

Stadt Bad Aibling

Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan / Grünordnungsplan

Nr. 91 "Sport- und Freizeitgelände Willing"

**TEIL C: Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)
mit Umweltbericht**

Datum: 29.09.2011
Fassung 27.03.2012
Fassung 17.10.2012
Fassung 29.11.2012

Planung:

Dipl.-Ing. (FH) Martin Karl
Grünwerk Landschaftsarchitekten
Ellmosen 11
83043 Bad Aibling
08061 – 93 99 140



INHALT

	Seite
1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Planungsvorgaben und rechtliche Grundlagen	3
3. Beschreibung des Planungsgebiets	4
4. Inhalte und Ziele übergeordneter Fachpläne	5
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)	5
4.2 Regionalplan Region Südostoberbayern (Region 18)	5
4.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	6
4.4 Wasserwirtschaft	6
5. Verkehrserschließung	6
6. Ver- und Entsorgung	6
7. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher Sicht	7
8. Ziele der Grünordnung	7
9. Umweltbericht	8
9.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung/Lärm), Landschaft, Kultur- und Sachgüter	8
9.2 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	13
9.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen	13
9.5 Ermittlung des Eingriffs / Ausgleichsberechnung	14
9.6 Maßnahmen zum Ausgleich	15
9.7 Planungsalternativen	16
9.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	16
9.9 Zusammenfassung	16
10. Pflanzenliste	18
11. Quellen	19

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Bad Aibling hat in ihrer Sitzung am 30.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 „Sport- und Freizeitgelände Willing“ als Sondergebiet für Sport- Freizeit und Brauchtumpflege beschlossen.

Anlass hierfür war der Antrag des Heimat- und Volkstrachtenerhaltungsvereins Oberlandler Bad Aibling für den Neubau eines Trachtenheimes. Da eine Errichtung oder die Erweiterung des bestehenden Trachtenheimes im Innenbereich des Ortsteils Willing aus Immissionschutzgründen nicht möglich ist, soll im Bereich des bestehenden Sportplatzes Willing das Vereinsheim auf städtischem Grund errichtet werden. Aufgrund der Lage der Fläche im Außenbereich ist in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern sowie dem Landratsamt Rosenheim die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Eine grundsätzliche Zustimmung wurde durch Vorgespräche mit den beiden Behörden bereits signalisiert.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich im Parallelverfahren geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden entsprechend dem Aufstellungsbeschluss folgende allgemeine Planungsziele verfolgt:

- Festschreiben des Sportplatzes mit Nebenanlagen und Erweiterung des Areals nach Süden (Bereich für Trachtenheim)
- Landschaftsgerechte Einbindung des Gesamtbereiches in die ortsplannerisch sensible Situation durch eine entsprechende Grünordnung
- Schaffung eines dauerhaften Sport- und Freizeitgeländes für den Ortsteil Willing und dessen Bewohner.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Sport und Freizeitgelände Willing“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde das Planungsbüro Grünwerk Karl, Landschafts- und Freiraumplanung, Ellmosen - Bad Aibling beauftragt. Auftraggeber ist die Stadt Bad Aibling.

2. Planungsvorgaben und Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes (...) zu berücksichtigen.

Demnach ist für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2a BauGB muss dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beigelegt werden. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung.

Für das Bauleitplanverfahren ist außerdem die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit den § 18-20 BNatSchG zu beachten. Die Eingriffsbewertung und Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls im Umweltbericht behandelt.

Das Plangebiet umfasst in weiten Teilen die bereits bestehende Sportanlage, in welcher keine baulichen Veränderungen geplant sind. Im Zuge der Bebauungsplanung wird der Bestandsplanungsrechtlich integriert. Die neu hinzukommende Bebauung bzw. deren Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend naturschutzrechtlich behandelt.

3. Beschreibung des Planungsgebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich des Ortsteils Willing im Stadtgebiet Bad Aibling und umfasst eine Größe von 31 800 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans teilt sich auf in Flächen nördlich und südlich der Kreisstraße Rosenheim RO13. In den nördlich gelegenen Flächen bestehen Sportanlagen des TUS Bad Aibling mit zwei Fußballfeldern und einem Vereinsgebäude sowie eine Anlage für Stockschützen der Goldbachtaler Stockschützen -Willing e.V. Der südliche Bereich, in dem das Trachtenheim geplant ist, wird derzeit größtenteils als Lagerplatz für Kies und Erde genutzt.

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Mangfall und das Grundstück FI-Nr. 2412 der Gemarkung Willing,
- Im Osten durch das Grundstück FI-Nr. 2411 der Gemarkung Willing,
- Im Süden durch die Grundstücke FI-Nr. 2382/3, 2386, 2413 und 2412/3 der Gemarkung Willing,
- Im Westen durch die Grundstücke FI-Nr. 2415 und 2416/2 der Gemarkung Willing.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die FI-Nr. 2414, 2412/11, 2413/10 2412/10, 2376/1, 2412/5, 2412/4 2414/1, 2415/7, 2414/15, sowie Teilflächen der FI-Nr. 2415/1 und der FI-Nr. 2382/3, die als Ausgleichsfläche dient.

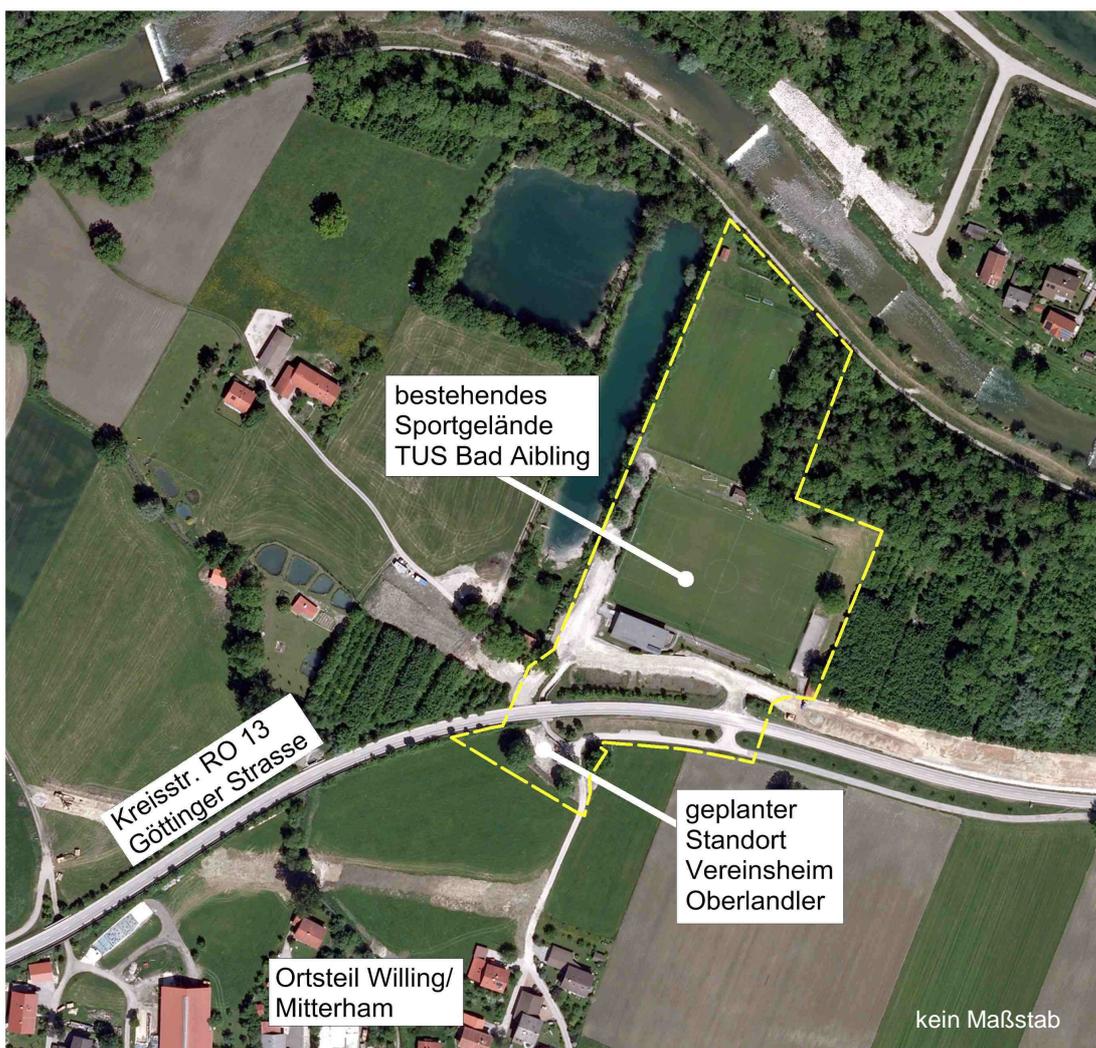


Abb.1: Lage des Planungsgebiets Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Willing“

4. Inhalte und Ziele übergeordneter Fachpläne

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 2006 werden folgende planungsrelevante Ziele vorgegeben:

A I Kap. 1 Raumstrukturelle Entwicklung:

Das Plangebiet ist laut Strukturkarte Anh.3 dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet. Bad Aibling liegt als Mittelzentrum an der übergeordneten Entwicklungsachse zwischen den Unterzentren Kolbermoor und Bruckmühl, sowie zwischen den Oberzentren Rosenheim und München.

