzen

Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG. Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen im östlichen und westlichen Teil vor:

- Biotop.Nr. 8143-0247 (Waldbiotop) Kleines Stadtwäldchen in Freilassing zwischen Sägewerkstraße und Sonnenfeld, befindet sich westlich des Planungsgebietes.
- Biotop.Nr. 8143-0248 Gehölzstreifen am Fürstenweg in Freilassing, ist östlich vom Planungsgebiet.

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, ID UNESCO-BR-00001.



Die Abbildung zeigt das Planungsgebiet (gelb markiert) mit Biotopkartierung (Bildquelle: finweb)

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiet

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt folgendes FFH-Gebiete sowie das Vogelschutzgebiet in der weiteren Umgebung:

FFH-Gebiet	***Lage zum Sondergebiet***	***Mögliche Beeinträchtigungen***
7744-371.04 „Salzach und Unterer Inn“	Östlich des Planungsgebietes in ca. 1500 m Entfernung	▪ Vorbelastung: durch Bundesstraße B20 und Ortsbereich Freilassing ▪ Beeinträchtigungen: keine aufgrund Vorbelastungen und Entfernung
Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Nr. 7744-471.02 „Salzach und Inn“	Östlich des Planungsgebietes in ca. 1500 m Entfernung	▪ Vorbelastung: durch Bundesstraße B20 und Ortsbereich Freilassing ▪ Beeinträchtigungen: keine aufgrund Vorbelastungen und Entfernung

Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind aus den genannten Gründen auszuschließen.

Landschaftsschutzgebiet

Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches im Osten liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00497.01 Saalach-Salzachauen), was durch die Planung nicht betroffen ist.

Grünflächen und Gehölzbestand

Der Geltungsbereich wird bestimmt durch einen waldartigen Bestand, der überwiegend aus Laubbäumen besteht. Die Krautschicht unter dem Baumbestand besteht zum größten Teil aus Efeu (Hedera helix). Im Übergang zu einer Lagerstätte im Süden des Planungsgebietes ist eine Kiesfläche mit Aufschüttungen vorhanden. Die Krautschicht wird überwiegend von nitrophilen Stauden (u.a. Brombeeren) dominiert. Altgrasbestände liegen im südwestlichen Teil des Planungsgebietes.

Tierwelt

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 42 und 43 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung der Bebauungsplanung betroffen sein könnten.

Der Geltungsbereich umfasst den waldartigen Bestand und die etwas offenere Fläche mit Altgras und Jungwuchs.

Durch das Büro Steil Landschaftsplanung wurde für das städtebauliche Vorhaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Das Gutachten ist im Anhang beigefügt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur saP wurden folgende Tiergruppen untersucht:

- Säugetiere (Fledermäuse)
- Vögel (nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie)

Aufgrund fehlender Habitate wurde das Vorkommen der prüfungsrelevanten Arten Reptilien-, Amphibien-, Schmetterlings-, Käfer- und Pflanzenarten ausgeschlossen.

Folgende Ergebnisse liefert das Fachgutachten (Steil Landschaftsplanung 2016, siehe Anhang):

1. Säugetiere

Im Umkreis des Plangebietes wurden im Rahmen der Artenschutzkartierung einige Fledermausnachweise erbracht. Für drei nicht bestimmte Fledermausarten gibt es ASK-Nachweise.
Potenziell vorkommend sind die Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Kleine Hufeisennase und Zweifarbfledermaus. Neben diesem Vorkommen der Arten ist auch die Raumnutzung von entscheidender Bedeutung. Im Plangebiet können die Mopsfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und der Großer Abendsegler an den Gehölzen oder über dem Plangebiet jagen (Quelle: Steil 2016).

2. Dauerhafte Quartiere für Vögel bzw. Fledermäuse

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich drei Bäume mit Höhlen, die als Sommerquartiere von Fledermäusen und verschiedenen Vogelarten als Brutplatz nicht ausgeschlossen werden können. Ein nachgewiesenes größeres Nest stammt möglicherweise von der Rabenkrähe (Corvus corone). Im mittleren südlichen Teil können Gebüschbrüter durch den lichteren Bereich nicht ausgeschlossen werden.

3. Avifauna (Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie)

Rote Liste Arten

Im Untersuchungsgebiet wurden 9 Arten als potenziell vorkommend aufgenommen.

