Gemeinde Pittenhart
Landkreis Traunstein

20. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 22.11.2023
Projekt: 19079

Bearbeitung:

Planungsgruppe Strasser

Marienstraße 3; 83278 Traunstein
info@plg-strasser.de; Tel.: +49/(0)861/98987 -0
www.plg-strasser.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit 1

2.0 Landes- und Regionalplanung 1

3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets 2

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen 3

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 3

5.0 Bestand und Planung, Alternativen 3

5.1 Bestand 3

5.1.1 Nutzung und Umgebung 3

5.1.2 Verkehrserschließung 3

5.1.3 Technische Infrastruktur 4

5.2 Planung 4

5.2.1 Art der baulichen Nutzung 4

5.2.2 Erschließung 4

5.3 Alternativen 5

5.4 Auswirkungen der Planung 5

5.4.1 Orts- und Landschaftsbild 5

6.0 Umweltbericht 5

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung 6

6.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 8

6.3 Merkmale des Vorhabens 9

6.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung 9

6.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch 9

6.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung 9

6.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt 10

6.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 11

6.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels 11

6.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG 12

6.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes 12

6.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 16

6.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung 16

6.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum 18

6.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere 19

6.6.4 Schutzgut Fläche 24
6.6.5 Schutzgut Boden 26
6.6.6 Schutzgut Wasser 28
6.6.7 Klima und Lufthygiene 30
6.6.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild 32
6.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 33
6.6.10 Wechselwirkungen 35
6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 36
6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 36
6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis 38
6.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps 39
6.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 41
6.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 41
6.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung 42
6.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) 44
6.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 44
6.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 45
6.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 45

Literatur- und Quellenverzeichnis 48

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Fachendorf ist ein Ortsteil, der bereits das Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils besitzt. Gleichzeitig liegt er zwar etwas abgesetzt vom Hauptort Pittenhart, durch die geringe Entfernung von nur etwa 200 m kann er aber insgesamt dem Hauptsiedlungsbereich zugeordnet werden. Fachendorf ist aufgrund seines baulichen Gewichts auch für eine Anbindung i. S. des LEP geeignet. Daher ist Fachendorf auch für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan geeignet.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist auch erforderlich, um die künftige Ausdehnung der Baufläche zu bestimmen und zu begrenzen.

Die Darstellung ist auch erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Schreinereibetriebes unmittelbar östlich an die derzeit bebaute Ortslage zu schaffen. Dort befindet sich bereits eine von der Schreinerei genutzte Lagerhalle.

Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der langfristigen bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Betriebes. Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Schreinerei geändert.

2.0 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie dem Regionalplan für die Region 18 (RP 18) sind insbesondere folgende Ziele genannt:

Die Gemeinde Pittenhart ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

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

Der Standort liegt am östlichen Ortseingang von Fachendorf. Fachendorf ist eine im Sinne des LEP für eine Siedlungsentwicklung geeignete Siedlungseinheit.

Die Planung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des RP. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt. Nach der Begründung des RP zu B.II.3.1 ist eine Zersiedelung der Landschaft nur dann gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität oder Art übergebührlich gestört oder belastet wird. Verhindert werden sollen ungeordnete, (in sich) unzusammenhängende, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplante Baugebiete ohne bauliche Konzeption. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen ursprünglich landwirtschaftlich, später bereits länger gewerblich genutzten Bereich, der bereits baulich geprägt ist. Die Planung basiert auf einer geordneten ortsplanerischen Konzeption.

Fachendorf kann aufgrund seines baulichen Gewichts als eine im Sinne des LEP anbindefähige Siedlungseinheit angesehen werden. Daher ist die geplante Erweiterungsfläche am östlichen Ortseingang von Fachendorf an diese Fläche angebunden. Die Kreisstraße besitzt dabei keine unterbrechende Funktion.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplanes18 (Nr. 26, Seen und Feuchtgebiete zwischen Obing und Rimsting). *Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen (RP 18 3.1. Z).*

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die ökologische und landschaftspflegerische Bedeutung insbesondere bei der Abwägung über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Einzelfall besonders berücksichtigt und gewichtet werden. Wenn für Planungen verschiedene Standorte in Frage kommen, sollen grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden. Durch den

großräumigen Zuschnitt dürfen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete allerdings nicht als Tabuzonen angesehen werden, in denen notwendige Entwicklungen nicht möglich sind.

In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (Begründung RP 18 3.1. Z)

Insgesamt bestehen hier besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der gewerblichen Bauten und deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand von Pittenhart an der Kreisstraße TS 21.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8 ha.

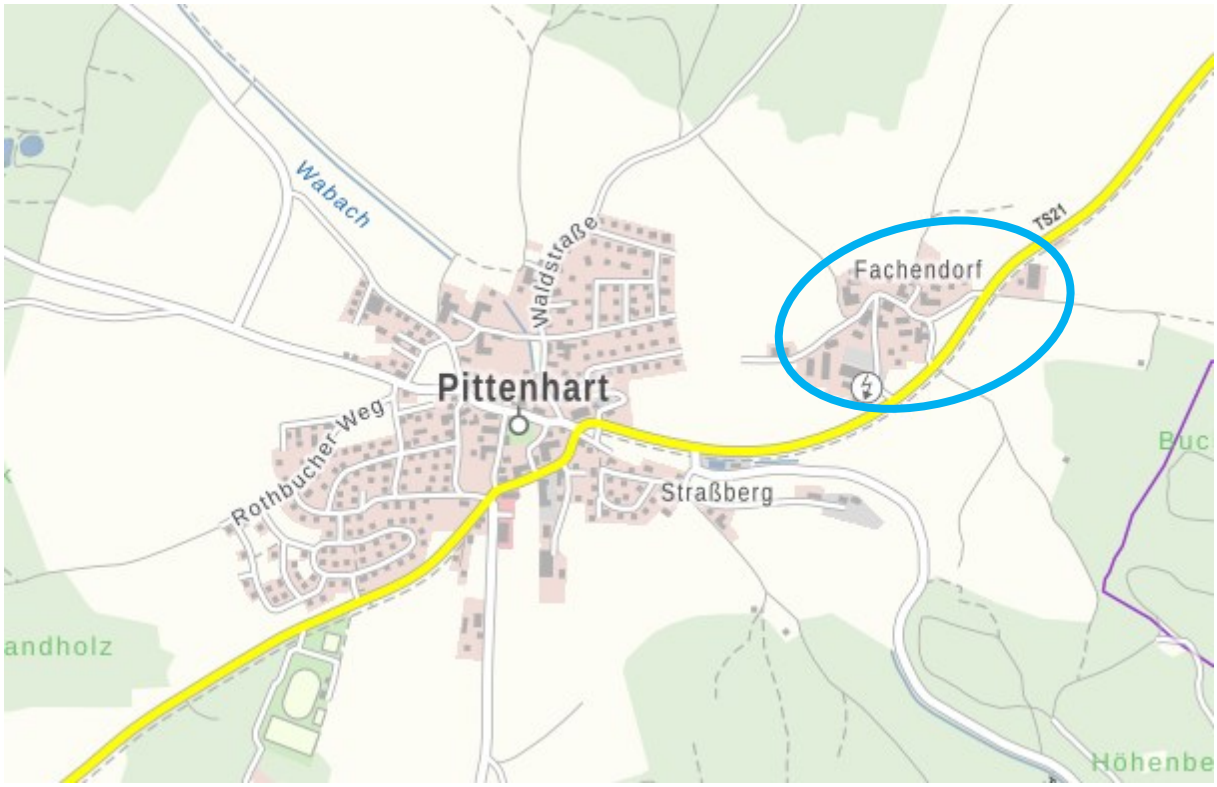

Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Abb. 2 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 17./18.07.2022) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bereich besitzt bereits ein eigenes städtebauliches Gewicht.

5.0 Bestand und Planung, Alternativen

5.1 Bestand

5.1.1 Nutzung und Umgebung

Der Bereich westlich der Kreisstraße ist stark landwirtschaftlich geprägt.

Dazwischen liegt Wohnbebauung, zum Teil in ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen nicht im näheren Umfeld des Änderungsbereiches. Die nächsten Biotopflächen sind mehr als 1 km entfernt. Das Vogelschutzgebiet „Moorgebiet von Eggstätt - Hemhof bis Seeon" liegt in mehr als 400 m Entfernung südöstlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernung ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Denkmäler

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale (D-1-89-137-21 und D-1-89-137-22). Die Darstellung als Baufläche beeinträchtigt die Denkmalqualität nicht.

5.1.2 Verkehrserschließung

Der Standort ist über die Kreisstraße TS 21 direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 100km/h, werktags besteht teilweise wegen der Schulbushaltestelle eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70km/h.

Die innere Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen. Der gewerbliche Bereich östlich der Kreisstraße hat eine Zufahrt direkt von der Kreisstraße.

5.1.3 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die technische Infrastruktur angeschlossen.

Trinkwasserversorgung:	Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Harpfing
Entwässerung:	Öffentliche Entwässerungsanlage im Trennsystem.
Elektrische Energie:	Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG
Niederschlagswasser-beseitigung:	Versickerung

5.2 Planung

Das bereits bebaute Gebiet westlich der Kreisstraße soll im Wesentlichen in seiner räumlichen Ausdehnung unverändert bleiben, die bestehende landwirtschaftliche Nutzung soll zusammen mit den anderen bestehenden Nutzungen durch die Darstellung im Flächennutzungsplan langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu wird der Bereich als Dorfgebiet dargestellt. Gleichzeitig wird durch die Darstellung der Baufläche auch die räumliche Entwicklung der Bebauung auf den Bestand beschränkt, da hier keine weitere Entwicklung stattfinden soll.

Der Schreinereibetrieb soll an den Standort östlich der Kreisstraße umgesiedelt werden.

Die bereits bestehende Halle wird weiterhin genutzt, es sind zusätzliche Gebäude und Flächen für Lager geplant.

Die Erschließung erfolgt im Bereich der derzeit schon bestehenden Zufahrt. Der das Gebiet querende Feld- und Waldweg bleibt von der Ansiedlung des Schreinereibetriebes unberührt. Über diesen Weg soll keine Zufahrt zum Betrieb von der Kreisstraße aus erfolgen.

Die bestehende Gehölzreihe an der Nordseite stellt eine natürliche Eingrünung dar und ist daher als zu erhalten festgesetzt. Sie wird durch eine umlaufende Ortsrandeingrünung ergänzt, die den Rahmen bildet und im südlichen Bereich durch größere Grünflächen ergänzt wird. Die Grünflächen entlang der Kreisstraße erfüllen eine Gliederungsfunktion innerhalb des Ortsteils.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich westlich der Kreisstraße ist als Dorfgebiet dargestellt, da es hier langfristiges Ziel der Gemeinde ist, die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bauplanungsrechtlich zu sichern.

Der Bereich östlich der Kreisstraße, in den der Schreinereibetrieb umgesiedelt werden soll, ist als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Schreinerei dargestellt. Damit ist sichergestellt, dass hier tatsächlich nur der Schreinereibetrieb und nicht „allgemeines" Gewerbe angesiedelt wird.

5.2.2 Erschließung

Fachendorf ist über die Kreisstraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz abgebunden. Von dort aus erfolgt die Erschließung des westlich gelegenen Bereiches über das untergeordnete Verkehrsnetz.

Die Erschließung der östlichen Sonderbauflächen erfolgt wie bisher durch Nutzung der bestehenden Zufahrt direkt von der Kreisstraße im Norden des Geländes. Das Gebiet wird von einem öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg gequert. Von diesem soll keine Erschließung der Gewerbeflächen und insbesondere auch keine Zufahrt zum Sondergebiet von der Kreisstraße aus erfolgen.

