

Stadt Freilassing
Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan für den Bereich
"Hofham-Schaiding"

UMWELTBERICHT



erstellt: 27.02.2008
geändert: 09.04.2009

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

St. Andrästr. 8

82398 Etting-Polling

Tel.: 08802 / 910 -91 Fax: -92

e-mail: office@agl-proebstl.de, www.agl-proebstl.de

Bearbeiter: Prof. Dr. U. Pröbstl, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG UND WICHTIGE ZIELE DES BAULEITPLANS	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts	1
1.2	Darstellung der, in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	1
2	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	2
2.1	Schutzgut Boden	3
2.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene	4
2.3	Schutzgut Wasser	5
2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	6
2.5	Schutzgut Mensch	8
2.6	Schutzgut Landschafts- / Siedlungsbild	10
2.7	Kultur- und Sachgüter	11
2.8	Wechselwirkungen	11
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)	11
4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	12
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	12
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	12
5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
6	METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN	14
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	14
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15
9	LITERATUR	16

1 EINLEITUNG UND WICHTIGE ZIELE DES BAULEITPLANS

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Ziel der Planung ist die Erhaltung der dörflichen Charakters der Ortsteile Hofham und Schaiding sowie die baurechtliche Regelung einer maßvollen baulichen Erweiterung auf den Freiflächen zwischen den beiden Ortsteilen.

1.2 Darstellung der, in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten. In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Regionalplan Südostoberbayern (Stand Juli 2002)



Abb. 1 Ausschnitt Karte 3, Natur und Landschaft, RP Südostoberbayern Stand 2002

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Es sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für den Bereich formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen:

B I Fachliche Festlegungen Natur und Landschaft

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (B I, Abs. 2, Ziel).

B II Fachliche Festlegungen, Siedlungswesen

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (BII, Abs. 3.1, Ziel).

Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind (B II, Abs. 3.3, Ziel).

B IV Wasserwirtschaft

Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren (B IV, Abs. 1, Grundsatz).

Die Bodennutzung sollte den Bodenwasserhaushalt nicht beeinträchtigen (B IV, Abs. 5.1, Grundsatz).

Versiegelungen des Bodens sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden (B IV, Abs. 5.2, Ziel).

2 BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets werden maximal geringfügige Nachverdichtungen möglich, die keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter erwarten lassen. Die nachfolgenden Äußerungen beschränken sich deshalb überwiegend auf die Darstellung der möglichen Auswirkungen, die durch die Entwicklung neuer Bauflächen zwischen Hofham und Schaiding sowie am südwestlichen Ortsrands von Hofham entstehen könnten.



Abb. 2 neue Bauflächen zwischen Hofham und Schaiding (grün umrandet), Grundlage Luftbild 2006

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Parabraunerden mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, die aus würmzeitlichen, carbonatreichen Schottern heraus entstanden sind (vgl. Geologische Karte Bayern, 1996). Sie haben eine hohe bis mittlere Durchlässigkeit und sind gut für eine ackerbauliche Nutzung geeignet.

Die landwirtschaftliche Standortkartierung stellt im Geltungsbereich bereits besiedelte Bereiche dar. Für die angrenzenden Flächen werden die Erzeugerbedingungen als günstig für Ackerland und ackerfähiges Grünland bewertet.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Nachdem insgesamt allerdings eine geringe Baudichte angestrebt wird, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als **mittel erheblich** zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat.

Die zulässige Grundflächenzahl für die neuen Baugebiete liegt bei 0,2, was einen niedrigen Versiegelungsgrad darstellt. Die Auswirkungen sind somit als **gering erheblich** einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer normalen Wohnnutzung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 1300-1500 mm, wobei die höchsten monatlichen Niederschlagssummen im Juli anfallen. Als Jahresmitteltemperatur werden 8,0°C angegeben. Jährlich gibt es 110-120 Frosttage.