Naturschutzfachlich sind zunächst Arten der Roten Liste bedeutsam wie Feldsperling, Goldammer, Rauchschwalbe und die Klappergrasmücke, bei denen im bundesweiten Trend kurzfristig, aber auch langfristig deutliche Bestandsrückgänge zu verzeichnen sind. Rückläufige Bestandstrends werden für diese Arten auch bayernweit verzeichnet.
Potenziell kommen im Planungsgebiet der Sperber, Waldohreule, Goldammer, Turmfalke, Trauerschnäpper, Gelbspötter, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Grünspecht vor (Quelle: Steil 2016).

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase der Erschließungsanlage und der Gebäude stellt der überwiegend tagsüber und mit vergleichsweise geringer Fahrgeschwindigkeit stattfindende Baustellenverkehr inkl. Einsatz von Baukränen für Fledermäuse kein Kollisionsrisiko dar.

Störungen während der Bauphase durch Lärm sind zeitlich begrenzt und untergeordnet.

Durch Bauarbeiten werden die mittleren und südlichen Bereiche vollständig gerodet, die dort befindlichen Altgrasbestände, Büsche und Sträucher sowie jüngere Laubbäume stellen einen Lebensbereich für Vögel dar. Durch die Rodung kommt es zu einem Verlust dieser Lebensräume.

Die baubedingten Auswirkungen sind zusammengefasst als mittel einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die neue Erschließungsstraße im Norden durch den waldartigen Bestand kommt es zu einer Zerschneidung des Bestandes, die aber durch die geringe Breite der Straße möglichst minimal gehalten wird. Für die Lage der Erschließungsstraße wurde der kürzeste Weg gewählt, so das eine möglichst geringe Fläche versiegelt werden muss. Dabei kommt es zu einer Rodung von sieben Bäumen, 4 davon sind als erhaltenswerte Höhlenbäume eingestuft, die als potenzieller Lebensraum für Vögel nicht ausgeschlossen werden können.

Mit dem städtebaulichen Vorhaben werden für Fledermäuse oder Vögel keine wirksamen Barrieren errichtet oder Leitstrukturen unterbrochen. Eine Riegelwirkung durch die neuen Baukörper für Fledermäuse und Vögel ist nicht gegeben. Funktionsbeziehungen von Fledermaus- und Vogelarten sind somit nicht betroffen.

Durch die Strukturausstattung der Umgebung mit Gehölzen stehen bis zum wirksamen Aufwuchs der neuen Fläche ausreichend Lebensräume zur Verfügung, so dass keine signifikante Beeinträchtigung für Vögel vorliegt.

Mit der Erweiterung des Wohngebietes ist eine Bodenversiegelung bzw. Umgestaltung verbunden mit einer Fläche von ca. 8.400 m². Dies führt zu einem Verlust an Nahrungsraum für insektenfressende Fledermäuse und Vogelarten, wie zum Beispiel der Goldammer.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden zusammenfassend als mittel eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den Bauarbeiten kommt es zu keinen Eingriffen in die bestehenden Biotopstrukturen. Eine Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen auf den zum Geltungsbereich benachbarten Flächen kann ausgeschlossen werden.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel könnten durch Zielverkehr vorliegen. Dieser Verkehr wird überwiegend zu Tagzeiten erfolgen und mit vergleichsweise niedriger Geschwindigkeit. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Fledermäuse und Vögel kann daher ausgeschlossen werden.

Hieraus resultieren in der Gesamtschau keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind zusammengefasst als gering einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
mittel	mittel	gering	**mittel**

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.3 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.

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern liegen „Fast ausschließlich Braunerden aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsand- bis –schluffkies (Schotter) vor. (vgl. Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Geologischen Landesamtes).

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ mit der Naturraum-Untereinheit (ABSP) „Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes“ (FIS-Natur Online).

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch einen Baumbestand geprägt, der südliche Teil ist etwas offener mit jüngeren Aufwuchs und Altgras. Eine natürliche Bodenentwicklung liegt weitgehend vor.

Das Plangebiet, liegt nach der geologischen Karte von Bayern in der Geologischen Einheit „Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse, in Alpentäler auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) –Kies, sandig“. (LfU Bayern Atlas – Geologische Karte von Bayern 1:500.000)

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme werden auf den neuen Bauflächen die anstehenden Böden beseitigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist möglich. Eingriffe in tiefere Bodenschichten sind zu erwarten.

Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

Nachdem die Böden im Geltungsbereich bisher wenig verändert wurden, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden in der Gesamtschau als hoch 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 hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad anzusehen, die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei max. 0,4.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet mit Doppel- und Reihenhäusern sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
hoch	hoch	gering	**hoch**

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

7.6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser / Wild abfließendes Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich liegen keine Oberflächengewässer. Es liegt außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und des „Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“.

Grundwasser

Angaben zum Grundwasserflurabstand fehlen, können aber aufgrund der Situation in umgebenden Baugruben mit mehr als 5 m angenommen werden.

Brunnen/Wasserschutzgebiete

Auch sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete im Geltungsbereich oder angrenzend verzeichnet (LfU Bayern Atlas).
Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind weder im Geltungsbereich des B-Planes noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen, z.B. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser, treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

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.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im neuen Wohngebiet erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Die Versickerung auf der Straße erfolgt über Rigolen im Straßenraum.

Zusammenfassend lassen sich anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und Grundwasser ableiten.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Gesamt-erheblichkeit**
Oberflächenwasser / Wild abfließendes Niederschlagswasser	gering	gering	gering	**gering**
Grundwasser	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

7.6.5 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die Stadt Freilassing ist großklimatisch dem Klimabezirk „Alpen“ zuzuordnen. Neben den niedrigen Temperaturen sind, bedingt durch die Lage am Alpenrand, die damit verbundenen Stauerscheinungen der feuchten Luftmassen charakteristisch, die zu einer Zunahme der Niederschläge führen. Die mittleren Jahresniederschläge liegen im Bereich von 1.100 mm bis 1.300 mm.
Die Jahresmitteltemperaturen beträgt 8 - 9°Celsius. (Quelle: GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern)

Baubedingte Auswirkungen

Es ist die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen vorgesehen. Temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport treten 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 (Gehölze) liegt kleinflächig durch die Rodung der Bäume im nördlichen Bereich des Plangebiets infolge der neuen Erschließungsstraße vor.

  Im Verhältnis zur Gesamtgröße des waldartigen Bestands, stellt die Eingriffsfläche einen unbedeutenden Eingriff dar. Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

- Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen

  Die Gebäude sind voneinander getrennt. Eine Riegelwirkung und damit eine Beeinträchtigung der Hauptstromrichtung der Kaltluft werden dadurch vermieden.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Verkehrsaufkommen

  Im Hinblick auf die Nutzung als Wohngebiet, wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erheblich erhöhen. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand vernachlässigbar gering.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	**gering**

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

7.6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild prägende Element innerhalb des Geltungsbereiches ist der waldartige Bestand im nördlichen Teil.

Baubedingte Auswirkungen

Mit dem Bau der Verkehrsflächen und der Wohnanlagen kann es während der Bauphase für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Maschinen, Materiallager und vor allem Materialtransporte 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 kleinflächig durch den Bau der Erschließungsstraße im nördlichen Bereich statt. Die Lage der Straße wurde so gewählt, dass eine möglichst kleine Fläche versiegelt wird und der Eingriff in den Gehölzbestand möglichst geringgehalten wird.

Durch den weitgehenden Erhalt des waldartigen Bestands ist noch eine Räumliche Abtrennung nach Norden gegeben.

- Ortsbildprägende Wirkung

  Durch den Baumbestand wird das Planungsgebiet nach Norden hin zu den bestehende Aldi Markt abgegrenzt.

  Der flächensparende Wohnungsbau in Form von Doppel- und Reihenhäusern ist 2-geschossig festgesetzt und fügt sich so in das bestehende Wohngebiet gut ein.

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild somit 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

7.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Geltungsbereich nicht vor. Dies zeigt der aktuelle Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmalatlas. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind daher nicht gegeben.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.8 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.

7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtrealisierung der Umnutzung würden die Flächen unverändert verbleiben und voraussichtlich nicht genutzt werden.

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

7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Schutzgut Mensch

- Anbindung des Wohngebiets an das Fuß- und Radwegenetz

Schutzgut Natur und Landschaft

- Reduzierung des Eingriffes in den waldartigen Bestand auf das notwendige Mindestmaß
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Abrundung bestehender Wohnstandort
- Durchgrünung der Grundstücksfläche mit Einzelbäumen
- Teilweiser Rückbau der Straße im Norden des waldartigen Bestands

Schutzgut Boden

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten
- Teilweiser Rückbau der Straße im Norden des waldartigen Bestands

Schutzgut Wasser

- Versickerung der Dachflächenwässer zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
- Versickerung der Straßenwässer nach Vorreinigung über ein Rigolensystem oder breitflächig über Mulden zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen

Schutzgut Klima/Luft

- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der einzelnen Gebäude
- Teilweiser Rückbau der Straße im Norden des waldartigen Bestands

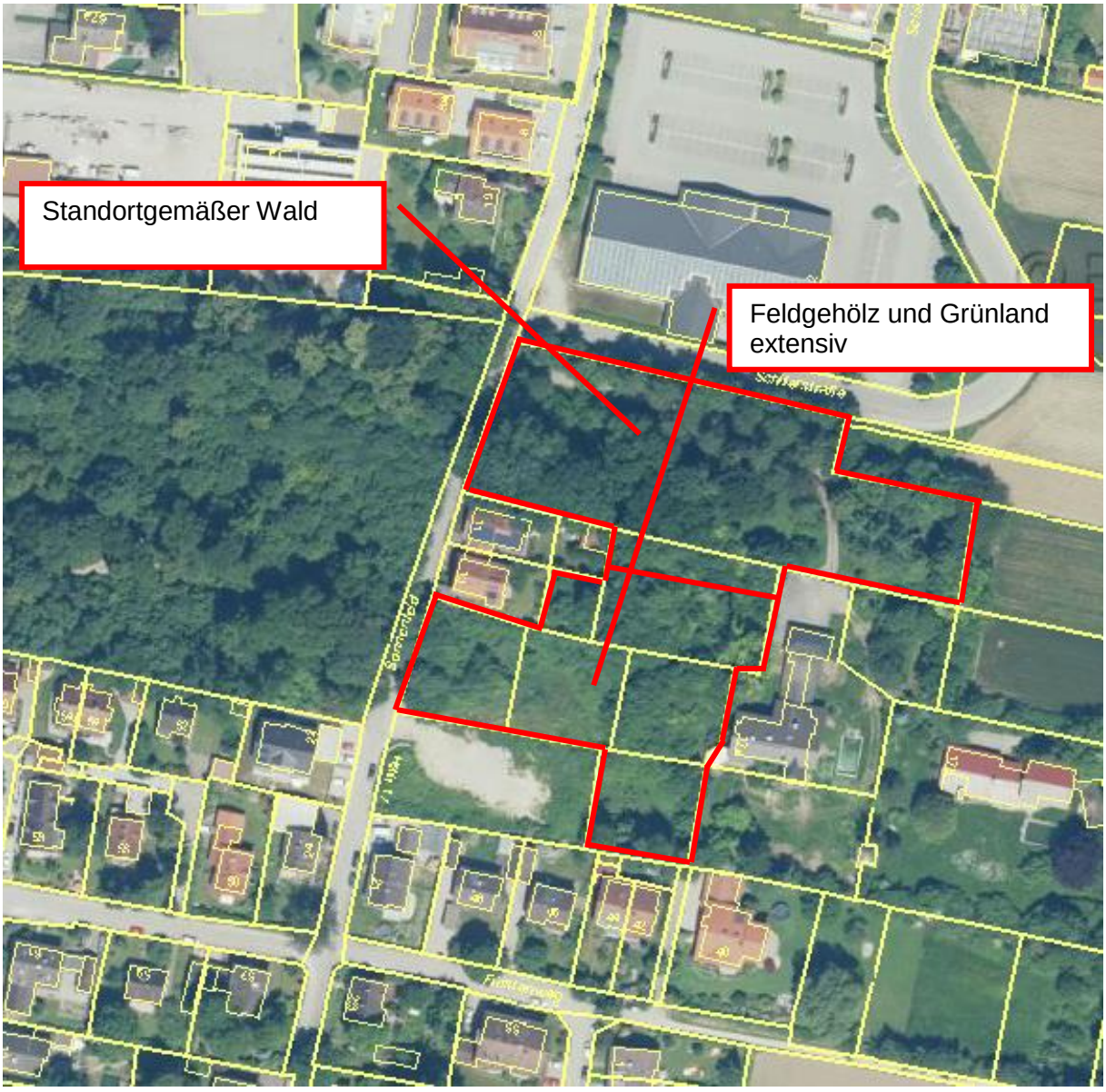
Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Die Fällung von Höhlen- und Nestbäumen ist zu vermeiden
- Bäume dürfen außerhalb der Fortpflanzungszeiten gefällt werden (zwischen 01. Oktober und 28. Februar). Die Fällung von in der saP markierten Quartierbäumen ist nur im Zeitraum Oktober (notfalls März/April) zulässig.
- Gefällte Bäume sind im verbleibenden Waldbestand zu belassen.
- Bei einer unvermeidbaren Fällung von Höhlenbäumen, müssen diese nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Umfeld des Eingriffsortes wieder aufgestellt werden, so dass die Höhlen erhalten bleiben. Diese Maßnahme ist in den Übergangsjahreszeiten durchzuführen, so dass sichergestellt wird, dass sich in den Höhlen weder überwinternde Tiere noch Wochenstubenquartiere befinden. Je nach Länge des Winters ist dies Februar/März bzw. Oktober. Die Maßnahme muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung dokumentiert werden.
- Ein Ersatz-Habitat mit 3.000m² für Goldammer, Gartenrotschwanz und Gelbspötter im Rahmen der Eingriffsregelung (Gebüsch mit Einzelbäumen) ist in möglichst großer Nähe zum Eingriffsort anzulegen.
- Die Lage der Erschließungsstraße ist so gewählt, dass ein möglichst geringer Flächenanteil versiegelt wird.
- Teilweiser Rückbau der Straße im Norden des waldartigen Bestands

▪ 7.9 Ausgleichserfordernis und Ausgleichsmaßnahmen

7.9.1 Ausgleichserfordernis

Da ein Eingriff im Sinne des BauGB vorliegt, ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden des StMLfU durchzuführen. Zur Beurteilung wird der Geltungsbereich in 2 Kategorien unterschieden: Feldgehölze und extensiv genutzte Grünlandfläche und standortgemäßer Wald.



Das Baugebiet wird im Bereich der Feldgehölzfläche und der Grünlandflächen in die Kategorie II „Gebiet mit mittlerer Bedeutung“ eingestuft. Durch eine festgesetzte GRZ von > 0,40 liegt ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vor (Typ A). Hieraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor, der zwischen 0,8 und 1,0 liegt.

- Überbauung Grünland: **Kompensationsfaktor 1,00**

Das Baugebiet wird im Bereich der Waldflächen in die Kategorie 3 „Gebiet mit hoher Bedeutung“ eingestuft. Durch eine festgesetzte GRZ von > 0,40 liegt ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vor (Typ A). Hieraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor, der zwischen 1,0 und 3,0 liegt. Der Rückbau der bestehenden Straße mit anschließender Wiederaufforstung und der möglichst gering gehaltenen Versieglungsfläche beim Bau der neuen Erschließungsstraße, die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Festsetzung privater Grünflächen mit Maßnahmen, rechtfertigen folgenden Kompensationsfaktor:

- Überbauung Wald: **Kompensationsfaktor 1,0**

Resultierende Herleitung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eingriffsbilanzierung

	Geltungsbereich	*0,4978 ha*
A.	**Flächentypen Bestand**	
	Waldartiger Bestand	0,0320 ha
	Naturnahe Gehölzbestände und Grünflächen	0,4658 ha
B.	**B-Plan Flächentypen**	
	Bauflächen	
1.	Bauland neu (Wohnflächen)	0,4658 ha
	Verkehrsflächen	
2.	Verkehrsflächen neu	0,0320 ha
C.	**Eingriffsflächen**	
	Bauflächen	
1.	Bauland neu (Wohnflächen)	0,4658 ha
	Verkehrsflächen	
2.	Verkehrsflächen neu	0,0320 ha
	Summe Eingriffsfläche	*0,4978 ha*
D.	**Erforderlicher Ausgleich**	

Einstufung der Flächen gem. Leitfaden Umweltministerium

B-Plan GRZ > 0,35
damit Einstufung in Gebietstyp A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

	Kategorie
Grünland extensiv, Feldgehölze und Hecken	II
Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohen Anteil standortheimische Baumarten	III

Ausgleichsfaktoren

Eingriffsfläche	Faktor
Feldgehölze und Hecken, Grünland extensiv	0,8 - 1,0
Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimische Baumarten	1,0 - 3,0

Erforderliche Ausgleichsflächen

1.	Feldgehölze und Hecken, Grünland extensiv	0,4658 ha
	Ausgleichsfaktor	1,00
	Ausgleich	0,4658 ha 4.658 qm
2.	Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder	0,0320 ha
	Ausgleichsfaktor	1,00
	Ausgleich	0,0320 ha 320 qm
	Ausgleichsbedarf gesamt (1+2)	**0,4978 ha** 4.978 qm

7.9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen für den Ausgleichsbedarf werden derzeit geprüft und für die Auslegung nachgereicht.

7.9.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 42 und 43 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG zu berücksichtigen, sofern gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) oder national streng geschützte Arten bei der Umsetzung der Bebauungsplanung betroffen sein könnten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt durch das Ingenieurbüro Steil (siehe Anhang) kommt zu folgenden Fazit:

Werden die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt, können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch das Vorhaben vermieden werden.

Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen:

- V-F 1 und V-V 1: Die Fällung von Höhlenbäumen und Nestbäumen ist soweit möglich zu vermeiden.

- V-F 2 und V-V 2: Nach § 39 (5) BNatSchG sind Gehölze nicht zwischen 01. März und 30. September zu schneiden. Im Hinblick auf Fledermäuse ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass potentielle Quartierbäume nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten, im Zeitraum September/Oktober (notfalls März/April) gefällt werden sollten. Wir empfehlen, die gefällten Bäume im verbleibenden Wald zu belassen und nicht abzutransportieren.

- V-F 3 und V-V 3: Bei einer unvermeidbaren Fällung von Höhlenbäumen (voraussichtlich betroffen: Bäume Nr. 4 und Nr. 6), sollen diese nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Umfeld des Eingriffsortes wieder aufgestellt werden, so dass die Höhlen erhalten

werden können. Diese Maßnahme ist in den Übergangsjahreszeiten durchzuführen, so dass sichergestellt wird, dass sich in den Höhlen weder überwinternde Tiere noch Wochenstubenquartiere befinden. Je nach Länge des Winters ist dies etwa Februar/März bzw. Oktober. Die Maßnahme sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung dokumentiert werden.

- E-V 4: Anlage eines Ersatz-Habitats (ca. 3000m²) für Goldammer, Gartenrotschwanz und Gelbspötter im Rahmen der Eingriffsregelung (Gebüsch mit Einzelbäumen) in möglichst großer Nähe zum Eingriffsort.

8. Verwendete technische Verfahren

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

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	s. o. Vogelschutz-Richtlinie
Richtlinie 92/43/EWG	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)
7.	Artenschutzkartierung Bayern	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1985-2003 (Aufnahmezeitraum)
8.	Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing		
9.	Relevanzprüfung zur speziellen artenschutztrechtlichen Prüfung (saP) zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Nagglerwald“ Stadt Freilassing	Julia Steil	2016

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoring Ausgleichsfläche Durchgrünung: Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die Durchgrünung der Bauflächen bzw. die Entwicklung der Ausgleichfläche nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

4.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Wohnungsbau stellt eine Abrundung des bestehenden Wohnstandortes dar. Mit den dargestellten Minimierungsmaßnahmen erfahren die Schutzgüter Mensch und Wasser keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Das Schutzgut Boden erfährt nachteilige Umweltauswirkungen, die auszugleichen sind.

Für das Schutzgut Natur und Landschaft verbleiben in der Gesamtbetrachtung durch die Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben durch die Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Die Einbindung in den Landschaftsraum ist durch den Erhalt des waldartigen Bestandes im Norden gegeben.

Zusammenfassend ist durch das städtebauliche Vorhaben insgesamt nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Das Vorhaben ist mit den aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als umweltverträglich einzustufen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
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	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 8: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Freilassing, den 18.10.2016,

.....
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\16124\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung 43 Sonnenfeld.doc

Anlagen:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 18.11.2016
  Verfasser: Steil Landschaftsplanung