

GEMEINDE FRASDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FRASDORF

26. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 19.11.2019
Entwurf: 18.08.2020
Entwurf: 17.11.2020

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

TEIL I PLANUNGSBERICHT

Rechtliche Grundlagen

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (26. Änderung) und die Fläche als *Sondergebiet Café und Regionalmarkt* mit umgebenden Grünflächen dargestellt.

Bestand

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, die im Wesentlichen frei von Baum- und Strauchbewuchs ist. Die Landschaftshecke entlang der St 2093 liegt nicht mehr in der Planungsfläche und wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

Umgebung

Die Planungsfläche grenzt im Norden an die bestehende Bebauung von Frasdorf an. Im Osten führt die BAB A8 München - Salzburg mit der Anschlussstelle *105 Frasdorf* und die St 2093 nach Aschau i.Ch. mit einem überörtlich bedeutendem Geh- und Radweg an (Teil des *Bodensee-Königssee-Radwegs*). Im Süden und Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch einen Anschluss an die Feuerhausstraße, die in die Staatsstraße nach Aschau i.Ch. mündet. Dabei wurde der Anschluss so geplant, dass er sowohl an den jetzigen Bestand möglich ist, als auch an den bereits in Planung befindlichen Kreisverkehr (neuer Knotenpunkt Staatsstraße und Autobahnanschluss).

Regenwasser

Regenwasser soll in den privaten Grünflächen über den belebten Oberboden breitflächig in flachen Mulden versickert werden.

Trinkwasser, Schmutzwasser, sonstige Erschließung

Für die Versorgung mit Trinkwasser bzw. die Entsorgung von Schmutzwasser und sonstige Erschließungseinrichtungen erfolgen Anschlüsse an die bestehenden Leitungen im Anschluss an das Planungsgebiet.

Denkmalschutz

Der Bayerische Denkmalatlas weist im Planungsbereich keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler aus. Auch Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler sind hier nicht verzeichnet. Damit ist durch die vorliegende Planung kein Denkmal betroffen. Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht / Wasserschutzgebiete / Vorranggebiete der Regionalplanung

Das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung sind von keinen Schutzgebieten des Naturschutzes oder von Wasserschutzgebieten betroffen.

In ca. 900 m südlicher Entfernung ist das FFH-Gebiet 8239-371 Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal (Teilfläche 02) ausgewiesen.

Nördlich der Autobahn verläuft der Südrand des Landschaftsschutzgebietes LSG-00134.01 / RO-16 *Inschutznahme des Prientalles als LSG*.

Etwa 450 m südlich des Planungsgebietes ist ein *wasserwirtschaftliches Vorranggebiet für Trinkwasser südlich von Frasdorf* ausgewiesen.

Östlich der Staatsstraße 2093 und ca. 600 m südlich des Planungsgebietes zählen die Flächen zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 05 *Hochriesgruppe und Samerberg* (Regionalplan 18 Südostoberbayern).

Östlich der Staatsstraße (östlich der dort bestehenden Abbaufäche) ist ein *Vorranggebiet für Bodenschätze - Kies und Sand Nr.: 418 K1* ausgewiesen.

Biotopkartierung Bayern Flachland

In ca. 300 m südlicher Entfernung ist die *Ebnater Achen bei Bäckermühle* als Biotop kartiert (8239-0018-001).

Standortwahl

Die Lage ist für die vorgesehene Nutzung ideal - direkt an der Autobahnausfahrt und an einer wichtigen Geh- und Radwegeverbindung. In Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungskonzept soll hier eine Möglichkeit geschaffen werden, Produkte aus der heimischen Umgebung zu vermarkten und gleichzeitig die Produktion und den Anbau dieser Produkte den Kunden und interessierten Besuchern näher zu bringen (Naturlehrpfad mit alten Obstsorten, Bienenstand, Felder mit verschiedenen Getreidesorten, gemeinsames Brotbacken, Hofladen). Aufgrund der exponierten Lage und des feststehenden Konzepts wurden dabei die Bindungen für das geplante Café bereits sehr eng gefasst.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit umgebenden Grünflächen. Die Nutzung soll jedoch ausschließlich auf die gewünschte Entwicklung beschränkt bleiben. Dies ist die Errichtung eines Cafés, Produktions- und Verkaufsflächen für Bäckerei- und Konditoreiwaren, Kaffeeprodukten, Obst und Gemüse, Milch- und Fleischwaren sowie für sonstige örtliche Produkte (Regionalmarkt). Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Aufteilung des Sondergebietes in ein Gebiet 1 bzw. 2.

saP Prüfung

Bereits im Vorfeld der Planung wurde eine saP Prüfung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Planung keine geschützten Pflanzen- und Tierarten betroffen sind.

Altlasten

Auf der Planungsfläche sind keine Altlasten bekannt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Eingriffsschwere

Die Eingriffsfläche wird eingestuft in

Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung: intensiv genutzte Wiesenfläche

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Rahmen der Bebauungsaufstellung abgehandelt.

TEIL II UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Cafés mit Lehrpfad und Einrichtungen zur Produktion und Vermarktung heimischer Produkte.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplans 18 Südostoberbayern, wobei v.a. das Anbindegebot des LEPs intensiv mit der Höheren Landesplanungsbehörde besprochen wurde und festgestellt wurde, dass die Anbindung gegeben ist.

Bezüglich der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße wurde der 20 m breite Streifen als Grünfläche festgesetzt.

Die Immissionsschutzgesetze werden beachtet (Schalltechnische Untersuchung).

Zum Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche hat gegenwärtig für das Schutzgut Mensch, insbesondere die Gesundheit, keine Bedeutung.

Mit der Planung wird der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, regionale Produkte zu erwerben, sich über deren Entstehung zu informieren und im Café und dessen Umgebung zu entspannen.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt hat die Fläche gegenwärtig wenig Bedeutung.

Durch die Planung entstehen externe Ausgleichsflächen, die die biologische Vielfalt erhöhen.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Klima und Luft

Die Planungsfläche hat gegenwärtig nur eine geringe Bedeutung für das Klima und die Luft. Es handelt sich um kein Kaltluftentstehungsgebiet und keine Kaltluftschneise.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Landschaft

Es handelt sich bei der Planungsfläche um einen sicherlich schönen Höhenrücken; durch die im Bebauungsplan festgesetzten umfangreichen Eingrünungen und die landschaftsgebundene Bauweise wird jedoch der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Die Eingriffsschwere ist mittel.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Planung wird zwar zusätzliche Fläche versiegelt; durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff jedoch minimiert. Zudem werden Bodenflächen durch die Anlage von Ausgleichsflächen ökologisch aufgewertet. Der Boden ist gut tragfähig und zur Bebauung geeignet.

Die Eingriffsschwere ist mittel.

Schutzgut Wasser

Durch die Planung sind keine Gewässer betroffen, der Flurabstand zum Grundwasser ist sehr groß. Oberflächenwasser wird wieder versickert.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine bestehenden Kulturgüter betroffen. Ein denkmalgeschützter Getreidestadl wird hier neu aufgestellt.

Die Eingriffsschwere ist gering.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genützt.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen werden im Bebauungsplan geregelt.

4.2. Ausgleich

- Anlage von Ausgleichsflächen entsprechend der Berechnung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planungsfläche ist für die von der Gemeinde gewünschte Nutzung ideal, da sie sowohl an einem bedeutenden überörtlichen Geh- und Radweg liegt, als auch unmittelbar an der Autobahnein- und -ausfahrt. Damit ist sichergestellt, dass kein weiterer Verkehr von der Autobahn in den Ort geleitet wird. Zudem sind von der Planung keine ökologisch wertvollen Bereiche betroffen. Es stehen keine Alternativflächen zur Verfügung.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.
Schwierigkeiten oder Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung werden im weiteren Verfahren festgelegt.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung und Fortführung des Umweltberichts

Bis zum jetzigen Planungsstand sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselbeziehungen zueinander erkennbar. Zudem sind zahlreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird - falls notwendig - der weitere Umfang und Detaillierungsgrad der Begründung und des Umweltberichts festgelegt.

Frasdorf,

Rosenheim, 17.11.2020

Daniel M a i r
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH