

# Gemeinde Piding

## Landkreis Berchtesgadener Land



### 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Umweltbericht

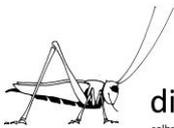
Fassung vom 27.03.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Piding  
Thomastr. 2  
83451 Piding

Verfasser:

Dipl. Ing. Hannes Krauss  
Landschaftsarchitekt, BayAK



die-grille.net

selbständige  
Landschaftsarchitekten  
Stadtberg 2  
D - 83410 Laufen  
08682 955450 / 0160 4470704  
krauss@die-grille.net

## Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht .....	3
1. Einleitung .....	3
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung .....	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	3
2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	3
2.1 Schutzgut Boden .....	3
2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	4
2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser .....	4
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	4
2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.....	5
2.6 Schutzgut Mensch / Lärm und Emissionen .....	5
2.7 Schutzgut Mensch Erholung.....	5
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	5
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	5
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	6
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	6
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	6
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich .....	6
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	7
6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	7
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	7
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	7

# Umweltbericht

## 1. Einleitung

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Die Flächennutzungsplan-Änderung bereitet das Baurecht für ein Sondergebiet Kinderkrippe für den Anbau eines Musik-Probenraumes in Form eines Sondergebietes in der Gemeinde Piding vor. Es soll damit insbes. die Möglichkeit einer dringend notwendigen und gesetzlich vorgegeben Kindertageseinrichtungen geschaffen werden.

Im letztgültigen Flächennutzungsplan (6. Änderung) vom 12.09.2007 ist der relevante Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

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

Gemäß dem geltenden Regionalplan „Region 18 Südostbayern“ soll sich die Siedlungsentwicklung in der Region an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll „die Innenentwicklung bevorzugt werden“ und „die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.“

Dem geplanten Vorhaben stehen keine zeichnerisch konkreten Ziele des Regionalplans, wie z. B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete entgegen.

## 2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Der von der Flächennutzungsplan-Änderung betroffene Bereich liegt relativ zentral im Gemeindegebiet von Piding, südlich der Autobahn. Nördlich befindet sich die „Lattenbergstraße“ (Gemeindestraße), im Westen bestehende Gewerbebebauung, im Süden und Osten das bestehende Freizeitgelände und daran landwirtschaftliche Flächen.

Von großer Bedeutung für das Planungsgebiet ist die relative Nähe zu Oberflächengewässern und die damit einhergehende Überschwemmungsgefahr.

### 2.1 Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden haben sich auf der geologischen Einheit „Auenablagerung“ entwickelt. Das Ausgangsmaterial ist Sand und Kies. Aufgrund der Entwicklung der Boden aus einem klassischen

Auenstandort kann sowohl ein niedriger Grundwasserflurabstand als auch eine potentielle Überschwemmungsgefahr abgeleitet werden.

Als Bodenart befindet sich laut Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde über Carbonatsand- bzw. schluffkies bis -schluffkies. (Quelle: BayernAtlas).

Die Braunerden werden im Planungsgebiet als Parkanlage bzw. Sportstätte genutzt. Das bestehende Gehölz befindet sich auf einem künstlich aufgeschütteten Wall. Somit kann ein Großteil der neu zu überbauenden Flächen nicht mehr als ungestörter Bodenbereich angesprochen werden.

### **2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Spiel- und Sportfläche und mit dem vorhandenen Gehölzbestand hat das weitgehend ebene Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Aufgrund der geringen Flächengröße der zu erwartenden Eingriffe ist damit zu rechnen, dass die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet nur in geringem Umfang verloren geht.

Durch den Erhalt der eingrünenden Gehölzstrukturen kann das Kleinklima innerhalb des Planungsgebietes im positiven Sinne erhalten werden.

### **2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Im Planungsbereich selbst gibt es keine definierten Oberflächengewässer. Daten zum Grundwasser liegen für den direkten Planungsraum bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor.

Von großer Bedeutung für das Planungsgebiet ist die Tatsache, dass in rund 40 m südlich der Aubach verläuft, der sich hier mit dem Schloßgraben vereint. Gut 200m nordöstlich verläuft die Stoißer Ache, die weiter nördlich in die Saalach mündet. Das Gerinne der Saalach besteht in rund 800m östlich des Geltungsbereiches und verläuft von Süd nach Nord.

Weiterhin besteht rund 20 m südlich des Planungsgebietes ein circa 800 m<sup>2</sup> großer Weiher mit direktem Anschluss an das Grabensystem von Aubach und Schloßgraben.

Aus dem Zusammenwirken der oben genannten Gewässer lässt sich eine Hochwassergefährdung für das Planungsgebiet ableiten. Die potentielle Hochwassergefährdung im Planungsgebiet ist ein zentraler Aspekt, dem bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden muss. Gemäß dem BayernAtlas wurden mit Daten vom 31.08.2020 das Planungsgebiet vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt bezogen auf HQ häufig, HQ 100 und HQ extrem in verschiedenen Gefährdungsklassen eingeteilt. Aus der Einteilung geht hervor, dass bei extremen Hochwassersituationen mit einer Überschwemmung der Fläche gerechnet werden muss. Da Baumaßnahmen in einem potentiellen Überschwemmungsraum stattfinden, muss davon ausgegangen werden, dass durch die Baukörper der Retentionsraum verkleinert wird und somit neuer Retentionsraum geschaffen werden muss. Es wird empfohlen, dieser Fragestellung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Fachgutachten nachzugehen.

### **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung bestehen großzügige Gehölzstrukturen, mit mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung. Diese können weitgehend erhalten werden. Bei den größten Bäumen innerhalb der Gehölzbestände handelt es sich um Hybridpappeln (*Populus x canadensis*).

Da das Planungsgebiet durch den versiegelten Skaterplatz und durch eine als Fußballplatz genutzte Grünfläche geprägt wird bestehen keine weiteren Strukturen, die als Lebensraum für seltene bzw. planungsrelevante Tiere und Pflanzen dienen können. Die vorliegenden Biotop- und Nutzungstypen haben für Natur- und Landschaft eine geringe Bedeutung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sowie keine Biotoptypen die gem. §30 BNatSchG geschützt sind. In der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet selbst keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

### **2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird durch die bestehende Nutzung als Skaterplatz, Fußballplatz bzw. Parkanlage geprägt. Das zentral liegende Gelände ist eben, wird aber im Norden und Westen von einer wallartigen Geländeformation eingegrenzt.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist im Bestand gering.

Ein Erhalt der bestehenden randlichen Gehölzstrukturen garantiert weitestgehend ein Beibehalten des landschaftlichen Eindrucks.

### **2.6 Schutzgut Mensch / Lärm und Emissionen**

Im Plangebiet liegen bereits aktuell Geräuschemissionen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und durch den Straßenverkehr vor.

Die umgebenden Gehölzstrukturen übernehmen hier, zumindest psychologisch, eine puffernde Wirkung.

Es ist davon auszugehen, dass die durch neue Nutzungen der Flächen ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen entstehen wird.

### **2.7 Schutzgut Mensch Erholung**

Für die Erholungsnutzung spielt das Untersuchungsgebiet eine große Rolle, da es als Skater- bzw. Fußballplatz sowie Parkanlage genutzt wird. Die das Gebiet durchquerenden Wege, sind an öffentlich Fuß- und Wanderweg angeschlossen, Bänke laden zum Verweilen am bestehenden Weiher ein.

Falls das bestehende Wegenetz durch angedachte bauliche Nutzungen überplant wird, wird empfohlen, dieses derart zu verlegen, dass weiterhin die Funktionalität gewährleistet ist.

Aus der Flächennutzungsplan-Änderung resultieren für die lokale Erholungsnutzung durch Kinder und Jugendliche große Auswirkungen.

### **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung bestehen gemäß dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Darstellung im BayernAtlas) keine bedeutenden Bodendenkmäler, bzw. Kultur- oder Sachgüter.

### **2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Zu betonen ist die Wechselwirkung zwischen dem Schutz Boden und dem Schutzgut Wasser, da angedachte Baumaßnahmen in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet stattfinden.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte es nicht zu einer Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würde das Gebiet weiterhin als Skater- und Fußballplatz sowie als Park- und Grünanlage genutzt werden.

Im Hinblick auf den potentiellen Überschwemmungsraum würde der zur Verfügung stehende Retentionsraum in gleicher Größe bestehen bleiben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung sollten über den Bebauungsplan folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden:

##### Schutzgut Boden und Wasser:

- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit wie möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versickern.
- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten, zur Verminderung des Versiegelungsgrades.

##### Tiere und Pflanzen:

- Verwendung von heimischen Gehölzen bei der Begrünung im Bereich der Außenanlagen
- Vermeidung von Vogelschlag bei großflächigen Fenster und Glasfassaden
- Insektenverträgliche Außenbeleuchtung
- Festsetzungen von für Kleintiere durchgängigen Einfriedungen.

##### Landschaft / Landschaftsbild:

- Eingrünung der neuen Baukörper
- Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt anhand der Methode Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt.

Der größte Teil der Flächen im Planungsgebiet wird aktuell als Park- und Grünanlage genutzt und entspricht den BNT-Codes P 11 und P 12. Ein weiterer Flächenanteil wird als Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad genutzt und entspricht dem BNT-Code P 32. Ein Teilbereich stellt eine Sportanlage mit hohem Versiegelungsgrad dar und entspricht dem BNT-Code P 31.

Die meisten Flächen fallen in die Kategorie „geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“. Die Flächen mit dem BNT-Code P12 fällt in die Kategorie „mittlere naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Kompensationsbedarf überschlägig ermittelt. Aufgrund der aktuellen Kenntnislage ist von rund 3.000 Wertpunkten Ausgleichsbedarf auszugehen. Die Ausgleichsflächen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen werden.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da das Planungsgebiet städtebaulich sinnvoll und vertretbar zwischen bestehenden Siedlungseinheiten und einem festgesetzten Sportgelände liegt, wurden im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung-Änderung keine weiteren Planungsalternativen überprüft.

Die Gemeinde verfolgt dabei auch bewusst dem Prinzip „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“.

### **6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

Weiterhin kann auf dieser Planungsebene noch nicht abgeschätzt werden, inwieweit sich angedachte Baumaßnahmen auf den zur Verfügung stehend Retentionsraum auswirken. Insofern der Retentionsraum verkleinert wird, muss damit gerechnet werden, die zur Retention notwendige Kubaturen in oder nahe bei dem Planungsgebiet als Retentionsraum nachzuweisen.

### **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Piding verfolgt mit der hier behandelten Flächennutzungsplan-Änderung das Ziel, das Baurecht für ein Sondergebiet Kinderkrippe (SO) in der Gemeinde Piding zu erwirken. Es soll damit die Möglichkeit einer dringend notwendigen und gesetzlich vorgegeben Kindertageseinrichtungen geschaffen werden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Boden</b>	mittel
<b>Klima</b>	gering
<b>Wasser</b>	mittel - hoch
<b>Tiere und Pflanzen</b>	gering
<b>Landschaftsbild</b>	gering
<b>Mensch (Lärm)</b>	gering
<b>Mensch (Erholung)</b>	hoch
<b>Kultur und Sachgüter</b>	nicht gegeben

Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter für den Naturhaushalt und Landschaft insgesamt gering bis hoch sind. Die Beeinträchtigungen sind im Rahmen der festzusetzenden Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Da Baumaßnahmen in einem potentiellen Überschwemmungsraum stattfinden, muss davon ausgegangen werden, dass durch die Baukörper der Retentionsraum verkleinert wird und somit neuer Retentionsraum geschaffen werden muss. Es wird empfohlen, dieser Fragestellung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Fachgutachten nachzugehen.