5.3 Alternativen

Eine grundsätzliche Variante ist die Nullvariante. In diesem Fall könnte im Bereich westlich der Kreisstraße eine bauliche Entwicklung innerhalb des Bestandes nach den Kriterien des § 34 BauGB stattfinden.

Das Gelände westlich der Kreisstraße würde unverändert erhalten bleiben. Insgesamt würde die Nullvariante zu keinen wesentlichen Änderungen im Vergleich zum jetzigen Bestand führen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten wären. Die bestehende Halle könnte weiterhin genutzt werden, da die Nutzung genehmigt ist.

Eine kleinere Flächenausweisung für den Schreinereibetrieb hätte zur Folge, dass nicht alle Betriebsteile an diesen Standort ausgelagert werden könnten und somit ein sinnvoller Betrieb nicht erfolgen könnte. Neben den Gebäuden werden noch Freilagerflächen sowie Verkehrsflächen und Parkplätze benötigt.

Eine größere Flächenausweisung über den tatsächlichen Betriebsbedarf hinaus ist nicht das ortsplanerische Ziel der Gemeinde.

Auch im Bereich westlich der Kreisstraße soll keine weitere Entwicklung in den Außenbereich erfolgen, da die Entwicklung sich auf den Hauptortsbereich konzentrieren soll.

5.4 Auswirkungen der Planung

5.4.1 Orts- und Landschaftsbild

Die bestandsorientierte Darstellung als Dorfgebiet führt zu keiner Veränderung des Ortsbildes. Die räumliche Ausdehnung bleibt unverändert.

Die Ansiedlung des Betriebes mit Erweiterung der Bebauung östlich der Kreisstraße verändert das Erscheinungsbild der Fläche, die in der nördlichen Hälfte durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung und die derzeitige gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägt ist. Insofern liegt durch die Nutzung eines bereits vorgeprägten Teilbereiches bereits eine Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild vor.

Der südliche Teilbereich wird derzeit landwirtschaftlich für Maisanbau genutzt.

Eine Minimierung erfolgt durch die 10 m tiefe Fläche für die Ortsrandeingrünung mit Baumpflanzung sowie die Erhaltung der am Nordrand bereits bestehenden Gehölzstruktur. Auch die Darstellung der Grünflächen entlang der Kreisstraße erfüllt eine gliedernde Funktion mit Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild, was gerade innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wichtig ist.

6.0 Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zur erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Möglichkeiten der Vermeidung und der Minimierung sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind darzustellen.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis"). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Fachendorf ist ein Ortsteil, der bereits das Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils besitzt. Gleichzeitig liegt er zwar etwas abgesetzt vom Hauptort Pittenhart, durch die geringe Entfernung von nur etwa 200 m kann er aber insgesamt dem Hauptsiedlungsbereich zugeordnet werden. Fachendorf ist aufgrund seines baulichen Gewichts auch für eine Anbindung i. S. des LEP geeignet. Daher ist Fachendorf auch für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan geeignet.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist auch erforderlich, um die künftige Ausdehnung der Baufläche zu bestimmen und zu begrenzen.

Die Darstellung ist auch erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Schreinereibetriebes unmittelbar östlich an die derzeit bebaute Ortslage zu schaffen. Dort befindet sich bereits eine von der Schreinerei genutzte Lagerhalle.

Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der langfristigen bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Betriebes. Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Schreinerei geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt.

<u>Ortsräumliche Lage</u>

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand von Pittenhart an der Kreisstraße TS 21. Der Änderungsbereich verfügt über eine Größe von ca. 8 ha.

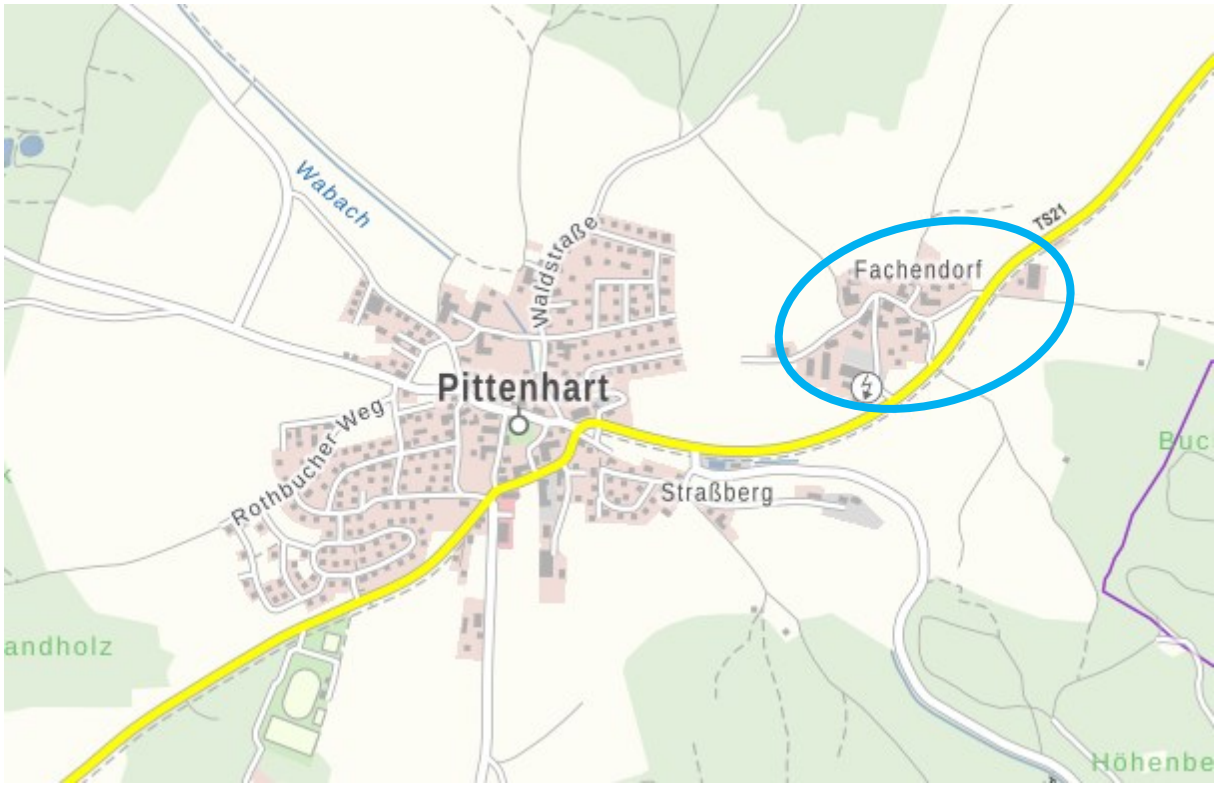

Abb. 3 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 17./18.07.2022) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Planungsrechtliche Ausgangssituation / Darstellung in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die bebauten und die unbebauten Bereiche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Bebauungsplan liegt für das überplante Gebiet bisher nicht vor.

Der Ortsteil Fachendorf westlich der Kreisstraße besitzt bereits ein eigenes städtebauliches Gewicht.

Das bestehende Gebäude östlich der Kreisstraße wurde ursprünglich als Stall im Außenbereich errichtet, die ausgeübte gewerbliche Nutzung ist seit längerem baurechtlich genehmigt. Derzeit ist die Fläche bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fachendorf Mühlländer" geändert.

Beabsichtigte Planung

Das bereits bebaute Gebiet westlich der Kreisstraße soll im Wesentlichen in seiner räumlichen Ausdehnung unverändert bleiben, die bestehende landwirtschaftliche Nutzung soll zusammen mit den anderen bestehenden Nutzungen durch die Darstellung im Flächennutzungsplan langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu wird der Bereich als Dorfgebiet dargestellt. Gleichzeitig wird durch die Darstellung der Baufläche auch die räumliche Entwicklung der Bebauung auf den Bestand beschränkt, da hier keine weitere Entwicklung stattfinden soll.

Der Schreinereibetrieb soll an den Standort östlich der Kreisstraße umgesiedelt werden. Die bereits bestehende Halle wird weiterhin genutzt, es sind zusätzliche Gebäude und Flächen für Lager geplant.

Fachendorf ist über die Kreisstraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von dort aus erfolgt die Erschließung des westlich gelegenen Bereiches über das untergeordnete Verkehrsnetz.

Die Erschließung der östlichen Sonderbauflächen erfolgt wie bisher durch Nutzung der bestehenden Zufahrt direkt von der Kreisstraße im Norden des Geländes. Das Gebiet wird von einem öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg gequert. Von diesem soll keine Erschließung der Gewerbeflächen und insbesondere auch keine Zufahrt zum Sondergebiet von der Kreisstraße aus erfolgen.

Im Bereich der Sonderbauflächen ist eine umlaufende Eingrünung vorgesehen. Die Grünflächen entlang der Kreisstraße erfüllen eine Gliederungsfunktion innerhalb des Ortsteils.

6.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Ortsteil Fachendorf befindet sich in der Gemeinde / Gemarkung Pittenhart im Landkreis Traunstein unweit des Hauptortsteils Pittenhart.

Die Planung sieht eine Bestätigung des vorhandenen Ortsteils mit eigenem städtebaulichem Gewicht vor. Der Bereich westlich der Kreisstraße ist stark landwirtschaftlich geprägt. Dazwischen liegt Wohnbebauung, zum Teil in ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Östlich der Kreisstraße soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsiedelung und Erweiterung eines örtlichen Schreinereibetriebs geschaffen werden. Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedungsflächen dar. Die Flächen werden in Teilen von dem Schreinereibetrieb bereits als Lagerhallen gewerblich genutzt. Die südlichen Teilflächen werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerflächen überwiegend zum Maisanbau bewirtschaftet.

Die bestehende Gehölzreihe an der Nordseite der Sonderbauflächen stellt eine natürliche Eingrünung dar und ist daher vordringlich zu erhalten. Sie soll durch eine umlaufende Ortsrandeingrünung ergänzt werden.

Die Grünflächen entlang der Kreisstraße erfüllen eine Gliederungsfunktion innerhalb des Ortsteils.

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Änderungsbereich	
Flächennutzung	**Planung [ha]** **ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff**
Gesamter Bereich der Flächennutzungsplanänderung	ca. 8,000 ha
Bauflächen	
- Dorfgebiet	ca. 4,935 ha
- Sonderbauflächen: Schreinerei	ca. 1,464 ha
Bauflächen gesamt	ca. 6,399 ha
Grün- / Freiflächen	
- Ortsteilgliedernde Grün- / Freiflächen an der Kreisstraße	ca. 0,622 ha
- Eingrünung Sonderbauflächen	ca. 0,362 ha
Grün- / Freiflächen gesamt	ca. 0,984 ha
Verkehrsflächen	
- Öffentliche Verkehrsflächen / Straße, einschl. Begleitgrün / Böschungsbereiche; Feldweg	ca. 0,617 ha
Verkehrsflächen gesamt	ca. 0,617 ha

Tab. 1 Überblick Flächenbilanzierung

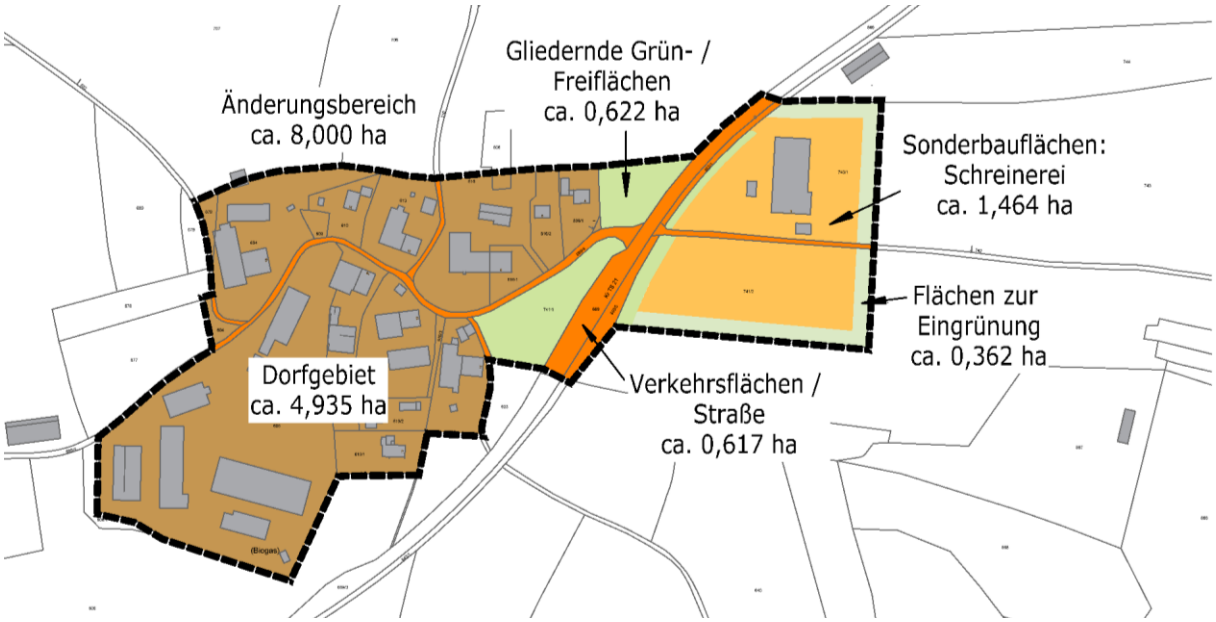

Abb. 5 Karte Flächenbilanzierung im räumlichen Änderungsbereich M 1 : 5.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

6.3 Merkmale des Vorhabens

6.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und der Eigentümer gesichert.

6.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Auf Art. 44a BayBO wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen.

Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Fachendorf grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Die mögliche Umsetzung einzelner Anlagen ist im Einzelfall detailliert zu prüfen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern https://www.energieatlas.bayern.de

6.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Das Planungsgebiet befindet sich unweit des Hauptortsteils Pittenhart und wird von der Kreisstraße TS21 durchquert.

Durch das Verkehrsaufkommen der Kreisstraße bestehen Vorbelastungen durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen und ähnlichem.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen grundsätzlich beim Bau von neuen Gebäuden und einer potenziellen Ertüchtigung der vorhandenen Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch das städtebauliche Vorhaben wird sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet allenfalls in geringfügigem Ausmaß durch Ziel- und Quellverkehr erhöhen, eine wesentliche Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch KZF ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind jedoch negative Auswirkungen in geringem Maß zu erwarten.

6.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Die zulässigen Vorhaben erfordern kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrengütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu erwarten.

Gebäude und baulichen Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Erhöhte Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend dem Denkmal-Atlas Bayern keine verzeichneten Bodendenkmale. Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

<u>Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren</u>

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (Onlineabfrage vom 26.04.2023). Wassersensible Bereiche sind für das Planungsgebiet nicht verzeichnet.

Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum und im Voralpenraum im Rahmen des Klimawandels allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

Gebäude sollten daher prinzipiell mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Allgemein dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 26.04.2023).

6.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Ortsteil Fachendorf westlich der Kreisstraße verfügt über ein städtebauliches Gewicht. Der dörflich geprägte Bebauungszusammenhang ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Änderungsbereich östlich der Kreisstraße ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage. Nördlich, östlich und südlich der geplanten Sonderbauflächen (Schreinerei) befinden sich, zum Teil ausgedehnte, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Fachendorf Mühlländer" ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Im Zuge dieser unverbindlichen Bauleitplanung wird eine Gesamtkonzeption für den Ortsteil Fachendorf erarbeitet. Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument zur Verdeutlichung der Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Baurechte oder Baupflichten werden durch den Flächennutzungsplan nicht begründet.

Eine Veränderung des bestehenden Siedlungsbereichs von Fachendorf mit wesentlichen negativen Umweltauswirkungen ist daher auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung nicht gegeben. Auch an der tangierenden Kreisstraße sind keine Veränderungen geplant. Es ergeben sich daher weder aus der Bestandssituation noch aus beabsichtigten Planungen Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

6.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in der Gemeinde Pittenhart einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem.

Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Ein- / Durchgrünung,
- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Verkehrsflächen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, werden für die geplanten Sonderbauflächen entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während der Nutzung von Gebäuden (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch eine neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Änderungsbereich und dem angrenzenden Verkehrswegesystem erhöhen.

Damit verbunden ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKWs. Negative Auswirkungen auf das Klima sind daher grundsätzlich im geringen Maß vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen abnehmen werden.

Auf Kap. 6.3.3 wird verwiesen.

Im Bereich der Sonderbauflächen wird sich die Verdunstungsrate des Bodens durch die Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich verändern und in Teilen verloren gehen. Ebenso wird lokal eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil, der ausreichenden Eingrünung und der Begrünung von Dächern und Fassaden kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

6.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist. Unter der Nummer 18.7.2 der Anlage 1 wird ausgeführt: „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²" ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Somit ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG durchzuführen.

6.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele / Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft LAI Licht	**Umweltrelevante Ziele** – Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, – gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, – Beachtung des Trennungsgrundsatzes. **Berücksichtigung in der Bauleitplanung** Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden. Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte und deren Lösungsmöglichkeiten wird im Bereich der Sonderbauflächen auf der nachfolgenden Planungsebene ein Gutachten erstellt. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind jedoch keine grundsätzlichen Hindernisse zu erkennen, die gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sprechen.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele / Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BBodSchG, BBodSchV, BNatSchG	**Umweltrelevante Ziele** – Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, – Innenentwicklung, – Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, – Begrenzung der Versiegelung, – Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, – Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen, – Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, – Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, – Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. **Berücksichtigung in der Bauleitplanung** Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Altlasten sind nicht bekannt. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.
WHG, BauGB	**Umweltrelevante Ziele** – Grundwasser- und Fließgewässerschutz, – Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, – Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, – Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, – Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge **Berücksichtigung in der Bauleitplanung** Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche oder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Das Gebiet wird nicht als wassersensibler Bereich eingestuft. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Ergebnisse und Empfehlungen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Ein detailliertes Konzept zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser ist mit dem Entwurfsstand des jeweiligen Bauantrags vorzulegen.
BNatSchG	**Umweltrelevante Ziele** Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung **Berücksichtigung in der Bauleitplanung** Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele / Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Gliedernde Grün- und Freiflächen an der Kreisstraße bleiben erhalten. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	**<u>Umweltrelevante Ziele</u>** - Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass · die biologische Vielfalt, · die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie · 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. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. **<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u>** Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu bestimmen. Für den Bereich der Sonderbauflächen (Schreinerei) wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen erstellt. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen werden. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan „Fachendorf Mühlländer" ist für den Erholungswert von Natur und Landschaft auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zu achten.
BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung	**<u>Umweltrelevante Ziele</u>** Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes **<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u>** Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert, Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.
BauGB, BayDSchG	**<u>Umweltrelevante Ziele</u>** Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege **<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u>** Im Bereich des Ortsteils Fachendorf sind entsprechend der Denkmalliste des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD Baudenkmäler verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele / Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Traunstein zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Bodendenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	**Umweltrelevante Ziele** - Die Gemeinde Pittenhart ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2020, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. - Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 26 „Seen und Feuchtgebiete zwischen Obing und Rimsting" - Darüber hinaus werden entsprechend Regionalplan keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung · Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung, · Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, · Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, · Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß. **Berücksichtigung in der Bauleitplanung** Fachendorf kann aufgrund seines baulichen Gewichts als eine im Sinne des LEP anbindefähige Siedlungseinheit angesehen werden. Die Festlegung des Änderungsbereichs berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Vorliegende Planung berücksichtigt die allgemeinen Vorgaben und Ziele der Regionalplanung und basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt. Auf eine gute Eingrünung und Verzahnung von Siedlungsflächen – Landschaft wird vor allem im Bereich der Sonderbauflächen geachtet. Eine grundsätzliche Variante ist die Nullvariante. In diesem Fall könnte im Bereich westlich der Kreisstraße eine bauliche Entwicklung innerhalb des Bestandes nach den Kriterien des § 34 BauGB stattfinden. Das Gelände westlich der Kreisstraße würde unverändert erhalten bleiben. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Die Planung dient neben der planungsrechtlichen Bestätigung des vorhandenen Ortsteils auch der Sicherung und Bereitstellung von Sonderbauflächen (Schreinerei) für ortsansässige Unternehmen. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein	**Umweltrelevante Ziele** Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Traunstein sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert. **Berücksichtigung in der Bauleitplanung** Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	**Umweltrelevante Ziele** Darstellung des Planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft. **Berücksichtigung in der Bauleitplanung** Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Tab. 2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

6.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die bereits bebauten Bereiche im westlichen Änderungsbereich sind als im Zusammenhang bebaute Bereiche nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die ausgeübte Nutzung wird durch die Darstellung als gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) lediglich bestätigt. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich daher im Wesentlichen auf die überplanten, und bislang unbebauten Grundstücksbereiche im Änderungsbereich östlich der Kreisstraße sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Pittenhart.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau- , anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

6.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung

6.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Ortsteil Fachendorf ist insgesamt bis heute noch stark dörflich geprägt (überwiegend lockere Bebauung orientiert an den Erschließungsstraßen, Hofstellen, landwirtschaftliche Nutzflächen). Das vorhandene Siedlungsgefüge wird durch die vorliegende Bauleitplanung bestätigt. Innerhalb des Dorfgebiets werden keine neuen Bauflächen generiert.

Im Planungsgebiet ist mit temporären und im ländlichen Raum üblichen Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sowie durch die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen zu rechnen, insbesondere Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

Die bebauten Grundstücke von Fachendorf verfügen alle über eine Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen.

<u>Lärm</u>

Das Planungsgebiet wird durch die Kreisstraße TS 21 durchquert. Negative Lärmeinwirkungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und somit Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind daher grundsätzlich gegeben.

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die TS 21 im überplanten Bereich mit insgesamt 2.873 Fahrzeugen angegeben (Online-Abfrage BAYSIS vom 26.04.2023). Davon entfallen 2.621 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 251 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern sind durch die Hauptverkehrsstraße jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten (Online-Abfrage UmweltAtlas- Lärm vom 26.04.2023). Nichtsdestotrotz ist durch die tangierende Trasse der Kreisstraße von Vorbelastungen durch Lärm, Licht und gegebenenfalls durch Erschütterung auszugehen.

Licht

Für alle Lebewesen auf der Erde ist der durch die Rotation des Planeten bedingte natürliche Wechsel zwischen hellem Tag und dunkler Nacht der grundlegendste Rhythmus. Durch den Einfluss von künstlicher Beleuchtung werden diese Lichtverhältnisse, vordinglich in der Nacht, durch den Menschen beeinflusst. Durch künstliche Lichtquellen kann es zu Blendung und einer Aufhellung der Nachtlandschaft kommen, was neben wildlebenden Tierarten und Insekten auch den Menschen beeinträchtigen kann.

Die Helligkeit des Himmels wird mit Hilfe eines „Sky Quality Meters" gemessen und der Einfachheit halber dann als „SQM-Wert" bezeichnet. Es gilt die Regel: Je höher der SQM-Wert, desto dunkler der Nachthimmel.

