

Marktgemeinde Waging am See

Landkreis Traunstein



Flächennutzungsplan 19. Änderung

zur Erweiterung eines Wohngebiets in Tettenhausen
(Bereich **A**)

und

die Änderung eines Wohngebiets
in eine Fläche für die Landwirtschaft in Waging
(Bereich **B**)

UMWELTBERICHT

Fassung vom 27.06.2019

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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|----------|
| 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 | 5 |
| 2.4 | Schutzgut Klima / Luft..... | 5 |
| 2.5 | Schutzgut Landschaft | 6 |
| 2.6 | Schutzgut Mensch | 6 |
| 2.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 7 |
| 2.8 | Wechselwirkungen | 7 |
| 3 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 7 |
| 4 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 8 |
| 4.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung | 8 |
| 4.2 | Maßnahmen zum Ausgleich | 8 |
| 5 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 8 |
| 6 | Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten | 8 |
| 7 | Maßnahmen zur Überwachung | 8 |
| 8 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 9 |

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waging am See soll in zwei Teilbereichen geändert werden:

Bereich A

Ziel ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an den Ortskern von Tettenhausen. Damit soll dem ungebrochen dringenden Wohnraumbedarf für die ortsansässige Bevölkerung Rechnung getragen werden. Dazu wird ein derzeit als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesener Bereich östlich des bestehenden *Allgemeinen Wohngebiets* ebenfalls als *Allgemeines Wohngebiet*, im Norden als *Mischgebiet* und als östlichen Abschluss als *Grünfläche* ausgewiesen.

Bereich B

Das innerhalb des Flurstücks 504 der Gemarkung Waging am See dargestellte *Allgemeine Wohngebiet* soll künftig wieder als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt werden, da dieser Bereich auch weiterhin eine wertvolle Fläche für den unmittelbar angrenzenden Betrieb ist. Dem Wohnraumbedarf für Waginger Bürger wird durch die Ausweisung von einem Wohngebiet in Tettenhausen (Bereich A) Rechnung getragen.

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

Bereich A

Beschreibung: Tettenhausen liegt naturräumlich im Salzach-Hügelland und hier innerhalb des Lampondinger Drumlinfeldes, das aus der Grundmoräne des Saalach- und Salzachgletschers gebildet wurde. Drumlins sind stromlinienförmige Höhenrücken, entstanden aus durch den Eisdruck verfestigtem Gesteinsmaterial (Gesteinsschutt, Sand und Geschiebe).

Es bildeten sich (Para-) Braunerden aus sandig-schluffigen Lehmen und in Senken Niedermoore und Pseudogleye aus.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern 1:25.000 handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches um Grünlandböden der Bodenart Lehm, Zustandsstufe I (gut) mit guten Wasserverhältnissen.

Über die näheren Bodenverhältnisse liegen derzeit keine Angaben vor. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohnhäusern mit Garagen, Zufahrten und Erschließungsstraßen. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen werden in geringfügigem Ausmaß auftreten. Insgesamt ist daher mit ökologischen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Bereich B

Beschreibung: Waging am See 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 Darstellung als *Allgemeines Wohngebiet* reduziert sich der Versiegelungsgrad auf Null. Weitere mit dem Bau eines Wohngebiets einhergehenden ökologischen Nachteile entfallen durch die Widmung als *Fläche für die Landwirtschaft*. Ökologisch bedeutet diese Planänderung eine Aufwertung des Schutzgutes Boden.

2.2 Schutzgut Wasser

Bereich A

Beschreibung: Zum Grundwasserstand sind keine gesicherten Kenntnisse vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist ein ca. 80 m östlich des Geltungsbereichs beginnender Graben, der nach Süden führt und dann in den Waginger See entwässert.

Auswirkungen: Durch die abzusehende Erhöhung des Versiegelungsgrades wird die Grundwasserneubildungsrate negativ beeinflusst. Oberflächengewässer werden nicht beeinflusst. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden von geringer Erheblichkeit sein.

Bereich B

Beschreibung: Auch hier gibt es keine gesicherten Kenntnisse zum Grundwasserstand. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Höllenbach mit einem Abstand von über 100 Metern und dazwischenliegender Bebauung.

Auswirkungen: Durch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft werden die negativen Folgen einer potentiellen Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate wieder aufgehoben. Die planerischen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbessern sich daher.

2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bereich A

Beschreibung: Die derzeitige Darstellung als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich weder auf dem Flächennutzungsplan noch in der Realität Strukturen von besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Auswirkungen: Die geplante Widmung der Fläche als Wohngebiet und Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung vermindert zwar einerseits geringwertigen Lebensraum (Intensivgrünland), andererseits werden durch die neu geplante Ortsrandeingrünung neue hochwertige Lebensräume und Vernetzungsstrukturen geschaffen. Die Umwidmung der Fläche durch die 19. Flächennutzungsplanänderung ist daher nur von geringer Erheblichkeit.

Bereich B

Beschreibung: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan inkl. seiner 18. Änderung wird der geplante Änderungsbereich als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die ökologische Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist daher nur als gering einzustufen.

Auswirkungen: Die Umwidmung des Allgemeinen Wohngebiets mit Ortsrandeingrünung in eine Fläche für die Landwirtschaft bedeutet für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine Verbesserung. Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen wie sie derzeit vorhanden und auch weiterhin geplant sind sind Lebensräume von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die geringe Bearbeitungsintensität der Felder wirkt sich positiv auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aus. Jedoch grenzt auch hier das Fehlen von bleibenden Strukturen wie z.B. Gehölzen oder auch ungenutzten Bereichen wie z.B. Altgrasfluren und Brachflächen die ökologische Bedeutung ein.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bereich A

Beschreibung: Das Klima in Waging wird als mäßig kühl beschrieben und 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. In den Senken der Drumlins bilden sich häufig Nebel und Kaltluft. Aufgrund der hängigen Lage des Geländes fließt hier kalte Luft in Richtung Bach bzw. nach hin Süden ab.

Auswirkungen: Durch eine Überbauung der Flächen wird die Verdunstung reduziert und die Wärmeabstrahlung erhöht. Die Folge sind lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte. Aufgrund der Kleinräumigkeit und der vorgesehenen lockeren Bebauung werden wirksame Luftaustauschbahnen nur wenig beeinträchtigt.

Um negative Effekte zu minimieren sind ausreichend Gehölze innerhalb des Baugebietes zu pflanzen und Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen zu treffen. Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

Bereich B

Beschreibung: siehe Bereich A

Auswirkungen: Durch die Umwidmung der Fläche kann zukünftig von einer unversiegelten Fläche in diesem Bereich ausgegangen werden. Gleichzeitig fallen jedoch auch Frischluft-

produzenten wie z. B. Gehölze der Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets weg. Frischluftaustauschbahnen werden aufgrund der Planung zukünftig nicht beeinträchtigt bzw. sogar verbessert. Es ist daher von einer geringfügigen Verbesserung des Schutzgutes Klima/Luft auszugehen.

2.5 Schutzgut Landschaft

Bereich A

Beschreibung: Tettenhausen liegt in einer hügeligen, landschaftlich reizvollen Gegend. Das kleinteilige Umland ist geprägt von einem Wechsel aus Feldern, Wiesen, Weiden, Wäldern und Siedlungen. Das Baugebiet ist in sich relativ eben und fällt insgesamt von Westen (Nordwesten) nach Osten bzw. Südosten um einige Meter ab. Es liegt am östlichen Ortsrand von Tettenhausen und ist somit für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung. Der derzeitige Ortsrand wird geprägt von dem nicht eingegrünten allein stehenden Gebäude außerhalb der Ortsrandlinie. Im Abstand von ca. 80 Metern (in Richtung Osten) beginnt ein Graben, der sich nach Süden fortsetzt. Dieser Graben wird von Hochstauden und Gehölzen gesäumt und hat durchaus Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen: Die Erweiterung des Ortsbereichs umschließt das derzeit allein stehende Gebäude. Der Ortsrand wird zukünftig in einer Linie verlaufen und nicht mehr von Vor- und Rücksprüngen geprägt sein. Das lässt den Ortsbereich abgerundeter und kompakter erscheinen. Die geplante Ortsrandeingrünung bildet einen hochwertigen Abschluss für den bebauten Bereich. Anstatt eines wirtschaftlichen Gebäudes mit Produktionsflächen wird der Betrachter zukünftig von einem zehn Meter breiten Grüngürtel begrüßt. Für das Schutzgut Landschaftsbild bedeutet die Flächennutzungsplanänderung eine Verbesserung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird durch die Anlage der Ausgleichsfläche entlang des Grabens dieser in seiner Ausprägung gestärkt und somit kann auch hier noch eine Verbesserung des Landschaftsbildes erwirkt werden.

Bereich B

Beschreibung: Die derzeitige Planung beinhaltet eine Wohnbebauung mit Eingrünung am westlichen Ortsrand von Waging am See. Der Änderungsbereich hat in etwa die Form eines Dreiecks und wird an zwei Seiten von Straßen und hinterliegender Bebauung umrahmt. Nur nach Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Die Lage des Änderungsbereichs liegt in einem Rücksprung zur allgemeinen Ortsrandlinie.

Auswirkungen: Die derzeitige Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mildert die Vor- und Rücksprünge in der Ortsrandlinie von Waging ein wenig und würde bei ihrer Umsetzung das Ortsbild geschlossener erscheinen lassen. Die künftige Darstellung als landwirtschaftliche Fläche entspricht der derzeitigen Nutzung, ist jedoch im Sinne eines geschlossenen Erscheinungsbildes des Ortes geringfügig nachteilig für das Landschaftsbild.

2.6 Schutzgut Mensch

Bereich A

Beschreibung: Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand von Tettenhausen. Bestehende Wegeverbindungen und Naherholungsgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Eine direkte Bedeutung der Fläche für die Naherholung ist nicht zu erkennen. Bei einer Umsetzung der Darstellung bzw. Bau von Wohnhäusern ist während der Bauzeit mit einer erhöhten Lärmentwicklung zu rechnen, was in einer für Tourismus und Erholung

bedeutsamen Gegend zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch nach sich zieht.

Mit der Umwidmung der Flächen wird die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Wie fast alle Gemeinden im Chiemgau ist auch Waging am See immer wieder auf der Suche nach geeigneten Flächen die als Wohnbauflächen ausgewiesen werden können. Auch in Waging herrscht derzeit ein großer Bedarf an Bauland für Einfamilien- und Doppelhäusern. Mit der Änderung im Flächennutzungsplan und dem nachgeschalteten Bebauungsplan kann dem Rechnung getragen werden.

Bereich B

Beschreibung: Bei der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan wird die rechtliche Grundlage für eine Ausweisung von Wohnbauland geschaffen. Die derzeitige Nutzung ist jedoch noch landwirtschaftlich.

Auswirkungen: Mit der Änderung der Darstellung wieder in Fläche für die Landwirtschaft wird die ursprüngliche Absicht der Gemeinde hier Wohnraum zu schaffen wieder revidiert, da die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche von hoher Bedeutung für den bewirtschaftenden Betrieb und ein Verkauf der Fläche als Bauland in absehbarer Zeit nicht geplant ist. Die Fläche wird als Produktionsstätte für den landwirtschaftlichen Betrieb erhalten und gleichzeitig ist weniger Bauland geplant, das in der Gemeinde Waging am See dringend benötigt würde.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bereich A

nicht betroffen

Bereich B

nicht betroffen

2.8 Wechselwirkungen

Bereich A

Die für das Schutzgut Mensch positive Schaffung von Grundlagen zur Baulandausweisung beinhaltet auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes durch die Einbeziehung des einzeln stehenden Gebäudes und einer umfangreichen Eingrünung des Ortes.

Bereich B

Die Umwidmung der Fläche bedeutet weniger Versiegelung, was sich sowohl auf das Schutzgut Boden und dementsprechend auch auf das Schutzgut Wasser positiv auswirkt.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bereich A

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Osten von Tettenhausen ist Grundlage für die Erarbeitung bzw. Satzung eines Bebauungsplans in diesem Bereich. Sollte die Änderung nicht durchgeführt werden, würde die im Flächennutzungsplan dargestellte gemeindliche

Absichtserklärung zur Raumentwicklung der gleichzeitig vorangetriebenen Bebauungsplanung entgegenstehen.

Bereich B

Sollte die Umwidmung der Fläche nicht durchgeführt werden, würde sich an der derzeitigen Nutzung nichts ändern.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden im zeitgleich erarbeiteten Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche ökologische Ausgleich wird im gleichzeitig erarbeiteten Bebauungsplan errechnet und gleichzeitig festgesetzt. Geplant sind die Entwicklung von Extensivgrünland, Grabenrenaturierung, Anlage von Feuchtmulden und die Pflanzung von heimischen Laubbäumen entlang des bestehenden Graben etwa 80 Meter östlich des Änderungsbereichs.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die in Tettenhausen beplante Fläche überwiegend bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle werden bestehende Bauflächen ergänzt. Die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich kann so vermieden werden.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Nach einer Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine verbalargumentative Bewertung der Umweltauswirkungen.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich in Bezug auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasser) und Boden, da für die betroffenen Bereiche derzeit keine näheren Angaben bekannt sind.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Maßnahmen zur Überwachung geplant. Bei der Umsetzung des hieraus entwickelten Bebauungsplans können Maßnahmen nötig sein. Diese werden ggf. in diesem Zusammenhang durchgeführt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tettenhausen Ost II“ ermöglicht die dringend notwendige Schaffung neuer Wohnbauflächen in Tettenhausen. Grundlage hierzu ist jedoch die Änderung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Gleichzeitig wird mit dieser Änderung die Gelegenheit ergriffen, den Ortsrand von Tettenhausen kompakt und landschaftsgerecht zu gestalten.

Die Änderung im Bereich B stellt nunmehr die aktuelle und auf absehbare Zeit auch geplante Nutzung dar. Die Gemeinde macht somit deutlich, dass an dieser Stelle weiterhin landwirtschaftliche Nutzung geplant ist und Wohnbauflächen an anderer Stelle gesucht werden müssen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse für **Bereich A** zusammen:

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkung | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Boden | mittel | mittel | gering | mittel |
| Wasser | gering | mittel | gering | gering |
| Luft / Klima | gering | gering | gering | gering |
| Arten und Lebensräume | gering-mittel | mittel | gering | gering-mittel |
| Mensch | gering | gering | mittel | gering |
| Landschaft | gering-mittel | mittel | gering | gering |
| Kultur- und Sachgüter | gering | gering | gering | gering |

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse für **Bereich B** zusammen:

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkung | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Boden | keine | mittlere Verbesserung | keine | mittlere Verbesserung |
| Wasser | keine | mittlere Verbesserung | keine | geringe Verbesserung |
| Luft / Klima | keine | geringe Verbesserung | geringe Verbesserung | geringe Verbesserung |
| Arten und Lebensräume | keine | geringe Verbesserung | keine | geringe Verbesserung |
| Mensch | geringe Verbesserung | keine | keine | geringe Verbesserung |
| Landschaft | geringe Verbesserung | geringe Verbesserung | keine | geringe Verbesserung |
| Kultur- und Sachgüter | keine | keine | keine | keine |

Traunstein, 27.06.2019



Helmut Mühlbacher, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt