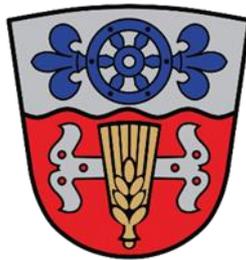


Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land



Saaldorf-Surheim
Kesselpoint

Umweltbericht

zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Gebiet "Kesselpoint"
21.05.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Verfasser:

Dipl. Ing. Nikol Aichhorn
Landschaftsarchitekt, BayAK

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).....	4
3.1.1	Nachhaltige Raumentwicklung	4
3.1.2	Ressourcen schonen	4
3.1.3	Klimaschutz.....	4
3.1.4	Anpassung an den Klimawandel	4
3.1.5	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot	4
3.1.6	Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung	5
3.1.7	Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot	5
3.1.8	Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft	5
3.2	Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern	6
3.2.1	Fachliche Festlegungen, I. Natur und Landschaft	6
3.2.2	Fachliche Grundlagen, II. Siedlungswesen	7
3.3	Landschaftsplan Saaldorf-Surheim	7
4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
4.1	Schutzgut Boden	9
4.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene	10
4.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser.....	11
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
4.5	Schutzgut Landschaft.....	13
4.6	Schutzgut Mensch.....	16
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.8	Zusammenfassung.....	18
5.	Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	18
5.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	18
5.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	18
6.	Standortalternativen	19
7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	19
7.1	Vermeidung und Verringerung	19
7.2	Eingriffsermittlung	19
7.2.1	Bewertung des Ausgangszustandes	20
7.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	22
7.4	Ziel des Ausgleichskonzepts	22

7.4.1	Berechnung der Ausgleichsfläche:	22
7.4.2	Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen	23
7.4.3	Umsetzung der Maßnahmen	24
7.4.4	Ortsrandeingrünung	25
8.	Quellenangabe:	27

1. Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet.

2. Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes “Kesselpoint” dient der Erhaltung von notwendigen Gewerbeeinheiten und Arbeitsplätzen in der Gemeinde Saaldorf-Surheim unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange und der Minimierung neu zu versiegelnden Flächen.



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets

Wie im Regionalplan der Region 18 festgelegt wurde, sollen „Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburgs als regional bedeutsame Wirtschaftsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) formuliert:

3.1.1 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

3.1.2 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

3.1.3 Klimaschutz

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

3.1.4 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

3.1.5 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.1.6 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

(Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnaher Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

(G) Die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden.

3.1.7 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.1.8 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

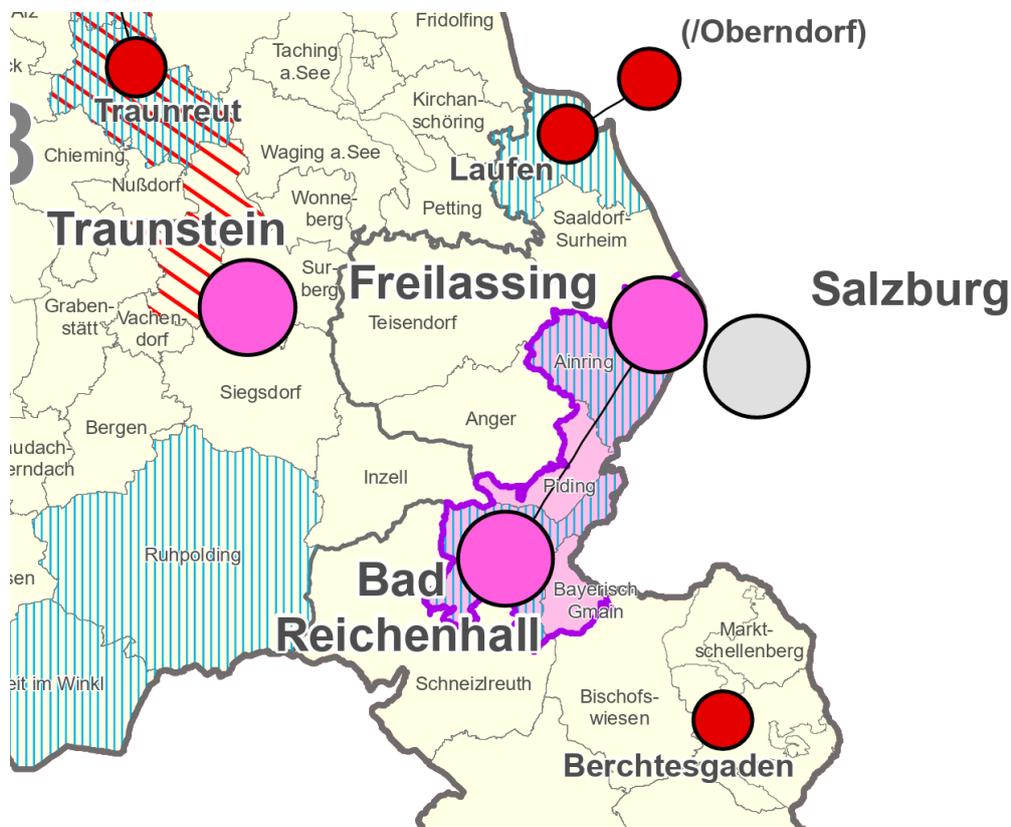


Abb. 2 Ausschnitt Strukturkarte LEP Bayern

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt Kesselpoint als Ortsteil von Saaldorf-Surheim zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Es grenzt jedoch unmittelbar an Freilassing

und ist geografisch vielmehr der Stadt Freilassing insbesondere dem Industriegebiet Kesselpoint der Stadt Freilassing zuzuordnen.

3.2 Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet Kesselpoint formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

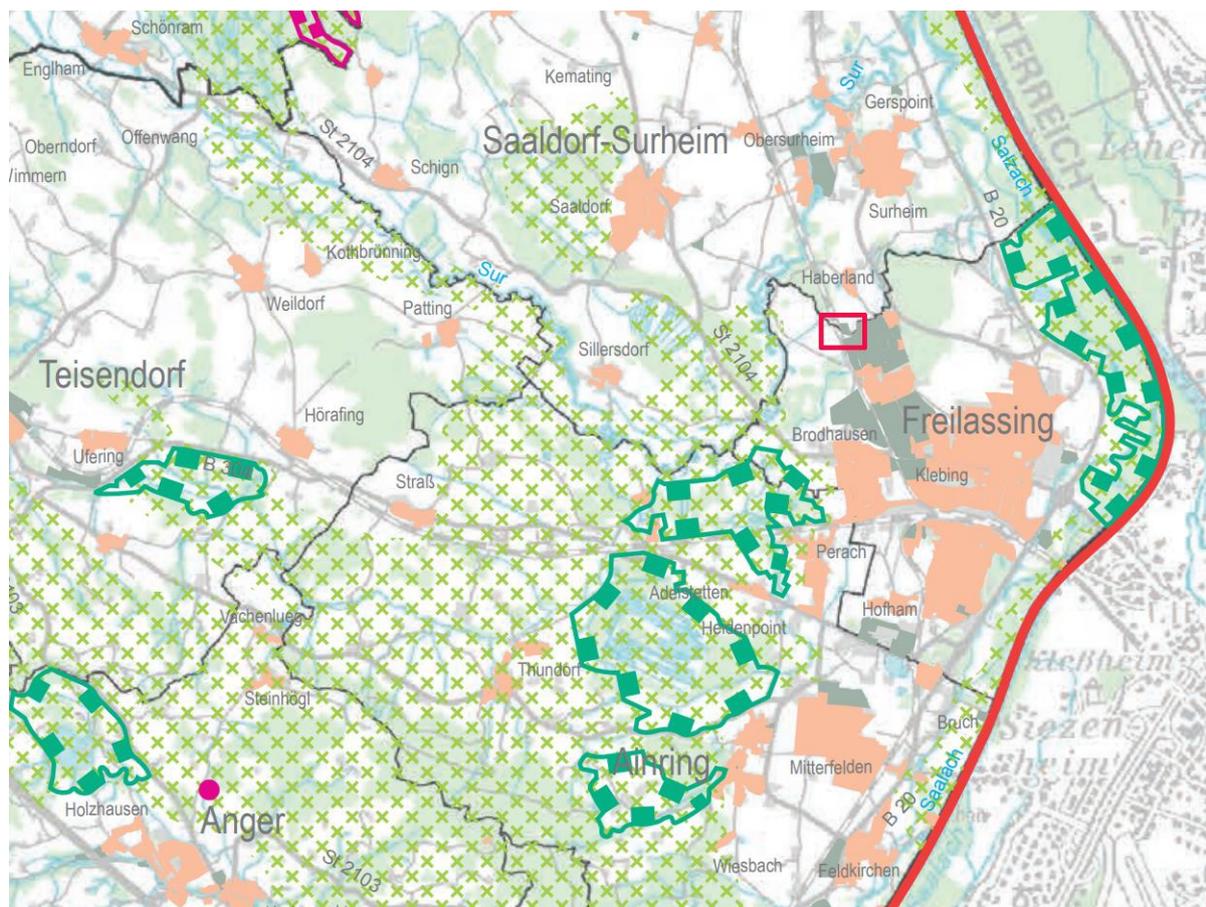


Abb. 3 Regionalplan Südostbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

3.2.1 Fachliche Festlegungen, I. Natur und Landschaft

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abgestimmt werden.“ (Regionalplan Südostoberbayern, 2020)

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 2.1 Z Ziel: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich

gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden." (Regionalplan Südostoberbayern, 2020)

3.2.2 Fachliche Grundlagen, II. Siedlungswesen

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „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 Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.“ (Regionalplan Südostoberbayern, 2020)

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 3.1 Z Ziel: „Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.“ (Regionalplan Südostoberbayern, 2020)

3.3 Landschaftsplan Saaldorf-Surheim

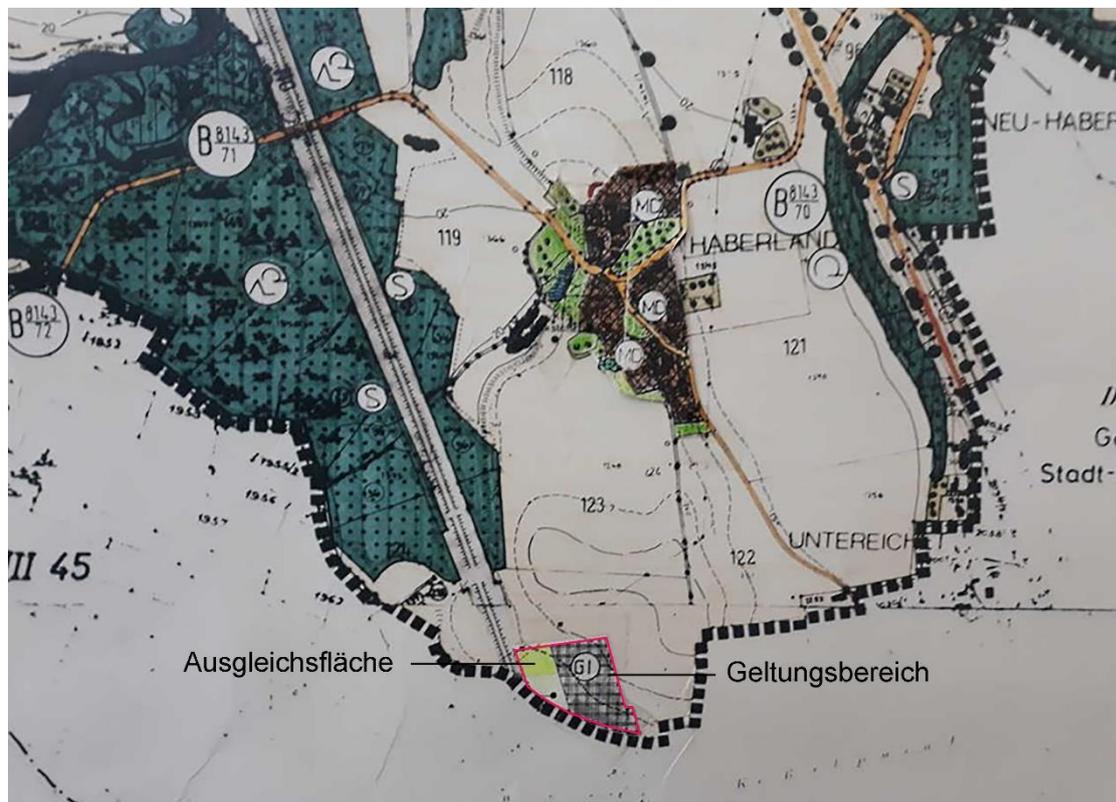


Abb. 4 Flächennutzungsplan vom 25.06.2002

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (6. Änderung) vom 25.06.2002 (Bekanntmachung am 14.07.2006) zum Teil als Industriegebiet, zum Teil als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die gelb dargestellte Ausgleichsfläche sollte im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch Industriegebiet ersetzt und der entsprechende Ausgleich in der Salzachau auf einem Teilstück der FSt.Nr. 2138/2 erbracht werden. Die vorläufige 1. Änderung wurde jedoch nicht rechtskräftig und der Flächennutzungsplan bis dato nicht nachgeführt.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter geprüft und nach einer verbal-argumentativen Beschreibung gemäß ihrer Erheblichkeit in gering, mittel und hoch einstuft.

Die Bestandsanalyse bezieht sich auf den Zustand des letzten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 05.07.2002, rechtsgültig ab 12.12.2004.

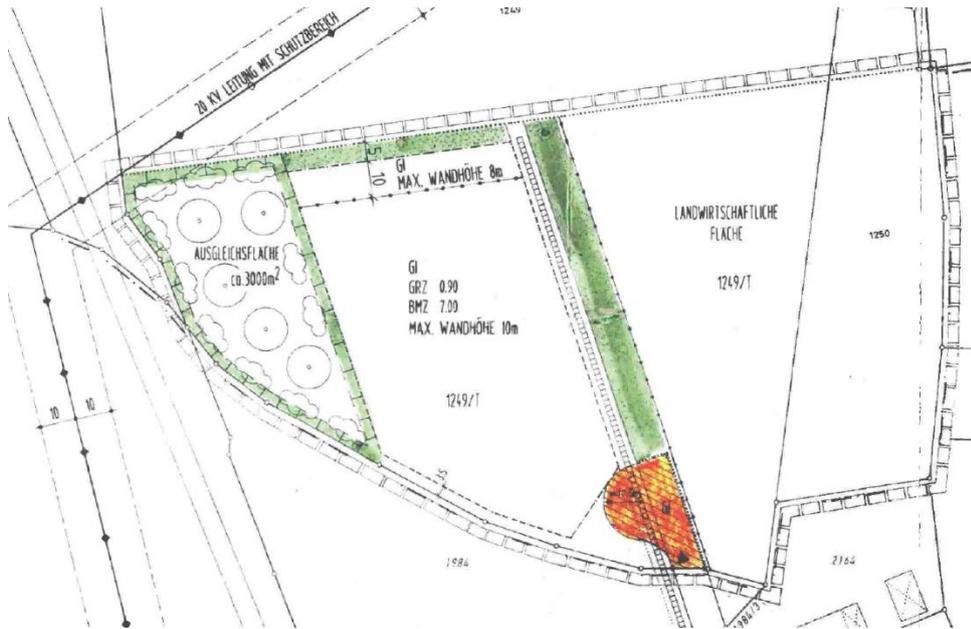


Abb. 5 rechtsverbindlicher Bebauungsplan vom 12.12.2002



Abb. 6 1. Änderung Bebauungsplan "Kesselpoint" im Verfahren

4.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern besteht in dem Untersuchungsgebiet die Geologische Einheit „Moräne, würmzeitlich“. Das Ausgangsmaterial ist „Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig“.



Abb. 7 Digitale geologische Karte, Quelle: BayernAtlas

Der Boden ist somit teilweise als wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen) einzustufen. Staunässe ist möglich, zudem sind die Böden zum Teil frost- und setzungsempfindlich. Als Bodenart befinden sich laut Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet "bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen". (Übersichtsbodenkarte Bayern, 2020)

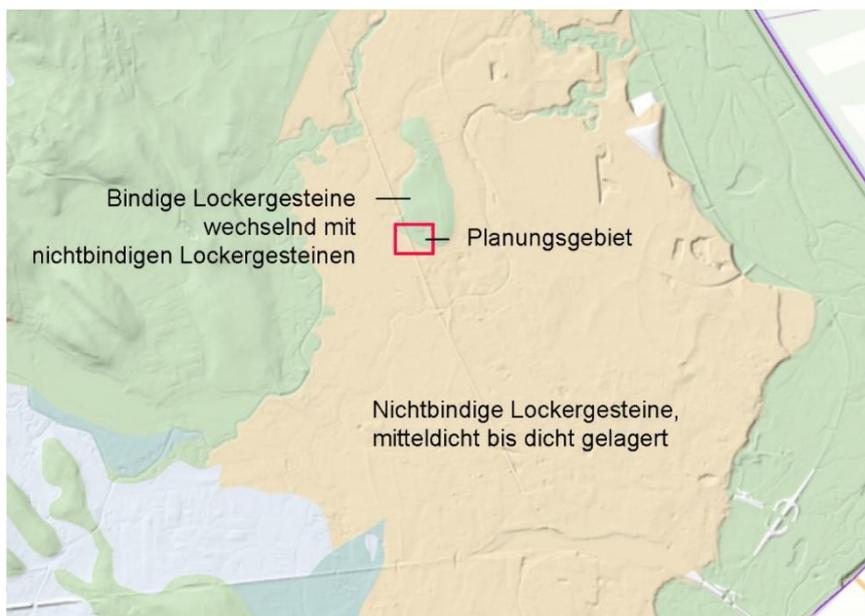


Abb. 8: Übersichtsbodenkarte, Quelle: BayernAtlas

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt bzw. versiegelt. Dabei kommt es zur Veränderung der Lagerung, der Geomorphologie und zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch die Nutzung als Zufahrts- und Stellflächen, sowie Bauflächen ist die Beschaffenheit des Bodens dauerhaft beeinträchtigt. Ausschlaggebend für die Auswirkungen ist die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,9. Unter dieser Voraussetzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb gehen keine weiteren Auswirkungen auf den Boden aus.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
erheblich	erheblich	gering	erheblich

4.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei 8,4°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei circa 1.250 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Südlich grenzt der Bebauungsplan „Industriegebiet Kesselpoint“ der Stadt Freilassing an, die nördlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das nächstgelegene Wohnhaus liegt ca. 100 m in östlicher Richtung.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden, Lager und privaten Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, Abgase durch Baumaschinen, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf die Lufthygiene eine temporäre, mittlere Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer starken Erhitzung der Umgebung, da keinerlei Kühlungseffekt durch Verdunstung erfolgt. Anlagebedingt sind demnach erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Die geplante Ortsrandeingrünung kann das Kleinklima in geringem Maße positiv beeinflussen. Zudem wäre eine Begrünung der Hallendächer zu begrüßen, um die Wärmeabstrahlung zu minimieren und durch Verdunstung das Kleinklima abzukühlen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der baulichen Entwicklung kommt es zu einer erheblichen Erhöhung des Anlieferverkehrs. Geruchsbelastungen durch die geplante Nutzung sind vor allem in heißen Sommermonaten zu erwarten. Die Arbeitsmaschinen belasten durch Abgase die Umgebung. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind deshalb als erheblich einzustufen.

Ein Immissionsschutzgutachten der TÜV-Süd Industrie Service GmbH vom 25.04.2018 geht bei einem ordnungsgemäßen Betrieb jedoch davon aus, dass „schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden, sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm getroffen ist, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.“

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	erheblich	erheblich	erheblich

4.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung

Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt. Der nächste Grundwassermesspunkt liegt ca. 3 km entfernt im Heideweg in Freilassing mit einem mittleren Wasserstand von 414,30 m ü.NN. Unter der Annahme, dass der Grundwasserstand in Kesselpoint gleich hoch ist, läge das Grundwasser bei einer Geländehöhe von 420 m Ü.NN etwa 6 m unter dem Geländeniveau.

Gemäß den Angaben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt das Planungsgebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.



Abb. 9 Hochwassergefahrenkarte, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist darauf zu achten angrenzende landwirtschaftlich und industriell genutzte Flächen durch geeignete Maßnahmen vor abfließendem Oberflächenwasser bei Veränderungen der Topografie zu schützen.

Sollte bei den Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, z.B. in Form von Tiefenbohrungen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers verhindern. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering angesehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen der Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung betroffen. Somit ist anlagebedingt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen. Korrespondierend zum Schutzgut Klima wäre auch für das Schutzgut Wasser eine Begrünung der Dachflächen positiv zu bewerten, um hohe Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu verringern und somit Hochwasserbelastungen zu senken. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine belebte Oberbodenschicht auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die anlagebedingten Auswirkungen werden als erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der Nutzung als Entsorgungsfachbetrieb ist in besonderem Maße darauf zu achten das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser nicht zu belasten. Es ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass keinerlei Schadstoffe in abfließendes Oberflächenwasser und Grundwasser gelangen. Bei ordnungsgemäßem Betrieb ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	erheblich	gering	mittel

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die nördlich und westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, südlich befinden sich weitere Industrieanlagen. 260 m westlich vom Planungsgebiet befindet sich ein biotopkartierter Auwaldsaum, zwei weitere 530 m östlich und 540 m südlich. Im Norden liegt ein kartiertes Weiherbiotop in 440 m Entfernung.

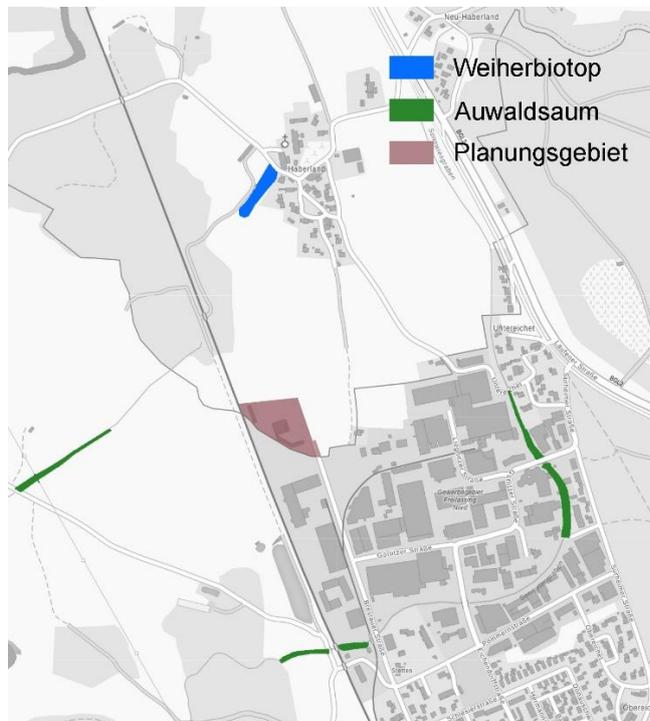


Abb. 10 Biotopkartierung Bayern, Quelle BayernAtlas

Baubedingte Auswirkungen

Die als Bauland ausgewiesenen Flächen wurden bis 2003 intensiv landwirtschaftlich genutzt, seit 2008 sind sie überbaut. Negative Auswirkungen auf naturschutzfachlich wertvolle Biotopstrukturen sind aufgrund der örtlichen Trennung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist durch die Planung nicht mit Verbotstatbeständen nach §42 BNatSchG zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die großflächige Versiegelung der Flächen wirkt sich negativ auf die gesamte Artenvielfalt sowohl der Pflanzen- als auch der Tierwelt aus. Einzig die vorhandene Ortsrandeingrünung kann die ökologische Vielfalt etwas aufwerten und eine Biotopvernetzung zu den angrenzenden vorhandenen Strukturen leisten. Es ist sicherzustellen, dass die Grüngürtel weiterhin Bestand haben. Die anlagebedingten Auswirkungen auf die Tierwelt sind als erheblich einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die weitere Erschließung des Gebietes ist mit hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Barrierewirkung für Kleintiere ist erheblich. Die betriebsbedingten Lärmemissionen beeinflussen die umliegende Tierwelt insbesondere Vögel. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	erheblich	erheblich	erheblich

4.5 Schutzgut Landschaft



Abb. 11 Luftbild, Quelle BayernAtlas

Beschreibung

Das Planungsgebiet grenzt östlich unmittelbar an die Bahnlinie Freilassing – Laufen, die westlich der Bahnlinie und nördlich und östlich des Planungsgebiets gelegenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden liegt das „Industriegebiet Kesselpoint“ Freilassings.

Die geplante Nachverdichtung im Planungsgebiet ohne Ausweisung neuer Grundflächen hat zwangsläufig eine Erhöhung der Baumassen von derzeit 10 m auf 16,50 m zur Folge.

Während sich im Norden eine relativ strukturreiche Hecke etabliert hat, dominieren im Westen lückige Hartriegel-Bestände das Bild. In beiden Streifen fehlen jedoch bis auf wenige Eschen und Weiden größere Bäume 1. und 2. Ordnung.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitliche begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als mittel eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Lagerhallen, Schrottberge und Container beeinträchtigen das Landschaftsbild zwangsläufig negativ.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist es jedoch zu begrüßen, dass neue Industriestandorte an bestehende Industriegebiete angeschlossen werden, um ein Zersiedeln der Landschaft zu vermeiden.



Abb. 12 Blick von Norden auf das Planungsgebiet

Die negativen Auswirkungen durch die Erhöhung der Baumassen müssen durch geeignete Eingrünungsmaßnahme ausgeglichen und die baulichen Anlagen schonend in die Landschaft eingebettet werden. Im LEP Bayern heißt es dazu: „Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen... soll geachtet werden.“

Die „bestehende Ortsrandeingrünung“ im Norden und Westen ist sehr schmal und erfüllt ihren Zweck nur ansatzweise. Vor allem nach Norden ist eine stärkere Eingrünung vor allem mit größeren Gehölzen für eine Verbesserung des Landschaftsbildes erforderlich.



Abb. 13 Struktureicher jedoch sehr schmaler Heckensaum im Norden, Bäume fehlen fast gänzlich



Abb. 14 "Bestehende Ortsrandeingrünung" Blick von Osten

Aus Sicht das Landschaftsbildes kann hier mit relativ einfachen Mitteln eine deutliche Verbesserung geschaffen werden. Besonders in Hinblick auf die Erhöhung der Wandhöhe von derzeit 10 m auf 16,50 m ist eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung mit höheren Gehölzen dringend anzuraten.



Abb. 15 Lückige Hartriegelhecke an der Ostseite

Da die Baufläche unmittelbar an das bestehende Industriegebiet Freilassings anschließt, wird das Landschaftsbild unter der Voraussetzung, dass die Eingrünungsmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden, nur mittel beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnliches gilt auch für die betriebsbedingten Auswirkungen. Baufahrzeuge und erhöhtes Verkehrsaufkommen beeinträchtigen das Landschaftsbild. Durch geeignete Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen jedoch auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Nutzung als mittel einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	mittel	mittel

4.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Baugebiet grenzt nördlich unmittelbar an das bestehende „Industriegebiet Kesselpoint“ Freilassings an. Somit ist das südliche Areal industriell geprägt. Eine Ausnahme bildet ein Wohnhaus, das ca. 100 m entfernt in östlicher Richtung liegt. Nördlich und westlich schließen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

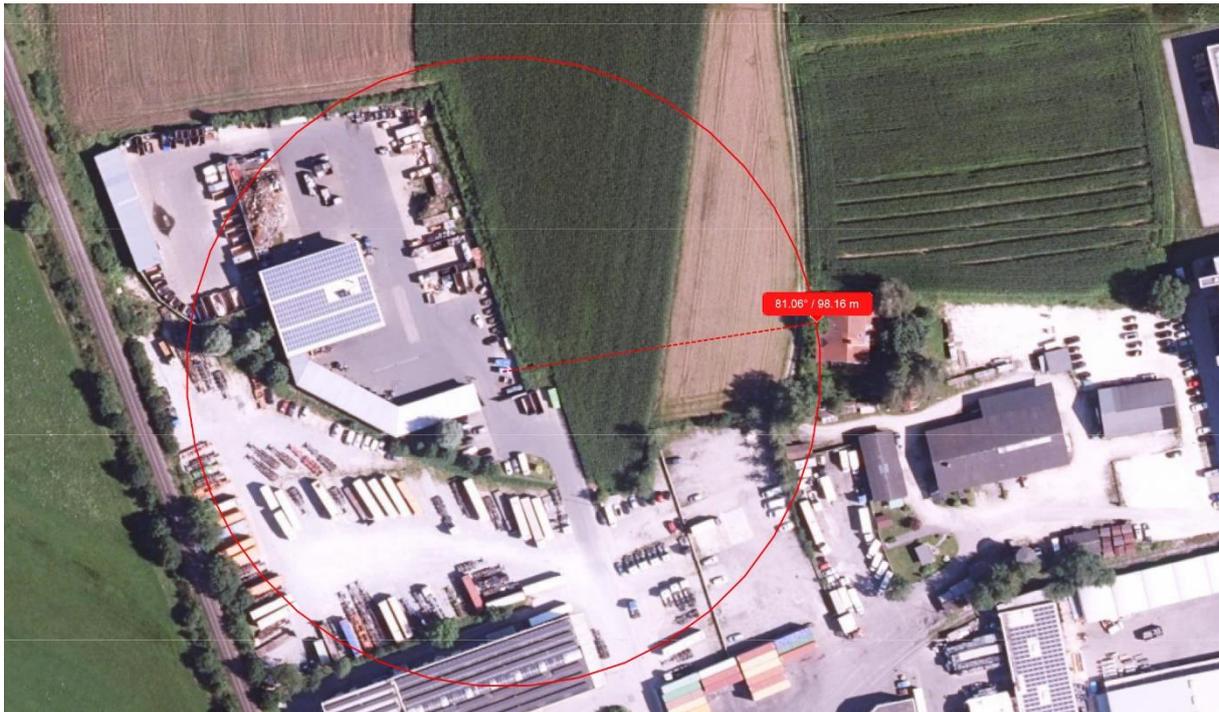


Abb. 16 Abstand Wohngebäude, Quelle: BayernAtlas

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau neuer Gebäude ist während der Bauzeit mit temporären Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Da die Flächen jedoch bereits bebaut sind, ist mit keinen weiteren baubedingten Einflüssen mehr zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Wie im Immissionsschutzgutachten der TÜV-Süd Industrie Service GmbH vom 25.04.2018 beschrieben ist davon auszugehen, dass „schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden, sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm getroffen ist, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.“ Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutsame Stätten vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine baubedingte Auswirkung nicht gegeben.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine anlagebedingte Auswirkung nicht gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine betriebsbedingte Auswirkung nicht gegeben.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

4.8 Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ dient der Schaffung von notwendigem Gewerberaum am Standort durch Nachverdichtung unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange und der Minimierung neu zu versiegelnden Flächen mit relativ geringem Erschließungsaufwand.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	erheblich	erheblich	gering	erheblich
Klima und Lufthygiene	mittel	erheblich	erheblich	erheblich
Grund- und Oberflächenwasser	gering	erheblich	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	erheblich	erheblich	erheblich
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/Lufthygiene und Tiere/Pflanzen vor allem durch den hohen Versiegelungsgrad bedingt erheblich.

5. Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft weiterhin Bestand hat.

5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen für die Landwirtschaft in einem Umfang von etwa 0,53 ha in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

5.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Maßnahmen umgesetzt, die dazu geeignet sind, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten zur Verminderung des Versiegelungsgrades.
- Pflanzbildung zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes
- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer sind, so weit wie möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

6. Standortalternativen

Eine Standortanalyse hinsichtlich der Faktoren Infrastruktur, Zersiedelung, Landschaftsbild und Flächenverbrauch ergab, dass Kesselpoint weiterhin als der am besten geeignete Standort für das Projekt gilt.

Die Infrastruktur in Kesselpoint bietet bereits eine solide Grundlage für die geplante Entwicklung und ermöglicht eine effiziente Anbindung an bestehende Verkehrswege. Es müssen keine neuen Straßen für den Lieferverkehr gebaut werden, die Anbindung an das örtliche Strom- und Wassernetz ist bereits vorhanden.

Die Auswirkungen auf die Zersiedelung in der Umgebung von Kesselpoint wurden ebenfalls untersucht. Da sich das Gebiet direkt an das bestehende "Industriegebiet Kesselpoint" der Stadt Freilassing anschließt, ist sichergestellt, dass die geplante Entwicklung keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsstruktur hat und in Einklang mit den örtlichen Entwicklungsplänen steht.

Die Erhaltung des Landschaftsbildes und die Minimierung des Flächenverbrauchs sind ebenfalls zentrale Anliegen bei der Standortauswahl. Unter Berücksichtigung notwendiger Eingrünungsmaßnahmen ist auch in Hinblick auf die Ortsnähe zum bestehenden Industriegebiet davon auszugehen, dass die geplante Entwicklung das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt und den Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert. Nach Abwägung verschiedener Optionen bietet Kesselpoint die besten Möglichkeiten, um diese Ziele zu erreichen.

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

7.1 Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Maßnahmen umgesetzt, die dazu geeignet sind, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern.

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzbildung zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes auf den Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer sind, so weit wie möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

7.2 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des o.a. Leitfadens.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Die Berechnung der Wertpunkte erfolgt mittels Multiplikation von Eingriffsfläche mit den Wertpunkten der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und weiterer Multiplikation mit dem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor.

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. ein Entfall des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich (vgl. Seite 12 und 13 Leitfaden).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ umfasst insgesamt eine Fläche von 11.123 m².

Im Bebauungsplan vom 12.12.2003 wurden 3000 m² auf dem Planungsgebiet als Ausgleichsfläche festgelegt, die jedoch nicht umgesetzt wurden. Der vorläufige Bebauungsplan von 2008 sah vor, dass die Betriebsfläche um die festgesetzte Ausgleichsfläche erweitert und der Ausgleich als Ersatz auf einem Teilstück der F1St.Nr. 2138/2 in der Salzachau erbracht werden soll. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden zwar zum Teil durchgeführt, der Bebauungsplan jedoch nie rechtskräftig. In der Ausgleichsbeurteilung wird dies berücksichtigt.

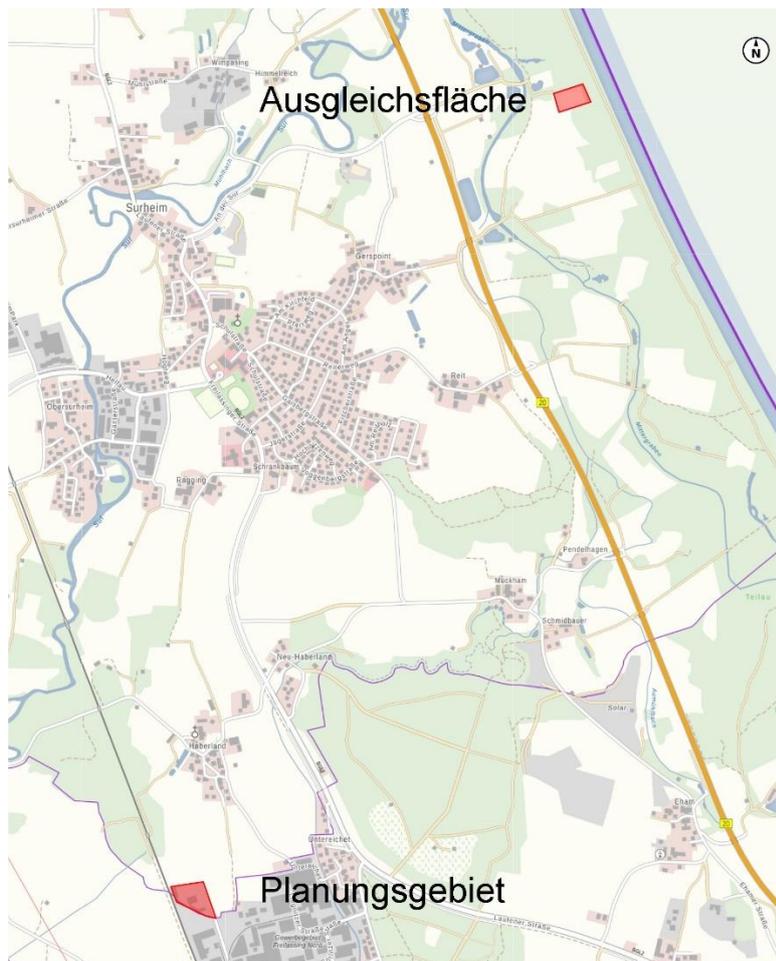


Abb. 17: Planungsgebiet und Ausgleichsfläche

7.2.1 Bewertung des Ausgangszustandes

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Festlegung der von dem Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Die Bewertung des Ausgangszustands der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des rechnerischen Mittelwertes der jeweiligen Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Folgende Tabelle zeigt den Zusammenhang von naturschutzfachlicher Bedeutung und Wertpunkten auf:

Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen	WP gemäß BayKompV	Mittelwert für pauschale Bewertung
gering	1-5	3
mittel	6-10	8
hoch	11-15	Kein Mittelwert, WP gem. BayKompV



Abb. 18 Planungsgebiet

Als Ausgleich war auf dem Flurstück Nr. 1249/1 die Herstellung eines Eichen-Hainbuchenwaldes mittlerer Ausprägung festgesetzt. Dies entspricht dem BNT-Code L112 und wird mit 9 Punkten pro m² bewertet. Dieser Ausgleich wurde jedoch nie auf dieser Fläche erbracht. Stattdessen wurde eine Ausgleichsmaßnahme in der Salzachau umgesetzt, die nachfolgend in der Bewertung berücksichtigt wird.

Bis zur Bautätigkeit im Jahr 2008 etablierte sich auf der ursprünglichen Ackerfläche der Biototyp Sukzessionsfläche, der dem BNT-Code K122 entspricht. Die Größe der Eingriffsfläche, hier gestreift dargestellt, beträgt 2280 m². Da die gesamte Fläche versiegelt wurde, beträgt der Beeinträchtigungsfaktor 1,0.

7.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Der Ausgleichsbedarf berechnet sich gemäß der nachfolgend abgebildeten Gleichung:

$$\text{Bestandstyp (WP)} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor} \times \text{Eingriffsfläche} = \text{Kompensationsbedarf}$$

Ausgehend von der festgelegten Ausgleichsfläche von 3.000 m² und der Annahme eines Eichen-Hainbuchenwaldes, wie im Bebauungsplan von 2002 festgesetzt, ergibt sich für die Fläche folgender Ausgleichsbedarf:

Bestandstyp	BNT	WP	Beeinträchtigungsfaktor	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsbedarf in WP
Eichen-Hainbuchenwald junger Ausprägung	L11	9	1,0	3.000	27.000
27.000 Wertpunkte sind auszugleichen					

Für die im Bebauungsplan von 2002 festgesetzte Ausgleichsfläche ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 27.000 Wertpunkten.

Die tatsächlich überbaute Fläche auf dem Flurstück Nr. 1249/1 entsprach 2008 dem Biotoptyp Sukzessionsfläche K122 mit einer Flächenwertigkeit von 6 Wertpunkten pro Quadratmeter. Der daraus resultierende Ausgleich berechnet sich entsprechend:

Bestandstyp	BNT	WP	Beeinträchtigungsfaktor	Eingriffsfläche in m ²	KB in WP
Sukzessionsfläche	K122	6	1,0	2.280	13.680
13.680 Wertpunkte sind auszugleichen					13.680

Der gesamte Ausgleichsbedarf beträgt somit 27.000 + 13.680 = 40.680 WP

7.4 Ziel des Ausgleichskonzepts

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, im Sinne einer ökologischen Aufwertung eine intensiv genutzte Ackerfläche (A11) in eine Hartholzauwe junger Ausprägung (L531) umzuwandeln.

7.4.1 Berechnung der Ausgleichsfläche:

Die Größe der Ausgleichsfläche ergibt sich aus dem ermittelten Ausgleichsbedarf in Wertpunkten dividiert durch die Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter.

$$\text{Ausgleichsfläche} = \frac{\text{Ausgleichsbedarf in Wertpunkten}}{\text{Wertedifferenz pro m}^2}$$

Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand). Wenn Maßnahmen erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihre vollständige Funktionsfähigkeit einnehmen

können, kann nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustandes des Zielbiototyps anzunehmen ist (Timelag).

Da als Zielzustand auf der hier behandelten Ausgleichsfläche eine Hartholzauwe junger Ausprägung (Bestandsalter ≤ 25 Jahre) angestrebt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Zielzustand in 25 Jahren erreicht werden kann.

Berechnung des Ausgleichsumfangs		
40.680 WP müssen ausgeglichen werden		
Intensivgrünland zu Hartholzauwald junger Ausprägung:		
Wertpunktedifferenz Intensivgrünland (A11) (2 WP) zu		
Hartholzauwald junger Ausprägung (L531) (9 WP):		7 WP
Ausgleich in WP	Wertpunkte /m²	Flächenbedarf
40.680	7 /m ²	5811 m²

7.4.2 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich von ca. 6.000 m² wurde bereits 2008 gemäß den Vorgaben im vorläufigen Bebauungsplan auf dem Flurstück mit der Nr. 2138/2 der Gemeinde Saaldorf-Surheim in der Salzachau erbracht.



Abb. 19 Luftbild Ausgleichsfläche, Quelle: BayernAtlas

7.4.3 Umsetzung der Maßnahmen

Bei einer Begehung am 04.10.2023 zusammen mit Frau Schofield von der unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen unzureichend umgesetzt wurden, und der Prognosezustand Hartholzaue nicht mit den bereits getätigten Maßnahmen erreicht wird. Auf einer Fläche von etwa 1800 m² hat sich eine mäßig artenreiche Ruderalflur mit Stickstoffzeigern und Neophyten wie *Solidago spec.* etabliert.



Abb. 20 Bestehende Ausgleichsfläche

Um den angestrebten Prognosetypus Hartholzaue zu erreichen sind deshalb Pflege- und Pflanzmaßnahmen erforderlich. Hierzu soll die Ruderalflur partiell abgezogen werden, um besonnte Rohbodenflächen für Amphibien und Insekten freizulegen. Das anfallende Grüngut ist zu entfernen und die fehlenden Gehölzstrukturen sind inselartig auf festgelegten Flächen nachzupflanzen.



Abb. 21 Maßnahmen Ausgleichsfläche

Umweltbericht

Kesselpoint

Folgende Gehölze sind auf der Ausgleichsfläche zu ergänzen:

Bäume:

- 3 St. Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- 3 St. Quercus robur Stiel-Eiche

Sträucher:

- 5 St. Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- 10 St. Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- 7 St. Malus sylvestris Wild-Apfel
- 7 St. Prunus padus Trauben-Kirsche
- 7 St. Pyrus pyraster Wild-Birne
- 9 St. Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball



Abb. 22 Pflanzplan Ausgleichsfläche

7.4.4 Ortsrandeingrünung

Die bestehende Eingrünung ist durch folgende Gehölze zu ergänzen.

Bäume

- 3 St. Malus sylvestris Wild-Apfel
- 2 St. Prunus avium Wild-Kirsche
- 2 St. Pyrus pyraster Wild-Birne

Sträucher

- 2 St. Cornus mas Kornelkirsche
- 3 St. Rosa canina Hecken-Rose
- 4 St. Rosa glauca Hecht-Rose
- 2 St. Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
- 3 St. Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Pflanzqualität:

Sträucher: Str. 2xv, Höhe 60 – 100 cm

Bäume: Hochstamm 3xv, mB, StU 14 – 16 cm

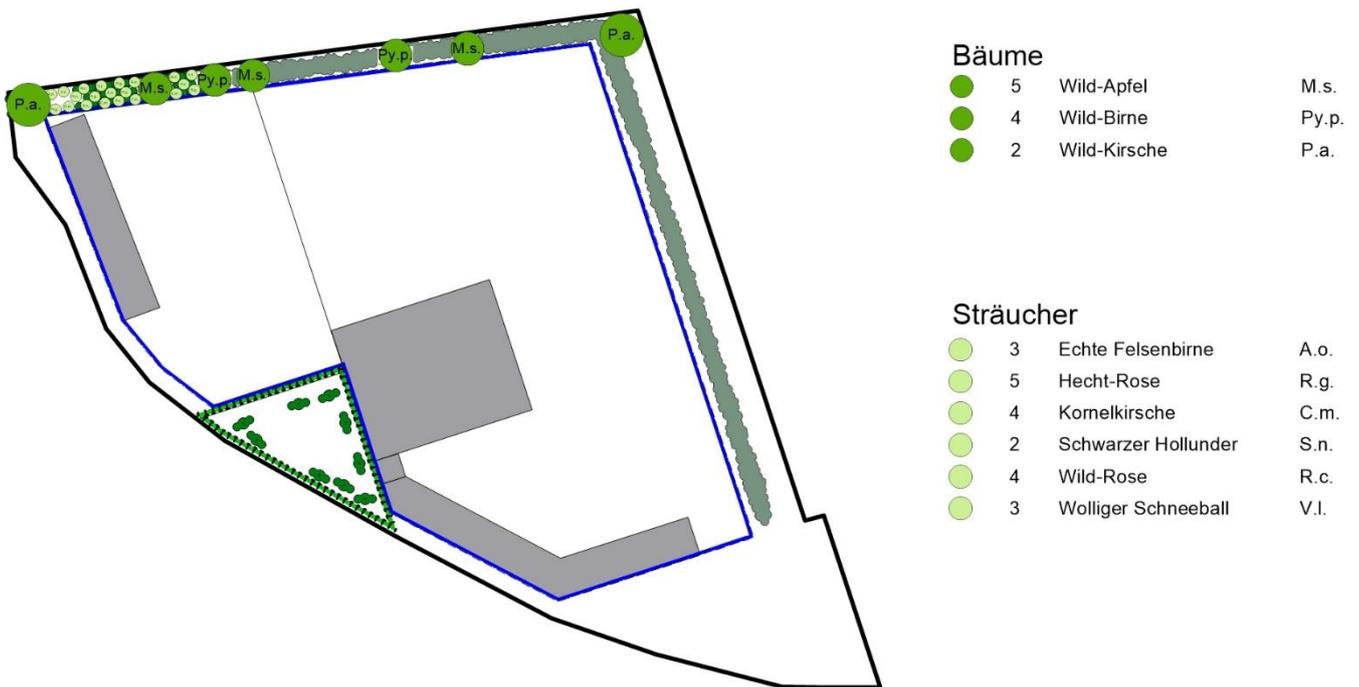


Abb. 23 Pflanzplan Ortsrandeingrünung

Pflanzensicherung:

Alle Bäume sind mit unbehandelten Holzpfählen in Form eines Zwei- oder Dreibecks zu sichern und ein Stammschutz gegen Wildverbiss, wie beispielsweise Schilfrohmatten, anzubringen.

Pflege:

Die Neuanpflanzung ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Unkrautkontrolle: Die Entfernung von Unkraut ist entscheidend, damit die Sträucher ausreichend Licht, Nährstoffe und Wasser erhalten. Unkrautkonkurrenz kann das Wachstum und die Gesundheit der Sträucher beeinträchtigen.

Bewässerung: In den ersten Jahren nach der Pflanzung ist auf eine ausreichende Bewässerung während heißer Trockenperioden zu achten, um sicherzustellen, dass sich die Gehölze gut etablieren.

Mulchplatten aus Holzfasern können um die Sträucher herum platziert werden, um Unkrautwuchs zu unterdrücken, Feuchtigkeit zu speichern und die Bodentemperatur zu regulieren. Dies fördert ein gesundes Wachstum der Sträucher und reduziert den Pflegeaufwand.

Schutz gegen Wildverbiss: Die Pflanzen sind mit geeigneten, ökologisch verträglichen Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden. Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bautätigkeit zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Flächeneigentümer zu veranlassen.

Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

8. Quellenangabe:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Arbeitshilfe zur Biotopwertliste; Bayerisches Landesamt für Umwelt, Juli 2014
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Südostbayern
- Übersichtsbodenkarte, amtlich kartierte Biotopflächen, Luftbilder; Quelle: BayernAtlas
- Hochwassergefahrenkarte; Quelle: Landesamt für Umwelt