Entsprechend Weltatlas der künstlichen Nachthimmelshelligkeit 2015 wird der SQM-Wert für Fachendorf mit 21,5 beziffert und entspricht somit einem sehr dunklen Himmel („Landhimmel") (Online-Abfrage lightpollutionmap.info vom 26.04.2023).

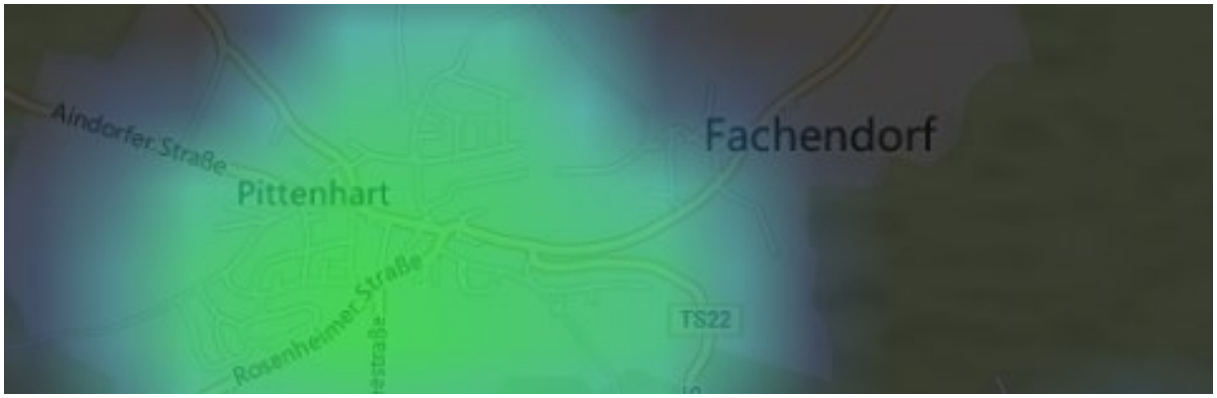

Abb. 6 Auszug aus Aufnahmen zur Darstellung des Tag/Nach-Band-Sensors des Instruments Visible Infrared Radiometer Suite (VIIRS) der polarumlaufenden Satellitenmission Suomi NPP und NOAA-20

Quelle: Light pollution map https://www.lightpollutionmap.info © 2023 Microsoft Corporation © 2023 TomTom

Durch die querende Kreisstraße ist durch den nächtlichen Verkehr grundsätzlich mit Lichteinwirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Insbesondere aufgrund des Ortsdurchfahrtsbereichs sind z. T. starke Lichteinwirkungen durch Fernlicht von Kfz als wahrscheinlich zu bewerten.

Durch die Reflexion von Sonnenlicht an glatten Fassaden oder spiegelnden Gebäudeelementen wie Jalousien, Metallverkleidungen und unter Umständen auch an Fensterflächen treten z. T. auch tagsüber punktuell hohe Leuchtdichten auf, welche zu Blendwirkungen führen können. In der Umgebung des Plangebiets ist durch die bestehende Bebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits eine punktuelle Blendwirkung durch Reflexionen vorhanden. Eine Datenaufnahme vor Ort fand nicht statt.

6.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen beim Abbruch bestehender baulicher Anlagen und beim Neubau von baulichen Anlagen sowie der notwendigen Erschließung.

Eine exakte Baudauer für die einzelnen Gebäude kann nicht prognostiziert werden. Die Bauarbeiten zur Erstellung der geplanten baulichen Anlagen finden jedoch voraussichtlich in den Tagstunden statt.

Belastungen durch eine Ausleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung der Vorhaben daher nur eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich um temporäre Störungen.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine bauliche Entwicklung des Gebiets sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erkennen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind aufgrund der Größe des Planungsgebiet und der absehbar geplanten Vorhaben als gering erheblich zu bewerten.

6.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Mit der baulichen Entwicklung von geplanten Vorhaben ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, welches aber voraussichtlich ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden. Erforderliche Abstände nach TA-Luft sind einzuhalten bzw. sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, z. B. kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.

Grundsätzlich geht von Fenstern und Fensterbändern eine Lichtwirkung aus, diese wird nach derzeitiger Einschätzung jedoch als gering erheblich eingestuft.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Für die Beleuchtung sind zum Artenschutz alle Leuchtmittel mit nach unten abstrahlenden Lichtkegeln zu versehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zu verwenden. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).

Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Immissionskonflikte im Bereich der Sonderbauflächen (Schreinerei) ist auf der nachfolgenden Planungsebene ein Gutachten auszuarbeiten.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden nach derzeitiger Einschätzung als gering eingestuft.

6.6.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch: Lärm / Licht

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm / Licht	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

6.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

6.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die Gemeinde Pittenhart wird entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 04 „Chiemgau" zugesprochen.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostoberbayern – Karte 3 „Landschaft und Erholung" (2020) innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 26 „Seen und Feuchtgebiete zwischen Obing und Rimsting".

Entlang der Kreisstraße TS 21 verläuft der örtliche Radweg von Pittenhart nach Fridolfing (Freizeitwege-ID: 11974).

Die Strecke ist zudem Bestandteil der sogenannten „Chiemgau – Obinger Trainingsrunde (Handbike-Tour 4, Freizeitwege-ID: 26226). In das vorhandene Wegenetz wird nicht eingegriffen.

Der Ortsteil Fachendorf ist insgesamt bis heute noch stark dörflich geprägt (überwiegend lockere Bebauung orientiert an den Erschließungsstraßen, Hofstellen, landwirtschaftliche Nutzflächen). Fachendorf weist allgemein eine gute Durchgrünung auf. Das dörfliche Erscheinungsbild ist geprägt durch überwiegend regionstypische heimische Laubbäume und hausgartentypische Gehölze.

Das bislang unbebaute Planungsgebiet im Bereich der Sonderbauflächen wird derzeit landwirtschaftlich intensiv überwiegend als Ackerfläche und zur Grünfuttergewinnung genutzt. Die angrenzenden Flächen der näheren Umgebung werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Immissionen und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des gesamten Änderungsbereichs gegeben.

Die Erholungseignung ist aufgrund der Verlärmung durch die Kreisstraße, der ausgeübten Nutzung sowie fehlender Strukturen zum Aufenthalt grundsätzlich eingeschränkt. Im Bereich der geplanten Siedlungsabrundung ist dieser, aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen und der damit einhergehenden Unzugänglichkeit für Erholungssuchende sowie vorhandener Beeinträchtigungen durch die angrenzende Straße als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

6.6.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs von Fachendorf ändert sich an der vorhandenen Situation durch vorliegende Planung nichts. Durch die geplante Ausweisung der Sonderbauflächen gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Eingriffe in die vorhandene Straßen- und Wegesituation finden nicht statt. Die Zugänglichkeit der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt uneingeschränkt gewahrt.

Das Erscheinungsbild neuer Vorhaben wird den Erholungsraum grundsätzlich verändern. Im Bereich der neuen Sonderbauflächen (Schreinerei) ist im Vergleich zu der, in den südlichen Teilbereichen bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzung eine Beeinträchtigung zu erwarten. Umfassende Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Vorhabens sind jedoch vorgesehen.

Insgesamt sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum als gering erheblich einzustufen.

6.6.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnäher Freiraum

6.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region: kontinental

Großlandschaft: Alpenvorland

Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	034-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellands

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald" [M4bT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland" zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland" bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete). Südöstlich des überplanten Gebiets befindet sich in einem Abstand von circa 300 m das FFH- und Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 8040-371.01 „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon" (siehe folgende Karte).

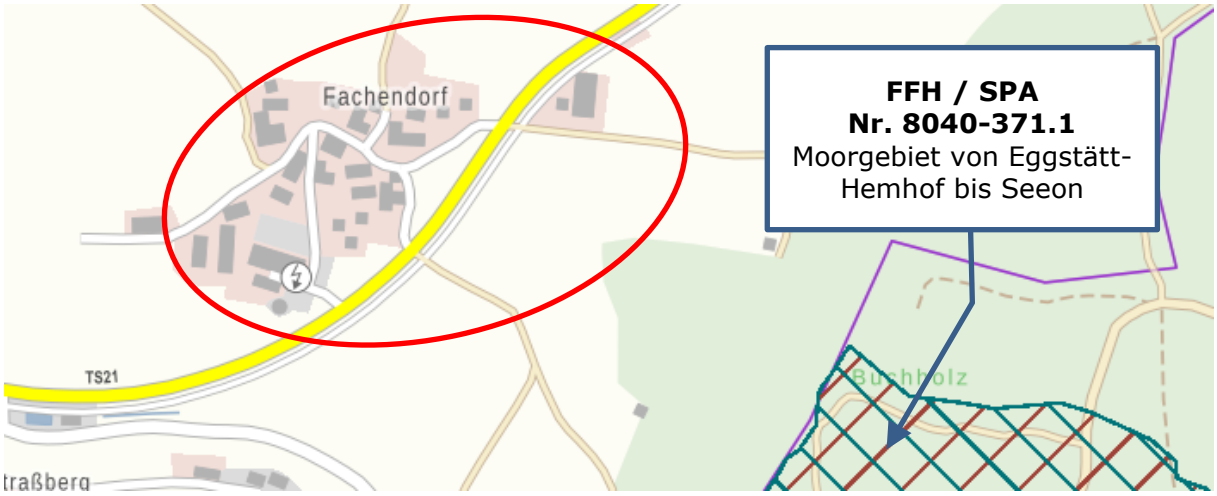

Abb. 7 Lage der europäischen Schutzgebiete (grün bzw. braun schraffierte Fläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH, Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung; Daten © 2023 LfU

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich in einem Radius von mindestens 2 km keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und –flächen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Planungsumfeld und der geplanten Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die südöstlichen Bereiche des Planungsgebiets befinden sich innerhalb der BayernNetzNatur-Projekte Nr. 1013 „Drachen der Unterwelt" und Nr. 1016 „Netzwerke für den Kiebitz".

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Moorbodenkarte von Bayern MBK25 nicht innerhalb von Flächen mit Moorböden.

Innerhalb und angrenzend des Planungsgebiets befinden sich in einem Abstand von mindestens 1,2 km keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Am östlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich ein gemäß § 16 BayNatSchG geschütztes freistehendes Feldgehölz aus überwiegend heimischen Laubbäumen. Eingriffe in diese Gehölzstrukturen werden durch vorliegende Planung nicht begründet.

Abb. 8 Luftbild (Aufnahme 17.07.2022): Plangebiet östlich der Kreisstraße – o. M.

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur (FINWeb) © 2023 LfU; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP

Entsprechend dem ABSP für den Landkreis Traunstein (Stand: Juni 2020) werden keine besonderen Vorgaben für das Planungsgebiet aufgeführt.

In Bezug auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppen wird auf Kap. 6.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung verwiesen.

Realnutzung

Fachendorf weist allgemein eine gute Durchgrünung auf. Das dörfliche Erscheinungsbild ist geprägt durch überwiegend regionstypische heimische Laubbäume und hausgartentypische Gehölze.

Bei den überplanten Sonderbauflächen (Schreinerei) handelt es sich um zwei unterschiedliche Teilbereiche.

Der überplante Bereich nördlich des ost-west-verlaufenden Feld- und Waldwegs ist überwiegend geprägt durch die vorhandenen Anlagen (Lagerhalle und sonstige Abstell- / Nebengebäude). Der Bereich um das bestehende Gebäude ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt und dient als Erschließungs- und Bewegungsflächen vorrangig dem Betrieb. In den Randbereichen werden teilweise Materialien und Baustoffe zwischengelagert.

Westlich des Baubestand sind noch die Fahrsilos des früheren landwirtschaftlichen Betriebes und die Güllegrube vorhanden. Der Bereich zwischen Gebäude und Kreisstraße weist einen anthropogen geprägten Gehölz- und Baumbestand aus überwiegend heimischen Laubholzarten auf.

Entlang der Nordgrenze verläuft eine freiwachsende Baumhecke aus mehrheitlich heimischen Laubbäumen. Der vereinzelt vorkommende Nadelbaumbestand ist kaum wahrnehmbar. Östlich des bestehenden Gebäudes findet sich eine solitäre Baumgruppe, ebenfalls überwiegend aus heimischen Laubbäumen, die sich um eine Grube gruppiert.

Die südlich des Wirtschaftswegs gelegenen Flächen werden überwiegend als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf dieser Fläche befindet sich kein Gehölzbestand.

6.6.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Im Planungsgebiet können Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen während der Bauphase grundsätzlich Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume darstellen.

Durch die Bauarbeiten werden unmittelbar jedoch lediglich Lebensräume mit vergleichsweise geringer bis mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die bereits bebauten Bereiche im westlichen Änderungsbereich sind als im Zusammenhang bebaute Bereiche nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die ausgeübte Nutzung wird durch die Darstellung als gemischte Bauflächen: Dorfgebiet lediglich bestätigt. Eine bauliche Entwicklung ist hier innerhalb des Bestands nach den Kriterien des § 34 BauGB bereits zulässig. Artenschutzrechtliche Vorgaben sind in diesem Zusammenhang zu beachten.

Im Bereich der geplanten Sonderbauflächen: Schreinerei sollen die nördlichen und östlichen Baumstrukturen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Ein direkter Eingriff wird durch das geplante Vorhaben daher nicht begründet.

Die während den einzelnen Bauzeiten verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen weiter reduziert werden.

Insgesamt sind baubedingt, unter Beachtung der rechtlichen Regelungen und Vorgaben zum Artenschutz, z. B. Zeiträume für Rodungs- und Abbrucharbeiten, nach derzeitiger Einschätzung baubedingt lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.6.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nachverdichtungen im Bereich des vorhandenen Siedlungsgefüges von Fachendorf sind im Rahmen des § 34 BauGB bereits zulässig. An der Situation ändert sich durch vorliegende Planung nichts.

Bei den Sonderbauflächen (Schreinerei) ist das überplante Gebiet im nördlichen Bereich durch die vorhandene Nutzung geprägt. Es bestehen bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere". Vor allem im Süden gehen jedoch dauerhaft auch Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Für potenziell vorkommende Nahrungsgäste gehen durch die vorliegende Planung, in Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, begrenzt Teile des Nahrungslebensraumes verloren. In den unmittelbar umgebenden Wiesenflächen und Böschungsbereichen sind jedoch geeignete und erreichbare Nahrungshabitate in gleicher oder besserer Qualität vorhanden. Deshalb und aufgrund der Größe der Gesamtjagdreviere sowie der Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist der Verlust von Teillebensräumen als gering erheblich einzustufen.

Bei den geplanten Entwicklungsflächen ist auf eine umfassende Eingrünung zu achten. In die, im Norden und Osten vorhandenen beziehungsweise angrenzenden Gehölzstrukturen wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen und stehen daher künftig grundsätzlich als Lebensraum und Nahrungshabitat weiterhin zur Verfügung.

Die überplanten Erweiterungsbereiche weisen keine wertvollen und geschützten Biotopstrukturen auf. Das Gebiet weist allgemein aufgrund der tangierenden Kreisstraße grundsätzlich eine Vorbelastung auf.

Mögliche Wechselwirkungen und Wanderrouten zwischen den westlich des Planungsgebiets gelegenen Waldflächen des Lohholzes und den östlich gelegenen Flächen des Buchholzes sind im Bereich des Planungsgebiets aufgrund der vorhandenen Nutzungen größtenteils bereits gestört beziehungsweise unterbrochen.

Mit der Errichtung von zusätzlichen baulichen Anlagen ist grundsätzlich eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben. Bei den Beleuchtungsanlagen sind allgemein die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen:

- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vogel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).
- Es sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Regelungen werden die Auswirkungen nach derzeitiger Einschätzung als gering erheblich eingestuft.

In Anbetracht der vorhandenen Nutzungen und der Erweiterungsflächen in vergleichsweise geringfügigem Umfang sowie aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Eingrünung sind erhebliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Die zusätzlichen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden anlagebedingt insgesamt als geringerheblich eingestuft. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

6.6.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen/Tiere	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen / Tiere

6.6.4 Schutzgut Fläche

6.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche" stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbare Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland" des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Die Planung sieht die Bestätigung des vorhandenen Ortsteils mit eigenem städtebaulichem Gewicht vor. Der Bereich westlich der Kreisstraße ist stark landwirtschaftlich geprägt. Dazwischen liegt Wohnbebauung, zum Teil in ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Östlich der Kreisstraße soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsiedelung und Erweiterung eines örtlichen Schreinereibetriebs geschaffen werden. Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedungsflächen dar. Die Flächen werden in Teilen von dem Schreinereibetrieb bereits als Lagerhalle gewerblich genutzt. Die südlichen Teilflächen werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerflächen überwiegend zum Maisanbau bewirtschaftet.

Die bestehende Gehölzreihe an der Nordseite der Sonderbauflächen stellt eine natürliche Eingrünung dar und ist daher vordringlich zu erhalten. Sie soll durch eine umlaufende Ortsrandeingrünung ergänzt werden.

Die Grünflächen entlang der Kreisstraße erfüllen eine Gliederungsfunktion innerhalb des Ortsteils.

Die unversiegelten Flächen des Planungsgebiets haben für das Schutzgut Fläche grundlegend eine hohe Bedeutung. Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und der aus städtebaulicher Sicht vorhandenen Vorprägung wird dies jedoch etwas relativiert. Gegenüber einer Neuversiegelung von Flächen ist insgesamt jedoch von einer hohen Empfindlichkeit auszugehen.

In Bereichen mit bestehendem Versiegelungsgrad liegt dagegen bereits eine hohe Vorbelastung für das Schutzgut Fläche vor. Die bereits versiegelten bzw. befestigte Bereiche haben für das Schutzgut Fläche demnach eine geringe Bedeutung. Dennoch ist gegenüber einer weiteren Versiegelung von einer hohen Empfindlichkeit auszugehen.

6.6.4.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung

- Zerschneidung

Folgende Tabelle erlaubt einen Überblick über die durch vorliegende Planung verursachte Nutzungsänderung bzw. -verlagerung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Änderungsbereich		
Flächennutzung	**Bestand [ha]** **ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff**	**Planung [ha]** **ca.-Werte entspr. digitalem Flächen-abgriff**
Gesamter Bereich der Flächennutzungs-planänderung	ca. 8,000 ha	ca. 8,000 ha
Bauflächen	Flächen innerhalb Bebau-ungszusammenhang / ge-nehmigte Nutzung	Darstellung Bauflächen
- Dorfgebiet	ca. 4,935 ha	ca. 4,935 ha
- Sonderbauflächen: Schreinerei	ca. 0,500 ha	ca. 1,464 ha
Bauflächen gesamt	**ca. 5,435 ha**	**ca. 6,399 ha**
Grün- / Freiflächen - Ortsteilgliedernde Grün- / Freiflächen an der Kreisstraße	ca. 0,622 ha	ca. 0,622 ha
- Eingrünung Sonderbauflächen	ca. 0,150 ha	ca. 0,362 ha
Grün- / Freiflächen gesamt	**ca. 0,772 ha**	**ca. 0,984 ha**
Verkehrsflächen - Öffentliche Verkehrsflächen / Straße, einschl. Begleitgrün / Böschungsbereiche; Feldweg	ca. 0,617 ha	ca. 0,617 ha
Verkehrsflächen gesamt	**ca. 0,617 ha**	**ca. 0,617 ha**
Ackerflächen / Grünland	ca. 1,176 ha	0 ha
Ackerflächen / Grünland gesamt	**ca. 1,176 ha**	**0 ha**

Tab. 6 Überblick Flächenbilanzierung

Durch die vorliegende Planung wird die Voraussetzung für die Umwandlung von ca. 1,176 ha landwirtschaftlicher Fläche zu Flächen des Siedlungsraums geschaffen. Der Versiegelungsgrad wird im Rahmen des Schutzguts Boden behandelt.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen stehen nicht mehr für eine Bewirtschaftung zur Verfügung. Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft weiter ein.

Das städtebauliche Vorhaben überplant jedoch überwiegend bestehenden Siedlungszusammenhang bzw. grenzt unmittelbar an diesen an. Das Planungsgebiet liegt in einem bereits stark zerschnittenen Landschaftsraum. Eine zusätzliche Zerschneidung des Landschaftsraumes findet nicht statt.

6.6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Gesamter-heblichkeit**
Fläche	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

6.6.5 Schutzgut Boden

6.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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 auf Grund 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.

Die im Planungsgebiet vorherrschende Bodenart ist gemäß Übersichtsbodenkarte UEBK25 als „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig" [Legendeneinheit 30b] gekennzeichnet.

Das Bodenausgangsgestein wird entsprechend der Bodenausgangsgesteinskarte BAGK500 als „carbonatreicher Schotter, meist mit Hochflutlehm" bezeichnet. Die Gesteinsklassifikation wird nach der digitalen geologischen Karte dGK25 mit „Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig (Till, korngestützt)" beschrieben.

Entsprechend der Standortauskunft Baugrund des UmweltAtlas: Angewandte Geologie (Online-Abfrage vom 27.04.2023) sind im Untergrund „nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert" zu erwarten. Die zu erwartende mittlere Tragfähigkeit wird mit „mittel bis hoch" angegeben. Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern ist das Planungsgebiet als Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung (L II 2) gekennzeichnet.

Abb. 9 Auszug aus Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2023 LfU; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Kennzeichnung lautet wie folgt:

(L II 2) Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung

L Lehme

II Zustandsstufe: mittel

2 Wasserstufe: gut

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

6.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung von zusätzlichen Bauflächen ist zumeist eine Veränderung des überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden.

Für die bereits bestehende Nutzung wird durch die vorliegende Planung keine wesentliche zusätzliche Änderung des IST-Zustands verursacht.

Durch Baumaßnahmen wird auf neuen Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Durch eine mögliche Unterkellerung der Gebäude kann ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten erfolgen. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Durch die Bauarbeiten und der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall beziehungsweise einer Störung der Bodenfunktionen.

Generell ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden baubedingt als hoch zu bewerten.

6.6.5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Nachverdichtungen im Bereich des vorhandenen Siedlungsgefüges von Fachendorf sind im Rahmen des § 34 BauGB bereits zulässig. An dieser Situation ändert sich durch vorliegende Planung nichts. Geplante Vorhaben müssen sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die bauliche Umgebung einbinden. In diesem Zusammenhang wird in Berücksichtigung der vorhandenen Situation von einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt für die geplanten Sonderbauflächen erwartungsgemäß GRZ 0,8. Es ist somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben.

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. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen ist die versiegelte Fläche zum Beispiel durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge für Stellplätze etc. soweit möglich zu begrenzen.

Die Planung für die Sonderbauflächen sieht in den Randbereichen die Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in Eingrünungsflächen unter Dauerbewuchs vor. Dadurch wird der Bodenerosion durch Wind und Wasser entgegengewirkt. Zudem wirken neu angelegte Gehölzpflanzungen und Heckenstrukturen ebenfalls als Windschutz.

Aufgrund ausbleibender Jaucheeinträge und Bodenauslaugung durch eine landwirtschaftliche Nutzung kann es zu Bodenregenerationsprozessen kommen. Punktuell kann im Randbereich der Sonderbauflächen daher eine Bodenverbesserung erwartet werden beziehungsweise ein verbesserter Schutz des Bodens.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden für das überplante Gebiet insgesamt dennoch als hoch eingestuft.

6.6.5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

In Anbetracht der vorhandenen Nutzungen im Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung sind nach derzeitiger Einschätzung in Bezug auf das Schutzgut Boden keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen.

6.6.5.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamter-heblichkeit
Boden	hoch	hoch	gering	**hoch**

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.6.6 Schutzgut Wasser

6.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet weist entsprechend der Hydrogeologischen Karte HÜK250 BGR folgende hydrogeologische Merkmale auf (Online-Abfrage UmweltAtlas: Geologie mit Stand vom 28.04.2023):

Hydrogeologische Einheit:	Glaziale Moränenablagerung (Würm)	
Gesteinsart:	S	Sediment
Verfestigung	L	Lockergestein
Hohlraumart:	P	Poren
Geochemischer Gesteinstyp	m	silikatisch / karbonatisch
Durchlässigkeit	12	mäßig bis gering
Leitercharakter	Grundwasser-Leiter / Geringleiter	
Lithologie	Geschiebemergel, Schluff, Sand, Kies und Steine	

<u>Brunnen / Wasserschutzgebiete</u>

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

<u>Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss</u>

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Angaben über wild abfließendes Oberflächenwasser liegen nicht vor. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

<u>Überschwemmungsgebiete</u>

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. (Onlineabfrage vom 28.04.2023).

<u>Grundwasser</u>

Entsprechend Standortauskunft „Baugrund" des UmweltAtlas Bayern: Angewandte Geologie (Online-Abfrage vom 27.04.2023) gibt es im Planungsgebiet keine Hinweise auf Stau- beziehungsweise Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.

Der Grundwasserstand wird mit größer 2 Meter Tiefe angegeben. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

6.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Grundwasser

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser und der Grundwasserströme nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Während der Bauphase kann es z. B. durch die Anlage von Kellergeschossen oder Tiefgaragen grundsätzlich zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und Wiedereinleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Baumaßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge der Baumaßnahme ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht zu erwarten. Gravierende Veränderungen der Grundwasserströme sind daher nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

6.6.6.3 Anlage- und 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.

Auf befestigten und versiegelten Flächen wird der Oberflächenabfluss z. T. beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Nachverdichtungen im Bereich des vorhandenen Siedlungsgefüges von Fachendorf sind im Rahmen des § 34 BauGB bereits zulässig. An dieser Situation ändert sich durch vorliegende Planung nichts. Geplante Vorhaben müssen sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die bauliche Umgebung einbinden. In diesem Zusammenhang wird in Berücksichtigung der vorhandenen Situation von einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt für die geplanten Sonderbauflächen erwartungsgemäß GRZ 0,8. Es ist somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben.

Zur Unterstützung der Rückhaltefunktion des Bodens ist die versiegelte Fläche zum Beispiel durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge für Stellplätze etc. soweit möglich zu begrenzen.

Nach derzeitiger Einschätzung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken möglich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen werden derzeit als gering erheblich eingestuft.

6.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	**gering**
Grundwasser	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

6.6.7 Klima und Lufthygiene

6.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird der Klimaregion „südbayerisches Hügel- und Bergland" zugeordnet.

Das Klima des tertiären Hügellandes, die naturräumliche Haupteinheit, in der sich das Plangebiet befindet, ist mäßig kühl, die Niederschläge nehmen mit 900 bis 1.050 mm im Jahr nach Süden zu. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 7,5 °C.

Durch die vorhandenen Nutzungen und die besiedelten Bereiche sind zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Das überplante Gebiet stellt kein überregional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine herausragende lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung im benachbarten Pittenhart ist das ganze Jahr über vom Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

6.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der geplanten Gebäude entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

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

6.6.7.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung gehen keine wesentlichen Gehölzstrukturen verloren.

Die ortsbildprägenden Strukturen im nördlichen und östlichen Bereich der Sonderbauflächen (Baumhecke beziehungsweise Feldgehölz) sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Kaltluftbahnen ist nicht zu rechnen.

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

6.6.7.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

<u>Flächenaufheizung</u>

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird sich mit der zusätzlichen Bebauung grundsätzlich eine Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Diese Auswirkungen sind nicht vergleichbar mit größeren versiegelten Flächen (z. B. Gewerbeflächen). Es liegen vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Schadstoffemissionen

Innerhalb des Dorfgebiets und im Bereich der Sonderbauflächen (Schreinerei) ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, welche wesentlich klimaschädliche Schadstoffe emittieren.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme grundsätzlich mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch neue Vorhaben grundsätzlich erhöhen, ist jedoch voraussichtlich ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr bestimmt. Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß daher nur geringfügig erhöhen. Schwerwiegende negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Erneuerbare Energien und Maßnahmen zum Klimaschutz

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Des Weiteren werden im Sinne des Klimaschutzes und zur Stärkung der Nutzung erneuerbarer Energien der Gebrauch der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Art. 44a BayBO regelt die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) u. a. für Nichtwohngebäude (Abs. 2). Auf geeigneten Dachflächen sind demnach Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung (Modulfläche über mindestens 1 / 3 der geeigneten Dachfläche) zu errichten und zu betreiben. Auf die Vollzugshinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr StMWBV (AZ: StMB-24-4101-2-27-462) wird verwiesen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Fachendorf grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Die mögliche Umsetzung einzelner Anlagen ist im Einzelfall detailliert zu prüfen.

Großflächige Fassaden mit geringen Öffnungen sollten zur Verschattung der Fassaden, verminderten Reflexion und damit geminderte Aufheizung des Gebäudes sowie im Sinne einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist dabei zu achten.

6.6.7.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

6.6.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

6.6.8.1 Beschreibung Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand von Pittenhart an der Kreisstraße TS 21. Der Änderungsbereich verfügt über eine Größe von ca. 8 ha.

Die Planung sieht eine Bestätigung des vorhandenen Ortsteils mit eigenem städtebaulichem Gewicht vor. Der Ortsteil Fachendorf ist insgesamt bis heute noch stark dörflich geprägt (überwiegend lockere Bebauung orientiert an den Erschließungsstraßen, Hofstellen, landwirtschaftliche Nutzflächen). Fachendorf weist allgemein eine gute Durchgrünung auf. Das dörfliche Erscheinungsbild ist geprägt durch überwiegend regionstypische heimische Laubbäume und hausgartentypische Gehölze.

Östlich der Kreisstraße soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsiedelung und Erweiterung eines örtlichen Schreinereibetriebs geschaffen werden. Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Flächen werden in Teilen von dem Schreinereibetrieb bereits als Lagerhalle gewerblich genutzt. Die südlichen Teilflächen werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerflächen überwiegend zum Maisanbau bewirtschaftet.

Die angrenzenden Flächen der näheren Umgebung werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 10 Übersichtsluftbild, Befliegung 17.07.2022, mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hängen von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung ab.

6.6.8.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

6.6.8.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Nachverdichtungen im Bereich des vorhandenen Siedlungsgefüges von Fachendorf sind im Rahmen des § 34 BauGB bereits zulässig. An der Situation ändert sich durch vorliegende Planung nichts.

Bei den Sonderbauflächen (Schreinerei) ist das überplante Gebiet im nördlichen Bereich durch die vorhandene Nutzung geprägt. Es bestehen bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild".

Bei den geplanten Entwicklungsflächen ist auf eine umfassende Eingrünung zu achten. In die, im Norden und Osten vorhandenen beziehungsweise angrenzenden Gehölzstrukturen wird durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar eingegriffen. Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

Der Geltungsraum und das Erscheinungsbild werden sich durch die neue Bebauung jedoch verändern. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Um den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um die Ausbildung von naturnahen Flächen zur Eingrünung sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Eingrünung der Bauflächen (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität etc.) wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild, in Anerkennung der bestehenden Nutzung und aufgrund der Größe der geplanten Erweiterungsflächen sowie in Berücksichtigung der geplanten Flächen zur Eingrünung, geringe Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6.6.8.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.6.9.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend der Denkmalliste für die Gemeinde Pittenhart des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 13.04.2023 sind innerhalb des Änderungsbereichs Baudenkmale verzeichnet.

Es handelt sich um das „Traufbundwerk am Wirtschaftsteil des Bauernhauses [Fachendorf Nr. 6], mit Gitterstreifen und verzierten Heubodentüren, über der nördlichen bez. 1844" (D-1-89-137-21). Im Ortskern von Fachendorf befindet sich zudem der denkmalgeschützte Gebäudekomplex Fachendorf Nr. 19 (D-1-89-137-22), einem „Parallelhof; Wohnstallhaus, breit gelagerter Massivbau mit Hochlaube, über dem Stallteil Getreidekasten und Bundwerkzone mit Heubodentür, Mitte 19. Jh.; Stadel in Mischkonstruktion aus Ständerbohlenbau, Blockbau-Obergeschoss und Bundwerkzone, 18. und 19. Jh." (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 28.04.2023).

In der Umgebung des Planungsgebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet.

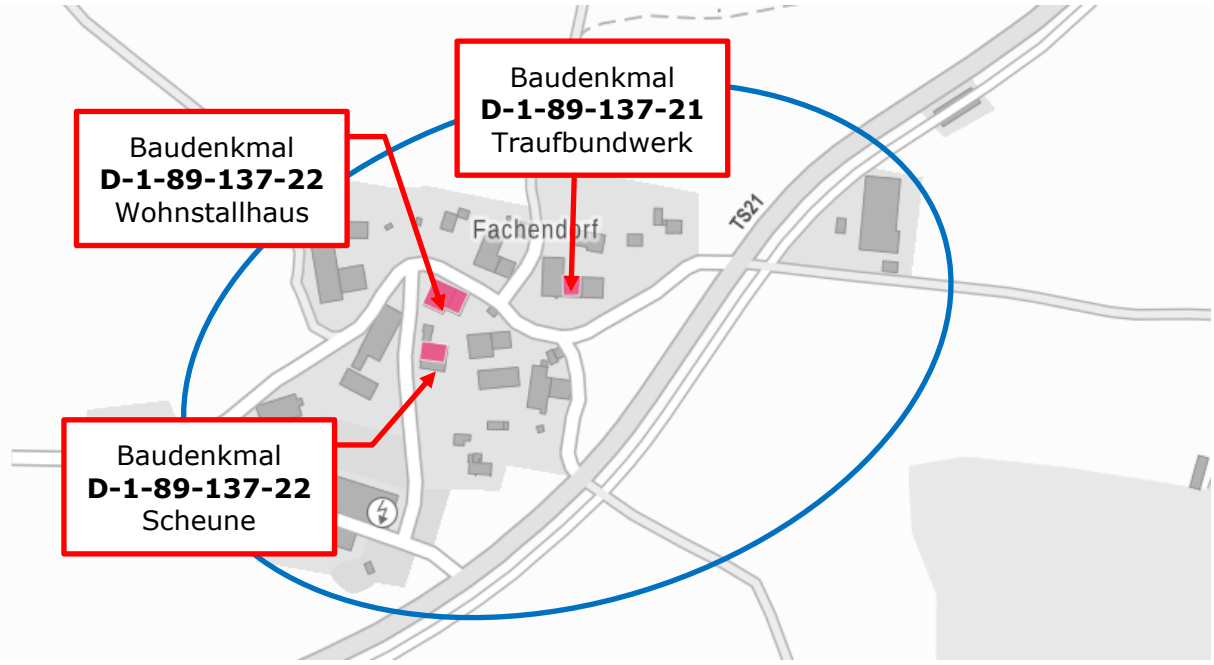

Abb. 11 Überblick über die Baudenkmale (rote Füllfläche) im Änderungsbereich (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas – Denkmal © StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung; Fachdaten © 2023 BLfD

6.6.9.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Direkte Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung auf die Baudenkmäler sind nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Traunstein zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6.6.9.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	**Liegt nicht vor**

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

6.6.10 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. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

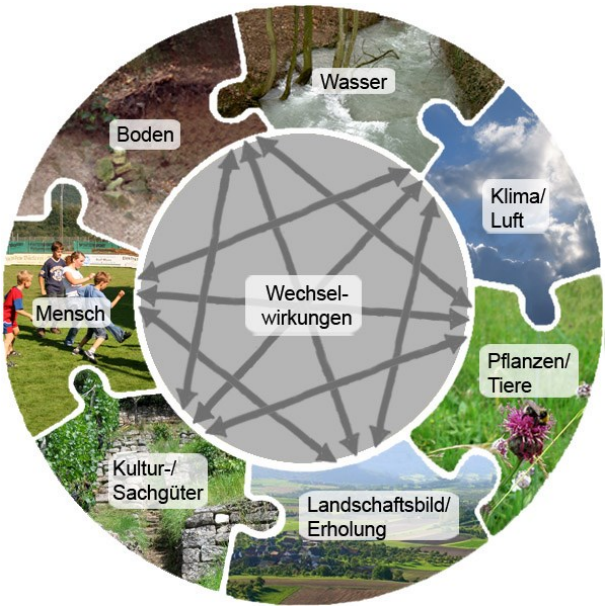

Abb. 12 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		• Vegetation als Erosionsschutz • Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung	• Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion	• Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung • Bewirkt Erosion	• Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung • Bewirkt Erosion	• Bewirkt Erosion	• Bodenabbau • Veränderung durch Intensiv-nutzung/ Ausbeutung
Tiere und Pflanzen	• Boden als Lebensraum		• Erholung in der Landschaft als Störfaktor	• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	• Oberflächengewässer als Lebensraum	• Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	• Kulturgüter als Lebensraum
Mensch		• Nahrungsgrundlage • Schönheit des Lebensumfeldes		• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	• Trinkwassersicherung • Oberflächengewässer als Erholungsraum	• Erholungsraum	• Schönheit als Lebensumfeld
Klima und Luft		• Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung			• Einfluss über Verdunstungsrate	• Einfluss auf Mikroklima	
Wasser	• Grundwasserfilter • Wasserspeicher	• Vegetation als Wasserspeicher und -filter	• Erholung als Störfaktor	• Einfluss auf Grundwasserneubildung			• Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Landschaft	• Bodenrelief als charakterisierendes Element	• Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	• Lärmschutzanlagen als Störfaktor		• Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart		• Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter		• Substanzschädigung	• Erholung als Störfaktor	• Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz			

Tab. 13 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung", 2004, verändert

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Eine grundsätzliche Variante ist die Nullvariante. In diesem Fall könnte im Bereich westlich der Kreisstraße eine bauliche Entwicklung innerhalb des Bestandes nach den Kriterien des § 34 BauGB stattfinden.

Das Gelände westlich der Kreisstraße würde unverändert erhalten bleiben. Insgesamt würde die Nullvariante zu keinen wesentlichen Änderungen im Vergleich zum jetzigen Bestand führen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten wären. Die bestehende Halle könnte weiterhin genutzt werden, da die Nutzung genehmigt ist.

Bei Nichtrealisierung würde das südliche Planungsgebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung stehen. Eine bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wäre nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würde entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotenzial für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Veränderung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") nicht ergeben.

Die moderne Landwirtschaft ist unter Einhaltung der geltenden Fachgesetze und aufgrund von Cross-Compliance-Vorschriften (Bindung bestimmter EU-Agrarzahlungen an Verpflichtungen aus den Bereichen „Umweltschutz", „Gesundheit von Mensch, Tier und Pflanze" sowie „Tierschutz") sowohl an die Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand als auch an die Einhaltung von Mindestanforderungen in der Betriebsführung (z. B. Nitratrichtlinie) gebunden.

Trotzdem werden vor allem intensiv bewirtschaftete Flächen bei einer weiterführenden landwirtschaftlichen Nutzung auch potenziellen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Hierzu können zum Beispiel

- vielfache und häufige Mahden bei der Grünlandnutzung (mehr als 3 Mahdtermine pro Jahr),
- große Pflugtiefen, zeitweises und damit erosionsanfälliges Offenliegen von Boden ohne Bewuchs bei Ackerflächen,
- stoffliche Einträge durch Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel wie z. B. Pestizide, Fungizide und Insektizide

zählen.

Allgemein sind die Beeinträchtigungen durch eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung allerdings wesentlich geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die Realisierung des Vorhabens entstehen würde.

Eine Erweiterung und damit Sicherung des bestehenden Betriebs wäre nicht möglich, der Bedarf an Entwicklungsflächen würde weiterhin bestehen.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u>

- Nutzung von Flächen im unmittelbaren Siedlungsumfeld.

Schutzgut Boden

- Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung.

Schutzgut Klima / Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche durch umgebende Bebauung.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festzusetzen. Diese sind zum Beispiel:

Schutzgut Mensch

- Entwicklung und Erweiterung eines vorgeprägten Standorts.
- Umfassende Eingrünung im Randbereich des geplanten Standorts.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Anbindung an vorhandene Siedlungseinheit.
- Höhenbegrenzung der Gebäude.
- Ausbildung einer umfassenden Ortsrandeingrünung.
- Erhalt und Sicherung von landschaftsbildprägenden, geschützten Gehölzstrukturen.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, keine Ausbildung von Stützmauern zulässig.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Durch- und Eingrünung des Baugebietes,
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen,
- Ausführung von Zäunen ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm,
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung unter Angabe von Mindestqualitäten für Gehölzpflanzungen,
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, keine Ausbildung von Stützmauern zulässig.
- Empfehlungen / Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien.

Schutzgut Boden / Wasser

- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.
- Festsetzung von Grün- und Freiflächen zur Ein- und Durchgrünung.
- Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Anpassung des Baugebiets an die vorhandene Topografie bzw. Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von wesentlichen Veränderungen der Oberflächenformen.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, keine Ausbildung von Stützmauern zulässig.

Schutzgut Klima / Luft /

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude.
- Wahrung größtmöglicher Abstände zu angrenzenden bebauten Bereichen zur Ermöglichung von Kalt- und Frischluftabfluss.
- Umfangreiche und detaillierte Festsetzungen zur Sicherstellung einer umfassenden Ein- und Durchgrünung.
- Empfehlungen / Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien.

Schutzgut Landschaftsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung,
- Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden.

6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)" (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Der Ortsteil Fachendorf westlich der Kreisstraße besitzt bereits ein eigenes städtebauliches Gewicht.

Das Planungsgebiet liegt zum Teil im Außenbereich, die geplanten Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festzusetzen (Kompensationsmaßnahmen).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Änderungsbereich:	ca. 8,000 ha
Flächen ohne Eingriffe i.S. Eingriffsregelung Bestehendes Dorfgebiet „Fachendorf"	abzgl. ca. 4,935 ha
Gliedernde Grün- / Freiflächen an TS 21	abzgl. ca. 0,622 ha
Bestehende Verkehrsflächen / Straße	abzgl. ca. 0,617 ha
Genehmigte gewerbliche Nutzung: Schreinerei	abzgl. ca. 0,500 ha
Flächen zur Eingrünung: ohne ausgleichsrelevanten Eingriff, pot. Ausgleichsflächen	abzgl. ca. 0,362 ha
Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff	ca. 0,964 ha

6.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft,
- Beanspruchte und anthropogen geprägte Flächen im Gebäudeumfeld, z. T. mit bestehendem Gehölzbestand

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Geltungsbereichs. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabellen und Karte).

Eingriffsbereich:
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, Acker- / Grünlandnutzung

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	**I**	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Acker- / Grünlandnutzung
Boden	**II**	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	**I**	Keine Oberflächengewässer, keine Anzeichen für hohe Grundwasserstände, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	**I**	Flächen ohne kleinklimatisch wesentlich wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	**II**	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	**I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)**	

Tab. 14 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands"

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Eine Ausweisung von Ausgleichsflächen unmittelbar angrenzend an die Eingriffsbereiche und die damit verbundene extensive und naturnahe Ausprägung der Eingrünungsflächen sowie weitere Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung und zur Begrenzung der Versiegelung können eine Minderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewirken.

Eingriffsbereich:
Vorgeprägte Bereiche im Gebäudeumfeld, z. T. mit Gehölzbestand

Eingriffsflächen		
Schutzgut	**Kategorie**	**Merkmal**
Arten- und Lebensraum	**II**	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, Freiflächen in Gebäudeumfeld, in Teilen landwirtschaftlich genutzt (Grünland)
Boden	**II**	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	**I**	Keine Oberflächengewässer, keine Anzeichen für hohe Grundwasserstände, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten

Eingriffsflächen		
Schutzgut	**Kategorie**	**Merkmal**
Klima / Luft	**I**	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	**III**	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	**II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)**	

Tab. 15 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands"

In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Schutzgüter wird das Planungsgebiet der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> vorgeprägte Bereiche: **Kategorie II**
Gebiete mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Die im Norden des Planungsgebiets vorhandenen Eingrünungsstrukturen (Baumhecken) sind planungsrechtlich zu sichern. Direkte Eingriffe werden durch die vorliegende Planung nicht begründet. Der übrige Gehölz- und Baumbestand ist, soweit möglich, als zu erhalten festzusetzen.

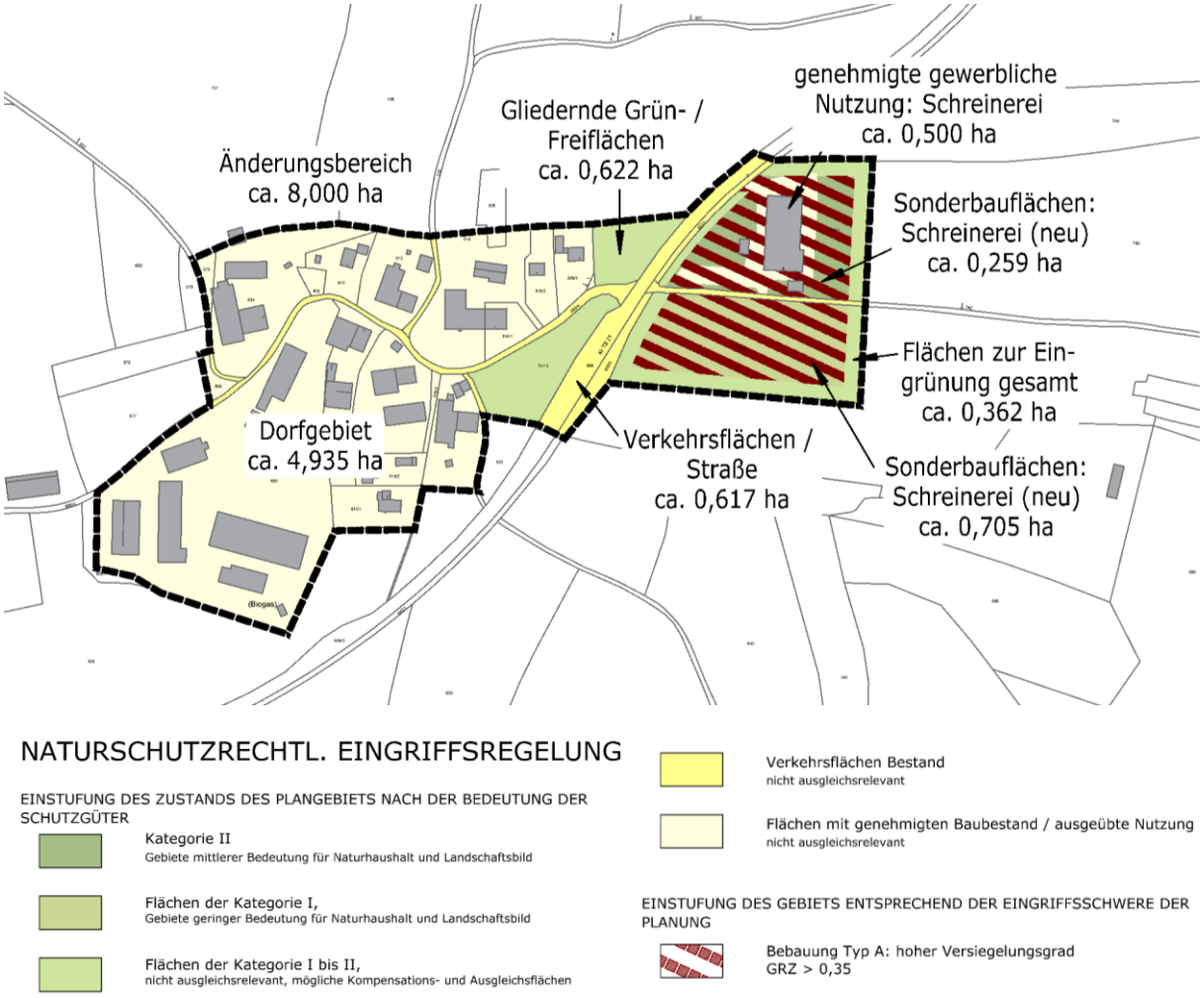

Abb. 13 Einstufung des Planungsgebiets nach Gebietskategorie/Eingriffstyp M 1 : 5.000
Kartengrundlage: DFK © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Erhalt der vorhandenen Eingrünungsstrukturen können im Zusammenhang mit weiteren Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung und zur Begrenzung der Versiegelung als Minderungsmaßnahme der geplanten Eingriffe gewertet werden.

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplans ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Sondergebiets eine GRZ von 0,8 zu erwarten.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung", Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren" ist das überplante Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)" einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ A**
Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

6.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren.

In diesem Bebauungsplan sind Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festzusetzen.

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren" des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003) ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorien und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 1,0.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. Durch entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl kann zudem grundsätzlich Einfluss auf die Eingriffsschwere genommen werden. In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Erwarteter Ausgleichsbedarf
ca. 0,259 ha	**Kategorie II Typ A**	0,8 – 1,0	ca. 0,207 ha – 0,259 ha
ca. 0,705 ha	**Kategorie I Typ A**	0,3 – 0,6	ca. 0,212 ha – 0,423 ha
Erwarteter Ausgleichsbedarf gesamt			**ca. 0,419 ha – 0,682 ha**

Tab. 16 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

6.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 0,964 ha besteht ein erwarteter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,419 ha bis 0,682 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

6.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Bereich von Bauleitplänen 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).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören: eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Im Umfeld des Änderungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

<u>Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung</u>

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden internationalen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der im weiteren Umfeld befindlichen Biotopflächen sind nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und aufgrund des Abstands zum Planungsgebiet nicht zu erwarten.

<u>Grünordnung / Gehölzbestand</u>

Fachendorf weist allgemein eine gute Durchgrünung auf. Das dörfliche Erscheinungsbild ist geprägt durch überwiegend regionstypische heimische Laubbäume und hausgartentypische Gehölze.

Bei den überplanten Sonderbauflächen (Schreinerei) handelt es sich um zwei unterschiedliche Teilbereiche.

Der überplante Bereich nördlich des ost-west-verlaufenden Feld- und Waldwegs ist überwiegend geprägt durch die vorhandenen Anlagen (Lagerhalle und sonstige Abstell- / Nebengebäude). Der Bereich um das bestehende Gebäude ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt und dient als Erschließungs- und Bewegungsflächen vorrangig dem Betrieb. In den Randbereichen werden teilweise Materialien und Baustoffe zwischengelagert.

Westlich des Baubestandes sind noch die Fahrsilos des früheren landwirtschaftlichen Betriebes und die Güllegrube vorhanden.

Der Bereich zwischen Gebäude und Kreisstraße weist einen anthropogen geprägten Gehölz- und Baumbestand aus überwiegend heimischen Laubholzarten auf.

Entlang der Nordgrenze verläuft eine freiwachsende Baumhecke aus mehrheitlich heimischen Laubbäumen. Der vereinzelt vorkommende Nadelbaumbestand ist kaum wahrnehmbar. Östlich des bestehenden Gebäudes findet sich eine solitäre Baumgruppe, ebenfalls überwiegend aus heimischen Laubbäumen, die sich um eine Grube gruppiert.

Direkte Eingriffe in die vorhandene Baumhecke und das Feldgehölz werden durch vorliegende Planung nicht begründet.

Die südlich des Wirtschaftswegs gelegenen Flächen werden überwiegend als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf dieser Fläche befindet sich kein Gehölzbestand.

Prognose zu Schädigungs- und Störungsverboten / Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Für das Planungsgebiet der Sonderbauflächen (Schreinerei) liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen, mit Datum vom 07.08.2023 vor.

Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

Am 21.04. / 04.06. / 08.06. und 21.06.2023 erfolgten Geländebegehungen des Geltungsbereichs. Für die Gruppe der Fledermäuse kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die offenen Gebäude bzw. überdachten Lagerplätze sind als Tagesquartier für Fledermäuse geeignet. Möglicherweise sind einige Gebäude vom Vorhaben betroffen und können nicht erhalten. Hier sind Maßnahmen zur Vermeidung umzusetzen. Leitstrukturen oder essenzielle Nahrungshabitate werden nicht beeinträchtigt, die zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG führen.

Im Eingriffsbereich werden keine Gehölze entfernt, die als Fortpflanzung- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Für saisonal brütende Vogelarten könnten durch das Vorhaben vereinzelt Gehölze verloren gehen, die als Brutplatz geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde insofern nicht gegeben, als geeignete Brutplätze auch während der Bauphase weiterhin zur Verfügung stehen und durch die Neupflanzungen potenzielle Brutplätze eingerichtet werden.

Baubedingte bzw. betriebsbedingte Störungen wirken sich nicht negativ auf Einzelindividuen bzw. Bestände lokaler Populationen aus, die zu einer nachhaltigen Verschlechterung der lokalen Vogelbestände führen. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste stellt der Geltungsbereich kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Grundsätzlich gilt als Maßnahme zur Vermeidung der gesetzlich vorgegebene Zeitrahmen für eine Gehölzentnahme.

Für die Haselmaus fehlen im Geltungsbereich essenzielle Lebensraumbedingungen, so dass eine Betroffenheit dieser Art ausgeschlossen werden kann. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben. In Bezug auf die Reptilien wird ein Vorkommen der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich ausgeschlossen. Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine Reptilien festgestellt.

Der Geltungsbereich weist keine Fortpflanzungs- bzw. Aufenthaltsgewässer auf, die für Amphibien geeignet sind. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten gibt es kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs, der als Eiablage- und Raupenfutterpflanze für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling essenziell ist. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Standortverhältnisse zu erwarten.

Auf der Grundlage des Gutachtens sind soweit erforderlich die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen bzw., sofern ohnehin gesetzliche Regelungen bestehen, in den textlichen Hinweisen auf diese zu verweisen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

6.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Variante ist die Nullvariante. In diesem Fall könnte im Bereich westlich der Kreisstraße eine bauliche Entwicklung innerhalb des Bestandes nach den Kriterien des § 34 BauGB stattfinden.

Das Gelände westlich der Kreisstraße würde unverändert erhalten bleiben. Insgesamt würde die Nullvariante zu keinen wesentlichen Änderungen im Vergleich zum jetzigen Bestand führen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten wären. Die bestehende Halle könnte weiterhin genutzt werden, da die Nutzung genehmigt ist.

Eine kleinere Flächenausweisung für den Schreinereibetrieb hätte zur Folge, dass nicht alle Betriebsteile an diesen Standort ausgelagert werden könnten und somit ein sinnvoller Betrieb nicht erfolgen könnte. Neben den Gebäuden werden noch Freilagerflächen sowie Verkehrsflächen und Parkplätze benötigt.

Eine größere Flächenausweisung über den tatsächlichen Betriebsbedarf hinaus ist nicht das ortsplanerische Ziel der Gemeinde.

Auch im Bereich westlich der Kreisstraße soll keine weitere Entwicklung in den Außenbereich erfolgen, da die Entwicklung sich auf den Hauptortsbereich konzentrieren soll.

6.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als „technische Verfahren" bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v.a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pittenhart
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein (BayStMUG 2014)
- Artenschutzkartierung Bayern (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und Heimat © StMFH
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY) © StMWLE
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Stand vom 07.08.2023, Dr. Christoph Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Traunstein zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt des Landkreises Traustein zu benachrichtigen.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand und zu wild abfließendem Oberflächenwasser vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

6.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Pittenhart wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Eine Detailierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu können zum Beispiel zählen:

- Überprüfung der Entwicklung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- Überprüfung der Entwicklung der Ein- bzw. Durchgrünung,
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen.

6.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Fachendorf ist ein Ortsteil, der bereits das Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils besitzt. Gleichzeitig liegt er zwar etwas abgesetzt vom Hauptort Pittenhart, durch die geringe Entfernung von nur etwa 200 m kann er aber insgesamt dem Hauptsiedlungsbereich zugeordnet werden. Fachendorf ist aufgrund seines baulichen Gewichts auch für eine Anbindung i. S. des LEP geeignet. Daher ist Fachendorf auch für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan geeignet.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist auch erforderlich, um die künftige Ausdehnung der Baufläche zu bestimmen und zu begrenzen.

Die Darstellung ist auch erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Schreinereibetriebes unmittelbar östlich an die derzeit bebaute Ortslage zu schaffen. Dort befindet sich bereits eine von der Schreinerei genutzte Lagerhalle.

Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der langfristigen bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Betriebes. Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Schreinerei geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Lärm / Licht	gering	gering	gering	**gering**
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	**gering**
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	**gering**
Fläche	gering	gering	gering	**gering**
Boden	hoch	hoch	gering	**hoch**
Oberflächenwasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	**nicht betroffen**
Oberflächenabfluss	gering	gering	gering	**gering**
Grundwasser	gering	gering	gering	**gering**
Klima/Luft	gering	gering	gering	**gering**
Landschaftsbild	gering	gering	gering	**gering**
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	**nicht betroffen**

Tab. 17 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan ist das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung.

Neue Bauflächen führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan kann die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt werden. Durch entsprechende Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Ein- beziehungsweise Durchgrünung kann die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt werden, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist damit nicht gegeben.

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Boden sowie Landschaftsbild auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden. Wie unter Kapitel 6.8 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind auszugleichen. Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 0,964 ha besteht ein erwarteter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,419 ha bis 0,682 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und notwendiger Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Gemeinde Pittenhart, den ……..

……

Josef Reithmeier
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

  http://risby.bayern.de/

  Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS

  http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
  Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

  https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

  © 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
  Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018

  Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München

  Stand: 2008

- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München

  Stand: 1978

- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

  Herausgeber: Gemeinde Pittenhart

- ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MÜHLLÄNDER

  Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen

  Stand: 07.08.2023