Das Siedlungsgebiet weist derzeit eine lockere Bebauung mit einem hohen Anteil an Grünflächen auf. Diese vorhandenen Grünstrukturen haben vor allem auf das innerörtliche Kleinklima einen positiven Einfluss. Die Grünflächen zwischen den Ortsteilen sowie im weiteren Umland stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, die eine wichtige Bedeutung für die Frischluftzufuhr der angrenzenden Siedlungsflächen hat.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung geht ein Teil des Kaltluftentstehungsgebiets verloren, im Umgriff verbleiben jedoch noch ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Darüber hinaus sichert die Grünordnung einen hohen Durchgrünungsgrad, der das Kleinklima positiv beeinflusst. Vorhandene Frischluftschneisen bleiben auch weiterhin erhalten. Anlagebedingt sind demnach ebenfalls nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der baulichen Entwicklung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs. Insbesondere der ruhende Verkehr stellt auf den engen Strassen teilweise bereits jetzt ein Problem dar. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stellplatzverordnung und den nur geringfügigen baulichen Ergänzungen ist jedoch maximal von einem **geringen** Anstieg der Belastungen auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima/Luft

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung*Oberflächenwasser*

Im Untersuchungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Grundwasser

Es wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand vorgenommen. Der nächste bekannte Wasserstand liegt ca. 600 m südlich des Geltungsbereichs im Kiesweiher an der B 304 mit einem Grundwasserspiegel ca. 4-6 Meter unter der Geländeoberfläche.

Baubedingte Auswirkungen

Abhängig vom genauen Grundwasserstand, besteht in Folge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Unterkellerung, die Gefahr, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers abnimmt. Erhebliche Eingriffe, z. B. eine Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte nicht wahrscheinlich. Darüber hinaus sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträge oder andere Verunreinigungen schützen können (vgl. Kapitel 5.4.1). In diesem Fall sind maximal **geringe Auswirkungen** auf das Grundwasser zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotentiale des Bodens reduziert auch die Möglichkeiten zur Grundwasserneubildung.

In den neuen Baugebieten verbleibt ein niedriger Entsiegelungsgrad. Die Entwässerung der Strasse wird über Rigolen vor Ort versickert. Eine gravierende Veränderung der Versickerungsrate ist deshalb nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Trotz des eventuell nur geringen Geschützhitsgrads des Grundwassers, ist bei einer ordnungsgemäßen Wohnnutzung nicht davon auszugehen, dass durch Stoffeinträge oder ähnliches das Grundwasser beeinträchtigt wird. Geringfügige Belastungen könnten durch den Winterdienst auf den Privatflächen entstehen. Insgesamt sind die Auswirkungen jedoch als **geringfügig** zu bewerten.

Ergebnis

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

Tab. 3: Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Durch die lockere Besiedlung weisen die Ortsteile fast überall große Gartenanteile auf. Während die Hofstellen vielfach durch Wiesen mit altem, wertvollen Baumbestand geprägt werden, werden in den Privatgärten der Wohnhäuser teilweise auch standortfremde Gehölze (z. B. Lebensbaumhecken, Ziersträucher) verwendet. In vielen Bereichen dominieren große Fichten die Grundstücke. Demgegenüber kommt den Obstbäumen, die fast in jedem Garten zu finden sind, eine deutlich höhere naturschutzfachliche Bedeutung zu.



Abb. 3 Alte Linde an der Hofhamer Strasse Richtung Ortsauswärts, November 2007, AGL

Die neuen Bauflächen werden derzeit gärtnerisch oder zur Acker- und Grünlandwirtschaft genutzt und sind in Folge der intensiven Nutzung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege als gering bedeutend zu bewerten (vgl. auch Abb. 3 in der Einleitung zu Kap. 5.2). Das Vorkommen von Arten, die nach europäischen oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist auf diesen Flächen nicht zu erwarten.

Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich verschiedene heimischen Gehölze, die für siedlungsbegleitende Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat dienen. Die teils alten landwirtschaftlichen Gebäude bieten Potentiale für Fledermausquartiere. Ebenso stellen die Gärten und Obstwiesen wichtige Jagdhabitats dar.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahmen betreffen ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz: Acker, Grünland, Gartenbereiche ohne wertvollen Altbaumbestand. Weiterhin gewährleistet die Grünordnung, dass eventuell entfallende Kleingehölze im Zuge der Gartengestaltung ersetzt werden. Nachdem sich auch angrenzend keine wertvollen Flächen befinden, die durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, werden maximal Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** erwartet.

Innerhalb des weiteren Siedlungsbereichs werden erhaltenswerte Bäume als "zu erhaltenden Baumbestand" festgesetzt, so dass Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen vermieden werden können (vgl. Kap. 5.4.1). In Bezug auf die potentiellen Fledermaushabitate könnten erst dann Probleme entstehen, wenn umfangreiche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn möglich, die mit den zuständigen Behörden abzustimmen sind.

Anlagebedingte Auswirkungen

Dauerhaft gehen Flächen geringer Wertigkeit verloren. Die Grünordnung sorgt für eine gute Eingrünung der geplanten Gebäude. Durch die Verwendung heimischer Gehölzarten können neue Lebensräume und Trittsteinbiotope für siedlungsbegleitende Tierarten geschaffen werden.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit als **gering erheblich** eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nachdem auch auf den benachbarten Flächen keine wertvollen Biotopstrukturen oder empfindlichen Tierarten zu erwarten sind, sind **keine erheblichen** betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.5 Schutzgut Mensch

Lärm und Verkehrsbelastung

Beschreibung

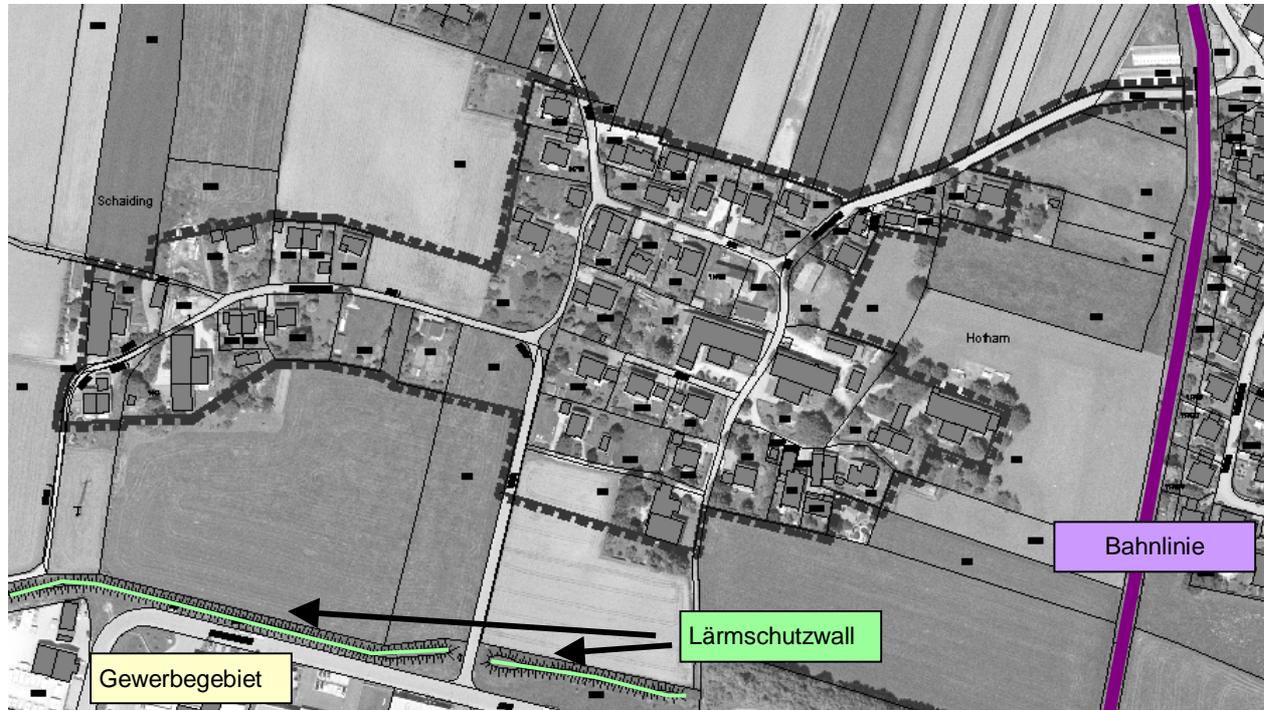


Abb. 4 Schalltechnische Situation im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet wird im Süden durch den Verkehrs- und Gewerbelärm aus dem dortigen Gewerbegebiet an der B 304 und im Osten durch die Bahnlinie Freilassing – Bad Reichenhall geprägt. Entlang der nördlichen Seite des Gewerbegebiets verläuft ein Lärmschutzwall.