A I Kap. 2.4 "(...) Die Entwicklung des Landes soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen."

A I Kap. 4.1.1 "Es ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen und gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln".

B III Kap. 5.1.2 "Ferner sind auch die Wahrung und Pflege heimischen Kulturguts, heimischer Sitten und Sprachgebräuche wichtige Formen sozialer und kultureller Entfaltung. Deshalb fällt die Unterstützung der Heimat-, Trachten-, Mundart- und Brauchtumpflege in den öffentlichen Aufgabenbereich".

B III Kap. 6.1 Die kulturelle und soziale Funktion des Sports sowie sein erzieherischer und gesundheitlicher Wert sind allgemein anerkannt. (...) Sportanlagen sind wichtige Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, die im Hinblick auf möglichst gleichwertige, gesunde Lebensbedingungen in allen Landesteilen für die Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen sollen".

B III Kap. 6.2 "Sportanlagen können den Wohn- und Freizeitwert und damit die Attraktivität eines Gebiets erheblich steigern. (...)"

B III Kap. 6.3 "Dem gestiegenen Interesse der Bevölkerung an sportlichen Aktivitäten sollte nach Möglichkeit in allen Gemeinden durch ein ausreichendes Angebot an Sportstätten Rechnung getragen werden"(...).

B VI Kap. 1.1 "Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Anbindung neuer Baugebiete an bestehende Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung."

B VI Kap. 1.5 "Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden."

4.2 Regionalplan Region Südostoberbayern (Region 18)

Laut Darstellung des Regionalplans liegt das Plangebiet in einem abgegrenzten Überschwemmungsgebiet der Mangfall (Genauere Angaben dazu gehen aus dem Kap. 4.4 hervor). Außerdem liegt das Planungsgebiet laut Regionalplan in einem wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Weitere Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete liegen nicht vor.

4.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Flächen des Planungsgebietes sind derzeit im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie in einem Teilbereich als „Fläche für Wald“ dargestellt. Durch Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sollen die Flächen als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen liegen nicht vor. Die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Geltungsbereich keine schutzwürdigen Biotopflächen aus.

4.4 Wasserwirtschaft

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim bzw. den Lageplänen zum Hochwasserschutz Mangfalltal (<http://www.wwa-ro.bayern.de>) liegt der überwiegende nördliche Teil des Planungsgebiets in einem "ermittelten Überschwemmungsgebiet". In den Karten sind die Überschwemmungsgebiete der Mangfall bei einem Hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) dargestellt. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ist dem Planteil des Bebauungsplan zu entnehmen (nachrichtliche Übernahme).

Planungsrelevante Ziele der Wasserwirtschaft:

- Auf die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft soll hingewirkt werden.
- In dem bestehenden natürlichen Überschwemmungsgebiet der Mangfall sollen keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen werden.

5. Verkehrserschließung

Das geplante Sondergebiet wird von der Göttinger Straße (Kreisstraße RO 13) in zwei Teile geteilt. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen mit der beidseitigen Anbindung zum Goldbachweg sowohl für den nördlichen Teil als auch für den südlichen Teil Erschließungsstraßen. Der Goldbach verbindet außerdem das Sport- und Freizeitgelände mit dem Ortsteil Willing / Mitterham. Der Ausbau neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Stadt Bad Aibling, an die in einer Entfernung von 60m, am nördlichen Ortsrand von Willing / Mitterham angeschlossen werden kann. Die Abwasserentsorgung für das bestehende Gebäude im Bereich der Sportanlage erfolgt über die vorhandene dezentrale Klein-Kläranlage. Die Wasserversorgung erfolgt über das städtische Leitungsnetz.

Das Sondergebiet wird von den Stadtwerken Bad Aibling mit Strom versorgt. Die Stromleitungen werden unterirdisch verlegt. Falls mit der Neubebauung des Planungsgebietes eine zusätzliche Trafostation erforderlich wird, sollte dies im baulichen Zusammenhang mit neuen Gebäuden oder bei freier Aufstellung entsprechend eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung in der Stadt Bad Aibling erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

7. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher Sicht

Grundsätzlich bietet sich der Standort als Ausweisung eines Sondergebiets für Sport- Freizeit und Brauchtumpflege sehr gut an. Für die geplante Erweiterung kann in sehr günstiger Weise bereits vorhandene Infrastruktur wie die verkehrsmäßige Erschließung sowie vorhandene Parkmöglichkeiten genutzt werden. Die Parkplätze stehen den beiden Vereinen aufgrund der in der Regel zeitlich versetzt stattfindenden Veranstaltungen in gesamten Umfang zur Verfügung.

Durch den gegebenen Abstand der Anlage zum Ort werden keine nennenswerten Immissionen (Lärm) für Siedlungsbereiche verursacht. Dennoch ist durch die geringe Entfernung von weniger als 100 m zum Ortsteil Willing / Mitterham, eine indirekte Anbindung an das Siedlungsgebiet gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich zum einen am vorhandenen Bestand sowie am Bedarf der Nutzergruppierungen.

Das bestehende Gebäude des Sportvereins ist in Größe und Gestaltung angemessen und fügt sich gut in die Gesamtanlage ein.

Das geplante Trachtenheim ist in seiner Dimensionierung an der Nutzung des Vereins orientiert, die ausschließlich im Innraum stattfindet. Die Gestaltung des Gebäudes soll im ortstypischen Baustil erfolgen.

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 5,0 m verhindert insgesamt eine zu massive Wirkung und erleichtert die Eingrünung der Gebäude.

Der im Außenbereich liegende Standort stellt grundsätzlich eine sensible landschaftliche Lage dar. Aufgrund der Angliederung an bereits bestehende bauliche Strukturen wie der Kreisstraße RO13, dem Unterführungsbauwerk für Fußgänger und Radfahrer sowie der Sportanlage mit Gebäuden und befestigten Flächen kann einer zusätzlichen Zersiedelung und dem Eingriff in Natur und Landschaft entgegengewirkt werden.

Die geplante Bebauung fällt im Verhältnis zur Gesamtfläche des Planungsgebiets sehr gering aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die bestehenden bzw. geplanten Gebäude können durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen gut in die Gesamtanlage sowie in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

8. Ziele der Grünordnung

Der wesentliche Aspekt bei dem geplanten Vorhaben ist die Auswirkung auf das Landschaftsbild. Insgesamt soll durch die grünordnerischen Maßnahmen eine ausgewogene Durchgrünung nach innen sowie eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaftssituation erreicht werden.

Das nördliche Teilgebiet mit der bestehenden Sportanlage ist nach allen Seiten durch gut angeordnete Grünstrukturen innerhalb des Planungsgebietes sowie benachbarter Wald- und Gehölzbestände entlang der Mangfall und den im Westen angrenzenden Fischweihern sehr gut in die Landschaft integriert. Diese Situation soll durch entsprechende Festsetzungen erhalten bleiben. Durch punktuelle einzelne Baumpflanzungen soll die Vernetzung der Grünzüge noch verbessert werden.

Der von der Planung direkt betroffene Bereich, ist das südliche Teilgebiet. Hier grenzen an das geplante Trachtenheim vor allem im Süden und Osten weitgehend offene landwirtschaftliche Flächen an. Ebenso ist nach Norden, zur Kreisstraße hin, nur teilweise eine Eingrünung

vorhanden. So ist das geplante Gebäude vor allem von Willing aus, sowie aus östlicher Richtung von der Kreisstraße her, frei einsehbar.

Eine entsprechende Abschirmung nach Norden und Osten kann durch die festgesetzten Pflanzungen von großkronigen Bäumen und Gehölzen erreicht werden. Diese Grünstrukturen dienen gleichzeitig als Sichtschutz für das geplante Vereinsheim gegenüber der Kreisstraße.

Zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft im Süden ist die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung geplant. Die Fläche dient gleichzeitig als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff. Genaue Angaben dazu finden sich im nachfolgenden Umweltbericht im Kapitel Ausgleichsfläche.

Neben den geplanten Bepflanzungen sind Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und der umweltschonenden Oberflächenversickerung vorgesehen. Diese sogenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gehen ebenfalls aus dem Umweltbericht hervor.

9. Umweltbericht

9.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung wird mehr oder weniger nachhaltige Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter haben. Im Folgenden werden die Schutzgüter und Umweltbelange in ihrem Bestand sowie ihrer Funktion und Bedeutung beschrieben. Die voraussichtlichen Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans werden prognostiziert.

Als Grundlage für die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Datenquellen herangezogen:

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Bad Aibling
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Bayerischer Klimaatlas
- die Geologische Karte von Bayern 1:25 000
- Bodenausgangsgesteinkarte Bayern
- Angaben von Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Rosenheim)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung werden die drei Stufen geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in der geologischen Einheit der Jungmoränen des Inn-Chiemseegletschers. Das Bodenmaterial besteht aus unsortiertem Lockermaterial und Gesteinen unterschiedlicher Herkunft. Die Böden wurden zudem lokal von ihrer Randlage der ehemaligen Mangfallaue (carbonatreiche Flussschotter) beeinflusst.

Über den sandig-kiesigen Sedimenten bildeten sich Braunerden bis Parabraunerden. Die Versickerungsfähigkeit kann sich aufgrund von oberen lehmigen Schichten teilweise als gering erweisen.

Auswirkungen

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung bzw. Flächenbefestigung geht Boden mit seinen Funktionen verloren bzw. wird erheblich beeinträchtigt. Das Maß der Überbauung ist jedoch sehr gering.

Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge minimiert die Versiegelungsrate im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen und trägt zum teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen bei.

Auf den nicht zu überbauenden und befestigten Flächen (Grünflächen, Ausgleichsfläche) entstehen keine Beeinträchtigungen.

Der Oberboden wird im Zuge der Baumaßnahme abgetragen und in max. 1,50 m hohen Mieten zwischengelagert.

Durch die unten aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die Auswirkungen reduziert bzw. ausgeglichen werden.

Ergebnis: Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes. Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich des Geltungsbereichs, jenseits des Hochwasserdeichs verläuft mit der Mangfall ein Gewässer I. Ordnung.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets, zwischen Mangfall und Kreisstraße liegt den Angaben des Wasserwirtschaftsamts zufolge weitgehend in einem "ermittelten Überschwemmungsgebiet" (Stand 2010). Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches einschließlich des Goldbachweges auf der nördlichen Seite der Kreisstraße liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets geht als nachrichtliche Übernahme aus dem Planteil hervor. Das Gesamtgebiet liegt außerdem laut Regionalplan in einem sog. wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Mangfall besteht eine geringe Überdeckung des Grundwasserkörpers. Genaue Angaben bzw. gemessene Grundwasserflurabstände sind zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch das vorliegende Überschwemmungsgebiet kommt es bei großen Hochwasserereignissen (HQ 100) zu einer möglichen Gefährdung der Bebauung im Bereich der Sportanlagen.

Das geplante Trachtenheim wird entsprechend den Vorplanungen unterkellert. Durch den geringen Grundwasserflurabstand könnte es zu gewissen Beeinträchtigungen durch das Eindringen des Baukörpers in das Grundwasser kommen. Entsprechend der Fließrichtung der Mangfall kann von einer Grundwasserfließrichtung von Nord-West nach Süd-Ost ausgegangen werden. Aufgrund des niedrigen Maßes an Neubebauung (Trachtenheim), sowie der in Grundwasserfließrichtung ausgerichteten Gebäudestellungen ist ein erheblicher Strömungswiderstand im Grundwasser nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu beschleunigtem Oberflächenabfluss sowie zu einer Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser, im Bereich der befestigten Flächen sowie der Dachflächen, kann jedoch im Geltungsbereich breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in Sickerschächten versickert werden. Die Grundwasserneubildung wird somit nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann das Maß der Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzen und ebenfalls den Grundwasserschutz unterstützen .

Durch die Festsetzung vorhandener Grünflächen und dem Ausschluss neuer Bebauung im nördlichen Teilbereich (Gewässernähe, Überschwemmungsgebiet) ist den Zielen der Wasserwirtschaft folge geleistet. Außerdem werden damit grundsätzliche Empfehlungen des Landschaftsplans sowie des Gewässerentwicklungsplans berücksichtigt.

Ergebnis: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Das Klima im Bearbeitungsgebiet wird geprägt durch eine mittleren Niederschlagsmenge von ca. 1100 mm pro Jahr, einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 7 - 8 °C und einer Hauptwindrichtung aus Westen.

Das Kleinklima wird bestimmt von der lokalen Topographie, die durch ihren ebenen Charakter kaum zu Kaltluftbewegungen führt.

Die im Umfeld sowie innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gehölzstrukturen tragen zur Sauerstoffproduktion, CO₂-Bindung und Staubfilterung bei. Dadurch wird außerdem Kaltluft produziert, die dem Aufheizungseffekt entgegenwirkt.

Auswirkung

Die geplante Überbauung und Befestigung von Flächen führt zu keinen erheblichen Veränderungen des lokalen Klimas. Im Zuge der geplanten Bebauung kommt es zum Verlust von drei älteren Großbäumen (Eschen). Dieser wird im Rahmen der Grünordnung und des Ausgleichs kompensiert.

Insgesamt kommt es durch eine Anzahl festgesetzter Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und die Anlage einer Obstwiese zur Förderung des Kleinklimas. Speziell die geplanten Baumpflanzungen entlang der Göttinger Straße können zu einer klimatischen Verbesserung gegenüber den Flächen des Sondergebiets beitragen.

Durch das hohe Maß der geplanten Bepflanzung im unmittelbaren Umfeld des entstehenden Trachtenheimes kann ein möglicher Aufheizungseffekt vermindert werden.

Ergebnis: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet für Naturschutz. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete betroffen.

In den unmittelbar benachbarten Flächen im Westen, Norden und Osten bestehen mit zwei Fischweihern und zusammenhängenden Wald und Gehölzstrukturen ökologisch wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tieren. Diese sind Teil der Mangfallaue und stehen in einem Verbundsystem mit Mangfall selbst. Ein direkt im Norden angrenzendes, langgezogenes Gehölzband ist unter der Biotop Nr. 8137-0128-015 in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst.

Die Fläche, auf der die neue Bebauung geplant ist, wird derzeit als Lagerfläche für Kies und Erde verwendet und weist keine besondere Wertigkeit für den Arten- Biotopschutz auf. Im Zuge der Bebauung kommt es zum Verlust von drei älteren großkronigen Eschen (*Fraxinus excelsior*), von denen mindestens eine bereits einen geschädigten Zustand aufweist.

Die entlang der Göttinger Straße bestehenden Gehölzbestände sind ebenfalls als ökologisch wertvoll einzustufen.

Auswirkungen

Durch die Planung, die sich ausschließlich auf den südlichen Teilbereich beschränkt, kommt es zu keinerlei Beeinträchtigung der im Norden angrenzenden Lebensräume der Mangfallaue.

Durch die Überbauung der Lagerplatzfläche kommt es zu keinem erheblichen Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Der Verlust der drei alten Eschen wird naturschutzrechtlich bewertet und kann durch die geplanten Maßnahmen entsprechend ausgeglichen werden.

Durch die gezielte Ergänzung von großkronigen Bäumen und Gehölzen sowie die Anlage einer am südlichen Rand des Geltungsbereichs angeordnete extensive Streuobstwiese kann eine durchgängige Vernetzung ökologisch wertvoller Grünstrukturen erreicht werden. Somit werden insgesamt neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Ergebnis: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung

Die Flächen haben durch ihre Nutzung als Sport- und Freizeitgebiet eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Aufgrund der das Planungsgebiet durchkreuzenden Göttinger Straße (Kreisstraße RO 13) bestehen hinsichtlich Lärm eine gewisse Vorbelastung. Am höchsten sind die Immissionen zu Hauptverkehrszeiten (morgendlicher und abendlicher Berufsverkehr). Die üblichen Nutzungszeiten des Sport- und Freizeitgeländes liegen in der Regel außerhalb dieser belasteten Zeiträume.

Durch die Erweiterung des Freizeitgeländes mit dem Trachtenheim kommt es außerdem zu einer gewissen zusätzlichen Verkehrsbelastung.

Auswirkungen

Die Erholungsqualität des Sondergebietes ist durch die vorherrschenden Immissionen (Verkehr) in gewisser Weise eingeschränkt. Die Form der Nutzung der Sportanlage ist jedoch nicht von Lärmfreiheit abhängig. Da sich die Nutzung des geplanten Gebäudes des Trachtenvereins fast ausschließlich auf den Innenraum beschränkt stellt der mögliche Verkehrslärm auch keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Aufgrund der bestehenden Entfernung entstehen außerdem keine zusätzlichen Lärmimmissionen in den nahegelegenen Siedlungsgebieten. Ebenso sind temporäre, baubedingte Emissionen (Baugeräte etc.) nicht erheblich.

Ergebnis: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist weitgehend durch die bereits bestehenden Strukturen wie das Sportgelände und die Verkehrsflächen vorgeprägt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die benachbarten Wald und Gehölzbestände bereits gut in die landschaftliche Situation eingebunden. Der südliche Teilbereich hingegen steht in unmittelbarer Beziehung zu der südlich angrenzenden offenen Landschaft. Für die geplante Bebauung ist eine Wandhöhe von max. 5,0 m festgesetzt.

Die Fläche auf der das Trachtenheim geplant ist, ist von östlicher Richtung von der Kreisstraße kommend einsehbar. Von Westen kommend verhindert ein durchgehendes straßenbegleitendes Gehölzband die Einsehbarkeit.

Auswirkungen

Die geplante Ausgleichsmaßnahme in Form einer extensiven Streuobstwiese stellt eine nicht zu dichte, dem ländlichen Siedlungsraum entsprechende Möglichkeit dar, das Gebäude angemessen in die Landschaft zu integrieren. Streuobstwiesen schaffen einen lockeren Über-

gang zur freien Landschaft. Sie besitzen einen hohen Zier- und Nutzwert (Blüte, Früchte) und sind gleichzeitig von hoher ökologischer Wertigkeit.

Eine ausreichende Eingrünung mit Obstbäumen ist aufgrund der durch Festsetzung begrenzten seitlichen Wandhöhe von 5,0 m möglich. Durch die Festsetzung einer entsprechend hohen Mindestpflanzqualität mit einem Stammumfang von 16-18 cm wird die Eingrünung zeitlich beschleunigt.

Die festgesetzten Pflanzungen großkroniger Laubbäume ergänzen und vernetzen die Grünzüge innerhalb des Geltungsbereichs und verringern die Einsehbarkeit der geplanten Bebauung von Osten.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes kann es lediglich zu temporären baubedingten Beeinträchtigungen während der Bauphase kommen.

Insgesamt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung der geplanten baulichen Entwicklung entgegengewirkt und die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild in einem verträglichen Maß gehalten werden.

Ergebnis: Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. betroffen.

9.2 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Mit Wechselwirkungen sind die Wirkungen gemeint, die als Ergebnis aus der gegenseitigen Beeinflussung der Schutzgüter und Umweltbelange zu erwarten sind.

Im Zusammenhang mit der Überbauung, Versiegelung und Befestigung von Flächen entstehen in geringem Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und kleinklimatischen Zusammenhängen (Aufheizungseffekt). Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden, minimieren und ausgleichen.

9.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche, die für das Trachtenheim vorgesehen ist einer weiteren Nutzung als Lagerplatz mit entsprechenden Auswirkungen der dort eingesetzten Baufahrzeuge unterliegen.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei der Durchführung der Planung ergeben sich einige negative Auswirkungen auf die Umwelt, die unvermeidbar sind. Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Gebiet können diese Auswirkungen soweit wie möglich eingeschränkt werden.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten auf ein Minimum (Gebäudeflächen) reduziert.

An Bauflächen angrenzende Randbereiche und Grünflächen, werden zum Bodenschutz durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Zäune) während der Bauphase gesichert.

Abzutragender Oberboden wird separat, in Mieten von höchstens 1,50 Meter Höhe gelagert und zur Wiederverwendung gesichert.

Schutzgut Klima / Kleinklima

Der Erhalt sowie die Schaffung der geplanten Grünflächen und Grünzüge wirkt sich insgesamt ausgleichend auf das Klima aus (Luftaustauschbahnen, geringerer Aufheizungseffekt).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die geplanten Grünflächen ist weitgehend eine extensive Pflege vorgesehen. Das heißt, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und keine Düngung.

Während der Bauphase ist Sorge zu tragen, dass angrenzende Bäume und Gehölzbestände nicht beschädigt werden.

Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Schutzgut Landschaft

Nach Süden zur freien Landschaft wird das Gebiet durch die Ausgleichsfläche in die Landschaft eingebunden.

Durch die festgesetzten Pflanzungen großkroniger Laubbäume und Gehölze erfolgt eine innere Durchgrünung sowie eine Verzahnung mit der Landschaft.

9.5. Ermittlung des Eingriffs / Ausgleichsberechnung

Für die Ermittlung des Eingriffs ist nur der südliche Teilbereich des Planungsgebiets relevant, da es in den Flächen nördlich der Kreisstraße zu keinen neuen Eingriffen kommt. Hier wird lediglich die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert sowie ergänzende Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU, Ergänzte Fassung 2003)

Einstufung nach Eingriffsschwere:

GRZ: 0,4 > Einstufung in Typ A (GRZ > 0,35 / hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Bewertung und Einstufung der Eingriffsflächen:Bereich 1

Der Bereich in dem der Neubau des Vereinsheims geplant ist, wird derzeit überwiegend als Lagerfläche für Kies genutzt. In den Randbereichen bestehen Hochstaudensäume. Außerdem befinden sich an den Rändern der Fläche drei ältere Eschen (*Fraxinus excelsior*), die im Zuge der Bebauung gefällt werden müssen.

Zuordnung zu Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung

Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,8 – 1,0

Bereich 2

Der Bereich in dem befestigte Außenflächen und Stellplätze geplant sind, wird nahezu ausschließlich als Kieslagerplatz genutzt. Lediglich in kleineren Randbereichen finden sich Hochstaudensäume.

Zuordnung zu Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung

Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,3 – 0,6

Bereich 3

Der Bereich entlang der Kreisstraße, in dem Stellplätze geplant sind, stellt sich derzeit als intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün dar.

Zuordnung zu Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung

Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,3 – 0,6

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes der Eingriffsflächen, des geplanten Maßes der Bebauung sowie der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativer Umweltauswirkungen werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt.

Kompensationsfaktoren:

Bereich 1: 0,9 für Gebäudefläche (Vereinsheim Trachtenverein)
 Bereich 2: 0,5 für Außenflächen (Hof, Stellplätze)
 Bereich 3: 0,5 für Stellplätze im Bereich Goldbachweg

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Bereich	Eingriff	Flächen- größe	Kompensations- faktor	erforderliche Ausgleichsfläche
1	Gebäudefläche / Vereinsheim	480 m ²	0,9	432 m ²
2	Außenfläche / Hof, Stellplätze	280 m ²	0,5	140 m ²
3	Stellplätze im Bereich Goldbachweg	350 m ²	0,5	175 m ²
gesamt				747 m²

9.6 Maßnahmen zum Ausgleich

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 747 m² liegt innerhalb des Geltungsbereichs und wird als extensive Streuobstwiese ausgeführt.

Die Fläche stellt eine Teilfläche der Fl-Nr. 2362/3 dar. Die derzeit in Privatbesitz befindliche Fläche wird im Zuge der Bebauungsplanung durch einen Grundstückstausch in den Besitz der Stadt Bad Aibling übergehen. Eine dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche ist somit gegeben.

Für die Pflanzung sind ausschließlich großkronige und starkwachsende Hochstammsorten zu verwenden. Die Nutzung darf ausschließlich extensiv, d. h. ohne Pflanzenschutzmittel erfolgen. Die Wiese im Bereich des Streuobstes ist ebenfalls extensiv in Form einer zweischürigen Mahd mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

Artenauswahl und Pflanzqualität der zu verwendenden Obstbäume gehen aus der nachfolgenden Pflanzenliste (siehe Kap.10) hervor. Weitere Obstsorten können bei den Kreisfachberatern für Gartenbau und Landespflege des Landratsamts Rosenheim erfragt werden.

Die Verortung der zu pflanzenden Obstbäume erfolgt entsprechend den zeichnerischen Festsetzung.

Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen. Gegen Schäden durch Wühlmäuse ist ein Wurzelschutz (feinmaschiger Draht) zu verwenden. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Zum Erhalt der Vitalität sind an den Obstbäume die ersten 5 Jahre regelmäßige Erziehungsschnitte, anschließend nach Bedarf Pflege- und Erhaltungsschnitte durchzuführen.

Umsetzung der Maßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme ist mit Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30 April) fertig zu stellen.

Das Formblatt zur Meldung von Ausgleichsflächen ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Bay. Landesamt für Umwelt zuzuleiten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie der weiteren grünordnerischen Maßnahmen sind durch eine ökologische Bauaufsicht zu begleiten. Die dauerhafte Entwicklung und der Erhalt des geplanten Biotopzustandes ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.

9.7 Planungsalternativen

Im Rahmen des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr.91 "Sport- und Freizeitgelände" wurden verschiedene Varianten hinsichtlich schonendem Umgang mit bestehenden Landschafts- und Grünstrukturen sowie möglichst geringem Versiegelungsgrad geprüft. Als Ergebnis dieser Optimierung wurde die vorliegende Lösung gewählt.

9.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Da die geplante Erweiterung keine besonderen Umweltauswirkungen hervorruft, ist keine zusätzliche Überwachung erforderlich. Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sowie die Umsetzung bzw. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Bad Aibling (Ökologische Bauaufsicht) und der Naturschutzbehörde des Landkreises Rosenheim begleitet.

9.9 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die geplante Bebauung führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Vorgaben des Grünordnungsplans kann das Sondergebiet angemessen in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Es kommt zu keinem nennenswerten Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Durch entsprechende Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen können neue Lebensräume geschaffen werden.

Durch Maßnahmen für die Versickerung und somit Rückführung von Regenwasser in den Boden sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrades wird dem Minimierungsgebot für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser Rechnung getragen.

Die Auswirkungen der mit der vorliegenden Bebauungsplanung verbundenen Maßnahmen sind durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis der Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Luft/Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

10. Pflanzenliste

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

Apfelsorten:

- Rote Sternrenete
- Kaiser Wilhelm
- Roter Boskop
- Gr. Rheinischer Bohnapfel

Birnensorten:

- Confernce
- Williams Christ
- Gute Luise
- Walsche Schnapsbirne

Zwetschgensorten:

- Hauszw. Schüfer
- Wangenheimer

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holler
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualitäten

- Laubbäume: Hochstamm 3xv., mDb, StU 18-20
- Obstbäume: Hochstamm 3xv., mDb, StU 16-18
- Sträucher: Solitär 3xv, mB 100-125

Für die Pflanzung ist ausschließlich heimisches (autochtones) Pflanzenmaterial zu verwenden.

11. Quellen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, 2006
- Landschaftsplan der Stadt Bad Aibling, Landschaftsplanungsbüro Tietz, München 1982
- Gewässerentwicklungsplan der Stadt Bad Aibling, Ingenieurbüro Fentdt, Traunwalchen 2005
- Amtliche Biotopkartierung Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg 1986, Aktualisierung 2005
- Bodenausgangsgesteinskarte 1:500 000, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg 2006
- Angaben des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim, 2011

Abbildungen:

Abb.1: Luftbildausschnitt, BayernGIS, Kolbermoor 2011