

Begründung Bebauungsplan Sondergebiet „Transport / Logistik / Werkstatt“ in Lixen

1. Anlass und Erforderlichkeit

Auf dem Flurstück mit der Flurnummer 3354 in Lixen, ist das Transportunternehmen Eberhard angesiedelt. An diesem Standort stehen ein großes Gebäude aus der Mitte des vergangenen Jahrhunderts und ein ebenso altes Nebengebäude. Vor allem westlich und südlich des Hauptgebäudes befindet sich eine Kiesfläche, die als Rangier- und Abstellplatz für die betriebseigenen Sattelzüge dient. Der gesamte Bereich befindet sich im Außenbereich.

Der vorhandene Baubestand bzw. dessen Nutzung ist weitgehend durch Baugenehmigungen nach §35 Bau GB abgedeckt. Erweiterungen, die betriebsbedingt notwendig sind (z.B. Anbau einer Waschhalle) können jedoch über §35 Abs. 4 Nr.6 Bau GB nicht mehr zugelassen werden. Um nun den Bestand zu sichern, soll die Ansiedlung als „Sondergebiet Transport, Logistik, Werkstatt“ ausgewiesen werden.

Damit der hier angesiedelte Betrieb mit seinen Gebäuden und Freiflächen und den vorhandenen Tätigkeiten gesichert werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Transport, Logistik, Werkstatt in Lixen“ erforderlich.

Die Fa. Franz Eberhard Internationale Transporte ist eine Traditionsfirma in der dritten Generation. Bereits der Großvater, Herr Franz Eberhard, betrieb eine Landwirtschaft mit Viehhandel. Der damalige Fuhrpark bestand nur aus wenigen Fahrzeugen.

Ca. im Jahr 1975 wurde der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt. Durch Gründung der regionalen Erzeugergemeinschaften wurde die Firma Eberhard auf Viehtransporte, europaweit agierend, umgestellt. Das bedeutete eine deutliche Vergrößerung des Fuhrparkes. Um den damaligen Ansprüchen zu entsprechen, wurde um 1978 der größte Teil der bestehenden Stallungen zu einer LKW Garage umgebaut. Im Jahre 1985 kam es aufgrund der Arbeitslage wiederum zur einer Erweiterung des Fuhrparkes. Somit wurden die restlichen Stallungen wiederum als eine LKW Garage umgebaut. Hierfür liegen Baugenehmigungen nach §35 BauGB vor.

Seit 01.01.1994 wurde der Betrieb von Herr Franz Eberhard Junior übernommen. Neben internationale Transporte unterschiedlichster Güter konnten auch Kunden regionaler Betriebe, wie Bayernfleisch und Bergader übernommen werden. Die Anzahl der Fahrzeuge wuchs seitdem kontinuierlich. Dadurch war die Errichtung eines Waschplatzes im Jahre 2006 für die Fahrzeuge erforderlich. Leider ist der Bau einer passenden Waschhalle aufgrund der Gesetzeslage bisher nicht möglich.

Aufgrund des entstehenden Abwassers und der Lage im Außenbereich wurde das Anwesen vor 3 Jahren auf eigene Kosten an den bestehenden Kanal in der Nachbargemeinde Kirchanschöring angeschlossen.

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht der Betrieb aus 18 Sattelzugmaschinen, 23 Kühl- und Fleischaufliegern. Um die Spitzen in der Transportbranche abzudecken, wird mit Subunternehmern gearbeitet. Derzeit sind in der Firma 17 Ganztagskräfte und 10 Aushilfskräfte beschäftigt.

In Lixen wohnen schon seit Bestehen mehrere Generationen. Im Elternhaus wohnt Frau Eberhard Senior, im Nebengebäude, auf 108 m² wohnt der Antragsteller mit Familie und zwei erwachsenen Söhnen. Das erforderliche Büro wurde im Elternhaus im Obergeschoss eingebaut.

Der Bauzustand von mindestens ein Viertel der Gebäude muss dringend saniert werden. Um den Hygieneansprüchen der Auftraggeber zu entsprechen, aber auch den Forderungen der Gewerkschaften und Behörden bezüglich Arbeitsstättenverordnung, wird eine Werkstatt und Waschhalle sowie entsprechender Sanitärbereiche für die Mitarbeiter benötigt. In der bestehenden Altsubstanz ist das nicht realisierbar. Ohne die Forderungen der Arbeitsverbände und der Politik zu erfüllen ist eine wirtschaftliche Weiterführung des Betriebes nicht mehr möglich.

Des Weiteren soll den Nachkommen des Antragstellers, die mittlerweile eine abgeschlossene Berufsausbildung vorweisen können und bereits jetzt schon jede freie Minute in der Firma mitarbeiten, eine gute Zukunftsperspektive mitgegeben werden. Mit den jetzigen Platzverhältnissen, ist das leider nicht möglich. Der Bau einer Betriebsleiterwohnung, dafür Abriss des bestehenden Austragshauses, ist deshalb dringend erforderlich, auch um die Wohnverhältnisse zu entzerren.

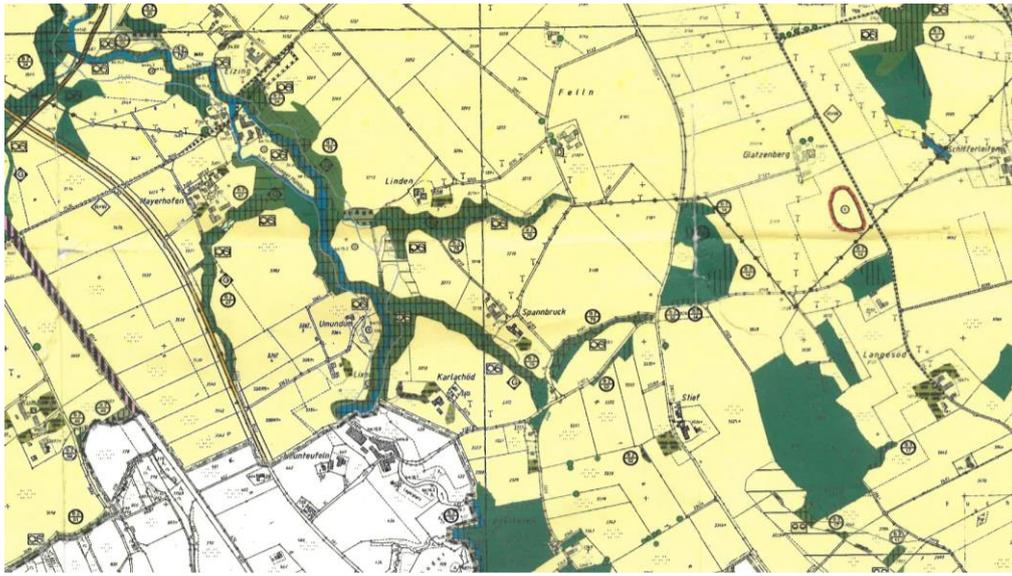
Der jetzige Betrieb liegt im Außenbereich der Gemeinde Fridolfing und es wäre erstrebenswert, diesen auch hier weiterhin zu erhalten. Eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet bedeutet die Inanspruchnahme von großen Flächen und hohen Investitionen, wobei der Altbestand in Lixen deshalb aber auch noch sanierungsbedürftig bleibt.

1.2. Zusammenfassende Betriebsbeschreibung

Bei dem vorhandenen Betrieb handelt es sich um ein Speditionsunternehmen mit Werkstatt und Logistik. Die Betriebszeiten gehen von 0 bis 24 Uhr. Die Zahl der Beschäftigten bestehen aus 17 Ganztagskräften und 10 Aushilfskräften. Der tägliche Betriebsablauf gestaltet sich wie folgt: An- und Abtransport von Ladegut, Be- und Umladeprozesse, Wartung und Unterhalt der Technik, Disposition, Büroarbeiten. Dabei kommen folgende Maschinen und Geräte, die zur Wartung und Instandsetzung des Maschineparks benötigt werden zum Einsatz: Bohr- und Schleifmaschinen, Schweissgeräte, Montagewerkzeug, Stapler, mobile Waschanlage, etc.. Derzeit besteht der Fuhrpark aus 18 Sattelzugmaschinen und 23 Kühl- und Fleischaufliegern.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Bereich eine Magergrünfläche aus. Da die Fläche künftig als „Sondergebiet Transport, Logistik, Werkstatt in Lixen“ festgesetzt werden soll, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst.



Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB vorgenommen, der Bebauungsplan „Sondergebiet Transport, Logistik, Werkstatt in Lixen“ ist daher gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

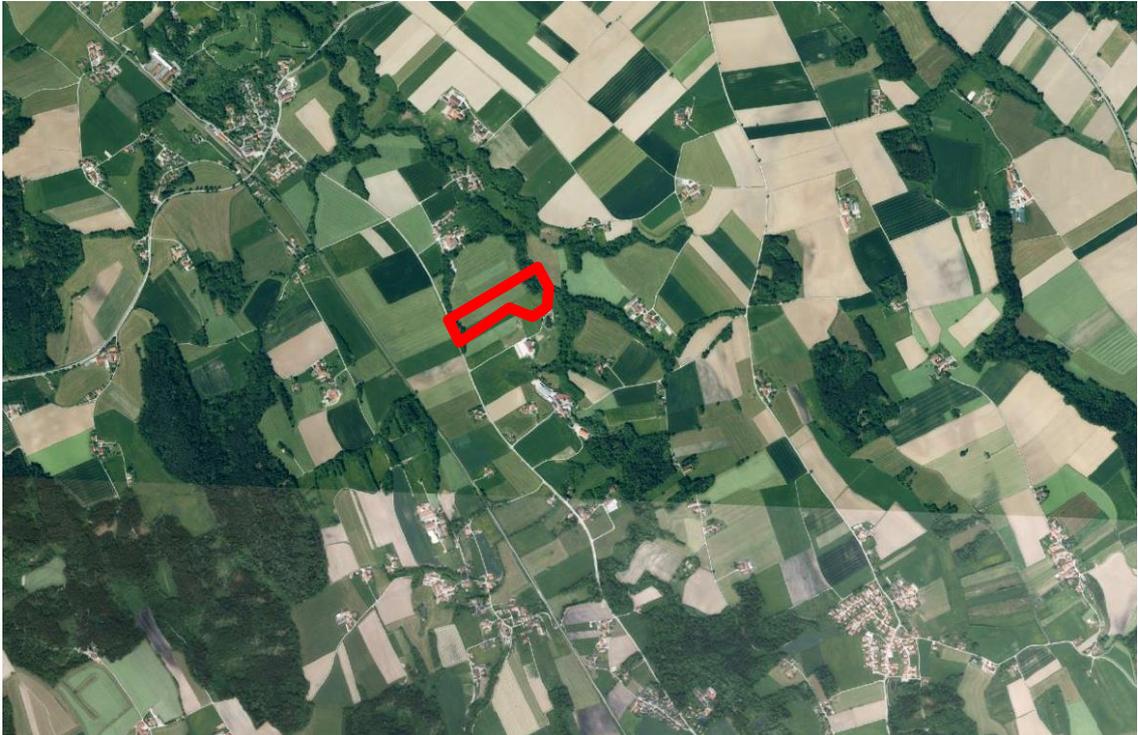
3. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 3354. Die Flurnummer 3363 soll als Zufahrtsstraße genutzt werden.

Der Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 1,18 ha.

Das geplante Sondergebiet befindet sich unmittelbar an der Gemeindegrenze Fridolfing-Kirchanschöring und der Kreisstraße Kr TS 28 und ist somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Lage ist in der dargestellten Luftaufnahme durch eine rote Umrandung markiert.



3.1 Siedlungsstruktur

Die Fa. Internationale Transporte Eberhard befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, ca. 2 km südlich des Zentrums von Fridolfing. Die in Lixen vorhandene Bebauung verfügt nicht über ein ausreichend bauliches Gewicht, so dass diese keine geeignete Siedlungseinheit für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche darstellt. Die Ausweisung eines Sondergebietes für den betroffenen Bereich kann mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden, da:

- Der vorhandene bauliche Bestand genehmigt ist,
- Die Eigenart des Betriebes gewahrt bleibt und
- Lediglich eine bestandsorientierte, angemessene Erweiterung ermöglicht werden soll.

4. Höhenentwicklung

Das Planungsgebiet weist eine West-Ost-Neigung von ca. 1,8 % mit einem Höhenunterschied von ca. 2,00 m auf sowie eine Nord-Süd-Neigung von ca. 0,9 % mit einem Höhenunterschied von ca. 0,7 m.

5. Erschließung

Die Ausweisung des „Sondergebiet Transport, Logistik, Werkstatt in Lixen“, dient nur dem Erhalt des bestehenden Betriebs und keiner Neuansiedlung.

Das Sondergebiet wird auf der Westseite über eine bereits vorhandene Zufahrtsstraße an die Kreisstraße Kr TS 28 angeschlossen. Diese soll auf eine angemessene Mindestbreite ausgebaut werden, um den Begegnungsverkehr LKW/PKW zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan werden für das Sondergebiet geschlossene Baugrenzen festgesetzt. Lediglich im Westen des Bestandes und für das erforderliche Betriebsleiterwohnhaus sollen zusätzliche Bauflächen geschaffen werden.

Die seitliche Wandhöhe im Bauraum I beträgt **8,00 m** (WH= Schnittpunkt traufseitige Außenwand/ OK Dachhaut). Unterer Bezugspunkt ist OK FFB **408,00 m ü NN**, der obere Bezugspunkt liegt bei **416,00 m ü NN**. Bei Gebäuden mit Pultdach ist die max. Wandhöhe von **8,00 m** auf der höheren Seite einzuhalten. Im Bauraum II beträgt die seitliche Wandhöhe **4,40 m** (WH= Schnittpunkt traufseitige Außenwand/ OK Dachhaut). Unterer Bezugspunkt ist hier OK FFB **407,50 m ü NN** und der obere Bezugspunkt liegt bei **411,90 m ü NN**.

Die Gemeinde unterstützt die Nutzung regenerativer Energiequellen und lässt deshalb auf den Dächern Solar- und Photovoltaikanlagen zu.

Der derzeitige Baum- und Heckenbestand soll erhalten werden. Entlang der west-, süd- und östlichen Sondergebietsgrenze ist eine Ortsrandeingrünung anzulegen. Dazu sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen dreireihige Strauchgruppen bestehend aus standortgerechten heimischen Landschaftssträuchern mit einzelnen Bäumen zu pflanzen. Weiterhin sind drei heimische Laubbäume im Sondergebiet zu pflanzen (Arten gem. zeichnerischen Festsetzungen). Die Lage kann um wenige Meter verschoben werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die anfallenden Schmutzwässer werden über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem) der Sammelkläranlage der Gemeinde Kirchanschöring zugeführt.

Das Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu entwässern. Mit dem Bauantrag sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung des Niederschlagswassers sowie des Schmutzwassers einzureichen.

Die Trinkwasserversorgung ist über die Wasserversorgung der Achengruppe gesichert. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

Für die Erschließung des Gebietes mit schnellem Internet wurde das Gebiet bereits berücksichtigt. Der Anschluss wurde vorgesehen.

7. Auswirkungen

Durch das bereits bestehende Unternehmen bzw. die Änderung in ein Sondergebiet wird nur geringfügig mehr Verkehr erwartet, der aber problemlos über die Zufahrtsstraße und die Kreisstraße Kr TS 28 abgeleitet werden kann.

Da der Bestand bereits gewerbliche Nutzung vorsieht, ändert sich das Ortsbild, durch das neu geplante Sondergebiet nur unwesentlich. Um einen verträglichen Übergang zu benachbarten Flächen zu schaffen, wurde allseitig eine Randeingrünung vorgesehen, bzw. ist diese bereits vorhanden.

8. Umweltbericht

Hier verweisen wir auf den separaten Umweltbericht von:

Landschaftsarchitekten PartGmbH Mühlbacher und Hilse vom 13.08.2019

8.1 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu. Dazu wird im Grundsatz 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (G) folgende Aussage getroffen: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Die Ausweisung des „Sondergebiets Transport, Logistik, Werkstatt in Lixen“ dient jedoch nur dem Erhalt des bestehenden Betriebs und keiner Neuansiedlung.

Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine amtlich erfassten Biotop vor. Das nächstgelegene amtlich erfasste Biotop sind die Begleitgehölze an der Götzinger Achen, ca. 170 m südlich der Ansiedlung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Durch die Grünordnungsplanung werden die gesetzlichen Anforderungen des Naturschutzes bearbeitet, wobei durch gezielte Festsetzungen vor allem dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen wird. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird dabei angewendet.

9. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei

Durchführung der Planung

Gleichzeitig mit der Ausweisung des Sondergebiets soll innerhalb des Bebauungsplans auch ein Baurecht für ein Wohnhaus mit Garage geschaffen werden. Auf dem überwiegenden Teil des auszuweisenden Sondergebiets bestehen bereits ein Betriebs- und Wohngebäude, ein Nebengebäude und eine großflächige Parkplatzfläche. Jedoch

wurden die durch die bestehenden Anlagen hervorgerufenen ökologischen Beeinträchtigungen noch nie naturschutzfachlich beurteilt und ausgeglichen. Daher wird sich die Bestandsaufnahme und Bewertung auf den gesamten Geltungsbereich beziehen.

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

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

9.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Ortschaft Lixen liegt naturräumlich im Salzach-Hügelland innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D66 – Voralpines Moor- und Hügelland. Die naturräumliche Untereinheit ist die Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes. Anzutreffen ist hier fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Schluff bis Ton (Seesediment) (Quelle: FIN-Web).

Auswirkungen: Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung aufgrund der Anlage der Gebäude und des Parkplatzes kommt es zu einem Ausfall bzw. einer Störung der Bodenfunktionen.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich i.d.R. durch den Aushub von Boden, Materiallager auf bisher unbefestigten Bereichen sowie den Bewegungsflächen der Baumaschinen. Anlagebedingte Auswirkungen sind die zukünftig überbauten Flächen, deren Versiegelung bzw. Befestigung die Bodenfunktionen (u.a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für Bodenorganismen, Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen, Filter- und Pufferfunktionen, Standort für landwirtschaftliche Nutzung) nachhaltig negativ beeinflussen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind v. a. Immissionen, die auf dem Betriebsgelände verbleiben. Durch die geplante Randeingrünung werden negative Auswirkungen auf die angrenzende Landwirtschaft vermieden.

- Die Ausweisung eines Sondergebiets Transport, Logistik, Werkstatt wird auf das Schutzgut Boden negative Auswirkungen von hoher Erheblichkeit haben.

9.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Zum Grundwasser können keine Aussagen getroffen werden. Südlich des Geltungsbereichs fließt in einem Abstand von ca. 170 m die Götzinger Ache.

Auswirkungen: Baubedingt besteht i.d.R. die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Bei der Errichtung der neuen Gebäude ist daher auf eine umsichtige Vorgehensweise zu achten. Anlagebedingte Auswirkungen: Niederschläge können durch die Neuversiegelung nur noch bedingt an Ort und Stelle in den Boden gelangen. Unbelastetes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zwar möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden, dennoch bedeutet dies eine Konzentration von Sickerwasser auf eine relativ kleine Fläche. Die Filterfunktionen des Bodens können somit nicht vollständig genutzt werden und Einträge in das Grundwasser sind möglich. Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Bei Anlagen bei denen wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen bzw. gelagert werden sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen (z.B. Einbau von Aufkantungen an versiegelten Flächen, Filter, Ölabscheider etc.). Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind einzuholen.

- Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt von mittlerer Erheblichkeit sein.

9.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Das Klima in Fridolfing ist gemäßigt und warm. Der Niederschlag in Fridolfing ist hoch, auch während des trockensten Monats. In Fridolfing herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 8.8 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 1060 mm. (Quelle: <https://de.climate-date.org>)

Auswirkungen: Durch eine Überbauung der Eingriffsfläche wurde/wird die Verdunstung reduziert und die Wärmeabstrahlung erhöht. Die Folge sind lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte. Klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen werden hier jedoch kaum negativ beeinträchtigt. Durch die Eingrünung mit Laubgehölzen können negative Effekte reduziert werden. Der Luftaustausch und die Sauerstoffneubildung bleiben somit ausreichend gewährleistet.

- Die Auswirkungen werden somit als mittel eingestuft.

9.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Der alte Gebäudebestand im Geltungsbereich ist ein potentieller Lebensraum für Fledermäuse. Die Dachpfetten und andere Aussparungen bieten Vögeln (wie z.B. Hausrotschwanz) Nistplätze.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich keine amtlich erfassten Biotope. Die Fläche wurde/wird als Grünland überwiegend intensiv genutzt. Südlich bzw. südöstlich des neu geplanten Wohnhauses besteht derzeit eine intensiv genutzte Weidefläche. Lediglich die südöstlich des Eingriffsbereichs in Richtung Nordosten verlaufende Hangkante wird von den Weidetieren weniger beansprucht. Die hier am wasserzügigen Hang auftretenden Binsen und Kohldisteln werden als Nahrung verschmählt. Der bestehende Parkplatz wird im Südwesten und Süden von einer Altgrasflur mit Anteilen von Flatterbinse (keine Gehölzsukzession) begrenzt. Die potentielle natürliche Vegetation wäre im Westen der Waldmeister-Tannen-Buchenwald und im Osten der Giersch-Bergahorn-Eschenwald mit Übergängen zum Waldmeister- oder Waldersten-Buchenwald.

Auswirkungen: Durch die in der Satzung festgelegten Ausgleichsflächen und Ortsrand-eingrünungsmaßnahmen werden die Belange der Arten und Lebensgemeinschaften berücksichtigt. Durch Umbaumaßnahmen an den Hauptgebäuden oder dem Abriss des bestehenden Nebengebäudes könnten potentielle Brut- und Nistplätze von Vögeln sowie Wochenstuben von Fledermäusen zerstört werden. Vor eventuellen Umbaumaßnahmen bzw. dem Abriss des Nebengebäudes ist daher eine Begutachtung der potentiellen Lebensräume durch einen Zoologen durchzuführen. Eventuell hieraus resultierende Zeitfenster für Baumaßnahmen sind unbedingt zu beachten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Der Verlust von relativ geringwertigem Lebensraum (Intensivgrünland) aber auch der Grünlandbrache und den ehemaligen Heckenstrukturen am Haus mit mittlerer ökologische Bedeutung wird durch die neu geplante Ausgleichsmaßnahme in der Nähe des Eingriffsbereichs aufgefangen. Beeinträchtigungen von Arten, die an die bestehenden Gebäude gebunden sind, müssen im Zuge der Bauplanung aufgefangen werden. Es ist daher anzunehmen, dass nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume entstehen.

9.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist an drei Seiten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Norden begrenzt zunächst die Gemeindestraße nach Umundum das Sondergebiet. Nördlich der Straße befindet sich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche. Der Eingriffsbereich selbst ist nicht für die Naherholung geeignet, zumal es sich um private Flächen der Firma Eberhard handelt. Innerhalb des Geltungsbereichs

des Sondergebiets wirtschaftet die Firma Eberhard in ihren bestehenden Betriebsgebäuden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in der Ortschaft Umundum, ca. 100 m nordöstlich von Lixen.

Auswirkungen: Die beplante Fläche dient derzeit als Logistikzentrum (Betriebsgebäude und Parkplatz des Transportunternehmens), als landwirtschaftliche Nutzfläche und als privater Gartenbereich. Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch (Erholung) ist jedoch von dem ursprünglichen Bestand (Intensivwiesen und Heckenstrukturen) auszugehen. Eine direkte Bedeutung für die Naherholung ist derzeit nicht zu erkennen und war im ursprünglichen Zustand wahrscheinlich auch ohne Bedeutung. Festsetzungen zur Einbindung der Fläche in die Landschaft minimieren die anlagebedingten negativen Auswirkungen. Die Wegebeziehungen im Umfeld des Planungsgebietes werden nicht beeinträchtigt. Baubedingt kann es zu Störungen durch Lärmemissionen kommen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche die erhöhten Lärmemissionen, die von den an- und abfahrenden Sattelzügen ausgehen.

- Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von mittlerer Erheblichkeit.

9.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die Lage des Eingriffsbereichs in exponierter Lage inmitten landwirtschaftlicher Flächen bedeutet für das Schutzgut Landschaft eine hohe Empfindlichkeit. Derzeit existieren keine effektiven Eingrünungsstrukturen. Die Gebäude und der Parkplatz mit den darauf abgestellten Autos und Sattelzügen sowie seiner westlichen Abgrenzung aus Betonstapelsteinen, ca. 1,20 cm hoch, können insbesondere von der Verbindungsstraße zwischen Götzing und Kirchanschöring gut eingesehen werden. Blicke von Osten auf Lixen werden durch die Götzinger Ache mit ihrem breiten begleitenden Gehölzbestand verwehrt.

Auswirkungen: Anlagebedingt führt die geplante Maßnahme zu einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes, wenngleich durch Eingrünungsmaßnahmen naturnahe Grünstrukturen geschaffen werden, die die gebäudlichen Anlagen und die befestigten Außenbereiche teilweise verdecken bzw. besser in die Landschaft integrieren. Dennoch bleibt eine Beeinträchtigung der Landschaft bestehen.

- Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind von mittlerer Erheblichkeit.

9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

9.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Die Wechselwirkungen, die durch das hier behandelte Bauprojekt ausgelöst werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Mit der Beeinträchtigung des Bodens werden Wirkungen auf Wasser (Verlust der Filterfunktion), Pflanzen und Tiere (Verlust von Lebensraum) und Klima (Veränderung des Kleinklimas) initiiert.

10. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiter so genutzt werden wie bisher. Eine alternative Planung an einem anderen Standort würde wohl nicht durchgeführt werden. Die Schaffung von Baurecht mittels der Festsetzung des Gebiets als „Sonderstandort Transport, Logistik, Werkstatt“ führt auch gleichzeitig zu einer naturschutzfachlichen Betrachtung der bisher bereits getätigten Eingriffe. Sollte der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen werden, dann würde auch der Ausgleich für die Anlage der Kiesfläche, der Betonmauer und der Entfernung der Heckenstrukturen entfallen.

11. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

11.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone
- Beläge und Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung
- Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche als Randeingrünung

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung bzw. Baum- und Strauchpflanzung im Randbereich. Dadurch wird die Verdunstung und Schattenwirkung erhöht.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Strukturanreicherung gegenüber der bestehenden Situation durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen. Diese Maßnahme dient auch dem Schutzgut Landschaft.
- Auswahl standortgerechter Gehölzarten
- Eine weitere Einfriedung des Geländes ist nicht erlaubt.

Schutzgut Landschaft

- Begrünung bzw. Gehölzpflanzungen am West- und Südrand der Eingriffsfläche
- Einzelbaumpflanzungen

11.2 Eingriffsbilanzierung

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

Bedarfsermittlung: Nach dem Leitfaden handelt es sich beim Eingriffsbereich um folgende Biotoptypen:

Intensivwiese <i>(derzeitiger und angenommener Bestand vor Anlage des Parkplatzes)</i>	2.618 qm	Kategorie I
Privatgarten	1.997 qm	Kategorie I
Grünlandbrache/Altgras	340 qm	Kategorie II
mesophile Hecke	1.000 qm	Kategorie II
gesamter Eingriffsbereich	5.955 qm	

Die Eingriffsschwere ergibt sich aus dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Durch die vorhandene Befestigung und die eingetragenen Baufenster ergibt sich eine GRZ von ca. 0,8 und ist damit als hoch einzustufen. Die Einstufung der Eingriffsschwere erfolgt daher in Typ A.

Die Spanne der Kompensationsfaktoren liegen für Eingriffe die A I entsprechen bei 0,3 bis 0,6 und bei A II zwischen 0,8 und 1,0.

Folgende Faktoren werden somit angesetzt:

Intensivwiese	Feld AI	Faktor 0,4
Privatgarten	Feld AI	Faktor 0,4
Grünlandbrache	Feld AII	Faktor 0,8
Mesophile Hecke (1999)	Feld AII	Faktor 0,8

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

	Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleich
Intensivwiese	2.618 qm	0,4	1.047 qm
Privatgarten	1.997 qm	0,4	799 qm
Grünlandbrache	340 qm	0,8	272 qm
mesophile Hecke (1999)	1.000 qm	0,8	800 qm
Gesamter Ausgleichsflächenbedarf			2.918 qm

Es müssen demnach 2.918 qm Ausgleichsfläche nachgewiesen werden.

11.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Flurstück Nr. 3354 der Gemarkung Fridolfing nachgewiesen.

Entwicklungsziel:

artenreiches extensives Grünland

Maßnahmen zur Entwicklung:

- Abpflocken der Ausgleichsfläche
- Ende Juni den ersten Schnitt auf der gesamten Fläche durchführen
- Fläche fein fräsen (feines Saatbett und wenig Narbenreste), anwalzen der Fläche
- Auftrag der Samen durch Direktübertragung von Mähgut einer geeigneten Spenderfläche; (3-5 cm Schichtdicke, Mähgut z.B. auf Anfrage ein Jahr zuvor beim Landschaftspflegeverband Traunstein) oder durch Aufbringen von Saatgut (für artenreiche Blumenwiesen mit mindestens 50 % Blumen/Kräuteranteil)
- Samenmaterial nur anwalzen, nicht einarbeiten
- Anfangspflege je nach Bedarf (evtl. Schröpfschnitte, Einzelpflanzenbekämpfung von Ampfer)

Pflege:

Ab dem zweiten Jahr ist eine Mahd der Wiesenflächen maximal 3 x jährlich (Ende Juni, August und evtl. Oktober) durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Anstatt der dritten Mahd kann wahlweise auch eine extensive Nachbeweidung durchgeführt werden.

Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

12. Planungsalternativen

Die Ausweisung des Sondergebiets auf dem vorliegenden Standort ist für den Bestand und die künftige Entwicklung des Transportunternehmens Eberhard von hoher Bedeutung. Eine Planungsalternative mit einem anderen Standort oder einer anderen Anordnung ist aus betriebstechnischen Gründen nicht sinnvoll.

13. Beschreibung der Methodik & Hinweise auf Schwierigkeiten & Kenntnislücken

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

Neben dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fridolfing wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

14. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

15. Zusammenfassung

Das geplante Sondergebiet „Transport, Logistik, Werkstatt“ weist einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Dies wirkt sich vor allem auf den Boden, Wasser und Landschaftsbild negativ aus. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Grünordnungsplan enthalten und unter Punkt 4.1 aufgeführt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgebiet	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittel	Hoch	Mittel	Hoch
Wasser	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Luft / Klima	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Landschaft	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Fridolfing, den 14.07.2022

Fridolfing, den 14.07.2022

.....
Europplan Ingenieure GmbH

.....
Gemeinde Fridolfing

Bürgermeister