

Umweltbericht mit integrierter Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

zum Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“



**Stadt Freilassing
Landkreis Berchtesgadener Land**

Vorabzug

Stand: Juli 2024

Auftraggeber:

.....
Stadt Freilassing
Münchener Straße 15
83395 Freilassing

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 31
82433 Bad Kohlgrub

Telefon: 0 88 45 – 703 81 81
Fax: 0 88 45 – 757 99 49

.....
Egide Sibomana
(M.Sc. Biologie/Ökologie)

.....
Sven Maske
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Bad Kohlgrub, im Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Anlass und Aufgabenstellung | 4 |
| 2. Charakterisierung des Bestands | 4 |
| 2.1. Lage des Plangebietes | 4 |
| 2.2. Naturräumliche Gegebenheiten | 5 |
| 2.3. Landschaftsbild | 5 |
| 2.4. Klima und Luft | 5 |
| 2.5. Relief, Geologie und Boden | 5 |
| 2.6. Wasser | 6 |
| 2.7. Reale Vegetation, Nutzung und Habitatpotenzial | 6 |
| 3. Fachplanerische Vorgaben | 8 |
| 3.2. Gesetzlich geschützte Biotope und Bestandsbäume | 8 |
| 3.3. Schutzgebiete und Betroffenheit | 8 |
| 4. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft | 10 |
| 5. Konfliktanalyse | 14 |
| 5.1. Auswirkungen auf den Boden | 15 |
| 5.2. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt | 15 |
| 5.3. Auswirkungen auf das Klima / Luft | 16 |
| 5.4. Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Biotope | 16 |
| 5.5. Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Mensch | 16 |
| 5.6. Zusammenfassende Bewertung | 17 |
| 6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. | 18 |
| 7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung (V), Minderung (M) der Eingriffswirkungen | 18 |
| 9. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung | 22 |
| 9.1. Eingriffsermittlung | 22 |
| 9.2. Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen | 23 |
| 9. Bilanz und Schlussbetrachtung | 24 |
| 10. Anhang | 25 |

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bildungszentrum am Bahnhof“ verfolgt die Stadt das Ziel den Bildungsstandort zu stärken und zu erweitern. Unter Berücksichtigung des Gebots der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz des Flächensparens wird die Bebauung im Bestandsgebiets überplant und mit Blick auf spezifischen Anforderungen der Architektur neu geordnet.

Das Bauvorhaben wird unweigerlich mit neuen Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden sein. Im vorliegenden Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wird der Zustand von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen analysiert und bewertet. Der zu erwartende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird mittels einer Konfliktanalyse bewertet. Aus diesen Grundlagen werden landschaftspflegerische Maßnahmen abgeleitet, die helfen sollen, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten oder auszugleichen. Ziel ist die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild. In der Folge sollen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zurückbleiben.

Die Beschreibung der Konflikte und die Zuordnung der geplanten Kompensationsmaßnahmen erfolgt verbal-argumentativ mit dem jeweiligen Vermerk zur bezogenen Fläche. Bestand, Eingriff und Kompensation werden gemäß Eingriffsregelung im Bestands- und Konfliktplan sowie dem Maßnahmenplan dargestellt.

2. Charakterisierung des Bestands

2.1. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum von Freilassing, unmittelbar südlich des Bahnhofes von Freilassing. Es umfasst das heutige Gelände der Realschule Rupertiwinkel und der Youtou-school of young tourism, außerdem ist ein Sportplatz im Geltungsbereich zu finden. Im Geltungsbereich liegende Straßen sind die Georg- Wrede-Straße, die Kerschensteinerstraße, die Jennerstraße und die Staufenstrasse. Über alle genannten Straßen wird das Gebiet erschlossen. Bauliche Herausforderungen sind auf dem weitestgehend ebenen Gelände nicht zu erwarten.

Betroffene Flurstücke des Bebauungsplans sind die Nummern 72/3, 976/64, 987, 987/15, 987/19, 987/20, 988/7, 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 993/3, 997, 999, 995/5, 1282/2 und 1313/1.

2.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Stadt Freilassing liegt im Salzburgerbecken in der naturräumlichen Großregion 3. Ordnung „südliches Alpenvorland“. Die naturräumliche Haupteinheit 2. Ordnung ist das „Subalpines Jungmoränenland (03), gleichzeitig gilt es auch als Naturregion 3. Ordnung. Kennzeichnend für diese Region sind vor allem Schotterbänke die auf Seeton aufliegen mit einer Mächtigkeit von bis zu 250 Metern.

2.3. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in unmittelbarer Nähe zu Freilassing ist von landwirtschaftlicher Fläche und kleineren Ortsteilen geprägt. Südlich schließen sich die Alpen an, deren Gipfel schon in Freilassing zu sehen sind. Das Plangebiet selbst ist eine bereits bebaute Fläche, an der in westlicher Richtung ebenfalls landwirtschaftliche Fläche angrenzt. In Süden und Osten grenzen Wohngebiete während sich im Norden gemischt genutzte und gewerbliche Bauflächen konzentrieren.

2.4. Klima und Luft

Die Stadt Freilassing liegt in der Gemäßigten Klimazone, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,4°C. Der wärmste Monat ist der Juli, hier steigen die Durchschnittstemperaturen auf 18,2°C. Januar ist der kälteste Monat mit einer Temperatur von -2,2°C Die Niederschläge sind mit insgesamt 1870 mm im Jahr mit die höchsten in Deutschland. Mit bis zu 200 mm in den Sommermonaten, ist der Niederschlag dort am höchsten.

2.5. Relief, Geologie und Boden

Relief

Ein starkes Gefälle ist in Freilassing und im Plangebiet nicht zu finden. Durch die Lage im Salzburger Becken ist das Gelände größtenteils eben. Die durchschnittliche Höhe beträgt 420 Meter ü. NHN.

