

Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan Kaltenbrunn

Neuaufstellung

Begründung

Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 04.03.2021

Projekt: 20019

Bearbeitung:



Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
M. Sc. Shuo Shi, Umweltplaner und Ingenieurökologie

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1. Anlass und Erforderlichkeit | 1 |
| 2. Flächennutzungsplan, Regional- und Landesplanung | 1 |
| 3. Geltungsbereich | 1 |
| 4. Städtebauliche Planung | 3 |
| 4.1 Bestand | 3 |
| 4.2 Planung | 5 |
| 4.2.1 Konzept | 5 |
| 4.2.2 Bebauungsplan | 5 |
| 4.3 Auswirkungen der Planung | 6 |
| 4.3.1 Verkehr | 6 |
| 4.3.2 Ortsbild | 6 |
| 4.3.3 Technische Infrastruktur | 7 |
| 4.3.4 Immissionsschutz | 7 |
| 4.4 Alternativen | 7 |
| 5. Umweltbericht | 7 |
| 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kaltenbrunn“ | 8 |
| 5.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG | 8 |
| 5.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes | 9 |
| 5.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 13 |
| 5.4.1 Schutzgut Mensch – Lärmschutz | 14 |
| 5.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation | 14 |
| 5.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen | 14 |
| 5.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen | 14 |
| 5.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm | 14 |
| 5.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum | 14 |
| 5.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation | 14 |
| 5.4.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen | 15 |
| 5.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum | 15 |
| 5.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere | 16 |
| 5.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation | 16 |
| 5.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen | 26 |
| 5.4.3.3 Anlagebedingte Auswirkungen | 27 |
| 5.4.3.4 Betriebsbedingte Auswirkungen | 27 |
| 5.4.3.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere | 28 |
| 5.4.4 Schutzgut Boden | 28 |
| 5.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation | 28 |
| 5.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen | 29 |
| 5.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen | 29 |
| 5.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden | 30 |

| | | |
|---------|---|-----------|
| 5.4.5 | Schutzgut Wasser | 30 |
| 5.4.5.1 | Beschreibung der Ausgangssituation | 30 |
| 5.4.5.2 | Baubedingte Auswirkungen..... | 32 |
| 5.4.5.3 | Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen | 32 |
| 5.4.5.4 | Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser..... | 32 |
| 5.4.6 | Klima und Lufthygiene..... | 32 |
| 5.4.6.1 | Beschreibung der Ausgangssituation | 32 |
| 5.4.6.2 | Baubedingte Auswirkungen..... | 33 |
| 5.4.6.3 | Anlagebedingte Auswirkungen..... | 33 |
| 5.4.6.4 | Betriebsbedingte Auswirkungen..... | 33 |
| 5.4.6.5 | Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene | 34 |
| 5.4.7 | Schutzgut Landschaftsbild | 34 |
| 5.4.7.1 | Beschreibung der Ausgangssituation | 34 |
| 5.4.7.2 | Baubedingte Auswirkungen..... | 34 |
| 5.4.7.3 | Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen | 35 |
| 5.4.7.4 | Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild | 35 |
| 5.4.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 35 |
| 5.4.8.1 | Beschreibung der Ausgangssituation | 35 |
| 5.4.8.2 | Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen | 35 |
| 5.4.8.3 | Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter..... | 36 |
| 5.4.9 | Wechselwirkungen | 36 |
| 5.5 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 37 |
| 5.6 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen | 38 |
| 5.7 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis | 39 |
| 5.7.1 | Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs..... | 41 |
| 5.7.2 | Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich | 41 |
| 5.8 | Artenschutzrechtliche Betrachtung | 43 |
| 5.9 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) | 45 |
| 5.10 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 46 | |
| 5.11 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt..... | 47 |
| 5.12 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 47 |
| | Anlagen: | 49 |
| | Literatur- und Quellenverzeichnis | 50 |

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Schreinerei Dandl benötigt neue gewerbliche Baugrundstücke. Dies ist erforderlich, um den mittelständischen Betrieb mit derzeit 125 Vollzeit-Mitarbeitern langfristig zu sichern und an die aktuellen Bedingungen anzupassen. Dazu soll das bestehende Gewerbegebiet Kaltenbrunn erweitert werden.

Diese Erweiterung muss im Anschluss an den bestehenden Betrieb erfolgen. Eine Genehmigung der Erweiterung als sonstiges Vorhaben im Außenbereich ist aufgrund der Größe nicht mehr möglich.

Gleichzeitig ist eine neue schalltechnische Kontingentierung des gesamten Betriebes erforderlich.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dafür entschieden, den Bebauungsplan für den gesamten Betrieb neu aufzustellen. Damit liegt auch gleichzeitig eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für den gesamten Betrieb vor.

Die Planung dient dem Erhalt und der Sicherung eines bestehenden mittelständischen Unternehmens.

Zur Sicherung der Arbeitsplätze und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Dies entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

2. Flächennutzungsplan, Regional- und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt nur einen Teil der Fläche als Gewerbegebiet dar. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Fridolfing ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Kleinzentrum eingestuft.

Die Gemeinde liegt im regionalen Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich Salzburg im ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht (RP 18 B II 4).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein (RP 18 B II 1 G).
- Die Wirtschaftskraft in der Region soll insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt werden (RP 18 B V 3 G).
- Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden (RP 18B V 3).

Der Erweiterungsbereich grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Kaltenbrunn an. Dieser Bereich ist anbindefähig im Sinne der Landesplanung. Somit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

3. Geltungsbereich

Das neue Gewerbegebiet liegt direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Kaltenbrunn und ist über Kaltenbrunn – Hauptstraße – B 20 direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (B 20) angebunden.

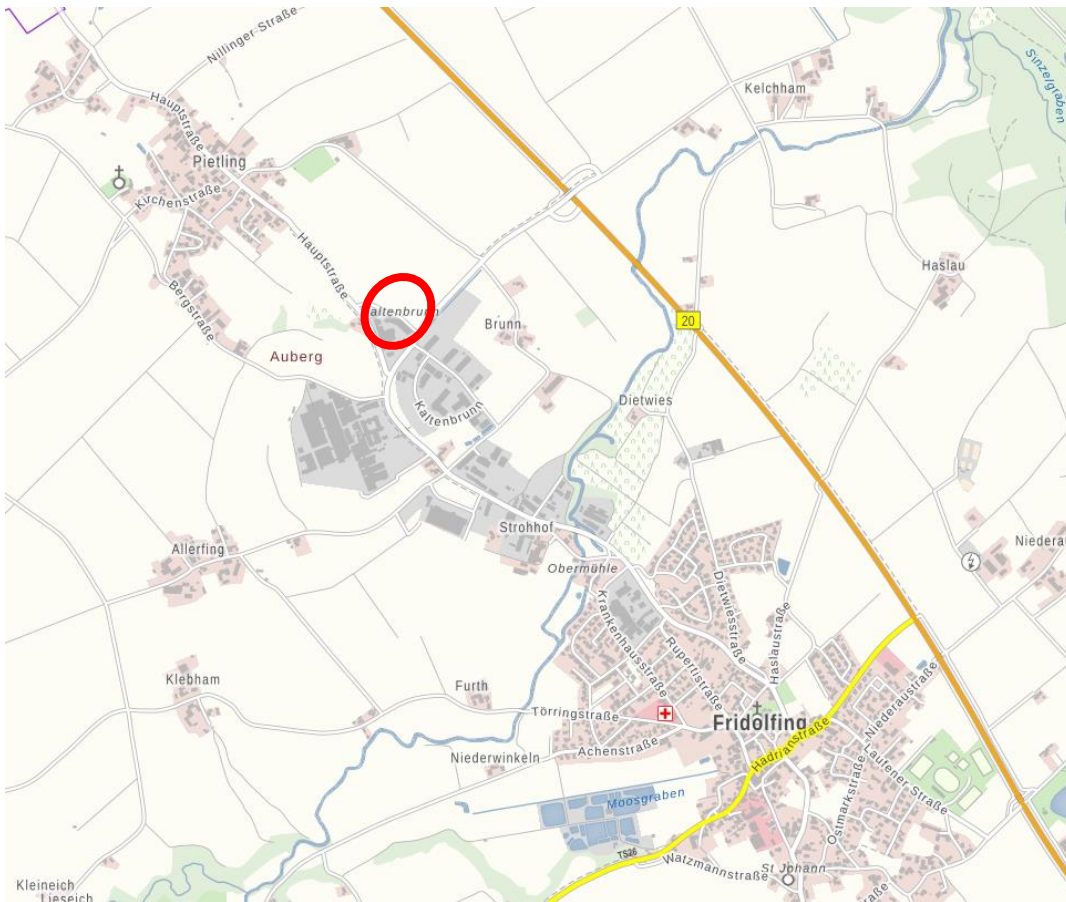


Abb. 1: Übersichtsplan, Quelle: Bayernatlas
Der Geltungsbereich ist im Planteil festgesetzt.

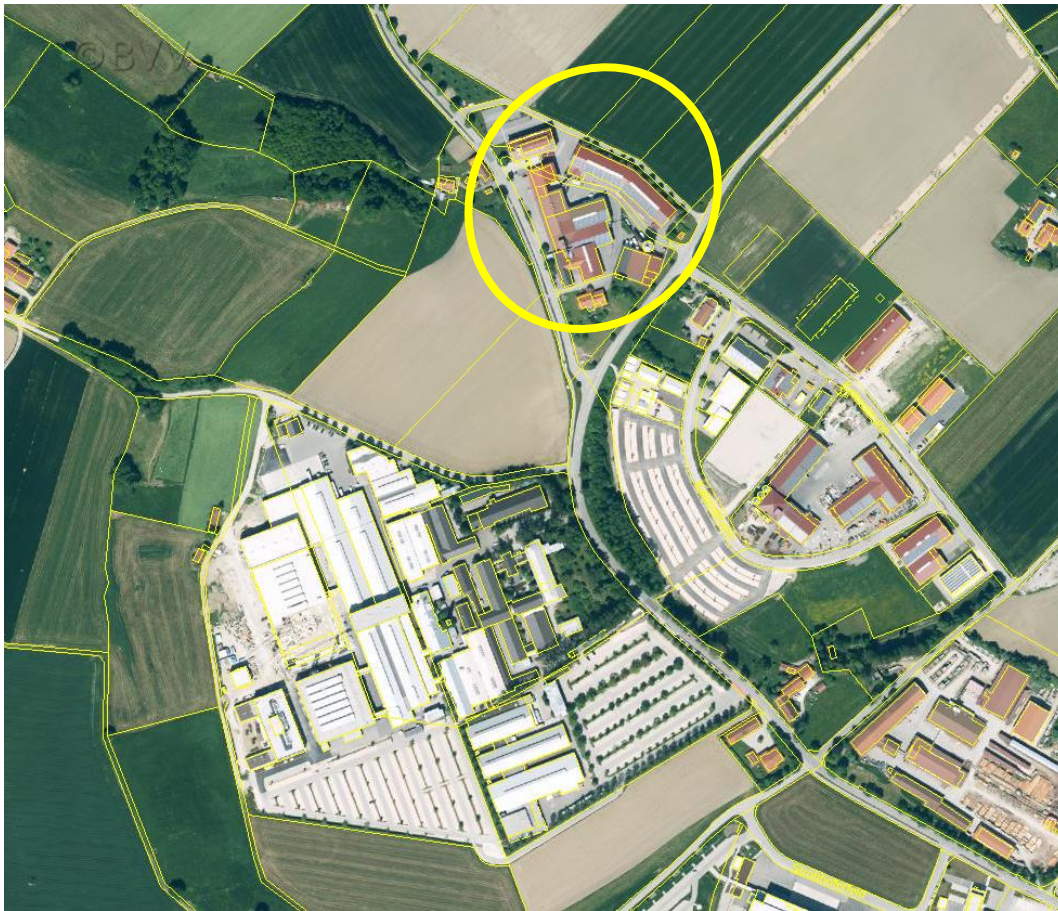


Abb. 2: Luftbild, Quelle: Bayernatlas

4. Städtebauliche Planung

4.1 Bestand

Die Erweiterungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Der Bestandsbereich wird bereits von der Firma Dandl genutzt. Auf dem Gelände sind 3 Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vorhanden.

Das bestehende Betriebsgelände ist nicht eben, es steigt von Süden nach Norden etwa bis zur Grundstückmitte an und fällt dann wieder ab. Auch nach Osten fällt es ab. Der Erweiterungsbereich ist eben. Aus diesem Grund haben die bestehenden Gebäude zum Teil sehr unterschiedliche Höhenlagen des Erdgeschoss-Fußbodens, die teilweise dem Gelände folgen. Auf dem Grundstück besteht bereits ein Silo mit einer Höhe von etwa 25 m, auf einem Gebäudeteil befinden sich technische Aufbauten, die den First um etwa 5 m überragen.

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt von der Hauptstraße aus. Im nördlichen Teilbereich besteht ein größerer Betriebsparkplatz, weitere Parkplätze befinden sich vor den Gebäuden entlang der Hauptstraße. An der derzeitigen Ostgrenze verläuft am Rand des Betriebsgeländes eine nicht öffentlich gewidmete Straße.

Im südlichen Bereich um das bestehende Wohnhaus ist eine größere zusammenhängende Grünfläche vorhanden, entlang der bestehenden Halle an der Ostgrenze ist eine Baumreihe vorhanden, die einen guten Übergang zwischen dem Betriebsgelände und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darstellt.

