

# Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land



## Bebauungsplan „Sonnenfeld am Naglerwald“

### 43. Änderung

#### Begründung

**plg**  
**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 und Verfahren**

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

Bisher gilt es für diesen Bereich der Urbebauungsplan, dessen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht ausreichend sind.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren geändert.

### **2. Regional- und Landesplanung**

Freilassing ist im Landesentwicklungsprogramm gemeinsam mit Bad Reichenhall als Oberzentrum festgelegt.

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).

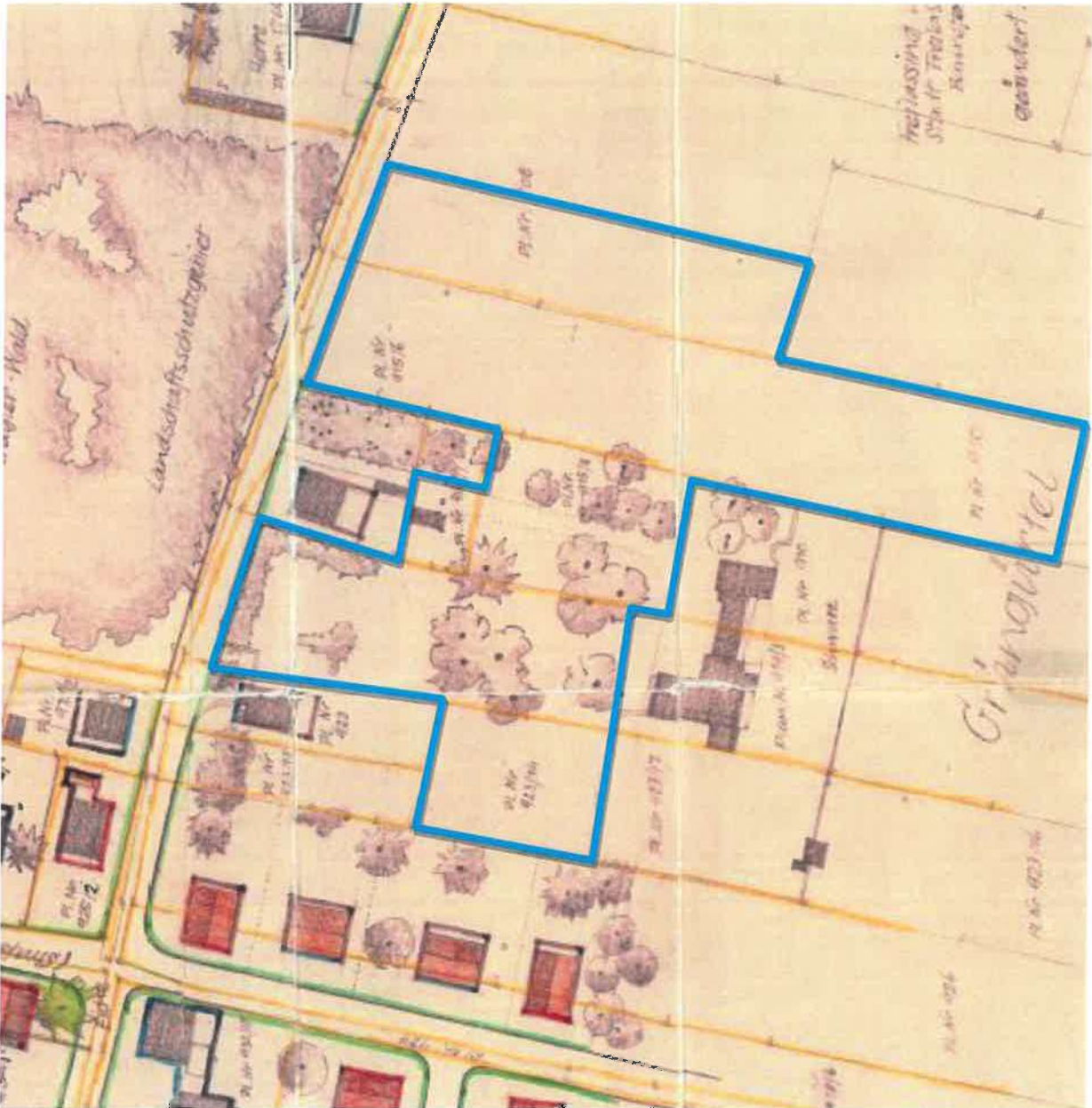
Der Änderungsbereich ist an die bestehenden Siedlungsbereiche der Stadt angebunden. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

### **3. Flächennutzungsplan, weitere Planungsgrundlagen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Fläche als Grünfläche dar.

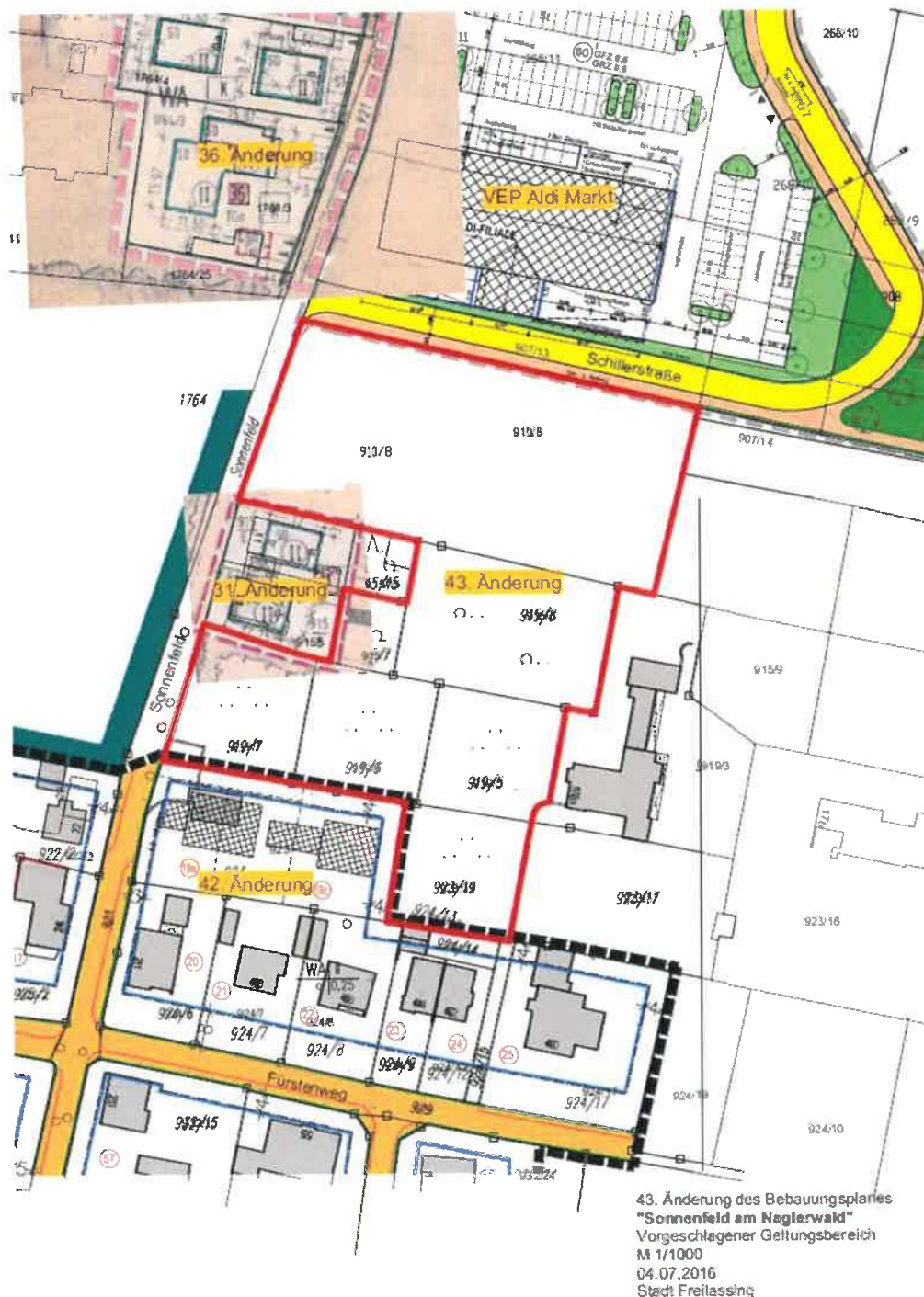
Daher wird der Flächennutzungsplan parallel geändert.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Bebauungsplan in seiner Urfassung. Eine exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches in diesem Plan ist nicht möglich, da sich die Grundstücksgrenzen zum Teil geändert haben.



**Bebauungsplan Sonnenfeld am Naglerwald in der Urfassung, Quelle: Stadt Freilassing, Abgrenzung Geltungsbereich nur schematisch**

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Bebauungspläne in der Nachbarschaft. Der Geltungsbereich umfasst abweichend von dieser Abbildung nun das gesamte Grundstück Flurnummer 910/8.



**Übersicht Bebauungspläne im Umfeld, Quelle: Stadt Freilassing**

**4. Bestand und 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.

Für den Änderungsbereich gilt der Urbebauungsplan.

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**

Das Gebiet ist – wie auch der unmittelbar angrenzende Bereich der 42. Änderung des Bebauungsplanes – als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen nicht in das planerische Gesamtkonzept der Stadt für den Änderungsbereich und sind daher nicht zulässig.

Dem Bebauungsplan liegt ein Planungskonzept des Grundstückseigentümers zugrunde, welches mit der Stadtverwaltung abgestimmt wurde und vom Stadtrat gebilligt wurde.

Die Erschließung erfolgt durch eine neue Verbindung zwischen der Straße Sonnenfeld und der Schillerstraße. Die Straßenverkehrsfläche ist im Bebauungsplan mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Dies ist nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für einen Wohnweg mit geringem Verkehrsaufkommen ausreichend. Damit ist auch die Befahrbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist es ausreichend, die Breite des öffentlichen Raumes festzusetzen. Der Fahrbahnquerschnitt kann im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt werden.

Die Erschließung wird mittels städtebaulichem Vertrag auf einen Erschließungsträger übertragen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.

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 und den Kinderspielplatz 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.

Es ist Planungsziel der Stadt, diese Waldfläche als solche zu erhalten und sie gerade nicht einer Bebauung zuzuführen. Sie soll mit dem geplanten Spielplatz im Zusammenhang mit dem noch im Detail auszuarbeitenden Freiraumkonzept für den östlich angrenzenden Bereich, das im Zuge eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den gesamten Bereich des Sonnenfeldes und der anschließenden Bauleitplanverfahren zu erarbeiten ist, Bestandteil einer innerstädtischen Grünachse werden. Der geplante Spielplatz erhöht die Wahrnehmung der Waldfläche als innerstädtische Frei- und Grünfläche. Gerade solche innerstädtischen Freiflächen sind für das Stadtbild und nicht zuletzt das Stadtklima unverzichtbar und stellen auch keinen Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung dar.



### **Städtebauliches Konzept, Quelle: RW Plan GmbH**

Das Gebiet soll in flächensparender Bauweise in maßvoller Verdichtung bebaut werden. Dafür und zur Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Die Zahl der Wohneinheiten ist festgesetzt, um die Verdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu beschränken und um den entstehenden KFZ Verkehr auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Eine weitere Verdichtung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen wäre städtebaulich unverträglich, da sie entweder in die Höhe oder in die Fläche gehen müsste. Beide Varianten sind aber an dieser Stelle nicht verträglich, da sie entweder die Dichte zu Lasten der Freiräume zu sehr erhöhen oder aber eine Gebäudehöhe erreichen, die im Widerspruch zum städtebaulichen Umfeld stehen würde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich nach dem Planungswillen der Stadt im Wesentlichen an denen der unmittelbar südlich angrenzenden 42. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Gestaltung der Dächer prägt das Erscheinungsbild eines Siedlungsbereiches maßgeblich mit. Daher ist hier als Dachform das Satteldach als typische Dachform für diesen Bereich der Stadt festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept bildet die Basis für die Festsetzungen der Baugrenzen, der Bauweise sowie der Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. Carports. Diese rücken zum Teil relativ nach an die Gebäude heran. Dies ist aber nur jeweils auf der Nordseite der Gebäude der Fall, wo in der Regel keine Räume wie Kinderzimmer oder Wohnzimmer

liegen. Daher ist nicht zu erwarten, dass diese Festsetzung zu einer Einschränkung der Wohnnutzung führt. Die Gebäude sind alle nach Süden ausgerichtet, was eine energetisch günstige Bauweise ermöglicht. Damit greift die Baustruktur auch die Baustruktur der Umgebung auf und führt diese fort.

Um das Konzept des verdichteten Wohnungsbaus zu erreichen, ist die Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO anrechenbaren Flächen ist dazu ergänzend festgesetzt, dass diese die festgesetzte GRZ um bis zu 80% überschritten werden dürfen. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird dabei nicht überschritten. Diese Überschreitung wird festgesetzt, um als Folge der angestrebten verdichteten Bauweise eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen unterbringen zu können. Diese Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind keine Stellplätze geplant und auch nicht erforderlich. Die Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die Auswirkungen der Bodenversiegelung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO auszugleichen. Auch die konkrete Festsetzung der Stellplatzflächen stellt einen Ausgleich, da auf diese Weise eine zusammenhängende und damit auch flächensparende Anordnung der Stellplätze erfolgen kann und gleichzeitig andere Bereiche von Stellplätzen freigehalten werden können. Ein weiterer Ausgleich ist der als zu erhalten festgesetzte Waldbestand, der für die Stadt einen wichtigen Baustein für die Einbindung eines zukünftigen Gesamtkonzeptes der Frei- und Grünflächen im Sonnenfeld in das bestehende städtebauliche Gefüge, darstellt.

Zum Teil sind außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Für diese Flächen ist in Anwendung von § 21a Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass deren Flächenanteile der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen sind. Die Sicherung erfolgt über entsprechende Dienstbarkeiten. Im Bebauungsplan sind die hinzuzurechnenden Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Bebauung ist 2-geschossig mit einer seitlichen Wandhöhe von 6,50m festgesetzt. Diese Wandhöhe ermöglicht eine Nutzung von Teilen des Dachgeschosses ohne dass dieses ein Vollgeschoss ist. Auch dies trägt dazu bei, das Bauland flächensparend auszunutzen. Der untere Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe (Fertigfußboden EG) ist bezogen auf Normalnull festgesetzt, so dass ein eindeutiger und jederzeit nachvollziehbarer Bezug vorhanden ist.

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.

Im Nordbereich des Bebauungsplanes ist die bestehende Waldfläche als zu erhalten festgesetzt. Nach einer Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist die Gefährdung des Wohngebietes durch Windwurf aufgrund der Stabilität und der nicht in Hauptsturmrichtung vorgelagerten Situation als eher mäßig zu bewerten. Daher ist es nicht erforderlich, weiter vom Wald abzurücken.

Bei der Gefahrenbewertung ist immer auf die konkrete, also tatsächliche Gefahr abzustellen, eine lediglich abstrakte Gefahr ist nicht zu berücksichtigen.

Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Windwurf ist nicht möglich, da es sich um eine bauordnungsrechtliche Fragestellung handelt. Daher enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf mögliche Anforderungen hinsichtlich einer verstärkten Ausbildung der Dächer.

Die Abstandsflächen gem. bayerischer Bauordnung sind einzuhalten, dies dient dem Schutz der Nachbarschaft.

### **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 zur Innenentwicklung.

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

### **Immissionsschutz**

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216145 / 2 vom 31.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche (insbesondere der Bahnlinien) ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz sowie fassadenweise die Notwendigkeit zum Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bei Schlaf- und Kinderzimmern. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, so ist der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen an allen Schlaf- und Kinderzimmern zu empfehlen, die kein Fenster an Fassaden mit Beurteilungspegeln unter 45 dB(A) nachts aufweisen.

Außerdem wurden die gewerblichen Geräuschemissionen untersucht, die von dem im Norden bestehenden Aldi-Markt ausgehen. Die Untersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch im Zuge einer nächtlichen Warenanlieferung größtenteils eingehalten werden können. An einer Hausfassade mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind jedoch aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die späteren Bewohner werden durch diese Schallschutzmaßnahmen vor den gewerblichen Schallemissionen ausreichend selber geschützt und der angrenzende bestehende Lebensmitteldiscounter (Aldi) nicht zusätzlich in seinem Emissionsvermögen eingeschränkt. Hierbei ist anzumerken, dass auch an Fassadenabschnitten, an denen die Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit eingehalten werden können, die Geräuschemissionen im Zuge der Warenanlieferung des Aldi-Marktes in Teilzeiten von den späteren Anwohnern als deutlich wahrnehmbar und ggf. auch als störend empfunden werden können.

## **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. 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 großräumigen Auswirkungen führt.

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



Damit wird insgesamt zwar ein zusätzlicher Eingriff in das Stadt- und Landschaftsbild verursacht, dieser führt aber nicht zu einer nachhaltig negativen Veränderung.

### **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<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>“ die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles vor. Der vorliegende Bebauungsplan weist eine Grundfläche von unter 2.000 m<sup>2</sup> 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. 9.670 m<sup>2</sup>.

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.

## **7.3 Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer Wohnbebauung.

## **7.4 Planungsvarianten**

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 zur Innenentwicklung.

## **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**

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Diesen liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216145 / 2 vom 31.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche (insbesondere der Bahnlinien) ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz sowie fassadenweise die Notwendigkeit zum Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bei Schlaf- und Kinderzimmern. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, so ist der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen an allen Schlaf- und Kinderzimmern zu empfehlen, die kein Fenster an Fassaden mit Beurteilungspegeln unter 45 dB(A) nachts aufweisen.

Außerdem wurden die gewerblichen Geräuschemissionen untersucht, die von dem im Norden bestehenden Aldi-Markt ausgehen. Die Untersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch im Zuge einer nächtlichen Warenanlieferung größtenteils eingehalten werden können. An einer Hausfassade mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind jedoch aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die späteren Bewohner werden durch diese Schallschutzmaßnahmen vor den gewerblichen Schallemissionen ausreichend selber geschützt und der angrenzende bestehende Lebensmitteldiscounter (Aldi) nicht zusätzlich in seinem Emissionsvermögen eingeschränkt. Hierbei ist anzumerken, dass auch an Fassadenabschnitten, an denen die Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit eingehalten werden können, die Geräuschemissionen im Zuge der Warenanlieferung des Aldi-Marktes in Teilzeiten von den späteren Anwohnern als deutlich wahrnehmbar und ggf. auch als störend empfunden werden können.

#### Baubedingte Belastungen

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

	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamt- erheblichkeit</b>
<b>Mensch/Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch/Erholung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

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:

<b>FFH-Gebiet</b>	<b>Lage zum Sondergebiet</b>	<b>Mögliche Beeinträchtigungen</b>
7744-371.04 „Salzach und Unterer Inn“	Östlich des Planungsgebietes in ca. 1500 m Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Vorbelastung:</u> durch Bundesstraße B20 und Ortsbereich Freilassing</li> <li>▪ <u>Beeinträchtigungen:</u> keine aufgrund Vorbela- stungen und Entfernung</li> </ul>
Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Nr. 7744-471.02 „Salzach und Inn“	Östlich des Planungsgebietes in ca. 1500 m Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Vorbelastung:</u> durch Bundesstraße B20 und Ortsbereich Freilassing</li> <li>▪ <u>Beeinträchtigungen:</u> keine aufgrund Vorbela- stungen und Entfernung</li> </ul>

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. Einige Bäume im Geltungsbereich weisen Specht-Höhlen oder Stammhöhlen (siehe Relevanzprüfung zur saP, Steil) auf.

Die Bäume mit der Nummer 7, 8, 9 und 10 (siehe Relevanzprüfung zur saP, Steil) sind als zu erhalten festgesetzt und werden in den Spielplatz integriert.

## Tierwelt

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 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 Relevanzprüfung zur spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme 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 lichtereren 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).

Durch das Büro Steil Landschaftsplanung wurde aufgrund der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eine Brutvogelkartierung mit drei Begehungen 2017 durchgeführt, da im Südteil des Planungsgebietes Nistplätze für Goldammer, Gartenrotschwanz und Gelbspötter nicht ausgeschlossen werden konnten.

Die Arten wurden durch die Brutvogelkartierung nicht nachgewiesen. Jedoch wurde bei der Begehung ein Kuckuck gehört, der gemäß LfU prüfungsrelevant ist. Durch die Sichtung kann eine Brut im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Werden die Baumfällungen und die Baufeldfreimachung nicht in der Brutzeit (01. März – 30. September) durchgeführt, können Verbotstatbestände vermieden werden. Durch den Bebauungsplan geht ein potentieller Kuckuck-Lebensraum verloren. Aufgrund des relativ großen Aktionsraums des Kuckucks ist nicht davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben die ökologische Funktion des potentiellen Biotops nachhaltig beeinträchtigt wird (Quelle: Steil 2017).

Die Brutvogelkartierung des Büros Steil ist dem Anhang beigelegt.

#### 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 dass eine möglichst geringe Fläche versiegelt werden muss. Dabei kommt es zu einer Rodung von 3 Bäumen die als erhaltenswerte Höhlenbäume eingestuft sind und 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. Dies führt zu einem Verlust an Nahrungsraum für insektenfressende Fledermäuse und Vogelarten.

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	<b>mittel</b>

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

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
hoch	hoch	gering	<b>hoch</b>

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 Geschützhitsgrad 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	<b>gering</b>
Grundwasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>

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 Staubeentwicklung, 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	<b>gering</b>

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	<b>gering</b>

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.



Auszug aus dem Denkmalviewer (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas).

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

- Bäume dürfen außerhalb der Fortpflanzungszeiten gefällt werden (zwischen 01. Oktober und 28. Februar). Die Fällung von in der Relevanzprüfung zur 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 überwinterte 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.
- Die Lage der Erschließungsstraße ist so gewählt, dass ein möglichst geringer Flächenanteil versiegelt wird.
- Teilweiser Rückbau der Straße im Norden des waldartigen Bestands
- Erhalt der Erhaltenswerten Bäume im Bereich des Spielplatzes

## **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. Bei der Eingriffsfläche handelte es sich um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Zur Beurteilung wird der Geltungsbereich in 2 Kategorien unterschieden: Lückiger Jungdurchforstungsbestand und standortgemäßer Wald.



Die Abbildung zeigt das Planungsgebiet mit der Einteilung der Eingriffsfächen (Bildquelle: Bayernatlas).

Das Baugebiet wird im Bereich des lückigen Jungdurchforstungsbestand 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 Jungdurchforstungsbestand: **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. Durch 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**

<b>A. Flächentypen Bestand</b>	
Waldartiger Bestand	0,0580 ha
Lückiger Durchforstungsbestand	0,4658 ha
<b>B. B-Plan Flächentypen</b>	
<b>Bauflächen</b>	
1. Bauland neu (Wohnflächen)	0,4658 ha
<b>Verkehrsflächen</b>	
2. Verkehrsflächen neu	0,0280 ha
<b>Spielplatz</b>	
3. Spielplatzfläche	0,0300 ha
<b>Rückbau Straße</b>	
4. Entwicklung Waldfläche	0,0185 ha
<b>C. Eingriffsflächen</b>	
<b>Bauflächen</b>	
1. Bauland neu (Wohnflächen)	0,4658 ha
<b>Verkehrsflächen</b>	
2. Verkehrsflächen neu	0,0280 ha
<b>Spielplatz</b>	
3. Spielplatzfläche	0,0300 ha
<b>Rückbau Straße</b>	
4. Entwicklung Waldfläche	-0,0185 ha
<i>Summe Eingriffsfläche</i>	<i>0,5053 ha</i>
<b>D. Erforderlicher Ausgleich</b>	
Einstufung der Flächen gem. Leitfaden Umweltministerium	
B-Plan GRZ > 0,35	
<i>damit Einstufung in Gebietstyp A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad</i>	
	Kategorie
Grünland extensiv, Feldgehölze und Hecken	II
Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimische Baumarten	III
<u>Ausgleichsfaktoren</u>	
<u>Eingriffsfläche</u>	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. Lücker Durchforstungsbestand	0,4658 ha
Ausgleichsfaktor	1,00
Ausgleich	0,4658 ha 4.658 qm
2. Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder	0,0395 ha
Ausgleichsfaktor	1,00
Ausgleich	0,0395 ha 395 qm
<b>Ausgleichsbedarf gesamt (1+2)</b>	<b>0,5053 ha</b> 5.053 qm

### Eingriff nach Forstrecht:

Da es sich bei den Eingriffsflächen um Wald handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung nach BNatSchG zur Anwendung kommen.

Nach Waldrecht ist der Eingriff mit dem Faktor 1,0 auszugleichen, was einer Fläche von 5.053 m<sup>2</sup> entspricht.

Dieser Flächenbedarf wird auf der Ausgleichsfläche in der Gemeinde Anger erbracht. Der Ausgleich auf der Ausgleichsfläche ist eine Kombination aus walddrechtlicher und naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen.

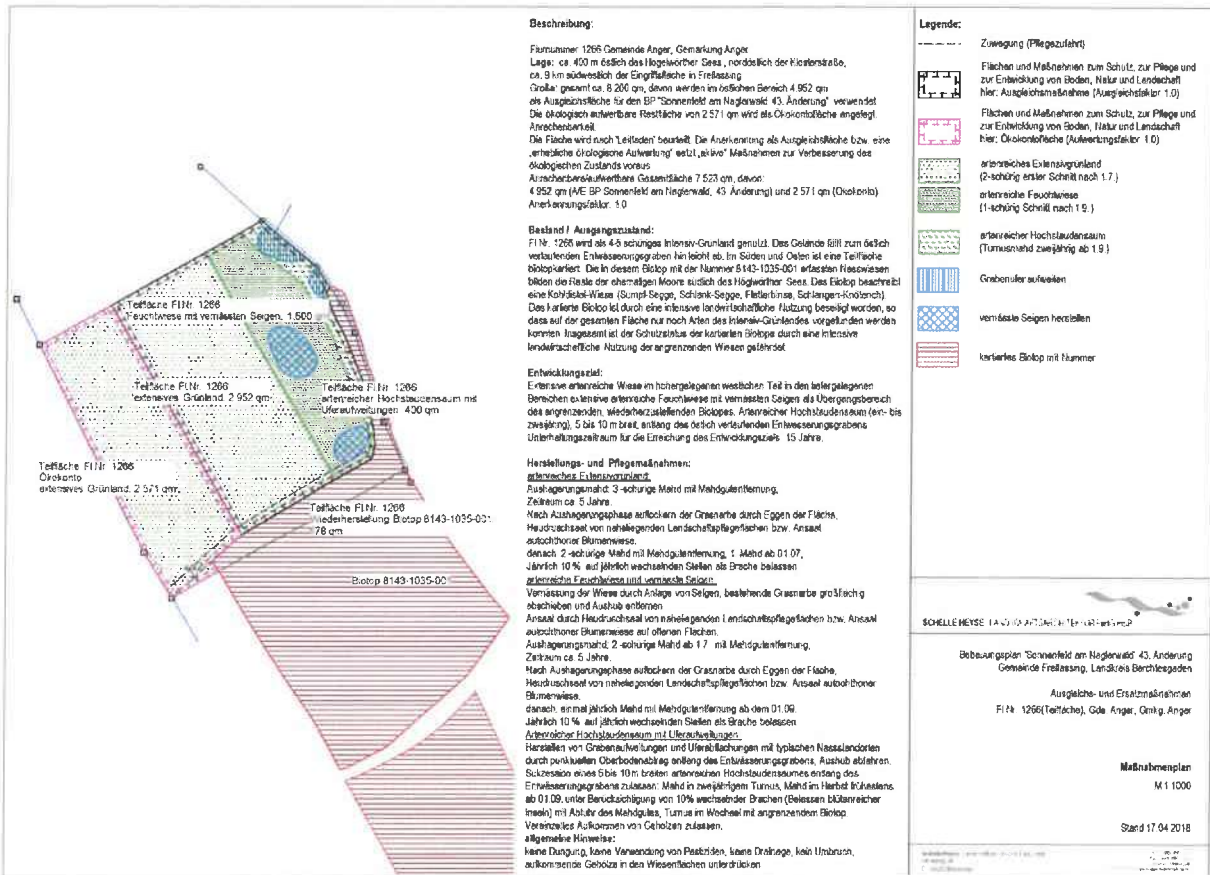
Eine Beschreibung der Ausgleichsfläche befindet sich im folgenden Kapitel.

### 7.9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt in ca. 9 km Entfernung südwestlich der Eingriffsfläche in Freilassing. Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemeinde Anger auf der Flurnummer 1266 Gemarkung Anger und besitzt eine Größe von 8.200 m<sup>2</sup>, wovon 4.952 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Sonnenfeld am Naglerwald“ verwendet werden. Nach Rücksprach mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Gebüsch- und Einzelbaumpflanzung nicht mehr notwendig.

Auf der Ausgleichsfläche wird eine artenreiche Extensive Wiese im höhergelegenen westlichen Teil in den tiefergelegenen Bereichen extensive artenreiche Feuchtwiese mit vernässten Seigen als Übergangsbereich des angrenzenden, wiederherzustellen Biotops. Artenreicher Hochstaudensaum (ein- bis zweijährig), 5 bis 10 m breit, entlang des östlichen verlaufenden Entwässerungsgrabens. Zeitraum für die Errichtung des Entwicklungsziels ca. 15 Jahre.

Die Ausgleichsfläche und Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.



Die Abbildung zeigt die Ausgleichsfläche mit Maßnahmenbeschreibung (Quelle: Schelle Heyse Landschaftsarchitektur PartG mbB)

Der Maßnahmenplan für die Ausgleichsfläche mit einer genauen Beschreibung der Ausgleichsfläche und Maßnahmenbeschreibung ist im Anhang beigefügt.

### Übersicht der Ausgleichsmaßnahmen

Benötigter Ausgleichsbedarf	5.053 m <sup>2</sup>
Ausgleich	- 4.952 m <sup>2</sup>
Differenz	<b>101 m<sup>2</sup></b>

Aufgrund der Hochwertigkeit der Ausgleichsfläche kann auf eine Vollkompensation verzichtet werden.

Die Ausgleichsfläche wird gem. § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert. Daher ist eine Festsetzung der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

### 7.9.3 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)

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.

### **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)

	Unterlage	Verfasser	Jahr
8.	Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing		
9.	Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ Stadt Freilassing	Julia Steil	2016
10.	Brutvogelkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“, Stadt Freilassing	Julia Steil	2017
11.	Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216145 / 2	Ingenieurbüro Greiner	2017

## 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 Ausgleichsfläche 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
<b>Mensch/Lärm</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Mensch/Erholung</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Pflanzen und Tiere</b>	mittel	mittel	gering	mittel
<b>Boden</b>	hoch	hoch	gering	hoch
<b>Oberflächenwasser</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Landschaftsbild</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

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

Freilassing, den 03.05.2018

.....  
 Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

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

#### Anlagen:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 18.11.2016  
Verfasser: Steil Landschaftsplanung
- Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216145 / 2 vom 31.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner
- Brutvogelkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“, Stadt Freilassing vom 09.06.2017, Verfasser: Steil Landschaftsplanung
- Maßnahmenplan M 1:1.000, Schelle Heyse Landschaftsarchitektur PartG mbB, vom 23.11.2017
- Lageplan M 1:1.000, Schelle Heyse Landschaftsarchitektur PartG mbB, vom 23.11.2017