Geologie

Da Freilassing in der Nähe der Saalach liegt, sind hier Flussablagerungen, Kies und Sand vornehmlich zu finden. Die geologische Einheit ist durch Flussschotter geprägt. Westlich von Freilassing sind würmeiszeitliche Moränen aus Kies, Sand oder Schluff zu finden. Der Boden kann hier auch tonig sein. Kleinere Torfablagerungen sind ebenfalls westlich von Freilassing verortet. Im Untersuchungsraum selbst sind hauptsächlich Kiese und Sande zu finden

Boden

Im Rahmen der Bodenentwicklung haben sich hier aus dem geologischen Ausgangsmaterial

fruchtbare Braunerde aus Verwitterungslehm über Carbonsandkies bis Schluffkies entwickelt. Angrenzend an der Saalach sind auch Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm, kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff und Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand zu finden. Westlich von Freilassing sind andere Böden wie Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff und Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft entstanden.

2.6. Wasser

Das Trinkwasser des Landkreises und damit der Stadt Freilassing wird zu 100% aus Grundwasser gewonnen. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht verzeichnet. Im Untersuchungsgebiet sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden. Das Plangebiet wird über die Saalach entwässert.

2.7. Reale Vegetation, Nutzung und Habitatpotenzial

Der Zuordnung der Biotopstrukturen wurde die „BayKompV-Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (verbale Beschreibung)“ vom 2014 zu Grunde gelegt, unter Hinzuziehung des Bestimmungsschlüssels für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG und Art 23 BayNatSchG vom April 2022. Im Plangebiet wurden neben den vollversiegelten/gepflasterten Verkehrs- und Parkflächen sowie der Bestandsgebäude folgende Biotopstrukturen kartiert:

- G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- G11: Intensivgrünland
- V51: Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
- Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad aus Zierrasen
- Sondergebiet, Schule mit Bäume junger bis mittlerer Ausprägung
- XR 00 BK: Rohboden weitgehend ohne Vegetation

Im Folgenden werden die einzelnen Biotopstrukturen beschrieben

G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Hierbei handelt es sich um einen gräserdominierten Grünlandbestand im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes mit einer Größe von 6.438 m²

Neben Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*) ist stetig der Wiesenpippau (*Crepis biennis*) und das Wiesenlabkraut (*Galium album agg*) anzutreffen. Im Unterwuchs fand sich stetig Gundermann (*Glechoma hederacea*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Gamander (*Veronica chamaedrys c.f.*). Weitere Arten sind: Behaarte Segge (*Carex hirta*), Gewöhnliche Rispengras (*Poa*

trivialis), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Scharfe Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Hornkraut (*Cerastium sp.*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Gewöhnlicher Giersch (*Aegopodium podagraria*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*).

Insgesamt ist der Bestand als mäßig artenreich zu beschreiben, es fehlen Mager- bzw. feuchte oder trockenheitsliebende Arten. Dafür finden sich insbesondere in den Randbereichen Saum- und nährstoffliebende Arten wie Giersch (*Aegipodion podagraria*), Wiesenkerbel (*Anthriscus pratensis*). Gesetzlich geschützte Wildpflanzen konnten nicht gefunden werden.

Der Bestand scheint regelmäßig gemäht zu werden.

Die zweite Grünlandfläche (G11 Intensivgrünland) liegt jenseits der Reiteralpestrasse im Südwesten des Plangebietes und ist rd. 2.947 m² groß. Hier handelt es sich um eine stark artenverarmte, Gräser-dominierte und regelmäßig gemähte Wiesenfläche. In diesem Biotop konnte auch keine gesetzlich geschützten Wildpflanzen festgestellt werden.

Ein Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten in beiden Biototypen (G211 und G11) kann aufgrund der Kleinräumigkeit und zu geringem Artenreichtum (Flora) weitestgehend ausgeschlossen werden.

V51: Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen

An der nördlichen Seite der Reiteralpestraße und westlich der Sportanlage entlang des Weges befindet sich ein Gehölzstreifen aus einheimischen Sträuchern. Die Sträucher weisen weder Höhlungen noch Risse oder Spalten auf, die von höhlenbrütenden Arten wie Fledermäusen und Vögeln bewohnt werden könnten. Hier sind ausschließlich gebüsch- und baumbrütende sowie bodennah im Schutz von Gehölzen nistende Vogelarten zu erwarten.

XR 00 BK: Rohboden

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Gehölzfläche südlich an den oben beschriebenen Bestand angrenzend Gräser-dominierten Grünlandbestand im Nordwestlichen Randbereich des Plangebietes mit einer Größe von 3.283 m². Dieses Biotop weist keine Habitatpotenzial für Tiere auf.

X3: Sondergebiet, Schule

Unter diesem Biototyp sind mehrere kleinteilige Biotopstrukturen unterschiedlicher Nutzungsintensität innerhalb des Schulgeländes zusammengefasst. Sie reichen von wegbegleitenden Baumreihen mit Groß-Kraut- oder Bodendeckerunterwuchs bis zu

Heckenreihen mit Einzelbäumen hin zu Scherrasenflächen im Bereich des Außensportgeländes bzw. der Pausenflächen. Kleinteilige bandartige Säume und Wiesenparzellen sowie Gehölzbestände ergänzen den Aspekt.

Der Stammdurchmesser in Brusthöhe beträgt bei allen Baumexemplaren des X3-Biotops weniger als 75 cm. Einzelne relativ größere Baumexemplare, die als erhaltenswert angesehen werden können, wurden im Bestandsplan dargestellt. Die Bäume in diesem Biotop weisen zwar kaum Höhlungen für höhlenbrütende Vogelarten auf, können jedoch den potenziell im Plangebiet vorkommenden Vögeln Nist- und Brutmöglichkeiten bieten.

In diesem Biotoptyp des Plangebiets befinden sich auch Bestandsgebäude und Gemäuer, die laut Planung abgerissen werden sollen. Eine Habitateignung für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten ist an den Bestandsgebäuden nicht vorhanden. An den Gemäuern kann ein Vorkommen von planungsrelevanten Eidechsen (vor allem Zauneidechsen „*Lacerta agilis*“) nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Ob und wie planungsrelevante Reptilienarten durch die Planung betroffen sein könnten, ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu klären.

Die einzelnen Biotopstrukturen des Schulgeländes sind aufgrund ihrer Lage durch mechanische Beeinträchtigungen und Verlärmung als stark gestört zu bewerten.

3. Fachplanerische Vorgaben

3.2. Gesetzlich geschützte Biotope und Bestandsbäume

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Gesetzlich geschützten Biotope sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

In der Stadt Freilassing wurde noch keine Baumschutzsatzung erlassen, auf die besonders geachtet werden müsste. Dennoch ist der Baumbestand im Plangebiet (größtenteils im mittleren Alter, 20-40 Jahre alt) möglichst zu erhalten. Alle gesunden Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm sind möglichst zu erhalten.

3.3. Schutzgebiete und Betroffenheit

Vogelschutzgebiete: Von den geplanten Bauvorhaben sind keine Vogelschutzgebiete direkt betroffen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist unmittelbar östlich der Stadt in den Auen der Saalach. Das genannte Schutzgebiet ist ca. 750 Meter entfernt. *VSG sind vom Planvorhaben nicht betroffen.*

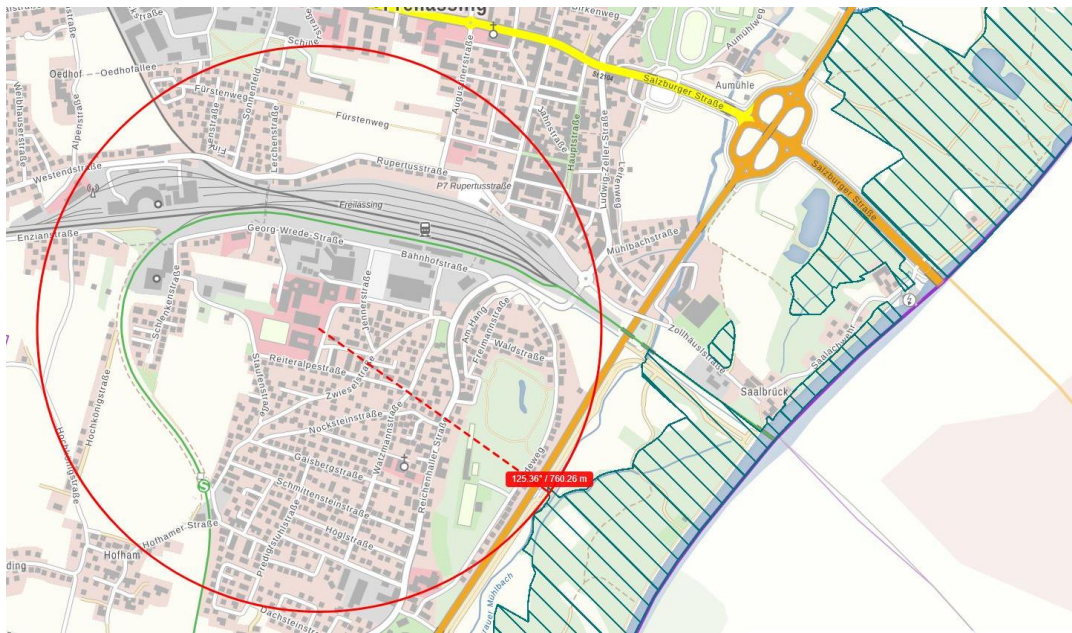


Abbildung 1: Vogelschutzgebiete und Entfernung

FFH Gebiet: Im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich keine FFH Schutzgebiete, jedoch ist auch hier das nächstgelegene Schutzgebiet nur ca. 750 Meter entfernt in der Flussauenlage der Saalach. Im Westen ist ebenso ein FFH Schutzgebiet an der Sur vorhanden. *FFH-Gebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.*

Naturschutzgebiete: Naturschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden, das nächste Naturschutzgebiet liegt in nordwestlicher Richtung in etwa 8,4 Kilometern Entfernung. Weitere Naturschutzgebiete sind in südwestlicher Richtung ca.16,5 Kilometer entfernt. *Naturschutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.*

Naturpark: Auch Naturparks sind im Plangebiet nicht vorhanden, hier ist der nächste Naturpark Bayerischer Wald ca. 95 Kilometer in nördlicher Richtung entfernt. *Naturparke sind vom Planvorhaben nicht betroffen.*

Landschaftsschutzgebiet: Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch ist auch hier wieder eines der nächstliegenden Landschaftsschutzgebiete in der Flussaue der Saalach rund 1,5 Kilometer entfernt. In westlicher Richtung ist in ebenfalls 1,5 Kilometern Entfernung ein weiteres Landschaftsschutzgebiet. *Landschaftsschutzgebiet sind vom Planvorhaben nicht betroffen.*

Biosphärenreservate: Das Biosphärenreservat Berchtesgadener Land erstreckt sich von Laufen im Norden bis Süden zur Österreichischen Grenze, dementsprechend ist auch die Stadt Freilassing in diesem Biosphärenreservat. Aufgrund der Kleinräumigkeit und Vorbelastung des Plangebiet sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf der Biosphärenreservat Berchtesgadener Land als sehr gering anzusehen.

4. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

➤ Schutzgut Mensch

Im Kontext des Schutzguts "Mensch" ist generell die Bevölkerung und spezifisch deren Gesundheit und Wohlbefinden zu verstehen. Dabei ist von großer Bedeutung, in welchem Ausmaß u.a. Lärmemissionen vorhanden sind.

Beschreibung: Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Freilassing nicht unweit einer Bahnstrecke und den Bahnhof Freilassing. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet liegen Gewerbebetriebe. Ansonsten sind Wohngebäude angrenzend. Im Umfeld des Plangebietes verlaufen mit der Kerschensteinerstraße, der Jennerstraße, der Georg-Wrede-Straße und der Staufenerstraße lediglich Wohnwege, die aber durch den Schulstandort zu Hochzeiten ausgelastet sind. Die Straßen sowie die Gewerbebetriebe und die Bahnstrecke sind als Lärmquellen anzusehen.

Auswirkungen: Da der Bebauungsplan eine Überplanung bereits bebauter Fläche ist und die Nutzung sich im Wesentlichen nicht ändert, wird nicht von einer signifikanten Zunahme der Lärmbelastung ausgegangen. Lediglich in der Bauphase wird es zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen. Die Vorgaben des Lärmgutachtens werden dazu dienen, die Auswirkungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Ergebnis: Ein Lärmgutachten liegt in Form eines Immissionsschutztechnisches Gutachten vor. Die Maßnahmen des Gutachtens sind zu befolgen. Bei Einhaltung der Maßnahmen sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

➤ Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Gesetzlich geschützte Biotoptypen sowie

Das Plangebiet besteht aus einem bereits bebauten Schulgelände mit nur wenigen vereinzelt Bäumen. Westlich des Plangebiets befinden sich relativ artenarme Grünflächen. Südlich des Sportplatzes gibt es einen Gehölzstreifen aus einheimischen Sträuchern. Folgende Baum- und Straucharten sind im Plangebiet vertreten: Birke (*Betula pendula*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Langkelchiger Weißdorn (*Crataegus rhipidophylla*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) und Tartanbahn Beerenapfel (*Malus baccata*). In diesen Bäumen und Sträuchern können potenziell im Plangebiet vorkommende Vogelarten Nist- und Brutmöglichkeiten finden.

Ein Habitatpotenzial für Amphibien ist aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht gegeben.

Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet nur als Jagdrevier für Säugetiere (vor allem Fledermäuse) genutzt wird. Eine Habitateignung für Säugetiere (vor allem Fledermäuse) ist nicht gegeben.

Vögel: Im Plangebiet sind ausschließlich gebüsch- und baumbrütende, sowie bodennah im Schutz von Gehölzen nistende Vogelarten zu erwarten. Im Bereich der Planung wurde im November 2023 folgende Vogelarten kartiert: Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Sumpfmehse (*Poecile palustris*), Kleiber (*Sitta europaea*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Grünspecht (*Picus viridis*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Waldbaumläufer (*Certhia familiaris*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Sperber (*Accipiter nisus*). Alle diese Vogelarten sind ungefährdet.

Reptilien: Das Vorkommen planungsrelevanter Reptilien (insbesondere der Zauneidechse) kann pauschal nicht ausgeschlossen werden. Ein Artenschutzgutachten soll dazu dienen, die Betroffenheit der im Plangebiet potenziell vorkommenden Reptilien zu untersuchen und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen festzulegen.

Fledermäuse: Mangels geeigneter Habitatstrukturen kann das Plangebiet als Lebensraum für Fledermäuse weitgehend ausgeschlossen werden.

Andere Säugetiere: Ein Vorkommen weiterer Säugetiere ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope und/oder geschützte Wildpflanzen vorhanden. Der Verlust von Grünflächen und Strauchstreifen im Westen ist als erhebliche Auswirkung zu bewerten.

Die Fläche des Plangebiets stellt auf keinen Fall den Gesamtlebensraum der genannten und nach der Habitateignung zu erwartenden Vogelarten dar. Die ökologische Funktion eines Fortpflanzungs- und Ruheraums ist nach der Planung mit hinreichender Sicherheit gewahrt. Es ist nicht mit einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Unter Einhaltung der Fristen des § 39 BNatSchG (Baufeld muss in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar von Gehölzen und kräutiger Vegetation freigestellt werden) kann das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG für die genannten und nach der Habitateignung zu erwartenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

Zauneidechse könnten im Plangebiet vorkommen. Die Auswirkung des Planvorhabens auf Zauneidechsen sowie notwendige Schutzmaßnahmen werden in einem separaten Artenschutzgutachten beschrieben.

Ergebnis: Die Umweltauswirkungen der Planung auf Pflanzen- und Tierwelt ist als von mittlerer Stärke zu bewerten. Ein Artenschutzgutachten (mit notwendige Vermeidungs- und

CEF-Maßnahmen) mit Fokus auf Reptilien (v.a. Zauneidechse) ist separat zu erstellen.

➤ Schutzgut Boden

Beschreibung: Generell hat das Schutzgut Boden Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Lebensraum für Bodenorganismen und Standort der natürlichen Vegetation, als Standort für Kulturpflanzen und als landschaftsgeschichtliche Urkunde. Der Gesamtbereich des Bebauungsplans beträgt etwa 6,7 ha und umfasst bereits bebaute Flächen, Grünflächen und Flächen mit Gehölzen. Es wurde eine GRZ von 0,8 ermittelt. Die Flächen der versiegelten Verkehrs- und Parkplätze im Geltungsbereich des Plangebiets erhöhen sich von 11801 m² auf 13308m² (+13%) und die Flächen des Sondergebiets Schule (ohne die im BP als Private Grünfläche ausgewiesen Flächen) erhöhen sich von 28.820 m² auf 34.105m² (18%). Die begrünten Flächen reduziert sich von 26.315 m² auf 18.560 m².

Tabelle 1: Versiegelung des Plangebiets durch die Planung.

| | Bestand | | BP Plan | | Differenz [m ²] | Entwicklung |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------|
| | Fläche [m ²] | Bodenversiegelung | Fläche [m ²] | Versiegelungsgrad | | |
| Verkehrsflächen und Parkplätze | 11.801 | 100% | 13.308 | 100% | 1.507 | +13% ↑ |
| Sondergebiet, Schule | 28.820 | 80% | 34.105 | 80% | 5.285 | +18% ↑ |
| Grünflächen | 26.315 | 0% | 18.560 | 0% | -7.755 | -29% ↓ |

Auswirkungen: Die vorliegende Planung sieht rd. 7.755m² mögliche zusätzliche Versiegelung/Befestigung vor. Nur eine Teilentlastung der Bodenfunktionen kann durch die Wiederbegrünung der anzulegenden Grünflächen im Plangebiet erreicht werden. Daher werden Bodenfunktionen außerhalb des Plangebiet ausgeglichen bzw. kompensiert (Ausgleichmaßnahmen werden im weiteren Verlauf der Planung festgesetzt).

Ergebnis: Es werden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden von **hoher Erheblichkeit** erwartet.

➤ Schutzgut Wasser

Beschreibung: Allgemein hat der Wasserkreislauf über Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung und Abfluss des Niederschlagswassers große Bedeutung für den örtlichen Wasserhaushalt, das Klima und für Tiere und Pflanzen. Der Wasserhaushalt im Bereich der für den Bebauungsplan vorgesehene Fläche ist durch die vorhandene Bebauung bereits belastet. Die Belastung des Grundwassers besteht durch Eintrag von Nähr- und Schadstoffen von der jetzigen Nutzung. Der Oberflächenabfluss ist durch die Bebauung bereits als hoch

anzusehen.