Auf der Westseite der Hauptstraße liegen 2 Wohngebäude im Außenbereich, die nicht zum Betrieb gehören.

In Kaltenbrunn konzentrieren sich die Gewerbetriebe der Gemeinde. Östlich an den Erweiterungsbereich grenzen größere Gewerbeflächen der Firma Otto Chemie an, auf diesem

Gelände besteht noch Baurecht für spätere Erweiterungen. Südlich grenzt das bestehende Gelände der Fa. Dandl an. Im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen.



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich (schematisch), Quelle: Bayernatlas

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche derzeit als Gewerbegebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft dar.

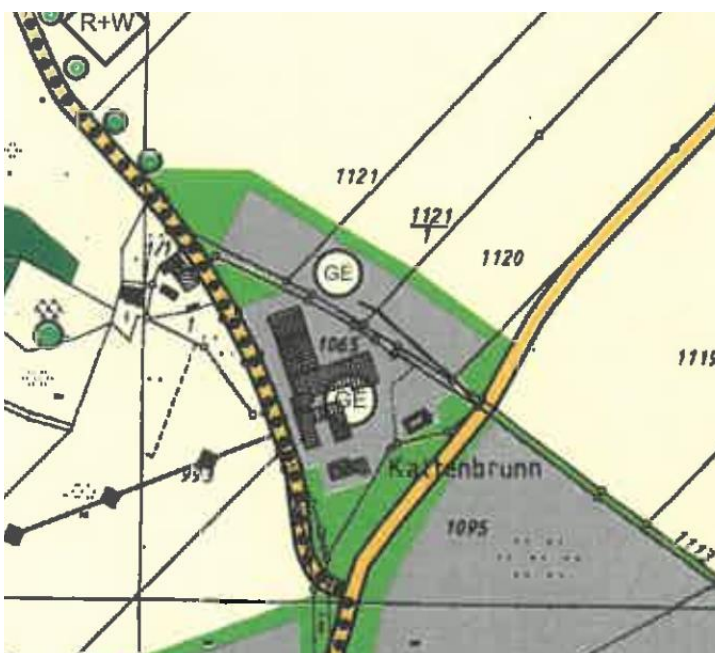


Abb. 4 Auszug Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Fridolfing

Für den Erweiterungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Für den Bestand liegt der Bebauungsplan „Kaltenbrunn“ aus dem Jahr 1996 vor, der bereits 4-mal geändert bzw. erweitert wurde.

4.2 Planung

4.2.1 Konzept

Aufgrund der räumlichen Enge im bestehenden Betrieb kommt es immer wieder zu Wartezeiten und Umwegen bei der Produktion.

Daher plant die Firma Dandl den Neubau der mittlerweile 21 Jahre alten Holzfenster-Fertigungslinie mit Lackiererei und Lagerflächen. Im Neubau kann eine zeitgemäße Fertigung erfolgen und alle Produktionsschritte können in der richtigen Reihenfolge miteinander vernetzt werden. Zu den Halle sind entsprechende Verkehrsflächen mit Anlieferzonen erforderlich.

Auf diese Weise kann die Produktivität und Flexibilität deutlich verbessert werden und es können moderne Arbeitsbedingungen mit entsprechenden Anforderungen an die Arbeitssicherheit geschaffen werden. Insgesamt können dadurch auch die Arbeitsplätze in der Region dauerhaft gesichert werden.

In den frei werdenden Bereichen kann die Fläche für eine neue Plattenbearbeitung und CNC Automaten für die Türen und Haustürenproduktion genutzt werden.

Auf dem Betriebsgelände gibt es derzeit 3 Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Hausmeister. Das bestehende Betriebsleiterhaus soll ohne Schaffung einer eigenständigen zusätzlichen Wohnung so erweitert werden, dass zusätzliche Räume entstehen, die ein Mehrgenerationenwohnen in einem größeren Wohnhaus für den derzeitigen Betriebsleiter und einen seiner Söhne als Nachfolger ermöglichen.

4.2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist wie bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind hier unzulässig, da der Standort hierfür nicht geeignet ist und diese Nutzung nicht der gemeindlichen Planungskonzeption für diesen Standort entspricht. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, da die Fläche dem Gewerbebetrieb zur Verfügung stehen soll und diese Nutzungen nicht in das gemeindliche Planungskonzept passen.

Für den bestehenden Betriebsbereich setzt der Bebauungsplan eine große Baugrenze fest. Aufgrund der Topografie ist es im westlichen Betriebsbereich nicht sinnvoll, eine Höhe des EG-Fußbodens zu definieren und von dort aus die seitliche Wandhöhe festzusetzen. Dadurch würde sich eine seitliche Wandhöhe ergeben, die zwar hinsichtlich der Definition des oberen und unteren Bezugspunktes eindeutig wäre, die tatsächlich sichtbaren Wandhöhe wären aber zum Teil um ein vielfaches höher.

Entscheidend für das Erscheinungsbild des Betriebes im Landschaftsraum ist aber die tatsächliche Höhenentwicklung, also die absolute Höhe der Gebäude bzw. technischen Anlagen wie Silos. Aus diesem Grund ist im westlichen Bestandsbereich die Firsthöhe der Gebäude bzw. Silos, also die jeweils höchste Höhe bezogen auf Normalnull festgesetzt.

Im östlichen Teilbereich sowie im Erweiterungsbereich ist die Situation anders, hier können jeweils die EG Höhe und darauf aufbauend die seitliche Wandhöhe mit den jeweiligen Bezugspunkten so festgesetzt werden, dass sie tatsächlich das äußere Erscheinungsbild der Gebäude abbilden.

Auch für die Erweiterung des Betriebsleiterhauses ist die Wandhöhe entsprechend festgesetzt. Der Erweiterungsbau soll aufgrund der Topografie als Hanghaus errichtet werden, daher ist für den Erweiterungsbereich das Untergeschoss als unterer Bezugspunkt festgesetzt.

Die Zufahrt zum neuen Betriebsgelände erfolgt über die bestehende Straße. Diese wird als private Verkehrsfläche festgesetzt da es sich hier um eine innerbetriebliche Verkehrsfläche

handelt. Die erforderlichen Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen werden über diese Straße privatrechtlich gesichert. Die private Verkehrsfläche ist direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden.

Auf dem neuen Gelände selbst liegen Lieferzonen im südöstlichen Bereich und in Form eines Tiefhofes im westlichen Bereich. Die Zufahrt zu diesem Tiefhof erfolgt entlang der Westgrenze des Erweiterungsbereiches.

Um die Zufahrt für die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen, wird sie als landwirtschaftliche Fahrspur innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung bis an die Nordgrenze des Geltungsbereiches und entlang dieser Grenze fortgeführt. In dieser Ausführung ist sie im Bereich des Ortsrandes nicht störend.

Der Bebauungsplan setzt die Baugrenzen entsprechen der Planung für den Erweiterungsbereich fest.

Als Dachform werden das Satteldach, Pultdach und das Flachdach festgesetzt.

Im Erweiterungsbereich ist ebenfalls ein Silo erforderlich. Hierfür ist eine höhere Wandhöhe zulässig, da die Höhe der Gebäude hierfür nicht ausreicht. Das Silo bekommt eine Rohrverbindung zum bestehenden Betrieb, diese ist als Nebenanlage auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Gebäudegestaltung trifft der Bebauungsplan diejenigen Festsetzungen, die für ein angemessenes Erscheinungsbild erforderlich sind.

Da die Gemeinde auch im gewerblichen Bereich die Nutzung der Sonnenenergie unterstützt, sind Festsetzungen zu Anlagen auf dem Dach und zu Fassadenkollektoren enthalten.

Entlang der Nord- und Ostseite sowie teilweise an der Ostseite ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken zusammen mit entsprechenden Pflanzgebieten festgesetzt. Nach Norden ist diese Fläche 10 m tief, zusammen mit der landwirtschaftlichen Fahrspur, die auch in Teilen begrünt ist ergibt sich eine Breite von rund 14 m. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse kann auf der Westseite keine breitere Eingrünungsfläche geschaffen werden. An der Nordgrenze des bestehenden Betriebes besteht eine markante Baumreihe. Diese wird von der Neuplanung nicht berührt und stellt künftig ein gliederndes Element zwischen den Betriebsbereichen dar, daher ist sie als zu erhalten festgesetzt.

Im Bestandsbereich ist die Fläche um das zu erweiternde Betriebsleiterwohnhaus als zu erhaltende Grünfläche festgesetzt.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Verkehr

Durch die Betriebserweiterung entsteht möglicherweise zusätzlicher Verkehr. Dieser wird direkt auf die Gemeindeverbindungsstraße zur B20 geführt und ist damit unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine weitere Verbindung besteht in Richtung Fridolfing.

Die Belastung bestehender Gebiete wird daher gering ausfallen. Die Gemeindeverbindungsstraße zur B 20 sowie die Hauptstraße sind für das zusätzliche Verkehrsaufkommen geeignet.

4.3.2 Ortsbild

Durch die Bebauung einer bisher unbebauten Fläche werden sich das Orts- und Landschaftsbild verändern.

Zur Gestaltung eines verträglichen Überganges zwischen Siedlung und Landschaft ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Auf der Nordwestseite ist nur eine geringere Ortsrandeingrünung möglich als auf der Nordostseite, so dass der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild auf dieser Seite höher ist. Diesen verbleibenden Eingriff nimmt die Gemeinde in Kauf.

4.3.3 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur besitzt ausreichende Kapazität.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Achengruppe.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Es ist geplant, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

Die Müllabfuhr übernimmt der Landkreis Traunstein.

4.3.4 Immissionsschutz

Zur Bebauungsplanänderung wurde durch Müller BBM eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. M158249/02 vom 28.01.2021) erstellt. Hierbei wurden die bestehenden flächenbezogenen Schalleistungspegel in Emissionskontingente ausgearbeitet, gleichzeitig wurden für die Erweiterungsflächen ebenfalls Emissionskontingente festgelegt.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *An den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft werden die vorgeschlagenen Emissionskontingente des Bebauungsplanes durchwegs eingehalten.*
- *Aufgrund der Betriebszeitenbeschränkung zwischen 06:00 und 22:00 Uhr, ist bei den gegebenen Abständen zu den nächstgelegenen Immissionsorten mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen zu rechnen.*
- *Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig.*

4.4 Alternativen

Ortsplanerisches Ziel der Gemeinde Fridolfing ist die Konzentration der Gewerbeflächen nordwestlich des Hauptortes im Umfeld von Strohhof und Kaltenbrunn. Die anderen Gemeindebereiche sollen bewusst von größeren Gewerbeflächen freigehalten werden.

Eine Erweiterung des Betriebes muss unmittelbar an den bestehenden Betrieb angrenzend erfolgen, da ein zweiter Standort wirtschaftlich nicht betreibbar ist und auch vom internen Ablauf her nicht möglich ist.

Andere Flächen im direkten Anschluss an den Betrieb waren nicht verfügbar.

Für die Bebauung des Grundstückes wurden vor Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten untersucht, die zum Teil auch eine geringere Bebauung vorgesehen hatten. Das jetzt gewählte Konzept für die Bebauung ergibt sich aus dem konkreten Erweiterungsbedarf der Firma.

5. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des

Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

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

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kaltenbrunn“

Um den mittelständischen Betrieb langfristig zu sichern, hat die Schreinerei Dandl eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes beantragt.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes soll nordöstlich des bestehenden Geländes entstehen. Geplant ist eine Errichtung der Gewerbebauten für Holz-Fenster-Fertigung/Holzlager/Technik im Osten und Lackiererei/Alu-Zuschnitt im Westen.

Auf dem neuen Gelände selbst liegen Lieferzonen im südöstlichen Bereich und in Form eines Tiefhofes im westlichen Bereich. Die Zufahrt zu diesem Bereich erfolgt entlang der Westgrenze des Erweiterungsbereiches.

Die Zufahrt zum neuen Betriebsgelände erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Zusätzlich ist eine Erweiterung der bestehenden Betriebsleiterwohnung im südlichen Gewerbegebiet vorgesehen. Die Erweiterung der Wohnbebauung befindet sich im Anschluss des östlichen Gebäudes, geplant ist ein Hanggeschoss als Untergeschoss und ein Erdgeschoss im Erweiterungsbereich.

Zur Sicherung der Arbeitsplätze und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und eine Erweiterung des Bebauungsplanes aufzustellen.

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

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

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 wird ausgeführt:

Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplans weist einen Geltungsbereich mit einer Fläche von insgesamt circa 33.675 m² auf. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 18.996 m².

Da die festgesetzte Grundfläche den Wert von 20.000 m² nicht übersteigt, ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

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

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

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

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

| Fachrecht und Fachplanungen | Umweltrelevante Ziele | Berücksichtigung in der Bauleitplanung |
|---|---|--|
| BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, DIN 45691, 16. BImSchV | <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes. | <p>Ausarbeiten eines Gutachtens zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte und ggf. Ausarbeitung von Lösungsmöglichkeiten.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung einzuarbeiten.</p> |
| BauGB, BBodSchG, BNatSchG | <ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Innenentwicklung, - Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, - Begrenzung der Versiegelung, - Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen. | <p>Eine sachverständige Untersuchung der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet ist zu erstellen. Ergebnisse und Empfehlungen dieses Gutachtens sind auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.</p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc..</p> |
| BBodSchG, BBodSchV | <ul style="list-style-type: none"> - Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, - Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, - Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden | <p>Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind sachverständig zu untersuchen. Ergebnisse und Empfehlungen dieser Untersuchung sind auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> |

| Fachrecht und Fachplanungen | Umweltrelevante Ziele | Berücksichtigung in der Bauleitplanung |
|------------------------------------|--|--|
| WHG, BauGB | <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge | <p>Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich ein Teich.</p> <p>Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.</p> |
| BNatSchG | Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung | <p>Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete bzw. herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.</p> |

| Fachrecht und Fachplanungen | Umweltrelevante Ziele | Berücksichtigung in der Bauleitplanung |
|--|--|---|
| BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogel- schutzrichtlinien | <ul style="list-style-type: none"> - Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. | <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft sind zu untersuchen und zu bilanzieren. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind zu bestimmen.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kaltenbrunn II“ (rechtskräftig seit 24.02.2017) durch Dr. Manhart vom 25.08.2016 gilt auch für diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.</p> <p>Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind demnach von der Planung nicht betroffen bzw. kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorgebeugt werden.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.</p> |
| BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung | Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes | <p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.</p> |

| Fachrecht und Fachplanungen | Umweltrelevante Ziele | Berücksichtigung in der Bauleitplanung |
|--|--|--|
| BauGB, BayDSchG | Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege | Entsprechend der Denkmalliste des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden. |
| Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP) | <p>Fridolfing ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Grundzentrum eingestuft.</p> <p>Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.</p> <p>Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht (RP 18 B II 4).</p> <p>An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden.</p> <p>Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, soll dort bevorzugt gebündelt werden.</p> <p>Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein (RP 18 B II 1 G). - Die Wirtschaftskraft in der Region soll insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt werden (RP 18 B V 3 G). | <p>Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.</p> <p>Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde, da es sich hier derzeit um die einzige Fläche im Anschluss an den bestehenden Betrieb handelt, die für die Erweiterung tatsächlich auch zur Verfügung steht.</p> <p>Die Flächenausweisung berücksichtigt dabei i.S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die erforderliche Größe, beinhaltet aber nicht noch zusätzliche perspektivische Reserveflächen.</p> <p>Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p> |

| Fachrecht und Fachplanungen | Umweltrelevante Ziele | Berücksichtigung in der Bauleitplanung |
|---|--|---|
| | Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden (RP 18B V 3). | |
| Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Berchtesgadener Land | Das Gebiet liegt im Bereich des BayernNetzNatur-Projekts „Netzwerke für den Kiebitz“ und „Drachen der Unterwasserwelt“. Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Berchtesgadener Land sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert. | Habitats des Kiebitzes sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt. |
| Flächennutzungsplan FNP | Darstellung des Planungsgebiets als Gewerbegebiet und Fläche für die Landwirtschaft. | Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. |

Tab. 1 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kaltenbrunn“ sowie auf die unmittelbare Umgebung.

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

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

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

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

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

5.4.1 Schutzgut Mensch – Lärmschutz

5.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die Erweiterung des Betriebsgeländes liegt direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet der Fa. Dandl im Nordosten und ist über die Gemeindeverbindungsstraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (B 20) angebunden.

Auf der östlichen Seite der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich schon eine Erweiterung des Gewerbegebietes Kaltenbrunn II der Firma Otto-Chemie.

Negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr und die bestehende gewerbliche Nutzung und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens somit gegeben.

5.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Belastungen durch Lärm entstehen beim Bau der geplanten Gewerbebauten, Wohnbauten für Betriebsleiterwohnung sowie deren Erschließung.

Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering erheblich zu bewerten.

5.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Die gewerbliche Nutzung wird einen Anliegerverkehr aufweisen. Mit der bestehenden Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Kaltenbrunn und der Ortsverbindungsstraße wird der neue Gewerbestandort an die überregionalen Straßen angebunden, die zur Aufnahme des Verkehrs geeignet sind.

Die Realisierung der Planung wird zu zusätzlichen Lärmbelastungen führen.

Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Immissionskonflikte wurde ein Gutachten erstellt, um eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden aufgrund der Vorbelastung und des bereits bestehenden Gewerbegebietes sowie aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente als gering eingestuft.

5.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamterheblichkeit |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Mensch: Lärm | gering | gering | gering | gering |

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

5.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

5.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Zentralbereich des Änderungsgebiets wird bisher als Betriebsgelände der Schreinerei Dandl genutzt.

Das südöstliche Erweiterungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die angrenzenden Flächen im Norden und Westen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Das südliche Erweiterungsgebiet für die Betriebsleiterwohnung wird derzeit als Hausgarten genutzt.

Die umgebenden Flächen im Süden und Osten werden als Gewerbeflächen genutzt.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der baulichen und verkehrlichen Vorbelastungen als Erholungsraum wenig geeignet. Dabei ist auch die Verlärmung durch die Hauptstraße und die bestehende gewerbliche Nutzung mit zu berücksichtigen.

Im Umfeld verlaufen einzelne Rad- und Wanderwege. Eine Anbindung an das bestehende Rad- und Fußwegenetz liegt somit vor.

Der Standort ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und geringem Erholungswert einzustufen.

5.4.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Belastungen durch Staub entstehen beim Bau der neuen Gewerbebauten, Wohnbauten (Erweiterung) und den Verkehrsflächen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Belastungen durch eine Ausleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung des Vorhabens nur eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Allerdings erfolgt der Bau des Gewerbebestandes nicht durch Nacharbeit, so dass die Lichteinwirkungen zeitlich eng begrenzt sind. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich ebenfalls um temporäre Störungen, die geringe Beeinträchtigungen für die Anlieger mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Durch die geplante Gewerbenutzung und Wohnnutzung gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze bleibt erhalten. Die neuen Gewerbeflächen sind an dieses Wegenetz angebunden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten, allenfalls als gering erheblich einzustufen.

Mit dem Betrieb des Gewerbebaus und der Außenanlagen inklusive Beleuchtung der Stellplätze ist eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben.

Grundsätzlich geht an Gebäuden von Fenstern und Fensterbändern eine hohe Lichtwirkung aus. Dachlichtbänder sind von unten nur eingeschränkt wahrnehmbar und strahlen nur diffuses Licht ab. Leuchtreklamen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung oder Spruchbänder am Gebäude oder freistehend führen zu den größten Lichteinwirkungen. Leuchtreklamen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind durch die Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Bei diesen anlage- und betriebsbedingten Belastungen handelt es sich daher um Störungen, die als gering erheblich einzustufen sind.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

5.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

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

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

5.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

| | |
|--|---|
| Biogeografische Region: | kontinental |
| Großlandschaft: | Alpenvorland |
| Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank) | D66 Voralpines Moor- und Hügelland |
| Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.) | 039 Salzach-Hügelland |
| Naturraum-Untereinheit (ABSP): | 039-A Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes |

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren.

Der Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV des „Giersch-Bergahorn-Eschenwald mit Übergängen zum Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald“ [Legendeneinheit E5a], siehe folgende Karte.

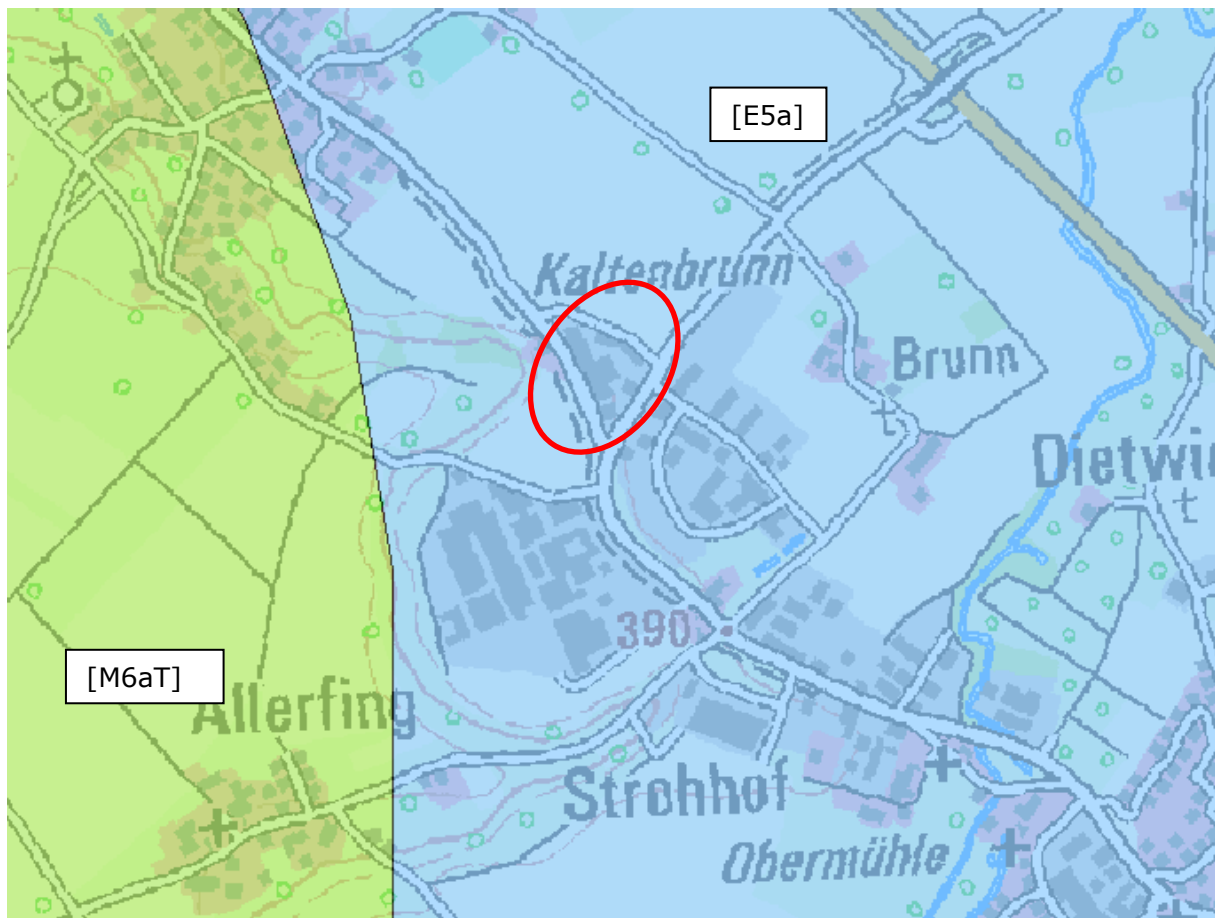


Abb. 5 Vegetationszonen der pnV mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – ohne Maßstab - Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur-Online (FIN-Web) © 2020 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (autochthone Gehölze) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ (aut-09.00 EAB) zugeordnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 45 „Alpenvorland“.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

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

In der nordöstlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von 1,70 km das FFH-Gebiet 7744-371.04 „Salzach und Unterer Inn“ und das Vogelschutzgebiet ID 7744-471.02 „Sachlach und Inn“

In der südwestlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von über 4,8 km das Landschaftsschutzgebiet LSG-00237.01 „Schutz des Waginger und Tachinger Sees und der umliegenden Landschaft“.

Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets, des trennenden Störbandes der B 20 nicht zu erwarten.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lage des Landschaftsschutzgebiets im weiteren Umfeld.

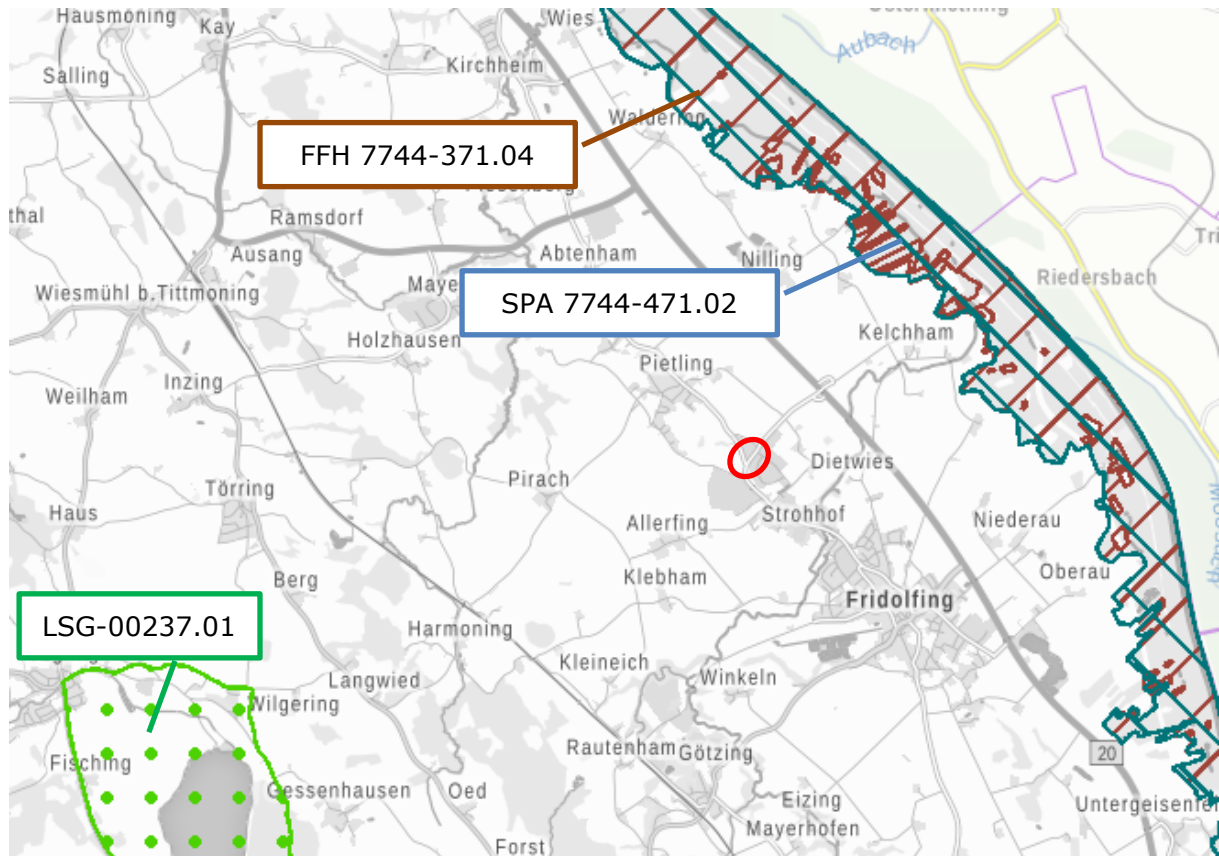


Abb. 6 Lage und Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets (grüne Füllfläche) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – Ohne Maßstab;
Quelle: Fachinformationssystem Natur Online (FINWeb) © 2020 BayLfU; Geobasisdaten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich in einem Abstand von mindestens 250 m Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland (siehe folgende Karte und Tabelle).

Die aufgeführten Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen und stehen in keinem funktionalen Zusammenhang.

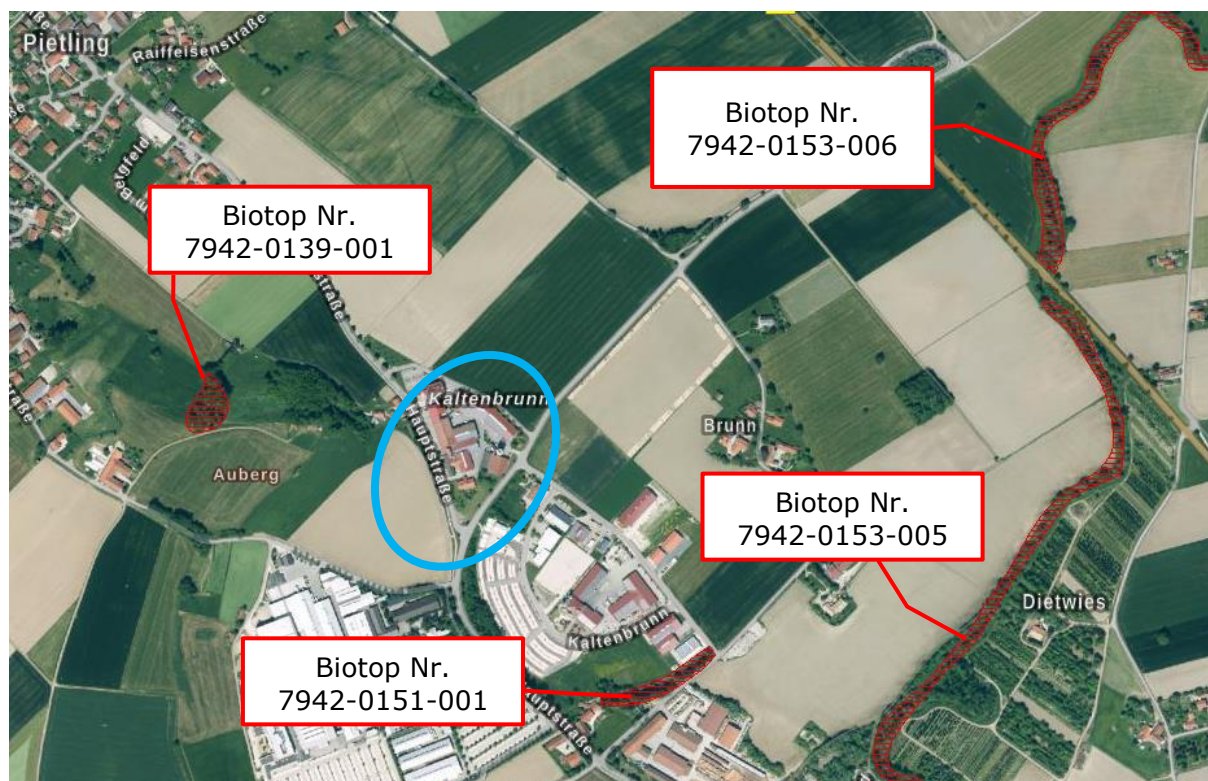


Abb. 7 Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern (rote Flächenschraffur) mit Darstellung des Planungsgebiets (blau umrandet) – Ohne Maßstab
 Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Daten: © 2020 BayLfU; Geobasisdaten © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

| Biotop Nr. | Bezeichnung |
|---------------|--|
| 7942-0139-001 | Feldgehölz südlich von Pietling |
| 7942-0151-001 | Verlandungsvegetation an mehreren Teichen südlich von Brunn |
| 7942-0153-005 | Gewässer-Begleitgehölz entlang der Göttinger Achen zwischen Furth und Kelchham |
| 7942-0153-005 | Gewässer-Begleitgehölz entlang der Göttinger Achen zwischen Furth und Kelchham |

Tab. 4 Beschreibung der umgebenden Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland
 Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2020 BayLfU

Realnutzung

Im südlichen Randbereich des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich eine Baumreihe aus Laubbäume.

Die nordöstliche Erweiterungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt.

Der südliche Erweiterungsbereich im Bereich der Betriebsleiterwohnung ist durch privaten Hausgarten geprägt.

Im Erweiterungsbereich des Betriebsgeländes befindet sich ein Laubbaum (Ahorn). Der Baumbestand wird nicht durch die Umsetzung der Planung betroffen.

Im Erweiterungsbereich der Betriebsleiterwohnung befindet sich einige Bäume. In diese Gehölzflächen wird nur kleinflächig eingegriffen.

Außerhalb des Planungsgebiets verläuft ein Entwässerungsgraben (Fließgewässer III. Ordnung) entlang der Ostseite der Gemeindeverbindungsstraße.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Tierwelt

Für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kaltenbrunn II“ (rechtskräftig seit 24.02.2017) wurde durch das Büro Dr. Christof Manhart, 83410 Lauenfen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, mit Fassung vom 25.08.2016 erarbeitet (MANHART 2016). Der Eingriffsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kaltenbrunn II“ grenzt östlich des Planungsgebiets dieser Erweiterung an.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein sind die Untersuchungsergebnisse dieser saP auch für diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes verwendbar.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Bestand folgender Tierarten/-gruppen überprüft:

- Vögel
- Fledermäuse
- Reptilien
- Amphibien

Folgende Ergebnisse liefert die gutachterliche Untersuchung:

Fledermäuse

5 Fledermausarten konnten im Untersuchungsgebiet anhand von Rufanalysen nachgewiesen werden. Im Einzelnen handelt es sich um Große Abendsegler, Zwergfledermaus und die Fransenfledermaus, Kleine Bartfledermaus und die Brandtfledermaus. Potentiell sind im Untersuchungsraum 5 weitere Fledermausarten anzunehmen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die nachgewiesenen und potentiell vorkommenden Arten (grün hinterlegt) (Quelle Manhart 2016).

FFH-Anhang II, FFH-Anhang IV

Rote-Liste-Kategorien: RL-D, RL-BAY, RL-BAY regional; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend;

Verantwortlichkeit Deutschlands: ? = Daten ungenügend, evtl. erhöhte Verantwortlichkeit zu vermuten

| Art | FFH-Anhang | RL-BY | RL-BY regional | RL-D | Verantwortlichkeit Deutschlands |
|--|------------|-------|----------------|------|---------------------------------|
| Brandtfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>) | IV | 2 | G | V | |
| Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>) | IV | | | | |
| Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>) | IV | 3 | 3 | | |
| Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) | IV | 3 | 3 | V | ? |
| Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) | IV | | | D | |
| Mopsfledermaus (<i>Barbastella barbastellus</i>) | II / IV | 2 | 2 | 2 | ! |
| Nordfledermaus (<i>Eptesicus nilsonii</i>) | IV | 3 | 2 | G | |
| Mausohr (<i>Myotis myotis</i>) | II / IV | V | 3 | V | ! |
| Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>) | IV | 3 | 3 | | |
| Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>) | IV | D | D | D | |

Tab. 5 Artenspektrum der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet. Potenziell vorkommende Arten sind grün hinterlegt

Quelle: Sap, Manhart 2016

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung der Fledermausarten dient auch die Analyse der Raumnutzung durch die Säugetiere. Mit Hilfe von Detektorbegehungen wurde in 3 Transekten eine Jagdaktivität nachgewiesen, Transferflüge finden in 3 weiteren Transekten statt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Raumnutzung der Fledermäuse auf (Quelle Manhart 2016):

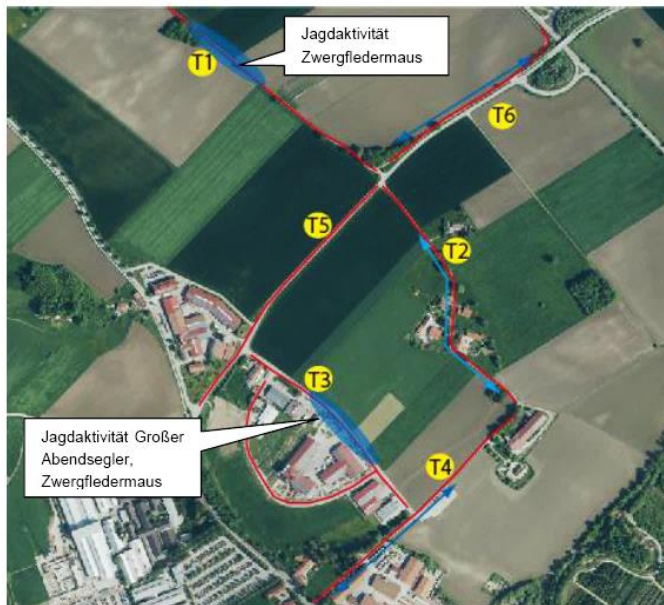


Abb. 8 Entlang der Transekte 1 und 3 findet Jagdaktivität von Zwergfledermaus und Abendsegler statt. An den Transekten 2, 4 und 6 wurden Transferflüge beobachtet
Quelle: Sap, Manhart 2016

Reptilien

Bei der Erfassung wurden im Untersuchungsbereich keine Reptilien nachgewiesen.

Amphibien

In Bezug auf die Tiergruppe der Amphibien wurden im Rahmen der Untersuchung Grasfrosch und Teichfrosch nachgewiesen.

Der Nachweis des Grasfrosches erfolgte anhand von zwei Laichballenfunden im Entwässerungsgraben entlang der Gemeindeverbindungsstraße, angrenzend an den Eingriffsbereich.

Die Teichfrösche befanden sich in einem angelegten Gewässer auf dem Betriebsgelände der Fa. Dandl sowie in einer temporär durch Starkregenereignisse gefüllten Wasserfläche. Die Teichfrösche wurden während einer Nachtbegehung erfasst. Eine genaue Anzahl kann nicht angegeben werden, es wurden insgesamt ca. 4 - 6 Individuen verhört.

Die nachfolgende Abbildung gibt die Fundpunkte der Amphibien wieder (Quelle Manhart 2016):



Abb. 9 Fundpunkte der nachgewiesenen Amphibien

Quelle: Sap, Dr. Manhart, 2016

Arten von gemeinschaftlichem Interesse konnten nicht nachgewiesen werden.

Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld sind insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen worden, 7 weitere Arten wurden als potenziell vorkommend mit aufgenommen und sind in der nachfolgenden Tabelle grün hinterlegt. Entsprechend des Umfelds mit Siedlungsbereichen, Waldrändern, landwirtschaftlichen Flächen und Heckenstrukturen reicht das Spektrum von häufigen Arten wie Buchfink, Amsel, Mönchsgrasmücke bis hin zu Arten der Vorwarnliste wie Feldsperling, Haussperling und als stark gefährdete Art der Kiebitz. Die Waldohreule wurde während der Fledermauskartierung am 05.06. anhand von Warnrufen in der Gehölzgruppe westlich Brunn nachgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Vogelarten (Quelle Manhart 2016):

Rote-Liste Bayern (2016), Einstufung: 2 stark gefährdet, 3 gefährdet, V Art der Vorwarnliste
 Kriterien: Aktuelle Bestandsituation Deutschlandweit: s = selten, mh = mäßig häufig, h = häufig
Langfristiger Bestandstrend: << starker Rückgang, (<) Rückgang, Ausmaß unbekannt, = gleich
 bleibend, > deutliche Zunahme, k.A. keine Angabe
Kurzfristiger Bestandstrend: ↓↓ Rückgang um 50%, ↓ Rückgang um 20%, = gleichbleibend,
 ↑ deutliche Zunahme

| Art | | 29.03. | 05.04. | 13.04. | 29.04. | 03.05. | 21.05. | 05.06. | RL BY | RL D | RL Kontinental | Bestandstrend | |
|-------------------|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|---------|-------------------|---------------|-------------|
| | | | | | | | | | | | | langfristig | kurzfristig |
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | * | | * | * | * | * | | | | | > | = |
| Bachstelze | <i>Motacilla alba</i> | | | * | * | * | * | | | | | = | ↓ |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | | | * | * | | * | | | | | > | = |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | * | * | * | * | * | * | | | | | = | = |
| Elster | <i>Pica pica</i> | | * | | | | | | | | | = | = |
| Fasan | <i>Phasianus colchicus</i> | | | | * | | * | | | | | k.A. | k.A. |
| Feldsperling | <i>Passer montanus</i> | | | | | * | | | V | V | V | (<) | ↓ |
| Fitis | <i>Phylloscopus trochilus</i> | | | | * | | * | | | | | = | ↓ |
| Goldammer | <i>Emberiza citrinella</i> | | | | * | * | | | | | | (<) | = |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenichurus ochuros</i> | | | | * | | * | | | | | > | = |
| Haussperling | <i>Passer domesticus</i> | | * | * | * | * | * | | V | V | V | (<) | ↓ |
| Kiebitz | <i>Vanellus vanellus</i> | * | | * | * | | | | 2 | 2 | 2 | (<) | ↓↓ |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | * | * | | * | * | * | | | | | > | = |
| Lachmöwe | <i>Larus ridibundus</i> | | | | * | | * | | | | | > | = |
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | | | * | | | | | | | | = | = |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | | | * | * | * | * | | | | | > | ↑ |
| Rabenkrähe | <i>Corvus corone</i> | * | * | * | * | * | * | | | | | > | = |
| Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | | | | | * | * | | | | | > | ↑ |
| Star | <i>Stumus vulgaris</i> | | * | | | * | * | | | | | = | ↓ |
| Turmfalke | <i>Falco tinnunculus</i> | | | * | | * | * | | | | | = | = |
| Waldohreule | <i>Asio otus</i> | | | | | | | * | | | | = | = |
| Zilpzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | | | | | * | * | | | | | = | ↑ |
| Domgrasmücke | <i>Sylvia communis</i> | | | | | | | | V | | V | (<) | = |
| Gartengrasmücke*) | <i>Sylvia borin</i> | | | | | | | | | | | = | ↓ |
| Gartenrotschwanz | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | | | | | | | | 3 | | 3 | (<) | ↓ |
| Girlitz*) | <i>Serinus serinus</i> | | | | | | | | | | | > | ↓ |
| Grauschnäpper*) | <i>Muscicapa striata</i> | | | | | | | | | | | = | = |
| Klappergrasmücke | <i>Sylvia curruca</i> | | | | | | | | 3 | | | (<) | ↓ |
| Rauchschwalbe | <i>Hirudo rustica</i> | | | | | | | | V | V | V | | |

Tab. 6 Liste der nachgewiesenen Brutvogelarten im Eingriffsbereich. Potenziell vorkommende Arten sind grün hinterlegt.

Quelle: Sap, Manhart 2016

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Fundpunkte von Vogelarten nach Einstufung der Roten Liste Bayern von 2016 auf. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Kiebitz, der am 29.03., 13.04., 16.04., 29.04., 02.05. und am 09.05. in Bereichen nahe der B20 nachgewiesen wurde. Haussperling und Feldsperling wurden in der Siedlung Brunn sowie auf Firmengeländen des Gewerbegebiets Kaltenbrunn festgestellt.

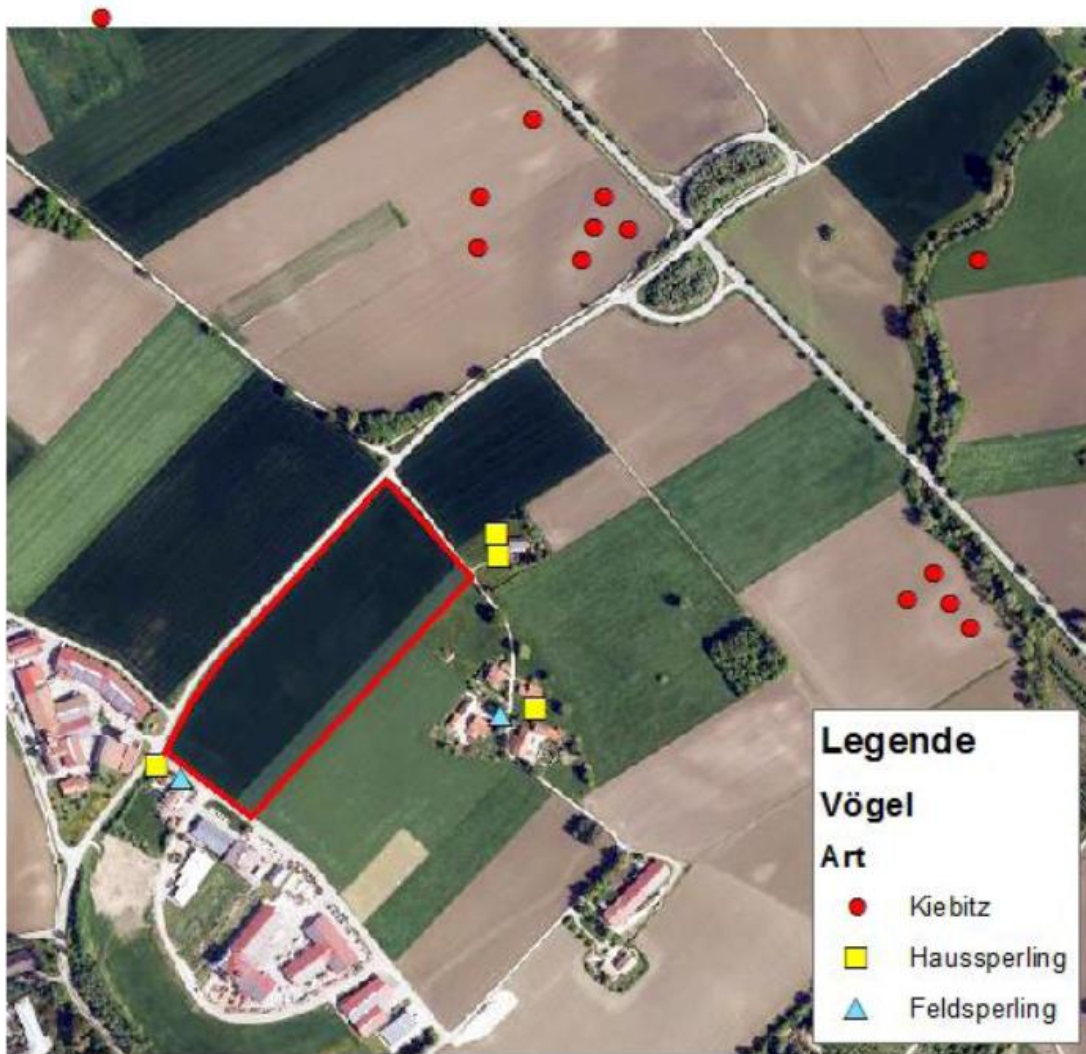


Abb. 10 Fundpunkte von Vogelarten der Roten-Liste Bayern.
Quelle: Sap, Manhart, 2016

Kiebitz

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung des Kiebitzes durch das neue Gewerbegebiet Kaltenbrunn sind weitere Analysen notwendig.

In der nachfolgenden Abbildung sind als roter Puffer Strukturen dargestellt, die aufgrund ihrer Ausprägung in Bezug auf den Kiebitz zu einer Kulissenwirkung führen. Dazu gehören Feldgehölze, Siedlungen und Einzelanwesen im Bereich Brunn sowie der Übergang des bestehenden Gewerbegebiets hin zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

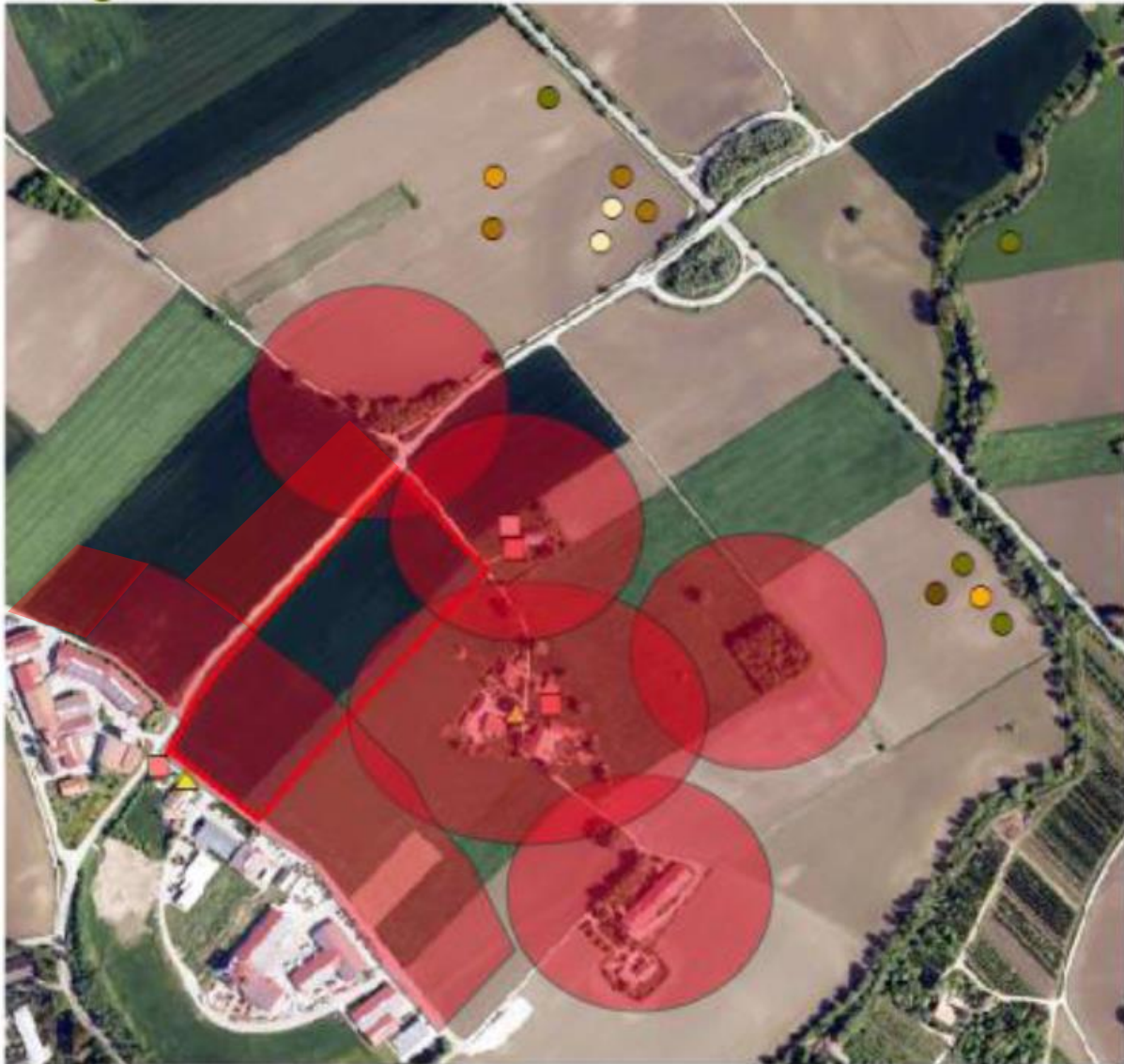


Abb. 11 Kulissenwirkung von Strukturen im Untersuchungsraum
Quelle: Sap, Manhart, 2016; ergänzt von PLG Strasser GmbH 2020

Die Abbildung mit Abgrenzung zeigt, dass das neue Gewerbegebiet nur einen sehr kleinen Raum ohne Kulissenwirkung bietet.

Die nachgewiesenen Kiebitze befanden sich außerhalb jeglichen Wirkungsbereichs des geplanten Gewerbegebiets.

Vogelarten, die in Bayern und im Naturraum allgemein verbreitet, häufig und ungefährdet sind

Die nachfolgende Tabelle zeigt die 22 nachgewiesenen und potentiell vorkommenden verbreiteten, häufig vorkommenden und ungefährdeten Vogelarten auf:

Kriterien: Aktuelle Bestandsituation Deutschlandweit: s = selten, mh = mäßig häufig, h = häufig

Langfristiger Bestandstrend: << starker Rückgang, (<) Rückgang, Ausmaß unbekannt, = gleich bleibend, > deutliche Zunahme, k.A. keine Angabe

Kurzfristiger Bestandstrend: ↓↓ Rückgang um 50%, ↓ Rückgang um 20%, = gleichbleibend, ↑ deutliche Zunahme

| Art | | Bestandstrend | Bestandstrend |
|-------------------|-------------------------------|---------------|---------------|
| | | lang | kurz |
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | > | = |
| Bachstelze | <i>Motacilla alba</i> | = | ↓ |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | > | = |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | = | = |
| Elster | <i>Pica pica</i> | = | = |
| Fasan | <i>Phasianus colchicus</i> | k.A. | k.A. |
| Fitis | <i>Phylloscopus trochilus</i> | = | ↓ |
| Goldammer | <i>Emberiza citrinella</i> | (<) | = |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenichurus ochuros</i> | > | = |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | > | = |
| Lachmöwe | <i>Larus ridibundus</i> | > | = |
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | = | = |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | > | ↑ |
| Rabenkrähe | <i>Corvus corone</i> | > | = |
| Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | > | ↑ |
| Star | <i>Sturnus vulgaris</i> | = | ↓ |
| Turmfalke | <i>Falco tinnunculus</i> | = | = |
| Waldohreule | <i>Asio otus</i> | = | = |
| Zilpzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | = | ↑ |
| Gartengrasmücke*) | <i>Sylvia borin</i> | = | ↓ |
| Girlitz*) | <i>Serinus serinus</i> | > | ↓ |
| Grauschnäpper*) | <i>Muscicapa striata</i> | = | = |

Tab. 7 Liste allgemein verbreiteter, häufiger und ungefährdeter Vogelarten

Quelle: Sap, Manhart 2016

5.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen

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

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Durch das geplante Gewerbegebiet gehen keine Quartiere für die untersuchten Tierarten verloren.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Grundsätzlich sind diese Störungen temporär und als gering erheblich zu bewerten.

5.4.3.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Für die nachgewiesenen Vogelarten sowie weitere potenziell vorkommende Nahrungsgäste gehen Teile des Nahrungslebensraumes verloren. Im Bebauungsplan sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne einer Ortsrandeingrünung festgesetzt, die einen Verlust an Insektenbiomasse ausgleichen (siehe auch Kap. 5.6 geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen). Nachhaltige Beeinträchtigungen für insektenfressende Vogelarten liegen somit nicht vor.

Das Gebiet weist aufgrund der umliegenden Gewerbegebiete und der Gemeindeverbindungsstraße eine Vorbelastung auf.

Außerhalb des Planungsgebiet wird eine Leitstruktur durch die Eingrünung entlang des Entwässerungsgrabens hergestellt, die von Fledermäusen als neue Transferroute angenommen werden kann. Zur Vermeidung eines erhöhten Kollisionsrisikos für Fledermäuse wird zwischen der Eingrünung und dem gesamten nordwestlichen Bachverlauf entlang des Gewerbegebiets Kaltenbrunn II ein Pufferstreifen von 6 m Breite eingehalten.

Der Gartenbereich mit Vorkommen des Springfroschs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung insgesamt als gering erheblich eingestuft.

5.4.3.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen auf den zum Geltungsbereich benachbarten Flächen kann ausgeschlossen werden, da keine angrenzenden Biotope vorliegen.

Lärmbedingte Störungen betreffen hauptsächlich Arten, die aufgrund ihres Jagdverhaltens auf die Lautäußerungen der Beutetiere angewiesen sind. Dazu gehören Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus, Braunes und Graues Langohr.

Lärmbedingte Störungen werden dann erheblich, wenn der Eingriff nachgewiesene Jagdhabitats dieser Arten betrifft. Eine merkliche Reduktion der Habitateignung liegt nach dem Fledermaushandbuch des LBM (2011) bei einer Zunahme der Verkehrsbelastung von 280 Fahrzeugen pro Stunde nachts zwischen 22:00 - 6:00 Uhr vor (bei insgesamt 10.000 - 20.000 Fahrzeugen pro Tag).

Im vorliegenden Fall dürfte das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen etwas zunehmen, es bleibt aber deutlich unterhalb dem Wirkungsbereich für eine eingeschränkte Habitatnutzung. Von einer betriebsbedingten Einschränkung des Lebensraums aufgrund erhöhter Lärmwirkung kann somit nicht ausgegangen werden.

Mögliche Störungen von Fledermäusen aufgrund nächtlicher Beleuchtung von Gebäudeteilen oder Flugrouten können durch die Festsetzung von Maßnahmen (Art der Leuchten, Abstrahlwinkel der Leuchten etc.) vermieden werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind zusammengefasst als gering erheblich anzunehmen.

5.4.3.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamterheblichkeit |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Pflanzen und Tiere | gering | gering | gering | gering |

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.4.4 Schutzgut Boden

5.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Erweiterungsbereich im Nordosten ist überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Der Erweiterungsbereich im Süden ist durch Hausgarten geprägt. Eine natürliche Bodenentwicklung liegt vor.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern ist das Planungsgebiet geprägt durch „Fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ [Legendeneinheit 20].

Der südwestliche Änderungsbereich befindet sich nach UEBK25 „Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Schluff bis Ton (Seesediment)“ [Legendeneinheit 58]

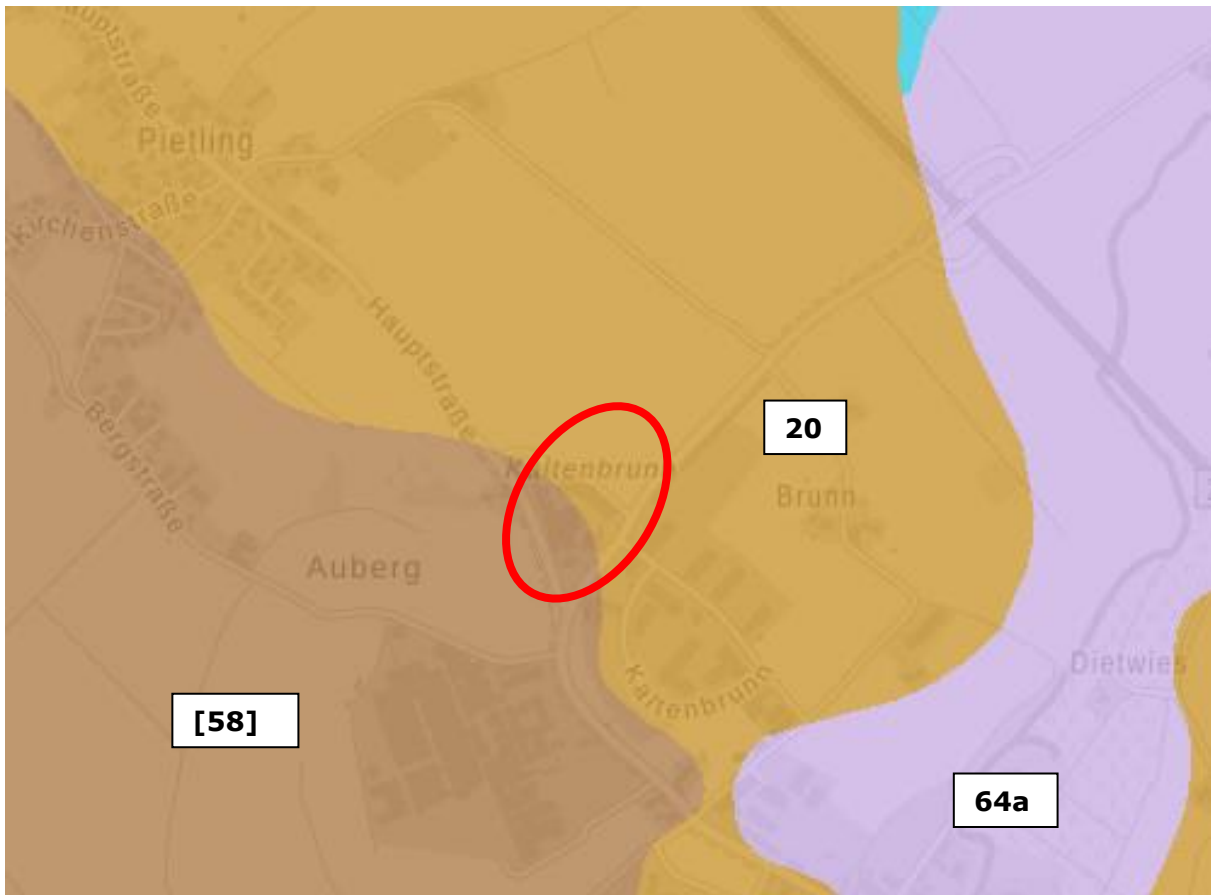


Abb. 12 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – o. Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2020 BayLfU

Die Flächen in den Erweiterungsbereichen weisen überwiegend einen natürlichen Bodenaufbau auf.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Gewerbe- und Erschließungsflächen ist eine großflächige Veränderung des Bodengefüges verbunden.

Durch die Baumaßnahme werden auf den neuen Bauflächen die anstehenden Böden beseitigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist im südlichen Erweiterungsbereich vorgesehen, so dass Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sind. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind in der Gesamtschau als hoch zu bewerten.

5.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Für die Gewerbeflächen wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit GRZ 0,8 festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 0,8 für die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden Grundflächen von Nebenanlagen, Erschließung, Stellplätze etc. ist einzuhalten.

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden nach dHK100 als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis sehr hohen Ergiebigkeiten, bereichsweise hydraulische Verbindung mit glazifluvialen Schottern, wasserwirtschaftlich von lokaler bis regionaler Bedeutung“ bezeichnet.

Die Schutzfunktionseigenschaften nach dHK100 werden als „sehr geringes Filtervermögen, bei erhöhtem Feinkornanteil erhöhtes Filtervermögen“ eingestuft.

Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer 2 m unter der Geländeoberfläche. Stauwassereinfluss liegt nicht vor.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine weiteren detaillierten Erkenntnisse vor.

Oberflächenwasser

Im südlichen Planungsgebiet befindet sich ein Teich.

Ein wasserführender Graben (Fließgewässer III. Ordnung) befindet sich östlich der Gemeindeverbindungsstraße außerhalb des Planungsgebiets.

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind nicht vorhanden.

Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern weder innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch innerhalb des wassersensiblen Bereichs (siehe folgende Karte).



Abb. 14 Hochwassergefahrenflächen HQ100 der Götzinger Acher (Ermittlungsdatum 15.12.2015) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: IÜG Bayern © 2020 BayLfU; Geobasisdaten: © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

5.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder angrenzende Fließgewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich nimmt der Geschützteitsgrad des Grundwassers infolge der Baumaßnahme (insbesondere bei Unterkellerung) ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich. Es wird daher nach derzeitiger Einschätzung lediglich zu kleinräumigen Veränderung von Grundwasserströmen kommen.

Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können. In diesem Fall sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

5.4.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Für die Gewerbeflächen wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit GRZ 0,8 festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 0,8 für die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden Grundflächen von Nebenanlagen, Erschließung, Stellplätze etc. ist einzuhalten.

Als Kompensationsmaßnahme wird, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserab- leitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine (gewisse) Begrenzung der versiegelten Fläche durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze angestrebt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Randbereichen der versie- gelten Flächen über Rigolen oder breitflächige Versickerung wird empfohlen. Eine Änderung der Versickerungsrate ist in diesem Fall nur geringfügig gegeben.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als gering eingestuft.

5.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamterheblichkeit |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Oberflächenwasser | gering | gering | gering | gering |
| Grundwasser | gering | gering | gering | gering |

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

5.4.6 Klima und Lufthygiene

5.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

Der Geltungsbereich stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Wo die großklimatischen Gegebenheiten durch die örtlichen Verhältnisse überlagert werden (insbesondere bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen), kommt es zur Ausbildung eines typischen Geländeklimas, das durch lokale Windsysteme und Luftabflussbahnen gekennzeichnet ist. Im gegebenen Landschaftsausschnitt strömt die auf den Kuppen bzw. Hängen produzierte Kalt- bzw. Frischluft in das Fridolfinger Becken in Richtung Salzach ab.

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind zudem, zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

5.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubeentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

5.4.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen im Planungsgebiet keine klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts kann abfließende Kalt- beziehungsweise Frischluft die geplanten Bauflächen durchströmen.

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

5.4.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

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

Im Planungsgebiet sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich dadurch lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Verkehrsaufkommen

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden und benachbarten (über)regionalen Straßen jedoch nicht zu erwarten.

Schadstoffemissionen

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung der Schreinerei (Holz-Fenster-Fertigung/Lackiererei/Alu-Zuschnitt) sind negative Auswirkungen (z.B. Staub) auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist jedoch nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

5.4.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamterheblichkeit |
|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Klima / Luft | gering | gering | gering | gering |

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

5.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

5.4.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Niederterrasse der Salzach in weitgehend ebener Lage.

Diese Lage der neuen Gewerbefläche stellt eine bezogen auf den Gesamort nicht exponierte Fläche dar.

In der näheren Umgebung findet sich die Ortschaft Pietling im Nordwesten.

Im Südosten befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 30 „Salzachtal von Kirchanschöring bis Raitenhaslach einschließlich Nebentälern“.

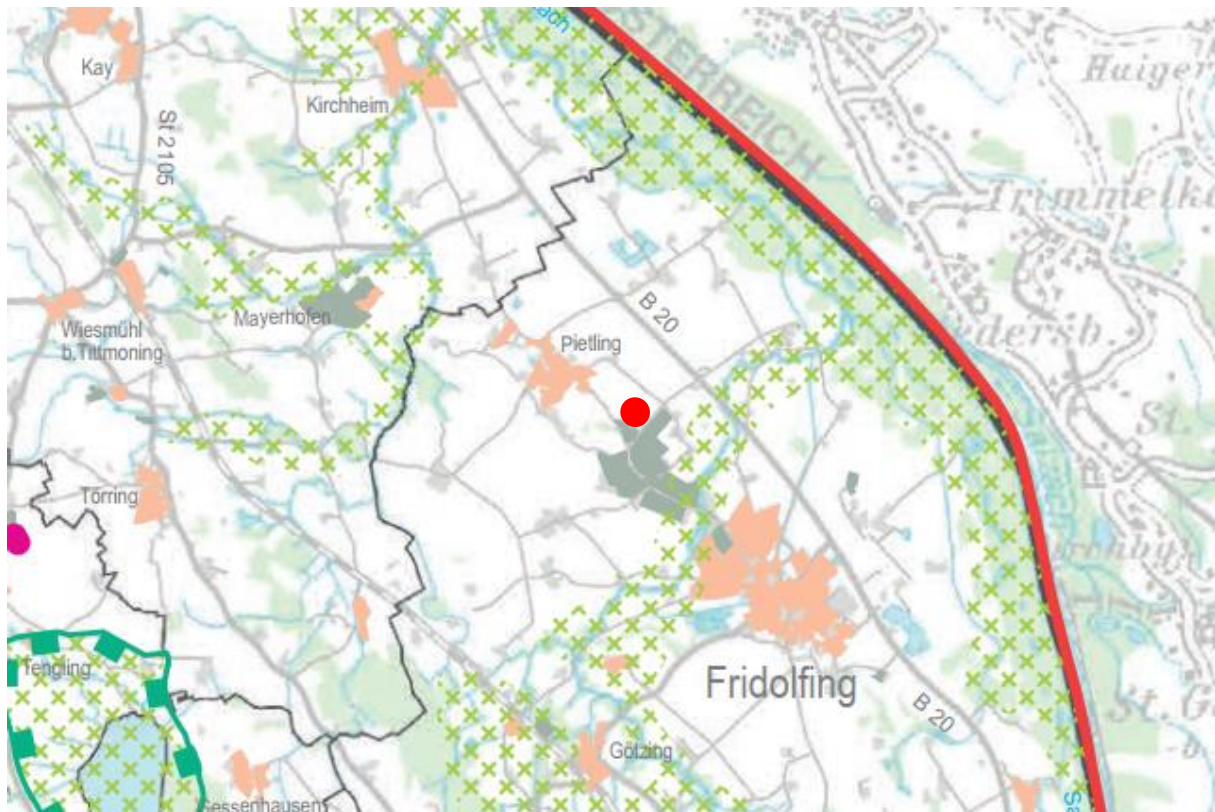


Abb. 15 Auszug aus Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ –Stand 2018 – mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot markiert) – ohne Maßstab
Quelle: Regionalplan für die Region 18 © 2018 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

5.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit dem Bau der Verkehrsflächen und der Gewerbebauten kann es während der Bauphase für Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Maschinen, Materiallager und vor allem Materialtransporte kommen.

Nachdem diese jedoch zeitlich eng begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

5.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

Die neuen Gewerbeflächen führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig.

Im konkreten Fall ist die Einsehbarkeit des Standortes von Norden und Osten gegeben. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt. Die neue Bebauung fügt sich aber durch den Anschluss an die bestehende Bebauung in das Ortsbild ein. Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden und dem Pflanzgebot von Sträuchern und Bäumen ist eine Einbindung in den Landschaftsraum gegeben.

Eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher auch aufgrund der Vorbelastungen nicht gegeben.

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Gebiets werden im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören Pflanzung von Gehölzen innerhalb offener Stellplatzanlagen.

Aufgrund der Lage und Einsehbarkeit der überplante Flächen sind jedoch durch die Veränderung des Landschaftsbildes anlagebedingt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Betriebsbedingt sind durch die Nutzung als Gewerbefläche lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamterheblichkeit |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Landschaftsbild | gering | mittel | gering | gering |

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

5.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.4.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern - Fridolfing mit Stand vom 15.04.2020 befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 11.09.2020).

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von circa 700 m mit der Burg Staufeneck (Denkmal Nr. D-1-89-118-69: Zugehörig großer Bundwerkstadel, Mitte 19. Jh., Erdgeschoss durch Stalleinbau stark verändert.) nördlich des Planungsgebiets.

5.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des landschaftsprägenden Denkmals werden aufgrund der Entfernung nicht erwartet.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

5.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamterheblichkeit |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Kultur- und Sachgüter | gering | gering | gering | gering |

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

5.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

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



Abb. 16 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
 Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

| Leserichtung ↓ | Boden | Tiere und Pflanzen | Mensch | Klima und Luft | Wasser | Landschaft | Kultur- und Sachgüter |
|-----------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| Boden | | <ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung | <ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion | <ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung Bewirkt Erosion | <ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung Bewirkt Erosion | <ul style="list-style-type: none"> Bewirkt Erosion | <ul style="list-style-type: none"> Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzung/Ausbeutung |
| Tiere und Pflanzen | <ul style="list-style-type: none"> Boden als Lebensraum | | <ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft als Störfaktor | <ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum | <ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Lebensraum | <ul style="list-style-type: none"> Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen | <ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Lebensraum |
| Mensch | | <ul style="list-style-type: none"> Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeldes | | <ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum | <ul style="list-style-type: none"> Trinkwassersicherung Oberflächengewässer als Erholungsraum | <ul style="list-style-type: none"> Erholungsraum | <ul style="list-style-type: none"> Schönheit als Lebensumfeld |
| Klima und Luft | | <ul style="list-style-type: none"> Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung | | | <ul style="list-style-type: none"> Einfluss über Verdunstungsrate | <ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Mikroklima | |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> Grundwasserfilter Wasserspeicher | <ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Wasserspeicher und -filter | <ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor | <ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Grundwasserneubildung | | | <ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> Bodenrelief als charakterisierendes Element | <ul style="list-style-type: none"> Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> Lärmschutzanlagen als Störfaktor | | <ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart | | <ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart |
| Kultur- und Sachgüter | | <ul style="list-style-type: none"> Substanzschädigung | <ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor | <ul style="list-style-type: none"> Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz | | | |

Tab. 14 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die bisher unbebaute Fläche des Planungsgebiets würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Eine Versiegelung des Bodens würde als belastende Maßnahmen entfallen.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wären nicht vorhanden.

Aufgrund der Stoffeinträge bei einer weiterführenden landwirtschaftlich intensiven Nutzung (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, Reifenabrieb Straßenverkehr usw.) fänden auch weiterhin Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden statt. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings wesentlich geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die Realisierung des Vorhabens entstehen würde.

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

Mit der verkehrstechnisch günstigen Lage stellt die Baufläche eine wichtige Entwicklungsfläche im Gemeindegebiet dar. Eine bauliche Entwicklung ist hier auch bei einer kurzfristigen Nichtrealisierung des Baugebietes langfristig absehbar.

Bei einer weiterführenden Nutzung des Planungsgebiets als landwirtschaftliche Fläche wäre eine Entwicklung beziehungsweise Erweiterung der ortsansässigen Firma nicht möglich.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und eine Erweiterung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen ist abgestimmt auf die geplanten Nutzungen sowie regionalwirtschaftliche Gesichtspunkte wie zum Beispiel den Erhalt von Arbeitsplätzen.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

In der Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kaltenbrunn“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage des Lärmgutachtens.
- Eingrünung und Durchgrünung des neuen Gewerbegebiets.

Schutzgut Natur und Landschaft

- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Erhalt der bestehenden Baumreihe aus Solitäräumen (Festsetzung)
- Gliederung von Stellplätzen mit Bäumen, Pflanzgebot 1 Baum je 5 Stellplätze.
- Eingrünung und Durchgrünung des neuen Gewerbegebiets.
- Entwicklung von extensivem Grünland (blütenreich) auf allen Grünflächen im Erweiterungsbereich, die nicht bepflanzt werden.
- Eingrünung von Einfriedungen z.B. durch Hinterpflanzung von Sträuchern oder Verwendung von Kletterpflanzen.
- Festsetzung einer breiten Ortsrandeingrünung im nördlichen Erweiterungsbereich.
- Gestaltung von Stellplätzen mit offenen Fugen oder als wassergebundene Decke.

Schutzgut Boden

- Abrundung eines bereits bestehenden Gewerbestandortes
- Erschließung des Gewerbegebietes ausgehend von einer bestehenden Erschließungsstraße, zur Reduzierung der Eingriffe in das Bodengefüge
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten.
- Zur Versickerung der anfallenden Dachabwässer und Niederschlagswasser sind bevorzugt Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme zu planen.
- Grünflächen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt, bei denen der ursprüngliche Bodenaufbau und die Bodenstruktur z. T. gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung verbessert, aber nirgends verschlechtert werden.

Schutzgut Wasser

- Versickerung der Dachflächenwässer zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

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

Die Gemeinde Fridolfing wählt allerdings für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, sondern verwendet die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV). Auch dieses Bewertungs- und Berechnungsmodell ist bayernweit anerkannt und ermöglicht eine rechtskonforme Bearbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.

Der Erweiterungsbereich im Nordosten, Grundstücke Flur Nrn. 1121/1 T und 1120 T, liegt im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für diesen Bereich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Der Erweiterungsbereich im Süden (auf das Grundstück 1065/3) befindet sich im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Daher ist ein Ausgleich für diese Erweiterung nicht erforderlich. Zum Kompensieren dieses Eingriffs ist die Freifläche des Grundstücks Flur Nr. 1065/3 als Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

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

Der Ermittlung des Ausgleichs dient folgende Flächenübersicht:



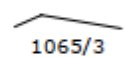

| | |
|--|---------------------------|
| Geltungsbereich des Planungsgebiets: | ca. 3,37 ha |
| Flächen mit Baubestand bzw. im § 34 BauGB | abzgl. ca. 2,34 ha |
| Festgesetzte öffentliche Grünfläche | <u>abzgl. ca. 0,08 ha</u> |
| Gesamte Eingriffsfläche Änderungs- und Erweiterungsbereich | ca. 0,95 ha |

Die folgende Abbildung zeigt die Eingriffsfläche des Bebauungsplanes.






ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ALLGEMEIN

-  Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
-  Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich Änderungen
-  Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 1065/3
-  Baugrenze

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANGEBIETS NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

-  Kategorie I
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Flächen der Kategorie I nicht ausgleichsrelevant; öffentliche Grünfläche geplant
-  Flächen mit Baubestand §34 BauGB, nicht ausgleichsrelevant

EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG


-  Bebauung Typ A:
hoher Versiegelungsgrad
GRZ > 0,35

Abb. 17 Karte Eingriffsflächen M1:2.000

5.7.1 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen).

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen und der verbleibenden Eingriffserheblichkeit wird, in Anlehnung an Bayerische Kompensationsverordnung des StMLU, ein Ausgleichsfaktor für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die Eingriffserheblichkeit wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gem. der Matrix der Anlage 2.3 der BayKompV mit hoch, d.h. Faktor 1,0, angesetzt.

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Der Eingriff wird über ein privates Ökokonto in der Gemeinde Fridolfing abgebucht. Die Maßnahmenfläche ist durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Traunstein anerkannt worden. Dieses Ökokonto ist zur Abbuchung mit Wertpunkten nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) ausgelegt.

| Lebensraumtypen BayKompV | Wertigkeit nach Bay-KompV in Punkten (Biotopwertliste) | Umfang der Beeinträchtigung / des Eingriffs in Lebensraumtypen | Beeinträchtigungsfaktor (Eingriffserheblichkeit) | Eingriff Wertpunkte |
|---|--|--|--|---------------------|
| Acker, intensiv bewirtschaftet ohne Segetalvegetation (A11) | 2 | 9.550 qm | 1,0 | 19.100 WP |
| Summe gesamt | | | | 19.100 WP |

Tab. 15 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nach BayKompV

5.7.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt auf der Fl.-Nr. 1544 Gemarkung Pietling, Gemeinde Fridolfing. Im Rahmen des privaten Ökokontos Lenz wurde durch die BBV LandSiedlung ein Maßnahmenkonzept (Stand 16.05.2019) erarbeitet.

Dieses Maßnahmenkonzept sieht einen Waldumbau vor, inkl. Waldsaumgestaltung. Ziel ist die Etablierung eines standortgerechten Laubmischwaldes (L243-Waldmeister-Buchenwald) mit Waldmantel. Derzeit ist die Fläche von einem strukturarmen Altersklassen-Nadelforst (N712) bestockt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Fläche des privaten Ökokontos auf.

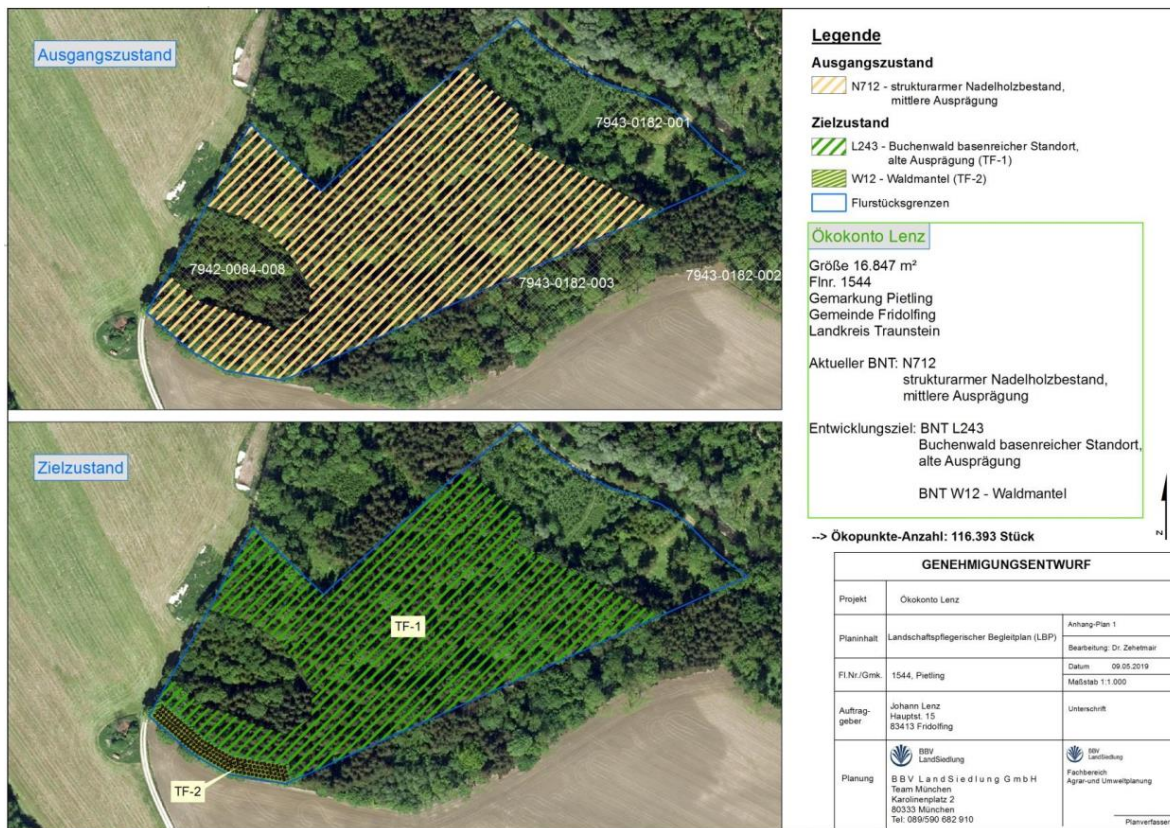


Abb. 18 Genehmigungsentwurf Ökokonto Lenz, Quelle BBV LandSiedlung GmbH, ohne Maßstab

Die Lage der Ausgleichsfläche ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

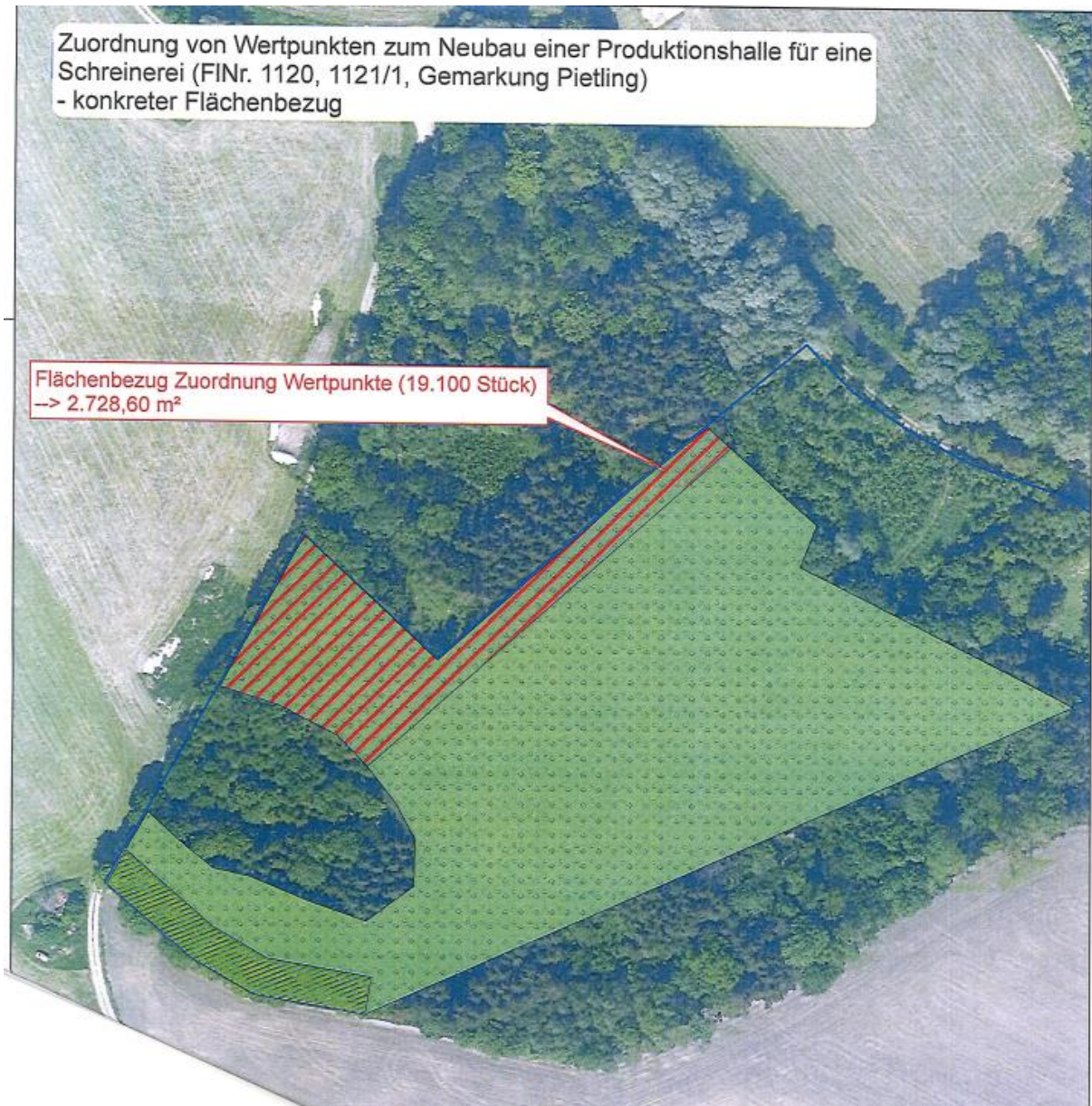


Abb. 19 Lagezuordnung der Ausgleichsfläche, Quelle Ökoagentur Bayern GmbH, ohne Maßstab

Im Anhang ist die Karte mit Lagezuordnung im Originalmaßstab beigelegt.

5.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

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

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüferelevanten Arten auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Der Eingriffsbereich im Nordosten ist landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Eingriffsbereich im Süden ist als private Grünfläche (Hausgarten) genutzt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Dr. Manhart kommt zu folgender Gesamteinschätzung:

...

Durch das Vorhaben sind Fledermausarten wie beispielsweise die Kleine und Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus oder das Große Mausohr als europarechtlich geschützte Art gemäß Anhang II/IV der FFH-RL betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 3 Nr.1 - 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Vermeidung umzusetzen.

In Bezug auf die Gruppe der Vögel sind als Arten der Roten Liste Bayern von dem Vorhaben der Feld- und Haussperling sowie weitere, ungefährdete Arten betroffen. Zur Erhaltung der lokalen Population sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen.

Bei den vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungs- und konfliktvermeidenden Maßnahmen dargestellt, dass der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt wird bzw. sich nicht weiter verschlechtert.

Anderweitig zumutbare Alternativen, die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabensträgers nicht vorhanden und zumutbar.

...

Diese Grundeinschätzung ist auf die geplante Erweiterung des Standortes Dandl übertragbar.

Durch die Planung werden im südlichen Erweiterungsbereich einige Bäume entfernt. Die Einzelgehölze bieten keine Höhlen für höhlenbrütende Vogelarten. Durch die Planung gehen keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt:

V-01: Rodungsarbeiten

Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt

demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen.

V-02: Beleuchtung

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen in Bezug auf Beleuchtungsanlagen sind mit der konkreten Planung verbunden. Folgende Vorgaben sollten jedoch in der Planung berücksichtigt werden:

- Insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Straßenbeleuchtungen neutralweiß.
- Nach oben oder seitlich strahlende Leuchten sollten nicht verwendet werden (z.B. Kugelleuchten), d.h. der Leuchtkegel muss nach unten gerichtet sein.
- In Bezug auf lichtmeidende bzw. schwach lichtmeidende Fledermausarten wie beispielsweise dem Mausohr, der Zwergfledermaus oder der Rauhautfledermaus ist zur Sicherung der Flugrouten insbesondere entlang der Ortsrandeingrünung und Ausgleichsflächen, auf jegliche Beleuchtungsanlagen zu verzichten.

V-03: Vogelschutzglas

Das Salztal bildet eine Hauptwanderachse für Vögel und Fledermausarten. Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken mit spiegelnden Glasflächen (sog. Vogelschlag) und einer damit verbundenen Schädigung oder Tötung von Tieren, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, darf für Glasflächen, die größer als 2 m² sind, nur Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) verwendet werden. Alternativ können andere Materialien (z.B. Milchglas, strukturiertes Glas) Verwendung finden oder baulich konstruktive Schutzvorkehrungen (z.B. Vorsatz von Gittern oder Lamellen, Unterteilung der Glasflächen usw.) vorgesehen werden, welche eine gleichwertige Wirkung entfalten.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

5.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

Ortsplanerisches Ziel der Gemeinde Fridolfing ist die Konzentration der Gewerbeflächen nordwestlich des Hauptortes im Umfeld von Strohhof und Kaltenbrunn. Die anderen Gemeindeflächen sollen bewusst von Gewerbeflächen freigehalten werden.

Im Jahre 2017 wurde aufgrund der Flächenverfügbarkeit zunächst der Bereich direkt angrenzend an der Straße Kaltenbrunn als 2. Änderung und Erweiterung der Gewerbefläche entwickelt. Da diese Flächen zwischenzeitlich bereits genutzt sind und weitere Anfragen in der Gemeinde vorliegen, soll nun neuer verfügbarer Bereich planungsrechtlich einbezogen werden.

Der Flächenbedarf orientiert sich dabei an Vorgaben des Konzerns, bei denen ein Raum- und Außenkonzept klar vorgegeben ist. Die Flächenausweisung berücksichtigt dabei im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die erforderliche Größe, beinhaltet aber nicht noch zusätzliche perspektivische Reserveflächen.

Auf eine gute Ein- und Durchgrünung des geplanten Vorhabens wird geachtet.

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

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde ein Fachgutachten herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bischofswiesen
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Berchtesgadener Land, (BaySt-MUG 2014)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und Heimat
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Schalltechnische Untersuchung – Bericht Nr. M158249/01, (Müller BBM, 2020)

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

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

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

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

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die Ortsrandeingrünung und die weitere Durchgrünung des Gewerbegebietes nicht erreicht würde. Es empfiehlt sich daher eine Ortsbesichtigung 6 Monate nach der Erstellung.

Die Gemeinde Fridolfing wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, u.a. im Bereich der Lärmemissionen überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

5.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Um den mittelständischen Betrieb langfristig zu sichern, hat die Schreinerei Dandl eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes beantragt.

Die Erweiterung erfolgt nordöstlich des bestehenden Geländes. Geplant ist eine Errichtung der Gewerbebauten für Holz-Fenster-Fertigung/Holzlager/Technik im Osten und Lackiererei/Alu-Zuschnitt im Westen. Auf dem neuen Gelände selbst liegen Lieferzonen im südöstlichen Bereich und in Form eines Tiefhofes im westlichen Bereich. Die Zufahrt zu diesem Bereich erfolgt entlang der Westgrenze des Erweiterungsbereiches. Die Zufahrt zum neuen Betriebsgelände erfolgt über die bestehende gemeindliche Straße.

Zusätzlich ist eine Erweiterung der bestehenden Betriebsleiterwohnung im südlichen Gewerbegebiet vorgesehen. Die Erweiterung der Wohnbebauung befindet sich im Anschluss des östlichen Gebäudes, geplant ist ein Hanggeschoss als Untergeschoss und ein Erdgeschoss im Erweiterungsbereich.

Zur Sicherung der Arbeitsplätze und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und eine Erweiterung des Bebauungsplanes aufzustellen.

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

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Bei Durchführung des städtebaulichen Projektes wird es vor allem zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung kommen.

Die neuen Gewerbeflächen führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt. Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Einbeziehungsweise Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben.

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

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Gesamtergebnis |
|---|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------|
| Mensch: Lärm | gering | gering | gering | gering |
| Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum | gering | gering | gering | gering |
| Pflanzen und Tiere | gering | gering | gering | gering |
| Boden | hoch | hoch | gering | hoch |
| Wasser: Oberflächenwasser | gering | gering | gering | gering |
| Wasser: Grundwasser | gering | gering | gering | gering |
| Klima / Luft | gering | gering | gering | gering |
| Landschaftsbild | gering | mittel | gering | gering |
| Kultur-/Sachgüter | gering | gering | gering | gering |

Tab. 16 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch das städtebauliche Vorhaben

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Wie unter Kapitel 5.6 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 3.825 m². Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Planungsgebiets angeboten werden.

Parallel zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ein Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet. Mit Entwurf des Bebauungsplanes werden die erforderlichen externen Ausgleichsflächen sowie die entsprechenden Maßnahmen benannt und festgesetzt.

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

Fridolfing, den.....

.....

Johann Schild,
Erster Bürgermeister

Anlagen:

- 5. Änderung und Erweiterung BPL Kaltenbrunn I, Fridolfing – Betriebserweiterung Schreinerei Dandl, Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M158249/02 vom 28.01.2021, Müller – BBM, Planegg
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) – Abbuchung von WP/Flächenbezug, Plan vom 13.01.2021, ÖkoAgentur Bayern GmbH, München

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH – Hauptbüro Traunstein, Äußere Rosenheimer Straße 25, 83278 Traunstein bzw. durch die Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

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

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 2014
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 1978
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN