

Marktgemeinde Waging am See

Landkreis Traunstein



Flächennutzungsplan 18. Änderung

UMWELTBERICHT

Fassung: 14.03.2019

**Mühlbacher
und Hilse**

Landschaftsarchitekten
PartGmbH

Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-209 25 24
Fax 0049-(0)8 61-209 25 23
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
2.1	Schutzgut Boden	3
2.2	Schutzgut Wasser	4
2.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	4
2.4	Schutzgut Klima / Luft.....	4
2.5	Schutzgut Landschaft.....	4
2.6	Schutzgut Mensch.....	5
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	5
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	5
4.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	5
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	6
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	6
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	6
7	Maßnahmen zur Überwachung	6
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	7

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

In Unterասchau, Marktgemeinde Waging am See, sollen am nordöstlichen Ortsrand eine bisherige *Fläche für die Landwirtschaft* und ein *Mischgebiet* in ein *Gewerbegebiet* und eine *Ortsrandeingrünung* umgewidmet werden. Der Geltungsbereich der Änderung schließt östlich an ein bereits bestehendes Mischgebiet an. Südlich des Änderungsbereichs bestehen bereits ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet. Im östlichen Anschluss des Geltungsbereichs besteht eine Fläche für die Landwirtschaft. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplans in diesem Bereich sein, der für die Betriebserweiterung des ortsansässigen Autohauses nötig ist.

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

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Schonung von Ressourcen (1.1.3 - G) sowie der Klimaschutz (1.3.1 - G) (Landesentwicklungsprogramm Bayern) zu nennen. 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. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen soweit möglich ausgeschlossen werden (I 2 Z - Regionalplan 18).

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Unterասchau liegt naturräumlich im Grund-Moränengebiet und wird der naturräumlichen Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes“ zugeordnet. Die Grabenlandschaft Höllenbach wurde durch den Saalach-Eisstrom in Terrassen gegliedert, in die Bäche und Gräben z.T. tief eingeschnitten sind. Die Bachschluchten münden vor Waging in ein breites Wiesental. Im Gebiet kommen v.a. Böden wie sandiger und schluffiger Lehm mit Ausbildungen von (Para-) Braunerden und, in staunassen Niederungen, Pseudogleye vor.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern (1:25.000) handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches um gute bis mittlere Grünlandböden bzw. Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung mit guten Wasserverhältnissen. Über die näheren Bodenverhältnisse liegen derzeit keine Angaben vor. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als *Mischgebiet* und *Fläche für die Landwirtschaft* erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Ausweisung von *Gewerbegebiet* und *Ortsrandeingrünung*. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen werden in geringfügigem Ausmaß auftreten. Insgesamt ist daher mit ökologischen Auswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu rechnen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Zum Grundwasserabstand sind keine gesicherten Kenntnisse vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Altbach, ca. 250 m südlich des Geltungsbereichs.

Auswirkungen: Durch die abzusehende Erhöhung des Versiegelungsgrades wird die Grundwasserneubildungsrate negativ beeinflusst. Oberflächengewässer werden nicht beeinflusst. Die Erheblichkeit ist daher nur mittel.

2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Beschreibung: Die potentielle natürliche Vegetation ist der Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald (M4bT). Die derzeitige Nutzung ist landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Ökologisch wertvolle Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Auswirkungen: Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung wird sich geringfügig negativ auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auswirken. Da sich auch im direkten Umfeld des Geltungsbereichs keine ökologisch wertvollen Strukturen befinden, sind auch bau- und betriebsbedingt kaum negative Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt werden die ökologischen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Erheblichkeit sein.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Das Klima in Waging am See wird als mäßig kühl beschrieben. Es wird durch die Lage im Alpenvorland bestimmt. Zudem wird die Gegend vom Föhnwind beeinflusst. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 900 - 1300 mm, die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 - 9 °C.

Auswirkungen: Die durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet und der damit verbundene erhöhte Versiegelungsgrad wird kleinräumig zu erhöhten Temperaturen führen. Die als Randeingrünung vorgesehenen privaten Grünflächen, die im Bebauungsplan mit Pflanzgeboten festzusetzen sind, können einen Teil der Auswirkungen abmildern. Insgesamt sind daher ökologische Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Unteraschau liegt in einer hügeligen, landschaftlich reizvollen Gegend. Das kleinteilige Umland ist geprägt von einem Wechsel aus Feldern, Wiesen, Weiden, Wäldern und Siedlungen und ist durchzogen von z.T. recht naturnahen, oft schluchtartigen Bachtälern. Die direkte Umgebung wird geprägt von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, der Staatsstraße 2104 sowie der kleinen Ortschaft Unteraschau mit den bestehenden Misch- und Gewerbegebieten.

Auswirkungen: Die geplante Maßnahme führt zu einer dauerhaften Veränderung des Plangebietes. Von Norden und Osten aus wird das Gebiet auch nach einer erfolgten Eingrünung sichtbar bleiben.

Um das Baugebiet möglichst gut in die Landschaft zu integrieren ist eine ausreichende Randeingrünung und Durchgrünung vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen. Es sind darüber hinaus Festsetzungen hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und seitlichen Wandhöhe der Gebäude zu treffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden von mittlerer Erheblichkeit sein.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand von Unteraschau und grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung sowie landwirtschaftliche Flächen an. Bestehende Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt. Die Fläche ist durch die Staatstraße St 2104 im Osten vorbelastet (Lärm). Zeitweise entstehen Staub- und Geruchsbelastungen.

Auswirkungen: Eine direkte Bedeutung der Fläche für die Naherholung ist nicht zu erkennen. Dennoch liegt Waging am See in einer für Tourismus und Erholung bedeutsamen Gegend. Um die umliegenden Bereiche vor Lärmimmissionen zu schützen, ist im nachfolgenden Bebauungsplan für das neu geschaffene Gewerbegebiet eine Lärmkontingentierung festzusetzen.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung könnte das Autohaus nicht erweitert werden. Der Mangel an geeigneten Stellplätzen für Autos die zum Verkauf stehen würde die Parkplatzsituation innerhalb des Ortes Unteraschau weiter verschlechtern. Die bestehenden Missstände bei der Parkplatzsituation auf dem Betriebsgelände könnten nicht behoben werden. Des Weiteren könnte eine geplante Pflege- und Lagerhalle nicht verwirklicht werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

In der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese private Grünfläche, die im nachfolgenden Bebauungsplan mit Pflanzgeboten festzusetzen ist, vermeidet und mindert negative Auswirkungen bezüglich des Landschaftsbildes, des Klimas sowie des Bodens und der Arten.

Immissionsschutzrechtliche Belange werden auf der Bebauungsplanebene näher untersucht und durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche und die dazu geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplan festzusetzen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden alternative Planungen bezüglich der Ausgleichsfläche geprüft. Dabei wurde die Anlage der Ausgleichsfläche im Anschluss an das bestehende Mischgebiet in Betracht gezogen. Da sich jedoch die Gelegenheit bot, die Ausgleichsfläche entlang des Zulaufs zum Grainacher Bach anzulegen, wurde auf eine Ausweisung der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs verzichtet. Die genaue Festlegung und Zuordnung der Ausgleichsfläche erfolgt im Bebauungsplan.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung dieses Umweltberichts herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Waging am See
- Online-Daten aus dem Fachinformationssystem Natur (FIS-Natur)
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte Bayern 1:25000
- Altlasten-Abfrage beim Landratsamt Traunstein, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Traunstein
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
- Ortsbesichtigung am 19.09.2017 und 04.04.2018

7 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung von Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Mischgebiet des Ortes Unteraschau in der Gemeinde Waging am See sollen ein im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als *Mischgebiet* und *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesener Bereich als *Gewerbegebiet* mit *Ortsrandeingrünung* dargestellt werden. Diese Änderung des Flächennutzungsplans soll die Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplans bilden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	hoch	keine	hoch
Wasser	gering	mittel	keine	mittel
Luft / Klima	gering	mittel	gering	mittel
Arten und Lebensräume	gering	gering	keine	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Traunstein, 14.03.2019



Helmut Mühlbacher, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt