

Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan „Industriegebiet Freilassing Süd“

7. Änderung und Erweiterung

Umweltbericht

Fassung: 29.01.2025

- VORENTWURF -

**Mühlbacher
und Hilse**

Landschaftsarchitekten
PartGmbH
Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)861-230 84 83

info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit Grünordnungsplan.....	3
1.2	Angaben zu Standort und Planungsumfang	3
1.3	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze	4
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
1.3.2	Regionalplan.....	4
1.3.3	Flächennutzungsplan	5
1.3.4	ABSP	5
1.4	Schutzgebiete und Biotope	5
1.4.1	Wasserschutzgebiete	5
1.4.2	Denkmäler	6
1.4.3	Biotope	7
1.4.4	Natura2000.....	8
2	Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	8
2.1	Schutzgut Boden / Fläche	8
2.2	Schutzgut Wasser	9
2.2.1	Oberflächenwasser.....	9
2.2.2	Grundwasser	10
2.3	Schutzgut Klima / Luft	10
2.4	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt.....	12
2.4.1	Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans	14
2.4.2	Erweiterungsbereich.....	17
2.5	Schutzgut Tiere	19
2.6	Schutzgut Mensch (Erholungsnutzung, Lärm / Immissionen).....	20
2.7	Schutzgut Landschaft.....	22
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	22
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
4.1	Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	23
4.2	Methodik der Eingriffsbilanzierung	24
4.3	Eingriffsbilanzierung.....	24
4.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	27
5	Planungsalternativen	27
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	27
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	27
8	Zusammenfassung	27

erstellt von:

Dipl. Ing. (FH) Elfriede Jetzelsberger, Landschaftsarchitektin

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit Grünordnungsplan

Die Stadt Freilassing hat am 23.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Freilassing Süd“ beschlossen. Das Büro Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH wurde mit der Erarbeitung des Umweltberichts und der Grünordnung beauftragt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan, zuletzt geändert am 03.05.2006 umfasst im Wesentlichen die Bereiche des Einkaufszentrums „GLOBUS“, der Max Aicher Bau GmbH & Co. KG, Berger Beton sowie eine Rekultivierungsfläche.

Die Fa. Max Aicher Bau GmbH & Co. KG plant nun den sukzessiven Ersatz der bisherigen Produktionsstätten (Betonfertigteile), da die Bauten bereits in die Jahre gekommen sind und dringender Sanierungsbedarf besteht. Mit dem Ersatz/Neubau dieser Anlagen sind auch Umstrukturierungen im Betriebsablauf geplant. Um diese Vorhaben umsetzen zu können, ist die Änderung des gültigen Bebauungsplans erforderlich.

Das Fertigteilwerk entstand 1962 am Standort Freilassing mit der Aufstellung einer Betonmischanlage. Innerhalb weniger Jahre wurde die Mischanlage erweitert und um eine Fertigungshalle und Werkstätten zur Herstellung von Betonfertigteilen ergänzt. Die spätere Entwicklung des Betonfertigteilwerks wurde durch den Ursprungsbebauungsplan von 1998, mit 1. Änderung vom 1999, gesteuert.

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans des rechtsgültigen Bebauungsplans umfasst jedoch nicht die gesamten überbauten Flächen. Um eine in sich stimmige Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans durchzuführen, soll daher das gesamte Flurstück Nr. 1176, Gemarkung Freilassing, in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Zudem ist es sinnvoll, den Geltungsbereich nach Osten zu erweitern, um das Betriebsgelände des Zweckverbands Abfallverwertung Südostbayern (ZAS) im östlichen Anschluss hier mitaufzunehmen. Um die Zu- und Abfahrtsituation verbessern zu können, soll der Kfz-Anschluss der Max Aicher Bau GmbH & Co. KG an die B 304 zukünftig getrennt von der Lkw-Zufahrt erfolgen.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst demnach den gesamten Firmenstandort der Max Aicher Bau, deren Zufahrt, das Betriebsgelände der ZAS sowie einen Abschnitt der Bundesstraße B 304.

Eine geplante Bebauung ist i. d. R. mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Der Umweltbericht zeigt die Auswirkungen einer Bebauung auf die Schutzgüter auf. Die bei der Planung umgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen werden dabei berücksichtigt. Mit entsprechenden Festsetzungen werden artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt, Eingriffe minimiert und gestalterische Aspekte optimiert.

1.2 Angaben zu Standort und Planungsumfang

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Freilassing Süd“ befindet sich südlich des Ortszentrums von Freilassing, nordwestlich der Kreuzung der Bundesstraße B 304 und der Bahntrasse Freilassing - Reichenhall (siehe Abb. 1).

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise auf dem Gelände einer ehemaligen, wieder-gefüllten Kiesgrube. Das Gelände ist flach und eben. Der gesamte Geltungsbereich ist

gewerblich/industriell geprägt. Neben den Produktionshallen und den Verwaltungsgebäuden finden sich fast ausschließlich befestigte Außenlagerflächen (siehe Abb. 2).



Abbildung 1: Lage der 7. Änderung des Bebauungsplans, ohne Maßstab

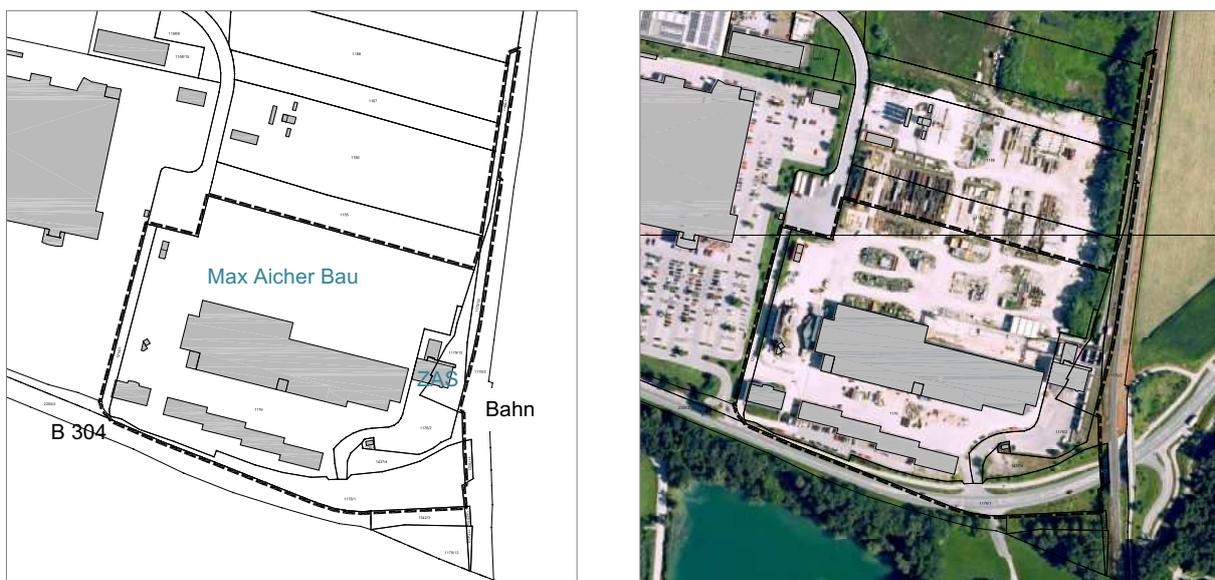


Abbildung 2: Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle IB Staller

1.3 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu.

1.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern hat als Leitbild, dass die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen

Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden sollen. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen soweit möglich ausgeschlossen werden.

Folgende Ziele sind im Regionalplan u. A. gesetzt: Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing ist der Geltungsbereich teils als Industriegebiet und teils als Grünfläche dargestellt.

1.3.4 ABSP

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Berchtesgadener Land sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung- bzw. -erweiterung keine Eintragungen zu schützenswerten Standorten vorhanden.

1.4 Schutzgebiete und Biotope

1.4.1 Wasserschutzgebiete

Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete vor. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet wurde in ca. zwei Kilometer Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs ausgewiesen. Dabei handelt es sich um das Wasserschutzgebiet „Wiesbach“ (siehe Abb. 3).

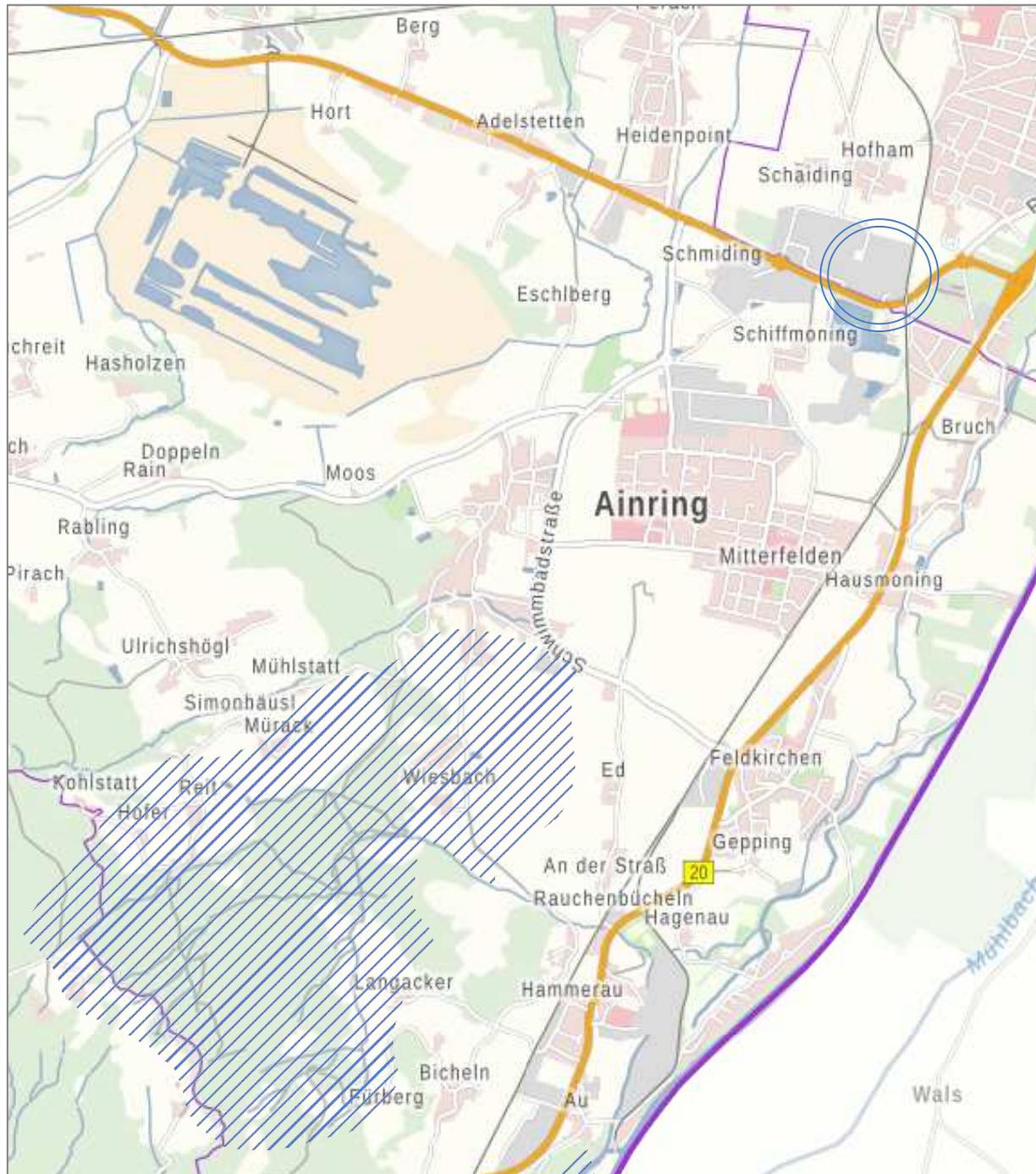


Abbildung 3: Wasserschutzgebiet "Wiesbach", ca. 2 km südöstlich des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

1.4.2 Denkmäler

Im Geltungsbereich sind folgende Bodendenkmäler erfasst (Lage siehe nachfolgende Abb. 4):

- D-1-8143-0166 Brandgräber der römischen Kaiserzeit
- D-1-8143-0094 Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) mit Bohlenweg und Brücke

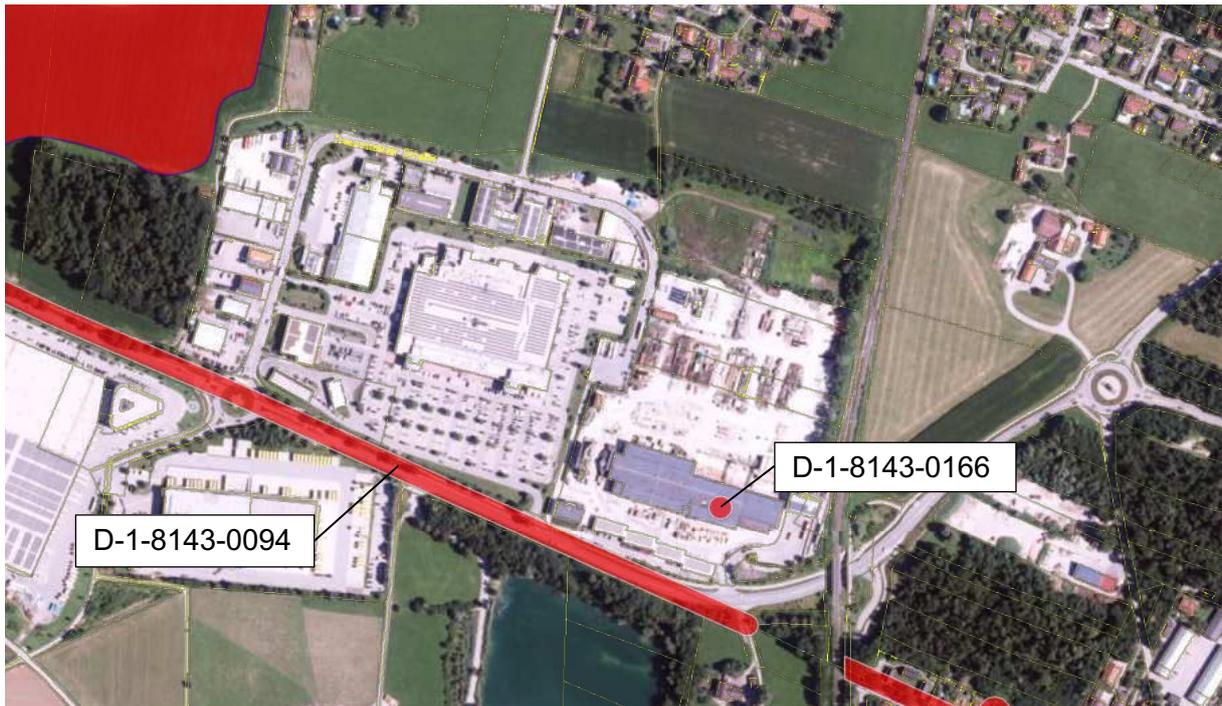


Abbildung 4: Lage der Bodendenkmäler, ohne Maßstab

1.4.3 Biotope

Folgende Biotope wurden innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs erfasst (Lage siehe Abb. 5):

8143-0236-022 Hecken und Feldgehölze am Bahngelände im Stadtgebiet von Freilassing, Erhebung 2008

8143-0236-023 Hecken und Feldgehölze am Bahngelände im Stadtgebiet von Freilassing, Erhebung 2008

8143-0193-001 Heckensaum bei Freilassing, Erhebung 2008

8143-1137-001 Baggersee mit Weiher nördlich von Mitterfelden, § 30 BNatSchG, Erhebung 2008

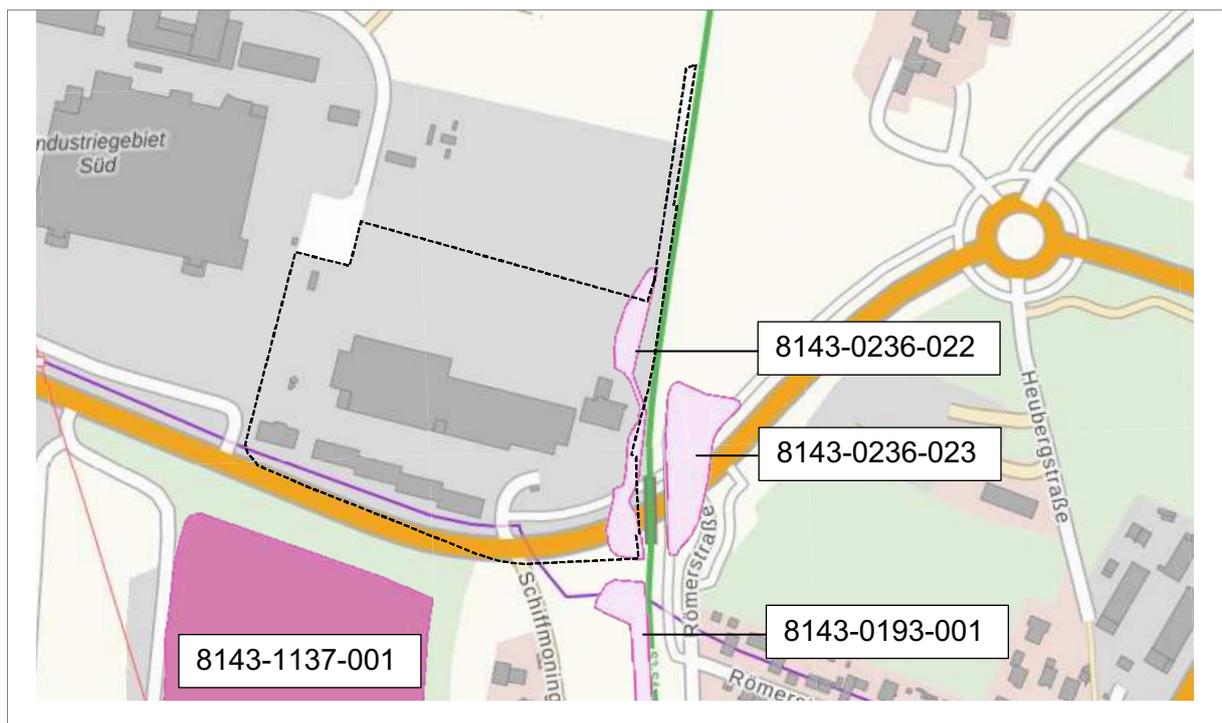


Abbildung 5: Biotope mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

1.4.4 Natura2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 500 m östlich des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um das Schutzgebiet „Salzach und Unterer Inn“ (7744-371). Es ist hier flächengleich mit dem Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“ (7744-471) (siehe Abb. 6).



Abbildung 6: Lage des FFH-Gebiets und des Vogelschutzgebiets, o. M.

2 Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Beurteilung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurden verschiedene Datenquellen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Berchtesgadener Land, die Biotopkartierung Bayern sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing herangezogen.

2.1 Schutzgut Boden / Fläche

Bestandsbeschreibung: Die Gründungstechnische Beurteilung der Bautechnischen Versuchs- und Forschungsanstalt Salzburg (bvfs) aus dem Jahr 2022 ergab folgendes Ergebnis (vgl. S. 3 ff.):

„In den nicht überbauten Bereichen wurde in den Schürfen zunächst eine rd. 50 bis 80 cm umfassende, durch die Nutzung als Lagerplatz bzw. zahlreiche Überfahrten stark verdichtete, angeschüttete Tragschicht aus kantengerundeten, sandigen Kiesen angetroffen.

Ab rd. 0,5 m Tiefe folgt eine Anschüttung vorwiegend aus Betonteilen und Baurestmassen vermischt mit lokalem Bodenaushub.[...]

Grundsätzlich erfolgte im Bauplatzbereich ein Schotterabbau, welcher im örtlichen Betonwerk verwertet wurde. Im Nachgang zum Schotterabbau erfolgt bis in die 1970er Jahre die Auffüllung der entstandenen Gruben[...]. Unterhalb der künstlichen Auffüllungen folgt der gewachsene Boden zunächst in Form einer zumindest rd. 1 bis maximal etwa 2,5 m mächtigen feinkörnigen Zwischenlage aus Schwemm-Stausedimenten im weichen bis maximal steifen Bodenzustand. Stellenweise ist diesen Sedimenten auch organisches Material (Schilffreste und Ähnliches) beigemischt.

[...]Im westlichen Bereich und wohl auch unter dem Bestand im Süden, steht außerhalb der Zone mit den Auffüllungen von GOK (bzw. den oberflächigen Anschüttungen) bis zur o. a. feinkörnigen Zwischenlage (Fluss)Schotter an.“

Bestandsbewertung: Der Boden innerhalb des Geltungsbereichs ist an keiner Stelle natürlich gewachsen. Vielmehr wurden Auffüllungen vorgenommen und Verdichtungen durchgeführt. Das Schutzgut Boden ist demnach von geringer Bedeutung und die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist ebenfalls nur sehr gering.

Vermeidungsmaßnahmen: keine

Auswirkungen: Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,45 auf 0,8 kann eine dichtere Bebauung erfolgen und es muss somit von einem höheren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die Funktionen des Schutzgutes Boden sind in diesem Fall bereits recht eingeschränkt, da es sich um keinen gewachsenen Boden handelt. *Bau- und betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erwarten. *Anlagebedingte* Auswirkungen können geringfügig auftreten durch eingeschränkte Puffer- und Filter- sowie Wasserspeicherfunktionen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden / Fläche	gering	gering	gering	gering

2.2 Schutzgut Wasser

2.2.1 Oberflächenwasser

Bestandsbeschreibung: Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der südlich der B 304 liegende, etwa 45 m vom Geltungsbereich entfernte Baggersee. Er wurde unter der Nummer 8143-1137-001 in die amtliche Biotopkartierung aufgenommen und ist gem. § 30 BNatSchG geschützt. Bei dem Gewässer handelt es sich um einen grundwassergespeisten, fast vegetationsfreien Baggersee, der an den Ufern flach ausläuft. Eingfasst ist er mit einem schmalen, immer wieder unterbrochenen, Saum aus Schilfröhricht mit einzelnen Weiden. Bei der Erfassung des Biotops wurden auch Teich- und Seefrösche als Bewohner festgestellt.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt außerhalb der errechneten Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) sowie eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}).

Bestandsbewertung: Das Schutzgut Wasser ist im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung durchaus von Bedeutung. Der nahegelegene Baggersee ist aufgrund seines Habitatpotenzials ökologisch von hoher Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen: keine

Auswirkungen: Das Schutzgut Oberflächenwasser ist zwar durch die Bebauungsplanänderung nicht direkt betroffen, doch durch die Nähe zum Geltungsbereich ist der südlich gelegene Baggersee durchaus in dessen Einflussbereich. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs wird die bestehende Bepflanzung entlang der B 304 als zu erhalten festgesetzt. Bauarbeiten im direkten Umfeld des Baggersees werden daher nicht stattfinden. Oberflächenwässer aus dem Baugebiet können nicht in den Baggersee gelangen, da zwischen dem See die tiefer gelegene Bundesstraße 304 verläuft. Eventuell aus dem Baugebiet austretende Niederschlagewässer würden über die B 304 abgeleitet. Durch die Bebauungsplanänderung werden daher keine Einträge in den Baggersee erwartet.

2.2.2 Grundwasser

Bestandsbeschreibung: Der Grundwasserflurabstand wird in der Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern mit mehr als 2 m angegeben. Mit Stau- oder Haftwasser ist nicht zu rechnen.

Bestandsbewertung: Der Grundwasserflurabstand ist einerseits groß genug, so dass keine unmittelbaren Einflüsse auf das Grundwasser einwirken. Andererseits ist der südlich gelegene Baggersee ein vom Grundwasser gespeistes Oberflächengewässer. Hier ist die Empfindlichkeit gegenüber Einträgen extrem hoch.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Stellplätze sind als befestigte Grünflächen auszubilden
- Das anfallende Niederschlagswasser der Lager-, Verkehrs- und Dachflächen wird gesammelt und innerhalb des Geltungsbereichs über Muldenrigolen versickert

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* auf das Grundwasser können durch den Bodenaushub entstehen. *Anlagebedingte Auswirkungen* sind nicht zu erwarten. *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind nicht zu erwarten, sofern alle Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Wasser	keine	keine	keine	keine

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Bestandsbeschreibung: Aufgrund der Lage am Alpenrand weist das Stadtgebiet von Freilassing Niederschlagswerte von rund >650 - 700 mm im Sommerhalbjahr* und >350 – 400 mm im Winterhalbjahr* auf. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 15 - <16 °C und im Winterhalbjahr 3- <4 °C.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		
durch den Klimawandel ausgelöste Aspekte	mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bebauungsplänen	Berücksichtigung im Geltungsbereich
Hitzebelastung im Geltungsbereich	Anpassung von Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit angepasster Vegetation, an Hitze angepasste Beläge	Der Anteil der versiegelten Fläche wird auf das unbedingt nötige Maß beschränkt.
Trockenheit	Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation	Ansaat von entsprechendem Saatgut; bei Gehölzpflanzungen wird auf trockenheitsresistente Arten geachtet
Extreme Niederschläge	Versiegelungsgrad, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz	Beim Bau von Gebäuden sind die Vorgaben und Empfehlungen des Baugrundgutachters zu beachten.
Starkwindböen und Stürme	Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion	Es steht dem Bauherrn frei, nur Bäume mit tiefem Wurzelsystem in der Nähe der Gebäude zu pflanzen, so dass im Falle eines Windwurfs die Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)		
verstärkt zu berücksichtigende Aspekte	mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bebauungsplänen	Berücksichtigung im Geltungsbereich
Energieeinsparung, Nutzung von regenerativer Energie	Wärmedämmung, Nutzung von erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien;
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen und Förderung der CO ₂ -Bindung	Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ -neutrale Materialien	Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO ₂

Bestandsbewertung: Die im Gelände vorhandene Bodennutzung wirkt sich nur geringfügig positiv auf das Klima aus, da bereits weitläufige Versiegelungen vorhanden sind. Temperatur-

* Sommerhalbjahr: April bis September, Winterhalbjahr: Oktober bis März

ausgleichende Effekte und Frischluftproduktion sind somit im Geltungsbereich bisher nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Durch Baum- und Strauchneupflanzungen sollen kleinklimatische Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelung teilweise ausgeglichen werden.

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* ergeben sich durch die Emissionen der Baumaschinen. *Anlagebedingt* wird die geplante Bebauung durch die Versiegelung von derzeitigen Lagerflächen das Kleinklima nicht beeinträchtigen. *Betriebsbedingte Auswirkungen* werden durch den Verkehr zur/von der Produktionshalle ausgelöst werden (Abgasemissionen) sowie durch die Emissionen der Klärbecken. (Ergebnisse des Immissionsgutachtens sind noch zu berücksichtigen.)

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

2.4 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist naturräumlich dem Voralpinen Moor- und Hügelland (D66 nach Ssymank) und hier der Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes (039-A gem. ABSP) zuzuordnen.

Die potentielle natürliche Vegetation wäre der Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald; örtlich mit Silberweiden-Auenwald (E6a).

Die Beschreibung und Bewertung des im Geltungsbereich vorkommenden Bestands muss in zwei Bereiche aufgeteilt werden:

- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Erweiterungsbereich

Nachfolgende Abbildung Nr. 7 zeigt die Aufteilung der Bereiche.



Abbildung 7: Aufteilung der Bestandsbereiche; Grenze des gültigen Bebauungsplans in lila dargestellt

In der nachfolgenden Abbildung Nr. 8 sind die Biotop- und Nutzungstypen dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans sind dies die festgesetzten Nutzungen und im Bereich der Erweiterung ist es der reale Bestand.



Abbildung 8: Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich der BP-Änderung

Code

B112-WX00BK	mesophile Hecke, teilweise biotopkartiert
B116	Hecke auf stickstoffreichem, ruderalem Standort
V11	Verkehrsweg, asphaltiert
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
X2	Industriegebiet inkl. typischer Freiräume

2.4.1 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

Bei der Bestandsbeschreibung wird von den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen ausgegangen. Die Einteilung in die Biotop- und Nutzungstypen erfolgt gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

- **Industriegelände mit typischen Freiflächen (X2), gem. Bebauungsplan „Industriegebiet“**

Bestandsbeschreibung: Das Firmengelände der Max Aicher Bau GmbH & Co. KG ist überwiegend befestigt (Gebäude, Freiflächen mit Beton oder Kies) (siehe Abb. 9, links). Innerhalb der Lagerflächen finden sich kleinräumig typische Ruderaffuren (siehe Abb. 9, rechts). Im

rechtskräftigen Bebauungsplan ist in diesem Bereich ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt. Der hierzu passende BNT gem. BayKompV ist das „Industriegebiet mit typischen Freiflächen“, Code X2.

Bestandsbewertung: Der vorhandene Bestand bzw. die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan zeigt kaum Eignung als Habitat oder als Lebensraum für Pflanzenbestände. Die BayKompV bewertet diesen Biotop- und Nutzungstyp nur gering mit 1 Wertpunkt. Gegenüber Eingriffen besteht daher auch nur eine sehr geringe Empfindlichkeit.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen I.-III. Ordnung sowie von Hecken bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern

Auswirkungen: Aufgrund der eingeschränkten ökologischen Wertigkeit werden nur geringe *bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen* aufgrund des höheren Versiegelungsfaktors erwartet.



Abbildung 9: Betriebsgelände großflächig befestigt, teilweise mit wenig Ruderalflur

▪ **Hecke auf stickstoffreichem, ruderalem Standort (B116), gem. Bebauungsplan „private Grünfläche“**

Bestandsbeschreibung: Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsbebauungsplan) sollte entlang der gesamten Westgrenze des Betriebsgeländes der Max Aicher Bau GmbH & Co. KG eine private Grünfläche angelegt werden. In der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde dieser Bereich in seiner Fläche reduziert. Anstatt der ursprünglich festgesetzten Grünfläche mit Strauchgruppen und Bäumen wurden auf einer Teilfläche ein Baufenster und Stellplätze festgesetzt (siehe Abb. 10).

Auf der verbleibenden Grünfläche sind einige Strauchgruppen und Bäume eingezeichnet. Für diese Festsetzung kann in der Biotopwertliste der BayKompV keine direkte Zuordnung gefunden werden. Der passendste BNT ist ein/e Gebüsch/Hecke auf stickstoffreichem, ruderalem Standort (B116) (siehe Abb. 11).

Bestandsbewertung: Der Bestand hat aufgrund der lückigen Bepflanzung nur bedingtes Habitatpotenzial. Von einem möglichen Vorkommen von Vogelnestern und Zauneidechsen muss ausgegangen werden. Der Bestand ist aufgrund seines Potenzials als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und als Bienenweide ökologisch von mittlerer Bedeutung. In der BayKompV wird er mit 7 Wertpunkten bewertet.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen I.-III. Ordnung sowie von Hecken, bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern

Auswirkungen: Die vorgesehene Freiflächengestaltung bedingt einen Totalverlust der Hecke am Westrand des Betriebsgeländes der Max Aicher Bau GmbH & Co. KG.

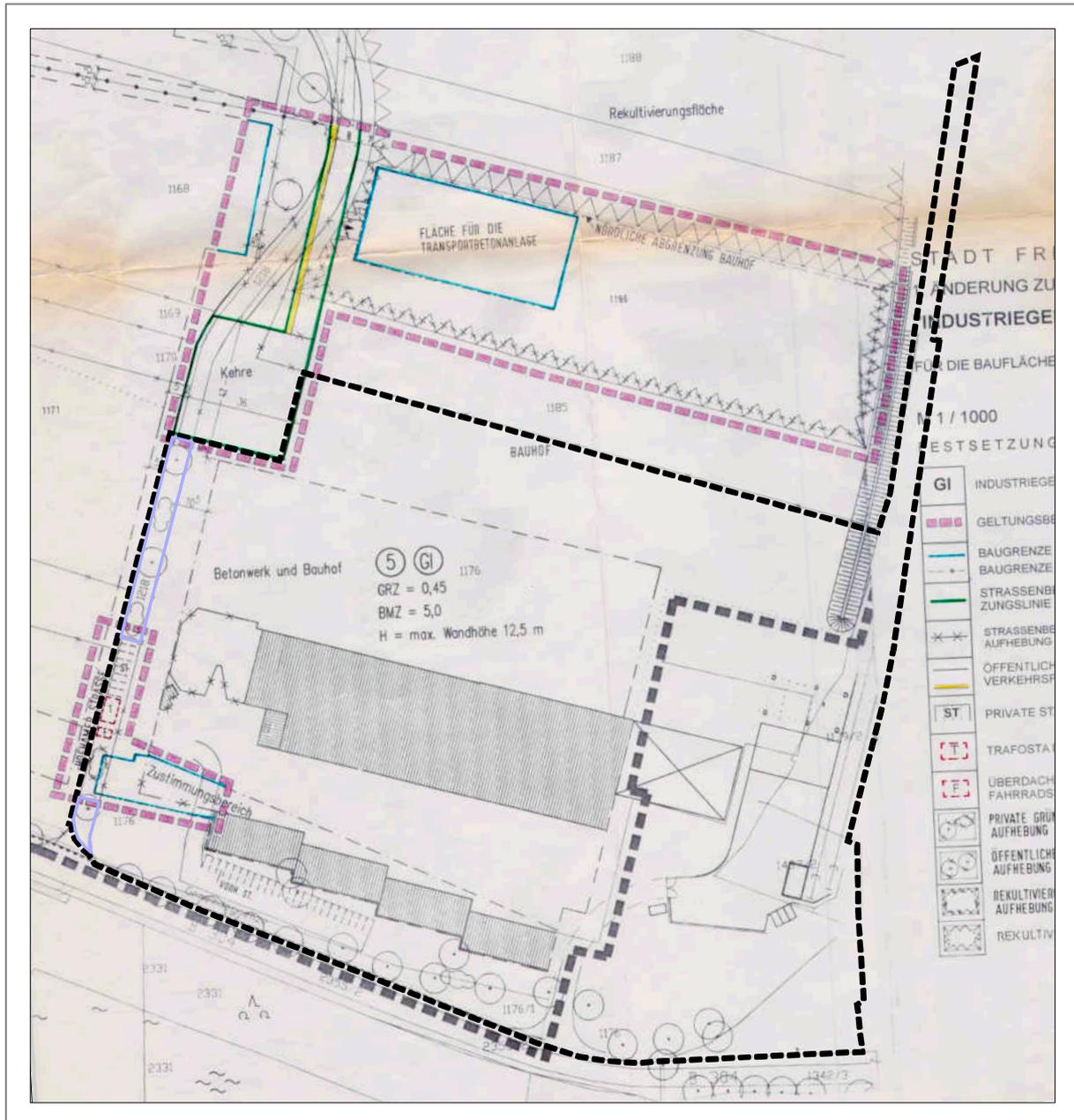


Abbildung 10: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, 1. Änderung, private Grünfläche mit Strauchflächen und Bäumen, lila umrandet, ohne Maßstab



Abbildung 11: Blick von Westen bzw. von Osten auf den nördlichen Abschnitt der Grünfläche entlang der Westgrenze des Betriebsgeländes der Fa. Max Aicher Bau

2.4.2 Erweiterungsbereich

Bei der Bestandsbeschreibung im Erweiterungsbereich wird der tatsächliche Bestand dargestellt. Die Einteilung in die Biotop- und Nutzungstypen erfolgt gemäß der BayKompV.

▪ **Industriegelände mit typischen Freiflächen (X2)**

Bestandsbeschreibung: Innerhalb des Erweiterungsbereichs liegt eine genehmigte Fertigungshalle samt Anbau der Fa. Aicher. Auch das Betriebsgebäude der ZAS mit dem Gleisanschluss und der Zufahrt liegt im Erweiterungsbereich. Die Freiflächen sind überwiegend befestigt (Kies, Beton, Gleis). Südlich der Zufahrt zur ZAS besteht auf einer ungenutzten Fläche eine Ruderalflur.

Bestandsbewertung: Der vorhandene Bestand zeigt kaum Eignung als Habitat oder als Lebensraum für Pflanzenbestände. Die BayKompV bewertet diesen Biotop- und Nutzungstyp nur gering mit 1 Wertpunkt. Gegenüber Eingriffen besteht daher auch nur eine sehr geringe Empfindlichkeit.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen I.-III. Ordnung sowie von Hecken bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern

Auswirkungen: Aufgrund der geringen Wertigkeit werden keine *bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen* erwartet.

▪ **mesophile Hecke, biotopkartiert B112-WX00BK**

Bestandsbeschreibung: Entlang der Bahnlinie stockt eine mesophile Baum-/Strauchhecke, bestehend aus heimischen Arten (siehe Abb. 12). Sie wurde als Biotop amtlich erfasst (8143-0236-022). Der vorhandene Gehölzbestand ist als mesophile Hecke anzusprechen (WX00BK). Durch frühere Eingriffe (z. B. Gleisbau) wurde der ursprüngliche Biotopbestand reduziert.

Bestandsbewertung: Der Biotoptyp ist nicht nur als Habitat und Nahrungsquelle für die Avifauna und Kleinsäuger von Bedeutung, er ist auch aufgrund seines Beitrags zu Lebensraumvernetzungen (z. B. durch Wanderkorridore) sehr wertvoll. Die BayKompV bewertet ihn mit 10 Wertpunkten (mittlere Bedeutung).

Vermeidungsmaßnahmen:

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen I.-III. Ordnung sowie von Hecken bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern
- der biotopkartierte Gehölzbestand wird als „zu erhalten“ festgesetzt

Auswirkungen: Eingriffe sind in diesem Bereich nicht geplant. Im Bebauungsplan wird die Hecke als „zu erhalten“ festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes werden weder *bau-, noch anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen* erwartet.



Abbildung 12: mesophile Hecke entlang der Bahn; durch Bautätigkeiten bereits reduziert

▪ **Hecke auf stickstoffreichem, ruderalem Standort (B116)**

Bestandsbeschreibung: An der südlichen Grenze der ZAS wächst eine junge Hecke aus überwiegend heimischen Arten, jedoch kaum höhengestuft.

Bestandbewertung: Die Hecke kann als Vogelhabitat und Unterschlupf für Kleinsäuger dienen. Auch als Bienenweide ist sie von Bedeutung. In der BayKompV wird sie mit 7 Wertpunkten bewertet.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen I.-III. Ordnung sowie von Hecken, bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern

Auswirkungen: Die vorgesehenen Festsetzungen führen zu keinen Auswirkungen auf diesen BNT, da der Bereich der ZAS unverändert bleibt.

▪ **Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)**

Bestandsbeschreibung: Dieser Biototyp begleitet die B 304 und den Radweg. Er besteht überwiegend aus jungen heimischen Sträuchern und Laubbäumen. Die Fahrbahnränder werden von Grünland/Krautflur begleitet (siehe Abb. 13).



Abbildung 13: junge Hecke und Krautflur entlang der B 304; links nördlich und rechts südlich der Straße

Bestandsbewertung: Der Bestand muss für die Ausfahrt aus der ZAS im Bereich des Sichtdreiecks niedrig gehalten werden. Auch entlang der Straße und des Radwegs sind regelmäßig Pflegeschnitte nötig. Insgesamt sind die Gehölz- und Grünlandbestände im direkten Einflussbereich der Fahrzeugemissionen (sowohl Schadstoffe wie auch Lärm), so dass das Potenzial als Lebensraum für Tiere nur sehr gering ist. In diesem Bereich sind keine seltenen oder europarechtlich geschützten Arten zu erwarten. Die BayKompV bewertet diesen BNT nur gering mit 3 Wertpunkten, vergleichbar dem einer Intensivwiese.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Pflanzungen von standortgerechten, stadtklimafesten Laubbäumen I.-III. Ordnung sowie von Hecken, bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern

Auswirkungen: Durch die Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“ wird der Erhalt dieses Bestands gewährleistet. Die Festsetzungen in der 7. Änderung betreffen diesen Biotop- und Nutzungstyp nur insofern, als dass für die geplante Ein-/Ausfahrt zur Firma Aicher in den Bereichen der Sichtdreiecke der Bestand niedrig gehalten werden muss (*betriebsbedingte Auswirkungen*).

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Pflanzen / biol. Vielfalt	keine	gering	keine	gering

2.5 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung: Eine Begehung des Firmengeländes der Firma Aicher ergab kaum Habitatpotenzial. Die großzügige Versiegelung/Befestigung des Geländes verhindert eine Ansiedlung von Tieren. Lediglich die lückigen Heckenstrukturen mit dem lockeren Boden (siehe BNT B116 und B112-WX00BK) könnten Lebensraum für die europarechtlich geschützte Zauneidechse bieten. Eine faunistische Bestandsaufnahme fand nicht statt, so dass im weiteren Verfahren vom „worst case“, also einer Besiedlung mit Zauneidechsen ausgegangen wird. Weiterhin bieten die vorhandenen Heckenstrukturen Lebensraum für (lärm-)unempfindliche Vogelarten (sog. Allerweltsarten).

Bestandsbewertung: Der Bestand ist als Lebensraum nur von geringer Bedeutung. Es besteht lediglich ein kleinräumiges Habitatpotenzial für Zauneidechsen und (lärm-)unempfindliche Vögel. Von einem Vorkommen seltener bzw. geschützter Vogelarten muss nicht ausgegangen werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Neuanlage einer Eidechsenburg als Ersatz für Lebensräume von potenziell vorkommenden Zauneidechsen, die durch die Bebauungsplanänderung verloren gehen
- Das Lichtkonzepts im Außenbereich wird artenschutzfachlichen Gesichtspunkten angepasst

Auswirkungen: Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von potenziell vorkommenden Zauneidechsen und Brutstandorten (Vogelnester) müssen beachtet werden. Neue Lebensräume werden geschaffen. Bei Umsetzung der geplanten Grünstrukturen und der Beachtung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden keine *bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen* erwartet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Tiere	keine	keine	keine	keine

2.6 Schutzgut Mensch (Erholungsnutzung, Lärm / Immissionen)

Erholungsnutzung

Bestandsbeschreibung: Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner jetzigen Beanspruchung für die Erholungsnutzung nicht von Bedeutung. Er ist umgeben von intensiven Nutzungen wie z. B. einem Gewerbegebiet, landwirtschaftlicher Fläche und Verkehrsfläche. Es sind keinerlei Erholungsnutzungsstrukturen vorhanden.

Bestandsbewertung: Der derzeitige Nutzen für die Naherholung ist vernachlässigbar. Eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist für dieses Schutzgut nicht gegeben.

Vermeidungsmaßnahmen: keine Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Erholungsnutzung

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* auf die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten, da sich in der Nähe keine Naherholungsstrukturen befinden, die dabei beeinträchtigt werden können. *Anlagebedingte* negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. *Betriebsbedingte Auswirkungen* werden ebenfalls nicht erwartet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Mensch / Erholungsnutzung	keine	keine	keine	keine

Lärm / Immissionen

Bestandsbeschreibung: Die Betrachtungen zum Schutzgut Mensch / Lärm konzentrieren sich auf das Wohnen und das Wohnumfeld und damit die Siedlungsgebiete und deren angrenzenden Bereiche als Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsraum des Menschen. Einbezogen sind sowohl die geschlossenen Siedlungsgebiete als auch die Wohngebäude in Einzellage bzw. im Außenbereich. Die maßgeblichen schutzbedürftigen Immissionsorte wurden von Hoock & Partner Sachverständige beispielhaft festgelegt (siehe Abb. 14), wobei in der Legende die Qualität der Schutzbedürftigkeit in Klammer angegeben wird:

- **WA** – Allgemeines Schutzgebiet
- **MD** – Dorfgebiet
- **MI/MD** – Misch-/Dorfgebiet

- IO 1 (WA):**.....Wohnhaus "Hofhamer Straße 38", Fl.Nr. 1161, Gem. Freilassing
IO 2 (MD):.....Wohnhaus "Hofhamer Straße 71a", Gem. Freilassing, Fl.Nr. 1141
IO 3 (WA):.....Geplantes allgemeines Wohngebiet, südliche Baugrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1137, Gem. Freilassing
IO 4 (MI/MD):...Geplantes Mischgebiet, westliche Baugrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1360, Gem. Freilassing
IO 5 (MI/MD):...Wohnhaus "Römerstraße 27", Fl.Nr. 1440/7, Gem. Freilassing
IO 6 (WA):.....Wohnhaus "Römerstraße 38", Fl.Nr. 2325/27, Gem. Ainring
IO 7 (MI/MD):...Wohnhaus "Schiffmoning 7", Fl.Nr. 2326/2, Gem. Ainring
IO 8 (MI/MD):...Hofstelle "Schiffmoning 1", Fl.Nr. 2334, Gem. Ainring

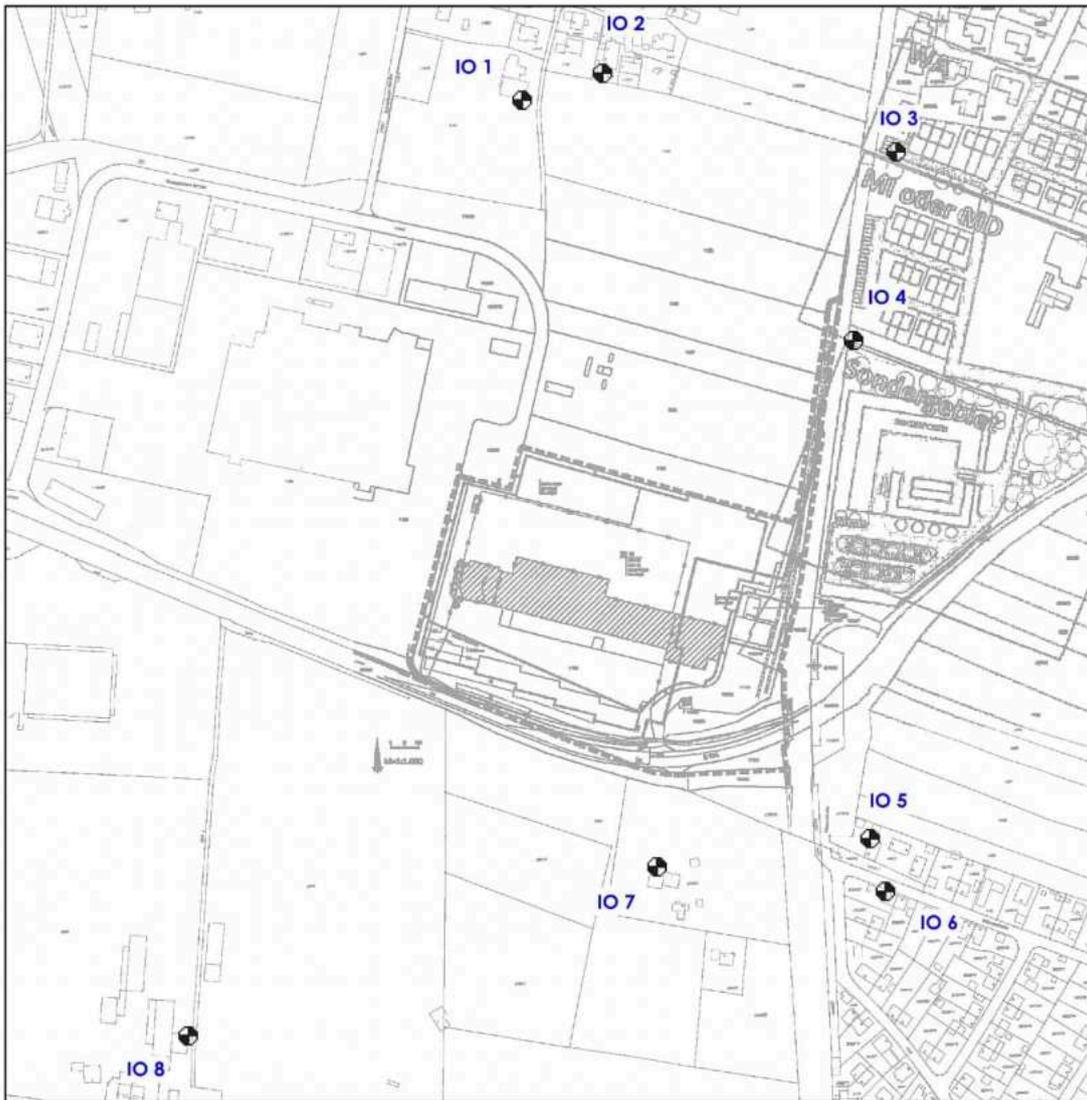


Abbildung 14: Lageplan der maßgeblichen Immissionsorte, (Quelle: HOOCK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE 2024, S. 17)

Bestandsbewertung: Im Immissionsgutachten von Hoock & Partner Sachverständige wurden für die Immissionsorte bestehende Vorbelastungen ermittelt. Dazu wurden folgende Geräuschemittenten angegeben: Gewerbegebiet Mitterfelden (Gemeinde Ainring), Kieswerk (Gemeinde Ainring), Betonwerk (Gemeinde Ainring), Sanitär Heinze (Gemeinde Ainring), Logistikzentrum (Gemeinde Ainring), Industriegebiet Süd (Stadt Freilassing) und die Müllumladestation (Stadt Freilassing).

Vermeidungsmaßnahmen: Festsetzung von Lärmimmissionskontingenten für den Geltungsbereich, so dass in der Summe die auf die maßgeblichen schutzwürdigen Immissionsorte einwirkenden Geräuschbelastungen nicht überschritten werden (vgl. HOOK & PARTNER 2024 und).

Auswirkungen: Baubedingter Lärm, der sich negativ auf die umliegenden Wohnbebauungen auswirkt, wird nur in geringem Ausmaß erwartet. *Anlagebedingte/betriebsbedingte Auswirkungen:* Zum Schutz der maßgeblichen schutzbedürftigen Immissionsorte wurden Lärm-schutzkontingente festgesetzt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung: Der Geltungsbereich bildet das südöstliche Eck des Gewerbe-/Industriegebiets. Die Einbindung in die Landschaft erfolgt im Osten durch die zu erhaltende Hecke entlang der Bahn. Im Süden bilden eine niedrige Hecke sowie einige Großbäume den Abschluss zur Straße. Im Westen grenzen derzeit im südlichen Bereich eine geschnittene Thujenhecke sowie im nördlichen Bereich eine lückige, freiwachsende Hecke aus überwiegend heimischen Straucharten den Firmenbereich der Fa. Aicher zum Parkplatz des GLOBUS Einkaufszentrums ab. Im Norden schließt das Gelände der Berger Beton an.

Bestandsbewertung: Die derzeitige Nutzung des Gebiets ist ein Industriegebiet, das von mehreren Seiten gut einsehbar ist. Eine gute Einbindung in die Landschaft und eine Durchgrünung sind derzeit nicht erkennbar.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrünung bzw. Strukturanreicherung des Gebietes durch festgesetzte Gehölzpflanzungen.
- Ortsrandeingrünung durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* auf das Landschaftsbild sind von sehr geringem Umfang und auf die Bauzeit beschränkt. Negative *anlagebedingte Auswirkungen* auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die bestehende Eingrünung der B 304 bleibt erhalten. Pflanzungen von einigen Großbäumen v. a. im westlichen Teil des Betriebsgeländes der Max Aicher Bau dienen der Eingrünung in Richtung des Einkaufsmarktes. Eine umfangreiche Durchgrünung der Betriebsgelände der Firma Aicher und der ZAS kann aufgrund der betrieblichen Abläufe nicht erfolgen, jedoch wird die Pflanzung von stadtklimafesten Großbäumen bzw. Bäumen II./III. Ordnung innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. *Betriebsbedingte Beeinträchtigungen*, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken, werden nicht erwartet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Landschaft	sehr gering	gering	gering	gering

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Kultur- und sonst. Sachgüter	keine	keine	keine	keine

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Als „Wechselwirkungen“ bezeichnet man Prozesse, die sich zwischen den einzelnen Schutzgütern abspielen. Diese können informativer, energetischer oder stofflicher Art sein und gegenläufig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Durch die hier untersuchte Bebauungsplanänderung werden keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet.

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung würde sich der derzeitige Umweltzustand insofern ändern, dass die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten, in der Realität jedoch noch fehlenden Baum- und Strauchpflanzungen umgesetzt werden müssten.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

- Stellplätze sind als befestigte Grünflächen auszubilden
- Das anfallende Niederschlagswasser der Lager-, Verkehrs- und Dachflächen wird gesammelt und innerhalb des Geltungsbereichs über Muldenrigolen versickert

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Durch Baum- und Strauchneupflanzungen sollen kleinklimatische Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelung teilweise ausgeglichen werden.

Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen I.-III. Ordnung sowie von Hecken bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern

Schutzgut Tiere

- Neuanlage einer Eidechsenburg als Ersatz für Lebensräume von potenziell vorkommenden Zauneidechsen, die durch die Bebauungsplanänderung verloren gehen

Schutzgut Landschaft

- Begrünung bzw. Strukturanreicherung des Gebietes durch festgesetzte Gehölzpflanzungen.
- Ortsrandeingrünung durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen

4.2 Methodik der Eingriffsbilanzierung

Der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021, zu Grunde gelegt. Dabei wurden für das Schutzgut Arten und Lebensräume die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung zugeordnet.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird die Intensität des Eingriffs eingeschätzt. Diese wird vom Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung (Grundflächenzahl = GRZ) abgeleitet. Die betroffene Fläche wird somit mit dem Grundwert des betroffenen BNT und der GRZ multipliziert. Dies ergibt den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen ist ggf. eine Reduktion um bis zu 20 % möglich. Dies ist abhängig von dem Umfang und der Qualität der gewählten Maßnahmen.

4.3 Eingriffsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des Gesetzes (§14 BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. §15 BNatSchG). Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Bereiche mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Einteilung in Kategorien entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Bereich	Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Wertpunkte gem. BayKompV
B112-WX00BK	mesophile Hecke, biotopkartiert	mittel	10
B116	Hecke auf nährstoffreichem, ruderalem Standort	mittel	7
V51	Grünfläche und Gehölzbestand entlang von Verkehrsflächen	gering	3
X2	Industriegelände mit typischen Freiräumen	gering	1

Tabelle 1: Bedeutung des Bestands für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Eingriffsschwere ergibt sich aus dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Ein Beurteilungsfaktor ist dabei die festgesetzte Grundflächenzahl.

Nicht als Eingriff berücksichtigt wurden folgende Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs:

- Die im Bestandsplan dargestellte Biotopfläche, die im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt wird.
- Das Betriebsgelände der ZAS, da im Zuge der Baugenehmigung bereits ein Ausgleich für ca. 6000 qm versiegelte Fläche erbracht wurde. Dies entspricht dem gesamten Firmenbereich.
- Straßengrundstück der B304 mit Gehweg und Begleitgrün. Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Straße wurde bereits die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet.

In der nachfolgenden Darstellung (siehe Abb. 15) werden die verbleibenden Eingriffsbereiche dargestellt:



Abbildung 15: Eingriffsbereiche

In nachfolgender Tabelle wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt:

Bereich	Grundwert	Flächengröße in qm	GRZ	nötiger Kompensationsbedarf in Wertpunkte
X2	1	32.160	0,8-0,45 = 0,35*	11.256
X2	1	4.210	0,8**	3.368
B116	7	580	0,8***	3.248
B112- WX00BK	10	114	0,8-0,45 = 0,35*	399
B112- WX00BK	10	70	0,8**	560
gesamt		37.134		18.831

Tabelle 2: Berechnung des Kompensationsbedarfs

* Bereich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans, in dem eine GRZ von 0,45 festgesetzt war. Die Erhöhung der GRZ auf 0,8 erfordert einen Ausgleich für das festgesetzte Bauland.

** Bereich in der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans, in dem bisher noch keine GRZ festgesetzt war.

*** Im bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzter Bereich, der demnach nicht als Bauland ausgewiesen war und für den keine GRZ festgesetzt war.

Der gesamte Kompensationsbedarf beläuft sich zunächst auf 18.831 Wertpunkte. Eine Reduzierung des Kompensationsbedarfs kann durch die Anrechnung eines Planungsfaktors erfolgen. Folgende Maßnahmen werden ergriffen:

- Anlage einer Dachbegrünung von ca. 1.100 qm
- Verwendung von ausschließlich insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich

Der Eingriffsraum umfasst einen Bereich von 37.134 qm. Die im Geltungsbereich nicht als Eingriffsraum gewerteten Flächen wurden dargestellt und erklärt.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	Ansatz
Anlage einer Dachbegrünung von ca. 1.100 qm	Eingriffe werden teilweise vermieden	Festsetzung im BP	5 %
Verwendung von ausschließlich insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich	Eingriff wird teilweise vermieden	Festsetzung im BP	5 %
Summe			10 %

Tabelle 3: Vermeidungsmaßnahmen und Anrechnung auf den Planungsfaktor

Berechnung des Kompensationsbedarfs	Wertpunkte
Kompensationsbedarf aus Tabelle 2	18.831
abzüglich Planungsfaktor 10 % aus Tabelle 3	1.883
Summe	16.948

Tabelle 4: Berechnung des Kompensationsbedarfs

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

werden nachgereicht

5 Planungsalternativen

Mit der Bebauungsplanänderung soll vorwiegend die rechtliche Grundlage zur Erweiterung der Produktionsgebäude an dem bestehenden Industriestandort geschaffen werden. In diesem Zuge sollen auch die Ungereimtheiten in der bestehenden Bauleitplanung ausgeräumt und der aktuelle Bestand berücksichtigt werden. Das Gelände befindet sich bereits im Eigentum der Fa. Aicher Bau.

Die Betriebserweiterung ist aus arbeitstechnischen und wirtschaftlichen Gründen ausschließlich an diesem Standort sinnvoll und daher alternativlos.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2021) herangezogen.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, müssen überprüft werden. Gegebenenfalls müssen Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

8 Zusammenfassung

Die Fa. Aicher Bau plant die Modernisierung und Erweiterung ihrer Produktionsanlagen. Dabei ist grundsätzlich mit erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Durch die Festsetzung und Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen erheblich reduziert werden. Nicht vermeidbare negative Umweltauswirkungen werden ausgeglichen.

Die nachfolgende Tabelle 5 zeigt die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend auf. Die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden darin bereits berücksichtigt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Boden / Fläche	gering	gering	gering	gering
Wasser	keine	keine	keine	keine
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / biol.Vielfalt	keine	gering	keine	gering
Tiere	keine	keine	keine	keine
Mensch / Erholungsnutzung	keine	keine	keine	keine
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Landschaft	sehr gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Tabelle 5: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für die Schutzgüter **Boden/Fläche**, **Klima/Luft**, **Pflanzen/biol. Vielfalt** sowie **Landschaft** werden Auswirkungen von nur geringer Erheblichkeit erwartet. Der Hauptgrund liegt hierbei bei der bereits intensiven industriellen Nutzung des Geländes. Auch der Erweiterungsbereich wird schon industriell genutzt. Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs finden sich nur sehr wenige naturnahe Bereiche, deren Überplanung negative Auswirkungen nach sich ziehen könnten.

Für die Schutzgüter **Wasser**, **Tiere**, **Mensch/Erholung** und **Kultur- und Sachgüter** werden keine negativen Auswirkungen prognostiziert. Der derzeitige Bestand zeigt in diesen Bereichen nur sehr geringe Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen bzw. werden z. B. für das Schutzgut **Tiere** spezielle Maßnahmen festgesetzt, so dass negative Eingriffsauswirkungen vermieden werden können.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch/Lärm** werden nur gering sein. Für das Industriegebiet wird ein Lärmschutzkontingent festgesetzt, das sicherstellt, dass die auf die maßgeblichen schutzbedürftigen Immissionsorte einwirkenden Immissionen in Verbindung mit den bereits bestehenden Lärmvorbelastungen nicht überschritten werden.

Traunstein, den 29.01.2025



.....
Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher
Landschaftsarchitekt

Literaturverzeichnis und Quellen

- BAUTECHNISCHEN VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT SALZBURG (bvfs) (2022): Gutachten A.-Nr.: G7/210041-06. Gründungstechnische Beurteilung Einreichprojekt. Bauvorhaben: Neubau Fertigteilverk Freilassing, Stand 28.01.2022, Salzburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): Der Gley, nasse Füße, Augsburg, Stand April 2007
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): FIN-Web, Naturräume, abgerufen am 10.07.2023, https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, Boden, Übersichtsbodenkarte M 1:25000, abgerufen am 10.07.2023, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.htm?lang=de
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, Natur, Biotopkartierung Stadt, abgerufen am 10.07.2023, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_natur_ftz/index.html?lang=de
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, abgerufen am 10.07.2023 https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden
- HOOCK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE PARTG MBB (2024): Immissionsschutztechnisches Gutachten. Schallimmissionsschutz, Stand 18.12.2024, 54 Seiten, Landshut
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN: Regionalplan Südostoberbayern (Fassung von 2001 inkl. aller Änderungen bis Mai 2020)

Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB), (Stand 1. Januar 2018)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024