Auswirkungen: Durch die Versiegelung und Bebauung wird der Oberflächenabfluss erhöht bleiben und die Grundwasserneubildung wird ebenso gering bleiben. Durch das Beseitigen von Vegetation, Bäumen und Sträuchern wird die Verdunstung verringert, auch wenn zugleich im Bebauungsplan Anpflanzungen festgesetzt sind.

Durch eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen und eine verbindliche Festsetzung der Niederschlagswasserversickerung für die Bereiche, in denen diese möglich ist, können die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert werden.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen von **mittlerer Stärke** zu erwarten.

➤ **Schutzgut Klima / Luft**

Beschreibung: Die unbebaute Fläche des Untersuchungsgebiets und seiner Umgebung ist für die mikro- und lokalklimatische Situation im Naturraum von Bedeutung. Im Plangebiet ist jedoch nur der Sportplatz unbebaut, im Westen grenzt Offenlandfläche an. Die Offenlandflächen sind vor allem als Kaltluftentstehungsgebiete immens bedeutsam. Die hier in strahlungsreichen Nächten entstehende Kaltluft fließt (zusammen mit Frischluft) fließt in der Nacht mit dem Flurwind Stadteinwärts. Der abfließende Frisch- und Kaltluft kommt eine wichtige Funktion für die Durchlüftung und die klimatische Entlastung der Innenstadt zu.

Belastungen von Klima und Luft im geplanten Baugebiet bestehen durch Immissionsbelastung: Emission von Luftschadstoffen und Lärm durch das bestehende Baugebiet und den Bestand, Verkehr und die Nutzung durch die Landwirtschaft.

Auswirkungen: Durch die geplante Neugestaltung des Areals wird sich im Untersuchungsgebiet nicht viel ändern, da das Gebiet bereits bebaut ist. Ein Sportplatz ist an derselben Stelle geplant wie er im Bestand ist.

Ergebnis: Einflüsse auf das Mikro- und lokale Klima sind als **gering** abzustufen.

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung: Das Landschaftsbild in der Stadt Freilassing repräsentiert eine typische bayerische Kleinstadt im Alpenvorland. Die Umgebung von der Stadt Freilassing wird meistens durch Landwirtschaft geprägt. Das Plangebiet wird von Bestandsgebäuden, Grünflächen sowie Bäume und Sträucher geprägt.

Auswirkungen: Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch den Abriss von Bestandsgebäuden, die Beseitigung von Sträuchern und die Versiegelung von Grünflächen stark verändert. Die geplanten Gebäude müssen das Plangebiet in das umliegende Landschaftsbild integrieren. Die bebauten Flächen des Plangebiets sind durch Bepflanzungen von den Grünflächen im Westen abzugrenzen.

Ergebnis: Bei Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets ist mit Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Landschaftsbild zu rechnen.

5. Konfliktanalyse

Anlass des vorliegenden Umweltberichts ist die Neuplanung des bestehenden Schulkomplexes. Hierdurch ist die Bodenversiegelung an dem Standort weiterhin stark und es kommt auch zu Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, die den Vögeln Nist- und Brutmöglichkeiten bieten. Zudem konnte das Plangebiet als Lebensraum für Reptilien (Zauneidechsen) pauschal nicht ausgeschlossen werden. Daher führt das Bauvorhaben trotz des Bestandes unvermeidlich zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Baubedingte Wirkfaktoren:

- erhöhtes Auftreten von Schall- und Staubemissionen
- Schadstoffeintrag von Luft, Öl- und Benzin durch Baumaschinen in den Boden und damit in Grund- und Oberflächenwasser
- Bodenverdichtung durch Baustellenfahrzeuge
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Bautätigkeiten
- Beseitigung von Vegetation
- Überbauung von Lebensräumen

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- Versiegelung
- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme
- Biotopverlust
- Veränderung des Landschaftsbilds
- Verdrängungseffekte
- Barrierewirkung

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Zusätzliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Weiteren werden die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft analysiert und beschrieben. Dabei werden die Auswirkungen zur besseren Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit in Anlehnung an Kapitel 5 getrennt und auf die einzelnen Naturpotentiale bezogen. Die einzelnen Konfliktfelder werden im Konfliktplan mit K 1 bis K 4 bezeichnet.

5.1. Auswirkungen auf den Boden

Bei Bebauung, Versiegelung und Befestigung von Freiflächen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen und überwiegend zum dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (u.a. Filterwirkung und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Vegetationsstandort), zu Bodenveränderungen (u.a. Bodengefüge) und zu Bodenverlust auf Teilflächen. Auslöser der Störungen auf den Boden sind:

- Abschiebung, Umlagerung und Neuauftrag des Oberbodens
- Bodenverdichtung einhergehend mit Staunässebildung durch Baubetrieb und Befestigung von Flächen
- Bodenneuversiegelung und Teilversiegelung sowie Verlust biologisch aktiven Bodens
- Schadstoffeintrag durch Baubetrieb

5.2. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Die Durchführung des Bauvorhabens wird den Wasserhaushalt im Planungsraum beeinträchtigen. Durch die Versiegelung der Flächen erhöht sich das anfallende Oberflächenwasser und muss über geeignete Entwässerungsmaßnahmen abgeleitet werden. Damit einhergehend verringert sich die Versickerungsrate und somit auch die Grundwasserneubildungsrate.

Ursachen der Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt sind also:

- Entfernen / Zerstören der natürlichen Vegetation (verringerte Transpiration, Interzeption und Filterwirkung)
- Bodenneuversiegelung und Verdichtung (Verlust an Versickerungs- und Wasserrückhalteflächen, erhöhter und schnellerer Abfluss von Oberflächenwasser)
- Schadstoffeintrag durch Baubetrieb, Verkehr und Nutzung über Boden/Oberflächenwasser

Bei Ausführung des geplanten Vorhabens wird der Wasserhaushalt insbesondere durch die Bodenneuversiegelung im westlichen Teil des Plangebietes aufgrund der Verringerung an Versickerungs- und Wasserrückhaltefläche sowie durch schneller abfließendes Oberflächenwasser gestört.

5.3. Auswirkungen auf das Klima / Luft

Klimatische Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens sind insbesondere im lokalen und mikroklimatischen Bereich zu erwarten. Durch die Bestandsbebauung sind die Auswirkungen auf Klima und Luft im mikroklimatischen Bereich schon erheblich. Durch die Neuplanung wird sich dahingehend keine Verbesserung einstellen.

Durch die Beseitigung der Bestandsbäume und Sträucher, fällt Fläche zur Kalt- und Frischluftherzeugung weg. Auslöser der Störungen von Klima und Luft sind:

- Bodenneuversiegelung und Befestigung von Freiflächen (Erhöhung der Wärmerückstrahlung, verstärkte Aufheizung)

5.4. Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Biotope

Die Beseitigung der Bäume und Sträucher führt zu einem Verlust an Lebensräumen und Nahrungshabitaten für Pflanzen und Tieren. Da die vorhandenen Gemäuer als Lebensraum für Reptilien in Frage kommen, kann eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen (v.a. Bauzeitbeschränkung) sind Störungen und Verdrängung / Vertreibungseffekte von potenziell im Plangebiet vorkommenden Vögel zwar weiterhin möglich, jedoch nicht als planungsrelevant einzustufen.

Auslösende Faktoren für Beeinträchtigungen von Pflanzen, Tieren und Biotopen sind:

- Entfernen / Zerstören der Vegetation (Lebensraumzerstörung)
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Befestigung (Bodenverdichtung) und Bodenneuversiegelung
- Baubetrieb, Verkehr und Nutzung (geringe Verdrängungseffekte)
- Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopen

Bei Verwirklichung des Vorhabens kommt es durch Flächenverbrauch und Bodenneuversiegelung zum dauerhaften und nachhaltigen Lebensraumverlust in Teilbereichen des Plangebietes.

5.5. Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Mensch

Das Landschaftsbild ist durch vorhandene Bebauung beeinträchtigt und wird durch eine Neuplanung nicht erheblich mehr beeinträchtigt. Auch die Lärmbelästigung wird aufgrund der selben Nutzung als Schule im Bestand nicht erheblich größer werden. Während der Bauphase können kurzfristige Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr und Erdarbeiten auftreten, welche Lärm und Schadstoffemissionen verursachen.

Ursachen für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind:

- Entfernen / Zerstören der natürlichen Vegetation
- Bodenneuversiegelung und Befestigung von Flächen
- Baubetrieb, Verkehr und Nutzung (geringe Verdrängungseffekte)

5.6. Zusammenfassende Bewertung

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass das geplante Bauvorhaben einen dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet, der negative Auswirkungen auf alle Naturpotentiale hat. Jedoch sind viele der Beeinträchtigungen bereits bei der jetzigen Bebauung vorhanden und werden durch die zukünftige Nutzung des Plangebiets nicht wesentlich erheblicher als in der jetzigen Bestandssituation.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist eine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinien. Zugriffsverbote in Hinblick auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinien (v.a. Tötungsverbot für die Tiere und Schädigungsverbot ihres Nahrungshabitats und ihrer Ruhe-/ Fortpflanzungsstätte) sind zu beachten.

Konfliktpunkte (K)

- K1: Rodung von Bäumen und Sträuchern
(Betroffene Potentiale: Pflanzen, Tiere und Biotope)
- K2: Verlust an Grün- und Pflanzflächen
(Betroffene Potentiale: Pflanzen, Tiere und Biotope)
- K3: Versiegelung von biologisch aktiven Bodens im Bereich der Bebauung
(Betroffene Potentiale: Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen, Tiere und Biotope, Landschaftsbild)
- K4: Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora
(Betroffene Potentiale: Pflanzen, Tiere und Biotope)
- K 5: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
(Betroffene Potentiale: Landschaftsbild / Mensch)

Die aufgeführten Konfliktpunkte finden sich in dem Bestands- und Konfliktplan wieder.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Im Falle einer Nichtdurchführung dieses Planvorhabens würden die Flächen des Plangebiets voraussichtlich unverändert fortbestehen. Insbesondere ökologisch wertvolle Gehölze im Südwesten des Plangebiets, Einzelbäume sowie die Grünflächen im Plangebiet stünden weiterhin der Flora und Fauna sowie der menschlichen Nutzung zur Verfügung.

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung (V), Minderung (M) der Eingriffswirkungen

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind zu ermitteln und abzuwägen. Gemäß § 2 BauGB ist darauf abzielen, die Eingriffswirkungen zu minimieren. Die verbleibenden nachhaltigen Auswirkungen sollen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Hierzu ist es zwingend erforderlich, grünordnerische Festsetzungen zu treffen, die das Plangebiet in das umgebende Landschaftsbild integrieren. Der Verlust an potenziellem Lebensraum für Flora und Fauna muss durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) – Maßnahmen zur Habitatentwicklung oder zur Habitatoptimierung – kompensiert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen.

V1 Bauzeitbeschränkung

Rodungen von Gehölzen erfolgt ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres (§ 39 BNatSchG). Diese zeitliche Beschränkung dient dazu, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

M1 Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt bestimmter Bäume

Der Bebauungsplan (BP) des Vorhabens muss die Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern beinhalten, wodurch potenziell Nahrungshabitate und gegebenenfalls auch Bruthabitate für ubiquitäre Arten geschaffen werden können. Anpflanzungen gebietsfremder Arten und Unterarten im Plangebiet sind nicht zulässig. Auch wenn Freilassing selbst keine Baumschutzsatzung hat, sind alte und ortsbildprägende Bäume möglichst zu erhalten. Dies betrifft alle gesunden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Fichtenbäume ab 100 cm Stammumfang, sowie besonders auffallende Bäume entlang der Straßen und Wege. Der Bebauungsplan (BP) soll möglichst einen Gehölzstreifen an der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets vorsehen, der den laut Planung zu rodenden Gehölzstreifen entlang des Weges südlich der Sportanlage ersetzt. Dieser Gehölzstreifen würde auch in den Westen und Süden des Plangebiets als Sichtschutz dienen, und das bebaute Plangebiet von den Grünflächen im Westen trennen. Artenauswahl der heimischen Baum- und Sträucherpflanzungen kann dem Anhang 1 entnommen werden.

Schutzgut Boden

V2 Schutz des Mutterbodens

Zum Schutz des Mutterbodens ist der bei den Erdarbeiten anfallende Oberboden separat zu entnehmen, seitlich zu lagern und für eine spätere Wiederverwendung vorzusehen.

M2 Begrenzung des Versiegelungsgrades

Die Bebauung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

M3 Verwendung sickerfähiger Beläge

Um die Bodenneuversiegelung zu minimieren, wird für die Anlage von Parkflächen, Hofplätze sowie Gehwege möglichst ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Schotter-Rasen) verwendet. Der Einsatz eines wasserdurchlässigen Belags soll die negativen Auswirkungen einer Bodenversiegelung auf den Naturhaushalt, insbesondere im Hinblick auf den Wasserhaushalt, reduzieren.

M4: Bodenentsiegelung

Ein Großteil der Bestandsgebäude wird abgerissen. Der Boden in diesen Bereichen wird entsiegelt, und der Teil, der von der Bebauung nicht betroffen sein wird, wird begrünt. Der bestehende Gehweg südwestlich des Plangebiets wird ebenfalls entsiegelt und begrünt. Der Anteil der entsiegelt wird, reicht jedoch nicht aus, um die Neuversiegelung im Plangebiet auszugleichen (Vgl. Tabelle 1). Der Verlust an Bodenfunktionen durch die zusätzliche Versiegelung muss außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Um die Wasserneubildungsrate günstig zu beeinflussen, sind das Niederschlagswasser von den Dachflächen über Mulden-Rigolensysteme flächig zu versickern. Die Gebäudezufahrten dürfen ausschließlich mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden (M3). Überschusswasser wird dann in randlichen Mulden und Sickergräben zurückgehalten und versickert werden.

Schutzgut Klima / Luft

Der festgesetzte Grünstreifen (Schnitthecke aus Hainbuche) und die Bäume an der südwestlichen Grenze tragen sowohl zur Verbesserung des Mikroklimas, Lokalklimas als auch der Luftbedingungen des Plangebietes und der umliegenden Flächen bei. Die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft können durch eine Bindung an zusätzliche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den im Bebauungsplan als „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen Flächen sogar weiter verringert werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Mensch.

M5: Grünstreifen (Schnitthecke aus einheimischen, standortgerechten Arten)

Der festgesetzte Grünstreifen mit entsprechenden Baum- und Strauchgehölzen, der die südwestliche Seite des Plangebiets umschließt, dient auch der Integration des Baugebiets in die bestehende Landschaft und kann die potenziell störende Wirkung auf die umliegenden Grünflächen minimieren.

Artenauswahl der heimischen Baum- und Sträucherpflanzungen kann dem Anhang 1 entnommen werden.

Ebenso von Bedeutung ist die Beachtung der Regelungen zur Eingrünung und Durchgrünung des gesamten Gebiets (M1), welche darauf abzielen, eine harmonische Verschmelzung mit der umgebenden Landschaft zu gewährleisten. Eine Auswahl der Gehölzliste kann dem Anhang 1 entnommen werden.

M6 Erhalt von ortsbildprägenden Bäume

Zum Schutz des bestehenden Landschaftsbilds sollten alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und Fichtenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm möglichst erhalten bleiben.

Weitere Minderungsmaßnahmen

M7 Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase

Während der Baumaßnahmen sind im Plangebiet gemäß DIN 18 920 Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen zu treffen. Dazu gehören unter anderem der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, die Einrichtung von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle sowie die

Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen.

Diese Maßnahme dient dem Schutz von Boden, Wasserhaushalt, Luft und Pflanzen und Tiere vor Kontamination und Verunreinigung.

Tabelle 2. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

| Schutzgüter | Umweltrelevante Belastungswirkungen | Mögliche umweltrelevante Entlastungswirkungen |
|-----------------------|---|---|
| Mensch | Belastung durch Lärm Baulärm. Staubbelastung; vorübergehend. Geringe Erheblichkeit | |
| Tiere und Pflanzen | Verlust von Nahrungshabitaten und unversiegelten Grünflächen Mittlere bis hohe Erheblichkeit | Pflanzungen von Bäumen und Gebüsch; Schaffung von neuen Habitaten |
| Boden | Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden Hohe Erheblichkeit | Begrenzung des Versiegelungsgrades, Bodenentsiegelung. |
| Wasser | Dauerhafter Verlust der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts (Grundwasserneubildung) in versiegelten Bereichen Zunehmender oberflächiger Wasserabfluss und Verringerung des Retentionsvermögens Geringe bis mittlere Erheblichkeit. | Mulden-Rigolensysteme, Rasenflächen, randlichen Mulden und Sickergräben werden geplant |
| Klima/Luft | Kleinklimatische Erwärmung durch Baukörper und Dachflächen, sowie Bodenbeläge Geringe Erheblichkeit. | Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen |
| Landschaftsbild | Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baukörper und Versiegelungen Mittlere bis hohe Erheblichkeit | Einbindung in die Landschaft durch Pflanzung von Einzelbäumen, Entwicklung von Gehölzstreifen. |
| Kultur- und Sachgüter | Keine Betroffenheit Geringe Erheblichkeit. | |

9. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

9.1. Eingriffsermittlung

Das Vorhaben liegt in der Gemarkung Freilassing und stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanzierung wurde gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Während dieses Bauprojekts wird eine Fläche von etwa 6,7 ha, inklusive der bebauten Flächen, in ein Bildungszentrum umgewandelt und größtenteils versiegelt. Für diesen Zweck wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,8 berechnet, die zur Ermittlung des Biotopwertes vor und nach dem Eingriff herangezogen wurde. Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Biotopwert des Plangebiets nach und vor der Bebauung.

Es wurde ein Biotopwert vor Eingriff von **141.879 WP** ermittelt (Tabelle 3).

Tabelle 3. Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff

| Code | Bezeichnung | Fläche (m ²) | Bewertung (WP) | GRZ/ Eingriffsfaktor | BW |
|--------------|---|--------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| G11 | Intensivgrünland | 2.947,45 | 3 (gering) | 0,8 | 7.074 |
| G211 | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland | 6.437,73 | 6 (mittel) | 0,8 | 30.901 |
| P32 | Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad | 11.035,13 | 2 (gering) | 0,8 | 17.656 |
| V11 | Versiegelte Verkehrsflächen | 8.801,55 | 0 (ohne Wert) | 0,8 | 0 |
| V12 | Befestigte Verkehrsflächen | 2.666,75 | 1 (gering) | 0,8 | 2.133 |
| V51 | Grünflächen und Gehölzbeständen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen | 2.945,18 | 3 (gering) | 0,8 | 7.068 |
| X3 | Sondergebiet, Schule | 28.819,70 | 3 (gering) | 0,8 | 69.167 |
| XR 00 BK * | Rohboden, unbefestigt | 3.282,81 | 3 (gering) | 0,8 | 7.879 |
| Summe | | 66.936 | | | 141.879 |

*: Das Biototyp „Rohboden“ gibt es nicht im BayKomp 2014. Die Bezeichnung „XR 00 BK“ wurde vom Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG und Art 23 BayNatSchG vom April 2022 und 3 WP der intensiv bewirtschaftete Äcker zugeordnet.

In Tabelle 4 ist ersichtlich, dass sich die Flächen einzelner Biototypen nach dem Eingriff im Vergleich zur Ausgangssituation verändert haben (vgl. Tabelle 3). Das Plangebiet wird weiterhin dominiert von Verkehrsflächen und Schulgebäuden mit intensiv gepflegter Begrünung.

Im Ergebnis erhält die Gesamtfläche des Untersuchungsraums nach dem Eingriff einen Gesamtbiotopwert für ausgleichbare Biotoptypen von **134.180 BW** (Tabelle 4).

Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff

| Code | Bezeichnung | Fläche (m ²) | Bewertung (WP) | GRZ/ Eingriffsfaktor | BW |
|--|---|--------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| B141 | Schnitthecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten | 1.791 | 5 (geringe) | 0,8 | 7.164 |
| P21 | Privatgärten und Strukturarm | 5.726 | 5 (gering) | 0,8 | 22.904 |
| P32 | Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad | 12.671 | 2 (gering) | 0,8 | 20.274 |
| V11 | Versiegelte Verkehrsflächen | 9.798 | 0 (ohne Wert) | 0,8 | 0 |
| V12 | Befestigte Verkehrsflächen | 2.667 | 1 (gering) | 0,8 | 2.134 |
| V51 | Grünflächen und Gehölzbeständen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen | 739 | 3 (gering) | 0,8 | 1.774 |
| X3 | Sondergebiet, Schule | 33.544 | 3 (gering) | 0,8 | 80.506 |
| Summe | | 66.936 | | | 134.754 |
| *: Das Biotoptyp „Rohboden“ gibt es nicht im BayKomp 2014. Die Bezeichnung „XR 00 BK“ wurde vom Bestimmungsschlüssels für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG und Art 23 BayNatSchG vom April 2022 und 3 WP der intensiv bewirtschaftete Äcker zugeordnet. | | | | | |

Aus der Subtraktion des Werts nach und vor dem Eingriff ergibt sich ein Minuswert von (-) 7.699 BW, d. h. ein Kompensationsbedarf von **7.125 BW** (Tabelle 5). Dieser Kompensationsbedarf (7.125 BW) gilt auszugleichen.

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsumfangs

| Bilanzierung | BW |
|-------------------------------------|---------------|
| Summe nach Eingriff | 134.754 |
| Summe vor Eingriff | 141.879 |
| Differenz (Ausgleichsumfang) | -7.125 |

9.2. Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 7.125 WP erweist sich innerhalb des Planungsgebiets als nicht realisierbar. Die Stadt Freilassing muss geeignete Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen, auf denen gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Die Koordination hinsichtlich der möglichen Ausgleichsflächen und der damit einhergehenden begleitenden Ausgleichsmaßnahmen erfordert z.Z. eine verbale Abstimmung mit der Stadt Freilassing. Ausgleichsflächen und der damit einhergehenden begleitenden Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf der Planung festgesetzt.

9. Bilanz und Schlussbetrachtung

Erst nach der Bereitstellung der Ausgleichflächen und nach der Fertigstellung der CEF-Maßnahmen und ihrer Integration im Bebauungsplan wird aus naturschutzrechtlicher Sicht der vorliegenden Planung zugestimmt werden können.

10. Quellen- und Literaturverzeichnis

- 1) BayLfU (Bayerische Landesamt für Umwelt) (2014). Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)-Arbeitshilfe zur Biotopwertliste-Verbale Kurzbeschreibungen.
- 2) StMB (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) (2021). Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.
- 3) Mag. Toni Wegscheider (2023). Avifaunistische Untersuchung Waldgebiet Staufenstr. Freilassing - Endbericht November 2023

10. Anhang

Anhang 1: Gehölzliste (Vorschläge)

| Artenauswahl der heimischen Baumpflanzungen 1. Ordnung | |
|---|---|
| Mindestgröße: | Hochstamm, 1x verpflanzt, Stammumfang 12-15 cm |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

| Artenauswahl der heimischen Baumpflanzungen 2. Ordnung | |
|---|--|
| Mindestgröße: | Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Höhe 150-200 cm |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus`fastigiata`</i> | Säulenhainbuche |
| <i>Quercus robur`fastigiata`</i> | Säuleneiche |
| <i>Acer monsspesulanum</i> | Burgenahorn |
| <i>Prunus avium</i> | Wildkirsche |

| Artenauswahl der Strauchpflanzungen | |
|--|---|
| Mindestgröße: | in Reihen verpflanzt, 2-5x verpflanzt. Höhe: 60 - 100 cm |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Syringa vulgaris</i> | Gemeiner Flieder |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Amelanchier lamakii</i> | Felsenbirne |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Berberis vulagris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |

Anhang 2 – Fotodokumentation



Abbildung 2: Sportplatz



Abbildung 3: Heckensträucher südlich der Sportanlage



Abbildung 4.: Schulhof



Abbildung 5. Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

11. Anlage

Bestandsplan

Konfliktplan

Maßnahmenplan