Die Stadt Freilassing sowie die Gemeinde Ainring planen derzeit eine Umgehungsstrasse, die westlich von Hofham auf die B 304 münden soll. Nachdem der genaue Trassenverlauf noch unbekannt ist, können in Bezug auf mögliche Belastungen für das Planungsgebiet noch keine genauen Prognosen gegeben werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass keine Ausweitung der Bebauung nach Westen erfolgt, die Bebauung somit nicht näher an den Suchkorridor heranrückt. Darüber hinaus entsprechen die geplanten Gebietszuweisungen (Allgemeines Wohn- bzw. Dorfgebiet) der derzeitigen bzw. geplanten Nutzung. Ohne Bebauungsplan befindet sich Schaiding im Außenbereich, für den als Immissionsrichtwert die Grenzwerte eines Misch- oder Dorfgebiets angesetzt werden müssten. Durch die Ausweisung von Wohnflächen entsteht für die Wohngebiete ein erhöhter Schutzstatus, der im Zuge der Planungen für die Westtangente berücksichtigt werden muss.

Hofham befindet sich, ebenso wie das gesamte Stadtgebiet von Freilassing im Einzugsbereich des Flughafens Salzburg. Nach mündlicher Aussage des Flughafens ist jedoch derzeit keine Änderung der Flugbewegungen geplant, die einer erhöhte Belastung für die Anwohner erwarten lassen würde.

Baubedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm entstehen beim Bau von Straßen und Gebäuden. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen, die in Folge der kleineren Bauvorhaben vergleichsweise **geringe Störungen** für die Anlieger bedeuten.

Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Zur Prüfung der bestehenden Schalltechnischen Situation wurde ein Lärmschutzgutachten angefertigt, welches dem Umweltbericht als Anhang beiliegt. Dabei wurden getrennte Beurteilungspegel für den Verkehrslärm der B 304, BGL 18, Reichenhaller Strasse und der Bahnlinie sowie für den Gewerbelärm aus dem südlichen Industriegebiet "Freilassing Süd" und der daran angrenzenden Müllverladestation.

An den fünf Immissionsorten wurden getrennt nach Verkehrs- und Gewerbelärm Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht ermittelt. Damit werden an allen Punkte die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55/45) eingehalten. Beeinträchtigungen aus den bestehenden angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplangebiet ist ein Nebeneinander von Dorf- und Wohngebieten geplant, was ggf. zu Konflikten im Hinblick auf Lärm- und Geruchsemissionen führen könnte. Die geplante Zuweisung nimmt jedoch ausschließlich die bestehende Nutzung auf, bei der bisher keine Konflikte zwischen landwirtschaftlicher und wohnlicher Nutzung bekannt wurden. Dies beruht allerdings unter anderem auf der Tatsache, dass es im Ort nur noch wenig Tierhaltung (Pferdehof) gibt und deshalb kaum Belastungen entstehen. Darüber hinaus ist in Folge der beengten Platzverhältnisse und unter Berücksichtigung des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft auch weiterhin nicht davon auszugehen, dass sich größere Betriebe mit höheren Emissionen im Ort ansiedeln.

Während der Mahd- und Erntezeiten auf den Grünland- und Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereichs kann es temporär zu geringfügigen Belastungen durch Staubentwicklung oder Lärm kommen, die bei ordnungsgemäßer Durchführung jedoch von den Anwohnern zu dulden sind.

Erholungseignung

Beschreibung

Öffentliche Erholungsflächen befinden sich im Geltungsbereich nicht. Vielmehr trägt die lockere Siedlungsstruktur und die teils großzügigen Gärten zu einer guten Erholung auf den eigenen, privaten Flächen bei.

Durch den Ort verlaufen die Radwege Via Julia sowie der Rupertiwinkl-Radweg, die rege genutzt werden und eine regionale Bedeutung aufweisen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung verloren, ebenso bleibt die Durchgängigkeit der Radwege bestehen. Negative Auswirkungen durch die Planungen auf die Erholungsqualität in den Ortsteilen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

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

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

2.6 Schutzgut Landschafts- / SiedlungsbildBeschreibung

Das Ortsbild wird vor allem in Schaiding durch bäuerliche Strukturen geprägt. In Hofham ist bereits eine gewisse Tendenz zur Wohnsiedlung zu erkennen, die aufgrund der inhomogenen Bauweise jedoch ihren eigenen Charakter bewahrt hat. Insbesondere der östliche Bereich wird genauso wie Schaiding durch die dortigen großen Bauernhäuser dominiert. Die Siedlungsstruktur ist insgesamt sehr locker und besitzt einen hohen Grünanteil.



Abb. 5 Blick von Fl.-Nr. 1466/2 (Gartengrundstück an der Schaidinger Strasse Mitte) in Richtung Globus und den unbegrünten Lärmschutzhang, November 2007, AGL

Das umgebende Landschaftsbild wird durch die aktive Landwirtschaft bestimmt. Allerdings stellt das Gewerbegebiet im Süden mit dem unbegrünten Lärmschutzwall eine deutliche Zäsur der Landschaft dar. Ebenso wirkt das nahe Stadtgebiet im Osten auf das Landschaftsbild ein.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und –transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als **gering** erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die geplante Durchgrünung des Planungsgebiets gewährleistet eine gute Einbindung der neuen Gebäude in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Negative Auswirkungen durch das "Verschmelzen" der beiden Ortsteile sind nicht zu erwarten, da durch die derzeitige Gartennutzung im betroffenen Bereich bereits eine optische Verbindung zwischen den Siedlungsflächen

besteht. Der Nutzungsschwerpunkt liegt im Untersuchungsgebiet bereits jetzt beim Wohnen, so befinden sich bereits jetzt nicht heimische oder standortfremde Pflanzenarten in den Privatgärten. Dagegen zeigen die Hofstellen teilweise noch die traditionellen, offenen Grünflächen mit alten Baumbestand. Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die Lage der Baufenster und der Festsetzung von privaten Grünflächen diese prägenden Strukturen. Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ist somit nicht zu erwarten.

Insgesamt sind maximal **mittlere Auswirkungen** durch die Veränderung des Landschaftsbildes in Folge des Verlusts der noch bestehenden Freiflächen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nachdem in Folge der neuen Wohnnutzung keine erhebliche Steigerung des ruhenden oder fließenden Verkehrs zu erwarten ist, sind durch die Planungen keine "betriebsbedingten" Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. z. B. durch parkende Pkw zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	mittel	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

2.7 Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Boden- und Gartendenkmäler kommen im Gebiet nicht vor. Allerdings befindet sich auf der Kreuzung an der Schaidinger Strasse (westlich der Fl.-Nr. 1160/2) eine Grünfläche mit einem Wegkreuz, welches auch weiterhin erhalten bleibt. Zur Aufwertung der Grünfläche wird hier eine Baumpflanzung vorgesehen.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen wird.

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Ohne die Planung würden geplante Bauvorhaben weiterhin gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt und genehmigt. Die in Teilbereichen bereits in Folge von mehrmaligen Grundstücksteilungen ungeordnete und kleinteilige Siedlungsentwicklung würde sich fortsetzen und ggf. zu einer ungewünschten Nachverdichtung führen. Der bisherige Charakter des Ortes wäre dadurch gefährdet.

4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

- Festsetzung eines niedrigen Versiegelungsgrads
- Verwendung wasserdurchlässige Beläge
- Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Festsetzung zur Nutzung heimischer Gehölzarten
- Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands bei der Ausweisung der Baufenster
- Erhaltung alter Einzelbäume

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

- Anpassung der zulässigen Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude am Bestand

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist zu unterscheiden zwischen

- Nachverdichtung im besiedelten Bereich und
- Erweiterung der Siedlungsflächen zwischen den beiden Ortsteilen.

Ausgleich ist gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" auf den Grundstücken mit bestehendem Baurecht nicht zu leisten. Dadurch sind nur Flächen mit neuem Baurecht zwischen den alten Siedlungskernen und im Süden zu betrachten.

In Bezug auf die Erweiterung der Siedlungsflächen ergab die vorangegangene Umweltprüfung ausschließlich geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, in wie weit zur Ausgleichsermittlung das Vereinfachte Vorgehen angewandt werden kann. Dazu ist das Vorhaben mit Hilfe der im Leitfaden dargestellten Checkliste zu prüfen.

0. Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).

ja nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?

ja nein
Art des Vorhabens:

WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja nein
Art der Maßnahmen:

**Pflanzung von Einzelbäumen
Verwendung heimischer Gehölze**

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein
Art der Maßnahmen:

wasserdurchlässige Beläge

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein
Art der Maßnahmen:

Versickerung auf Grundstück

5. Schutzgut Luft/ Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja nein
Art der Maßnahmen:

Baumpflanzungen auf Grundstücken

Nachdem in der Scheckliste alle Fragen mit "ja" beantwortet werden konnten, ist davon auszugehen, dass durch die unter Kapitel 5.1 dargestellten Maßnahmen die Kompensation eventueller Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausreichend vermieden bzw. verringert werden. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht deshalb nicht.

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurden verschiedene Szenarien zur Siedlungsentwicklung in Hofham-Schaiding erstellt. Eine stellt die Erweiterung der Siedlungsflächen nach Süden und Osten hin dar, die zum Verlust der eigenständigen Dorfstruktur zur Folge gehabt hätte. Einer solchen Entwicklung stehen darüber hinaus die Emissionen aus dem Bahnverkehr und dem Gewerbe entgegen. In diesem Zusammenhang wurde auch auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung darauf geachtet, die Siedlung nicht nach Süden oder Osten hin zu erweitern, um ein Heranrücken an die dortigen Siedlungs- und Gewerbeflächen zu verhindern. Die vorliegende maßvolle Variante der Nachverdichtung und Erweiterung stellt sowohl aus der Sicht des Landschaftsbildes als auch in bezug auf die Flächeninanspruchnahme die beste Lösung dar, da z. B. die bestehenden Erschließungsflächen direkt genutzt werden können.

Weiterhin wurden verschiedene Szenarien der grundsätzlichen Ortsentwicklung diskutiert: dazu zählte vor allem in weit baurechtlich der Erhalt der bäuerlichen Bausubstanz gesichert werden sollte. In diesem Zusammenhang wurden mehrere Varianten entwickelt, die z.B. durch enge Baufenster um die Bestandsgebäude herum, die Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäude fördern sollte. Nachdem sich Hofham jedoch bereits jetzt zunehmend zu einer Wohnsiedlung entwickelt, wurde diese Variante fallen gelassen, um durch eine großzügigere Ausdehnung der Baufenster eine sinnvolle Nachnutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke zu ermöglichen.

6 METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ergebnisse wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Gutachten wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung B-Plan "Hofham-Schaiding" der Stadt Freilassing
- Themenkarten des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing, Stand März 2007, AGL
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Negative Auswirkungen können – das zeigt z.B. der unbegrünte Wall im Süden – dann entstehen, wenn die neuen Baugrundstücke nicht eingebunden sind und die beabsichtigte Wirkung

durch die festgesetzten Gehölze nicht erreicht würde. Es empfiehlt sich daher ein Begang, wenn 50 % der neuen Baugrundstücke bebaut sind und eine Wiederholung, wenn alle Grundstücke, für die neues Baurecht geschaffen wird, bebaut sind. Dazu sollte jeweils eine Photodokumentation angefertigt werden.

Die Grundstückseigentümer bzw. die Baubewerber sind vom Monitoring und den grünordnerischen Festsetzungen und Vorgaben daher in einem eigenen Schreiben der Gemeinde in Zusammenhang mit dem Bauantrag zu informieren.

8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Planungen werden die baurechtlichen Grundlagen zur Sicherung der derzeitigen Dorfstruktur in den Ortsteilen Hofham und Schaiding sowie zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsflächen geschaffen. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

Tab.9 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- u. Sachgüter

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind fast ausschließlich Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies bedingt sich zum einen durch die geplante geringe Baudichte mit einem niedrigen Versiegelungsgrad. Zum anderen sind durch die Planungen ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Acker, Grünland, Garten ohne alten Baumbestand) betroffen. Die mittleren anlagebedingten Auswirkungen für das Landschaftsbild entstehen durch die zu erwartende Veränderung der Siedlungsgebiete durch die Zunahme der Wohnnutzung anstelle der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Grünordnung gewährleistet eine gute Einbindung der neuen Bauflächen in die Landschaft und sichert den bereits bestehenden, hohen Grünanteil in den Ortsteilen. Dies sollte zur Sicherstellung der erwarteten Wirkung einem Monitoring unterzogen werden und die Grundstückseigentümer diesbezüglich informiert werden.

In Folge der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen und der dadurch bedingten geringen Auswirkungen der Planungen sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Etting, den 09.04.2009



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl

9 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (HRSG.), 1996, Geologische Karte Bayern, M 1:500000, 4. Auflage, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 1996, Klimaatlas Bayern

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, 2007: Regionalplan Südostoberbayern 18, letzte Fortschreibung in Kraft seit 19.11.2005, Traunstein

STADT FREILASSING, 2005: Themenkarten zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.