

Stadt Bad Aibling



Teil E: Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 120 "Fischzucht"

Fl.-Nr. 577, 577/1, 583, 583/2, 501/1, 517, Gemarkung Harthausen
Kolbermoorer Str. 53, 83043 Bad Aibling



Grünwerk Landschaftsarchitekten
Ellmosen 13a
83043 Bad Aibling
info@gruenwerk-karl.de

Stand : 14.06.2024

INHALT

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele der Bauleitplanung
 - 1.2 Ziele übergeordneter Planungen
(Flächennutzungs-, Landes-, Regionalplanung)
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Arten und Lebensräume)
 - 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)
 - 2.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichsermittlung
 - 5.1 Eingriffsermittlung
 - 5.2 Ausgleichsflächenberechnung
 - 5.1 Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft
6. Alternative Planungsmöglichkeiten
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung
9. Literatur / Quellen

ANLAGEN: - Lagepläne Eingriffsflächen: - Teil Nord, Teil Süd
 - Tabellen Eingriffsbilanzierung: - Teil Nord, Teil Süd

1. Einleitung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der städtebaulichen Begründung zum Bauleitplanverfahren und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung.

Der vorliegende Umweltbericht enthält die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – siehe Kapitel 4.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele der Bauleitplanung

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Revitalisierung und Erweiterung einer bestehenden, derzeit stillgelegten Fischzucht mit Direktvermarktung, Sommer- Gastronomie (Biergarten) und kleinen Fischerhütten zur Übernachtung sowie organisiertem Eventfischen vor.

Für die Umnutzung dieser Grundstücke, welche sich am Rande des Stadtgebietes im Außenbereich nach §35 BauGB befinden, soll im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die baurechtliche Voraussetzung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 577, 577/1, 583,583/2 und 585/1 501/1 Teilfläche, 517 Teilfläche (Ausgleichsfläche), Gemarkung Harthausen und umfasst eine Flächengröße von ca. 24.315 m².

Ein planerisches Hauptziel, welches im Umweltbericht betrachtet und bewertet wird, ist die Absicht eine naturnahe Anlage zu schaffen. Dafür soll insbesondere der Ausgangszustand mit dem teilweise, gut ausgebildeten Baumbestand einbezogen werden.

1.2 Ziele übergeordneter Planungen (Flächennutzungs-, Landes-, Regionalplanung)

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling stellt den Bereich der Fischzucht in der Kolbermoorer Str. 52 als Fläche für die Landwirtschaft (gelb) und Waldflächen (Mischwald) dar.

Der Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren von Landwirtschaft in ein Sondergebiet „Fischzucht“ zu ändern.

Ortsplanerische Ziele wie die Schaffung bzw. den Erhalt von Ortsrandeingrünungen sowie eine Durchgrünung des Gebiets sollen im Zuge der Planung Berücksichtigung finden.

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Stadt Bad Aibling liegt entsprechend der Strukturkarte des LEP (15.11.2022) im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim. Sie liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und wird als Mittelzentrum eingestuft.

Das Stadtgebiet wird dem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zugeordnet. In diesem Teilraum soll eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahrt bleiben (RP 18 A II 3.1 G).

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung und den relevanten Aspekten im Rahmen der Umweltprüfung sind unter anderem folgende Grundsätze im LEP festgelegt:

Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

Freiraumstruktur /Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert, ...werden

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Regionalplan der Region 18 (RP18)

Im Regionalplan für die Region 18 Südostoberbayern ist Bad Aibling noch als mögliches Mittelzentrum aufgeführt. Als Ziel wird genannt: "Insbesondere sollen in Bad Aibling die mittelzentralen Einrichtungen weiter ergänzt und ausgebaut werden. Die Funktion als Heilbad soll nachhaltig gestärkt und zu einem breiter gefächerten Gesundheitsstandort fortentwickelt werden. Die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsplatzangebotes soll in einem verträglichen Miteinander mit den gewachsenen Funktionen erfolgen. Eine spürbare Entlastung der Ortsmitte wird angestrebt".

I Natur und Landschaft

I.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 Naturhaushalts abgestimmt werden.

Die charakteristischen Landschaften der Region sollen unter besonderer Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushalts erhalten und pfleglich genutzt werden.

1.2.3 Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft

Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.

Die wesentlichen, für die Teilräume der Region typischen Biotope sollen in Funktion und Umfang gesichert werden. Bei nicht vermeidbarer Zerstörung von Biotopen soll möglichst vernetzter gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Gebiete mit einem hohen Anteil an naturnahen Lebensräumen besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und sollen erhalten und gesichert sowie vor Beeinträchtigungen und Minderungen ihrer Lebensraumfunktion nachhaltig geschützt werden.

1.2.4.1 Gewässer

An den Gewässern der Region soll die Gewässergüte erhalten und weiter verbessert werden. Bei nicht ausreichender Gewässergüte sollen Verbesserungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Nährstoff- bzw. Abwassereinträge sollen verhindert werden. Es sollen durchgängige Uferstreifen mit verringerter Nutzungsintensität erhalten bzw. geschaffen werden.

Die aufgeführten Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan stehen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und werden bei der Bewertung der Umweltauswirkungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter überprüft.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung führt zu mehr oder weniger nachhaltigen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter.

Im Folgenden werden die Schutzgüter und Umweltbelange in ihrem Bestand sowie ihrer Funktion und Bedeutung beschrieben. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung werden prognostiziert und differenziert nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen aufgeführt.

Die Untersuchung umfasst den Geltungsbereich sowie die unmittelbare Umgebung. Zur Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten Geländebegehungen des Planungsgebietes, sowie Auswertung von einschlägigen Informationssystemen.

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

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung des Ausgangszustandes

Das Planungsgebiet ist geprägt von eiszeitlichen Moränenablagerungen. Entsprechend der Übersichtbodenkarte Bayern (M1:25.000) liegt der Bereich im Übergang zwischen Braunerden/Parabraunerden (34b) und Gleye, Anmoorgleye sowie Poseudogleye (70a). Die Böden werden entsprechend gebildet aus kiesführenden Lehmen und Feinsanden bis Schluffen. Unter den Deck- und Verwitterungsschichten finden sich meist bindige bis kiesige Moränenböden.

Der überwiegende Anteil der Fläche im Planungsgebiet wird von den sechs verschiedenen großen Fischteichen eingenommen. Auf einem weiteren großen Teil der Fläche befinden sich teilweise stillgelegte Betriebsgebäude und befestigte Flächen, welche überwiegend versiegelt sind. Die restliche Fläche wird von Grünflächen, die mehr oder weniger intensiv gepflegt werden gebildet. Somit sind die Böden im Planungsgebiet anthropogen überprägt und entsprechend beeinträchtigt.

Auswirkungen

Die neu geplanten, größeren Betriebsgebäude sind überwiegend auf den Flächen verortet, auf denen sich bereits Gebäudebestand befindet. Dieser soll vollständig abgebrochen und rückgebaut werden. Der Bau des Pavillons sowie die Fischerhütten, führt zu einer Neuversiegelung. Die alte Zufahrt wird rückgebaut, die neue Zufahrt wird etwas nach Osten verlagert um einen möglichst großen Abstand zum Baumbestand zu erreichen. Die geplanten Flächenbefestigungen für PKW-Stellplätze führen ebenfalls zu einem Eingriff.

Eine genaue Flächenbilanzierung findet sich im Kapitel 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Dabei werden sowohl die Rückbau- und Entsiegelungsflächen als auch die neu zu bebauenden und befestigten Flächen aufgeführt. Aus dieser Bilanzierung leiten sich die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ab.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Bebauungsplan können die Auswirkungen der neu geplanten baulichen Anlagen reduziert werden. Durch die Festsetzung wassergebundener Wegedecken für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Betriebsflächen wird der Versiegelungsrate entgegengewirkt. Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind als Grünflächen zu erhalten, bzw. wiederherzustellen und zu bepflanzen.

Ergebnis Schutzgut Boden: Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung des Ausgangszustandes

Das Planungsgebiet wird maßgeblich von den bestehenden Fischteichen geprägt. Es handelt sich dabei um sechs in ihrer Form und Größe unterschiedliche, künstlich angelegte Stillgewässer. Mit ca. 7300 m² ist der nördliche Teich der größte, die Größen der fünf weiteren Teiche bewegen sich zwischen 400 m² und 950 m².

Die Nutzung als Fischzuchtgewässer bringt mit sich, dass die Teiche regelmäßig vollständig entleert (abgelassen) werden. Aufgrund dieser Nutzungsform, kann sich in den Gewässern nur eingeschränkt eine dauerhafte Stillgewässerökologie mit entsprechenden Tier- und Pflanzenarten entwickeln.

Dennoch weisen die Teiche aufgrund der differenzierten und weitgehend natürlich gestalteten Ufer ein gewisses Maß an naturnahem Charakter auf. Aufgrund der Nutzungsform kommt es außerdem zu einem relativ hohen Nährstoffgehalt. Deshalb wird diese Art von Teichen laut der Biotopwertliste (Bayerische Kompensationsverordnung) als "bedingt naturnahe, eutrophe Stillgewässer" bezeichnet.

Für den Erhalt einer möglichst guten Wasserqualität in den Teichen sorgt eine Quelle, welche sich im äußersten Nordwesten des Geltungsbereichs befindet. Das Wasser aus der gefassten Quelle wird über Rohrleitungen durch die einzelnen Teiche geleitet. Dieses System der Zufuhr von Frischwasser besteht bereits seit Beginn der Teichnutzung, Anfang der 60er Jahre.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes. Fließgewässer befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet oder im näheren Umfeld. Genaue Angaben bzw. gemessene Grundwasserflurabstände sind nicht bekannt. Erfahrungswerte aus der näheren Umgebung deuten jedoch darauf hin, dass mit keinen geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen ist.

Auswirkungen

Die Nutzung der Fischteiche ändert sich weder von der Nutzungsart wie von der Flächenausdehnung. Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Teichwirtschaft. Somit kommt es zu keinen neuen oder zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen, in Bezug auf das Schutzgut Wasser.

Das anfallende Niederschlagswasser, im Bereich der befestigten Flächen soll möglichst breitflächig in Geländemulden über den belebten Oberboden versickert und dem Grundwasser zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird in die Fischteiche eingeleitet, welche einen Überlauf besitzen.

Durch Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Betriebsflächen und Stellplätze wird das Maß der Versiegelung verringert und die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gemindert.

Ergebnis Schutzgut Wasser: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung des Ausgangszustands

Bad Aibling wird dem Klimabezirk "Oberbayerisches Alpenvorland" zugeordnet. Das Klima wird geprägt durch eine mittlere Niederschlagsmenge von ca. 1300 mm pro Jahr, einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 7,5 °C und einer Hauptwindrichtung aus Westen.

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

Insgesamt fällt jedoch das Gelände von Bad Aibling bis Lohholz von West nach Ost ab, was sich auf lokale Kaltluftströme auswirkt. Dieser Luftaustausch ist aufgrund des geringen Maßes an Bebauung nur wenig eingeschränkt.

Die bestehende Gewerbenutzung und der daraus resultierende Verkehr führen nur zu geringen Emissionen. Durch die relativ stark befahrene Kolbermoorer Straße besteht jedoch vor allem in Stoßzeiten im südlichen Bereich des Planungsgebiets eine gewisse Vorbelastung.

Die gut ausgebildeten Gehölzstrukturen, welche zur Sauerstoffproduktion, CO² Bindung und Staubfilterung beitragen wird das Gebiet jedoch gut abgeschirmt. Aufgrund des sehr hohen Anteils der Wasser-, Gehölz- und Grünflächen und ein relativ geringes Maß an Bebauung kommt es zu keinen ausgeprägten Aufheizungseffekten.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch entsprechende Emissionen von Baufahrzeugen sowie durch einen erhöhten Anlieferverkehr zu temporären, jedoch nicht erheblichen zusätzlichen klimatischen Auswirkungen kommen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es nur zu einem geringen Verlust von Gehölzen. Geplante Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern wirken diesem entgegen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung, zur Herstellung von Grünflächen, in Teilbereichen mit Wildblumenansaat, sowie Baum- und Strauchpflanzungen werden die guten kleinklimatischen Standortbedingungen stärken und erhalten. Im Vergleich zum Ausgangszustand kommt es zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Ergebnis Schutzgut Klima/Luft: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung des Ausgangszustands

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet für Naturschutz. Es sind keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzgebiete betroffen.

Die Flächen im Planungsgebiet stellen sich als sehr unterschiedlich dar. Der größte Teil der Fläche wird von den Fischteichen eingenommen. Es handelt sich bei den Teichen um künstlich angelegte Stillgewässer, die regelmäßig entleert (abgelassen), wieder befüllt und mit vorgezuchteten Kleinfischen bestückt werden. Dementsprechend ist die Entwicklung einer typischen, natürlichen Gewässerökologie erheblich eingeschränkt. Dennoch sind die Uferbereiche weitgehend naturnah gestaltet. Es finden sich in großen Teilen Gehölzbestände aus standorttypischen, heimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie Bereiche mit gewässertypischer Vegetation, z.B. aus Schilf und feuchten Hochstaudensäumen.

In den Flächen an und zwischen den Teichen befinden sich überwiegend Grünflächen, die als Wiesen bzw. Rasen angelegt sind und regelmäßig gemäht werden. Des Weiteren finden sich wassergebundene Wege, die der Bewirtschaftung der Teiche dienen.

In der südlichen Hälfte des Gebiets befinden sich eine Reihe von nicht mehr genutzten Bestandsgebäuden, welche durch eine asphaltierte Zufahrt von der Kolbermoorer Straße erschlossen sind. Alle dieser Gebäude sollen im Zuge der Neugestaltung abgebrochen werden. Die neu geplanten Betriebsgebäude sind überwiegend an den gleichen Stellen vorgesehen.

Im mittleren westlichen Bereich sowie im Nordwesten befinden sich bereits zwei Fischerhütten. Diese Hütten werden in das Konzept eingebunden, welches abschließend sechs Übernachtungshütten umfassen soll.

Für das gesamte Planungsgebiet und die relevanten angrenzenden Flächen wird durch das Fachbüro „Naturgutachter“ aus Freising eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, welche das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume sehr ausführlich behandelt. Die Untersuchungen erfolgten von Beginn an in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim. Die Erhebungen, die derzeit noch laufen, werden im Spätsommer/Herbst zum Abschluss kommen. Dem aktuellen Stand der Bauleitplanung liegt der Bericht zur Relevanzprüfung vom 01.07.2022 als Anlage bei.

Dabei wurde, unter Einbeziehung der projektspezifischen Wirkfaktoren, durch eine Potentialabschätzung (Verbreitung, Lebensraumausstattung, etc.) unter der Annahme eines Worst-Case-Szenario, eine erste Einschätzung zu dem erwartbaren Vorkommen von geschützten Arten getroffen. Das gutachterliche Fazit lautete, dass nach dem gewonnenen Kenntnisstand für keine potentiell vorkommende Art oder Artengruppe artenschutzrechtliche unüberwindbare Hürden vorliegen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gab es inzwischen gewisse Anpassungen des Untersuchungsprogramms.

Auswirkungen

Das Planungskonzept sieht vor, für die neu geplanten Gebäude überwiegend die Standorte zu verwenden, auf denen bereits Gebäudebestand vorhanden ist. Dabei können Eingriffe in Grünflächen weitgehend vermieden werden. Durch den Abbruch von Bestandsgebäuden und einer Wiederbegrünung der Flächen, kann früherer Eingriff zum Teil rückgängig gemacht werden.

Der Pavillon sowie die neu geplanten Fischerhütten entstehen auf ökologisch nicht sehr wertvollen Flächen. Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine Gehölzbestände zu beeinträchtigen. Dennoch kommt es hierbei zu einem gewissen Maß an Überbauung und Versiegelung von Flächen, ebenso für Zufahrten und Stellplätze.

Im Bereich der Teichufer kommt es durch die Befestigung der Ufer mittels Verbau aus Flussbausteinen ebenfalls zu Eingriffen. Durch eine nicht gebundene Trockenbauweise kann dieser minimiert werden. Aufgrund der natürlichen Bauweise werden die Ufer von standorttypischer Ufervegetation besiedelt und strukturreiche Gewässerränder können sich entwickeln.

Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung der Grünstrukturen stellt sich durch die Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen sowie zur Ansaat von Wildblumenwiesen dar.

Durch die geplanten Maßnahmen zum Wurzelschutz kann der Eingriff in Wurzelbereiche von Bestandsbäumen minimiert werden. Im Bereich des Biergartens (D3) befinden sich zwei ältere Bestandsbäume innerhalb der Nutzfläche. Diese Fläche ist äußerst wurzelschonend herzustellen, teilweise durch eine geringe Auflage aus Riesel (Kies, 4-8 mm) und teilweise durch eine schwebende Holzkonstruktion. Es ist im Eigeninteresse des Vorhabenträgers, möglichst alle Bäume, und insbesondere die Bäume im Biergartenbereich zu schützen und zu erhalten.

Des Weiteren wird durch entsprechende Vorgaben (z. B. Verwendung bestimmter Materialien) die Gefahr für Vogelschlag verhindert.

Betriebsbedingt kann es durch die Nutzung der Fischerhütten als Übernachtungsmöglichkeiten zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung durch akustische und visuelle Auswirkungen, in den derzeit ungestörten nördlichen Bereichen, kommen. Aufgrund der geringen Anzahl und Größe der Hütten ist hierbei aber mit keiner hohen Erheblichkeit zu rechnen.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Detail bilanziert und in Form von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Eingriffsregelung wird im Kapitel 5. behandelt.

Ergebnis Schutzgut Tiere und Pflanzen: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung des Ausgangszustands

Das Gebiet hatte durch ihre bisherige gewerbliche Nutzung keine besondere Bedeutung für die Erholung. Indirekt wirken sich die vorhandenen Grünstrukturen für die angrenzende Umgebung, welche in Form einiger Rad- und Wanderwege als Naherholungsbereich von Bad Aibling und Kolbermoor gelten, grundsätzlich positiv aus.

Durch die im Süden verlaufende Kolbermoorer Straße besteht am Rand des Planungsgebietes eine gewisse Vorbelastung durch Immissionen die zu Hauptverkehrszeiten (morgendlicher und abendlicher Berufsverkehr) am höchsten sein dürften.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben, insbesondere durch die Sommergastronomie mit Biergarten und den Fischerhütten, wird es zu einer Steigerung der Erholungswirkung im Planungsgebiet kommen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen hinsichtlich Erholung und Lärm zu erwarten.

Es kommt ggf. zu temporären, baubedingten Emissionen (Baugeräte etc.) während der Bauphasen.

Ergebnis Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm): Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung des Ausgangszustandes

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der benachbarten Grundstücke (Südwest: Siedlungsbereich; Nord und Nordost: Waldfläche) sehr gut ein- und durchgrünt.

Auch am südlichen Rand, entlang der Kolbermoorer Straße, ist aufgrund des bestehenden geschlossenen Gehölzbestandes die Eingrünung gut ausgeprägt.

Das Planungsgebiet stellt ein wertvolles Teilstück der übergeordneten Grünstrukturen zwischen dem großflächigen Filzengebiet im Norden sowie des Mangfalltals im Süden dar.

Auswirkungen

Die visuelle Auswirkung des geplanten Vorhabens wird im Vergleich zum Ausgangszustand nur geringe punktuelle Veränderungen hervorrufen. Die Hauptgebäude werden in etwa die gleichen Ausmaße wie der Gebäudebestand aufweisen. Aufgrund der

zusätzlichen Fischerhütten entstehen, auf die Fläche verteilt, mehrere kleinere Gebäudestrukturen. Die Hütten sind jedoch im Vergleich relativ klein und die Fassaden sind aus Holz herzustellen. Dadurch fügen diese sich gut in die natürliche Umgebung ein. Da der Gehölz- und Baumbestand bis auf die notwendige Rodung weniger kleinerer Bäume und Gehölzflächen erhalten bleibt, werden die neu entstehenden baulichen Anlagen insgesamt keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild hervorrufen.

Festsetzungen für zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen leisten einen Beitrag für eine dauerhafte und leistungsfähige Ein- und Durchgrünung des Vorhabengebiets.

Zur Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, ist den Bauanträgen jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Ergebnis Schutzgut Landschaft: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung des Ausgangszustandes

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

Mit einem textlichen Hinweis wird im Bebauungsplan die Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern bei der Denkmalschutzbehörde, gemäß Ar. 8 BayDSchG aufgezeigt.

Ergebnis Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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 neu geplanten Gebäuden und Flächen entstehen in geringem Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und kleinklimatischen Zusammenhängen (Aufheizungseffekt). Diese werden jedoch durch den Abbruch und Rückbau von Gebäuden und befestigten Flächen überwiegend kompensiert. Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich tragen ebenfalls dazu bei, dass keine erheblichen Wechselwirkungen entstehen.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bestand weiterhin brachliegen oder durch eine Wiederaufnahme der Fischzucht ohne Neugestaltung, den Voraussetzungen entsprechend, weiterhin genutzt werden können. Durch die Planung besteht die Möglichkeit eine naturnahe, maßvoll genutzte Anlage zu schaffen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Die in der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter bereits angeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen der verschiedenen Eingriffsfaktoren werden im Folgenden noch einmal in Kurzform zusammengefasst dargestellt.

Schutzgut Boden und Wasser

- Überwiegende Verwendung von bereits bebauten und versiegelten Flächen
- Reduzierung der Versiegelungsrate durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise als wassergebundene Wegedecken für die Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten.
- Förderung des Bodenlebens durch die Anlage von Grünflächen mit Bepflanzung durch Bäume und Strauchgruppen.
- Verhinderung von Beeinträchtigungen festgesetzter Grünflächen durch das Verbot der Nutzung als Lagerflächen sowie Bebauen und Befahren.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die allgemein geltenden einschlägigen Normen und Gesetze zum Schutz des Mutterbodens (z.B. DIN 19731, DIN 18915, §202BauGB).

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch den Erhalt und die zusätzliche Schaffung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Erhalt des Baumbestandes, mit Ausnahme der notwendigen Fällung / Rodung weniger kleinerer Bäume und Bestandsgehölze. Einhaltung des gesetzlichen Fällverbots nach BNatSchG §39, vom 1. März bis 30. September.
- Schaffung von zusätzlichem Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Siedlungsraum durch Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen.
- Schutz von Wurzelbereichen des Baumbestands; Vermeidung von Aufschüttungen und Abgrabungen; Umsetzung von Wurzelschutzmaßnahmen.
- Herstellung der Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger, durch sockellose Bauweise mit einem Abstand von 10-15 cm.
- Während der Bauzeiten ist Sorge zu tragen, dass durch entsprechende Schutzvorkehrungen angrenzende Baum- und Gehölzbestände nicht beschädigt werden, entsprechend der allgemein gültigen Normen und Regeln (z.B. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Streuobstwiese; dadurch Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Siedlungsumfeld

Schutzgut Landschaft

- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Grünstrukturen durch die Pflanzung von Laubbäumen und Strauchgruppen; dadurch gute Einbindung des Vorhabens in die landschaftliche Umgebung.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichermittlung

Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung ist die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, wie sie sich vor dem Eingriff darstellt.

Diese Bewertung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Zuhilfenahme der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV, 2014).

In der Regel wird für einen Bebauungsplan die Vorgehensweise laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet.

In dem vorliegenden Fall bietet die BayKompV aufgrund der sehr differenzierten Ausgangssituation der bestehenden Fischzuchtanlage eine genauere Eingriffsermittlung. Der Eingriff wird flächengenau in Wertpunkte (WP) ermittelt und erfasst ebenfalls diejenigen Nutzflächen, die im Zuge des Bauvorhabens rückgebaut und in das Begrünungskonzept einbezogen werden.

5.1 Eingriffsermittlung

Die Eingriffsermittlung erfolgt flächengenau auf der Grundlage eines Vermessungsplans (31.07.2023) sowie eines von der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellten Luftbilds aus dem Jahr 2020.

Die Ermittlung des Eingriffs geht entsprechend den betroffenen Biotop- und Nutzungstypen laut BayKompV aus zwei separaten Lageplänen „Eingriffsflächen Teil Süd“, und „Eingriffsflächen Teil Nord“ sowie den dazugehörigen Berechnungstabellen „Tabelle Eingriffsbilanzierung Süd“ und „Tabelle Eingriffsbilanzierung Nord“ hervor - siehe Anlagen zum Umweltbericht, Teil E-1.

Entsprechend der Biotopwertliste (BayKompV) sind folgende Biotop- / Nutzungstypen von den geplanten Eingriffen betroffen:

Biotop- / Nutzungstyp	Kurzbezeichnung	Grundwert	Wertpunkte (WP)
Privatgarte, strukturarm	P 21	gering	5 WP
Privatgarte, strukturreich	P 22	mittel	7 WP
Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah	S 132	mittel	9 WP
Wirtschaftsflächen, versiegelt	V 31	gering	0 WP
Wirtschaftsflächen, wasserdurchlässig	V 32	gering	1 WP
Gebäude, Siedlung, Gewerbe, versiegelt	X 4	keine	0 WP

Folgender Eingriff in Wertpunkten (WP) wurde ermittelt:

Teil Nord: 6.844 WP

Teil Süd: 7.104 WP

ges. 13.950 WP (gerundet)

5.2 Ausgleichsflächenberechnung

Umfang und Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Kompensationsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten (Entsprechend Anlage 3.2, BayKompV)

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche. Genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme siehe nachfolgendes Kapitel.		Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahme in Wertpunkten im Prognosezeitraum von 25 Jahren (Spalte 2 – Spalte 1)	Kompensationsumfang in Wertpunkten (Kompensationsfläche in m ² x Spalte 3)
Ausgangszustand (entsprechend Biotopwertliste)	Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit (entsprechend Biotopwertliste)		
Ausgleichsfläche – Streuobstbestand			
G 11 Intensivgrünland 3 W	B 432 Streuobstwiese, (im Komplex mit extensiv genutztem Grünland) Mittlere bis alte Ausbildung 10* WP Prognosewert: Entwicklung des Zielbiotops braucht mehr als 25 Jahre: Abschlag von 1 W	10 WP – 1 WP - 3 WP = 6 WP	<u>2.325 m²</u> x 6 WP = 13.950 WP
Wertpunkte ges. gerundet			13.950 WP
Größe Ausgleichsflächen gesamt, gerundet:			2.325 m²

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

Lage der Ausgleichsfläche

Für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme dient ein nahegelegenes Grundstück, südlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich um eine Teilfläche der Flur-Nr. 517, Gemarkung Harthausen, ca. 100 m südlich der Kolbermoorer Straße.

Die zugeteilte Teilfläche mit einer Größe von 2 325 m² befindet sich in Privatbesitz und ist dauerhaft dinglich zu sichern.

Bestand / Ausgangszustand

Die gesamte für die Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche mit einer Größe von 2.325 m² wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Die genaue Lage der Fläche geht aus dem Lageplan Ausgleichsfläche, Maßstab 1:1000 im Planteil des B-Plans hervor.



Abb. 1:
Ausgewähltes Grundstück mit der Flur-Nr. 517, Gemarkung Harthausen für Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, derzeitige Nutzung: Intensivgrünland
Blickrichtung Nord-Süd



Abb. 2: Blickrichtung Ost-West

Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung einer Streuobstwiese

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Neupflanzung einer Streuobstwiese geplant. Diese erstreckt sich entsprechend Eingriffsbilanzierung über eine:

Gesamtfläche von 2.325 m². Die Pflanzung umfasst insgesamt 31 Obstbäume.

Alle Bäume sind lagemäßig entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Obstbäume zueinander beträgt ca. 8 - 8,5 Meter.

Für die Neupflanzung sind Hochstamm-Obstbäume zu verwenden (Kronenansatz mind. 1,8 m). Hierbei sind vorwiegend lokale Obstbaumsorten und ausschließlich standortheimische Ware zu verwenden (Bezug aus heimischer Baumschule).

Die Bäume haben folgende Mindestpflanzqualität aufzuweisen:
Stammumfang StU 12-14 cm.

Eine Auswahl von Obstbaumsorten geht aus der Pflanzliste (siehe Planteil) hervor.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und mit jeweils einer Dreibockverankerungen mit Lattenrahmen zu sichern.

Gegen Fraßschäden durch Wühlmäuse ist als Wurzelschutz ein feinmaschiges Drahtgeflecht bei der Pflanzung um die Wurzelballen zu legen.

Um einen langlebigen Kronenaufbau zu erzielen, sollten an den Obstbäumen mindestens die ersten 5 Jahre jährliche Erziehungsschnitte mit der Ausbildung von 3-4 Leitästen erfolgen. Anschließend empfiehlt es sich nach Bedarf regelmäßige Pflegeschnitte durchzuführen.

Ausgefallene Bäume sind gleichwertig nachzupflanzen.

Pflege der Wiesenfläche im Bereich der Streuobstwiese:

Die Pflege der Wiesenfläche im Bereich der Streuobstwiese ist extensiv durchzuführen. Es dürfen maximal 2 Schnitte pro Jahr (zweischürige Mahd) durchgeführt werden. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Die Mahd ist mit schonenden Geräten (z.B. Balkenmäher) durchzuführen. Das Mähgut ist vollständig aufzunehmen und abzufahren. Mulchen des Grases sowie Rasenschnitt ist nicht zulässig.

Auf eine zusätzliche Düngung ist zu verzichten. Lediglich im unmittelbaren Bereich der Obstbäume darf zur besseren Entwicklung der Bäume mit Festmist gedüngt werden. Es darf kein Pflanzenschutz erfolgen (keine Anwendung von Herbiziden).

Die Fläche ist dauerhaft visuell abzugrenzen und mit Holzpflocken kenntlich zu machen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Während des Planungsprozesses zur vorliegenden Bauleitplanung wurden verschiedene Varianten hinsichtlich eines schonenden Umgangs mit bestehenden Landschafts- und Grünstrukturen sowie eines möglichst geringen Versiegelungsgrads unter der Maßgabe der notwendigen Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts geprüft. Die vorliegende Planungslösung stellt das Ergebnis dieses Prozesses dar.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da die geplante Änderung keine besonderen Umweltauswirkungen hervorruft, ist keine zusätzliche Überwachung erforderlich.

Zur ordnungsgemäßen Planung und Ausführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung ist im Zuge der einzelnen Bauvorhaben je ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

Die aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind ordnungsgemäß durchzuführen zu dokumentieren und zur Erfassung und Eintragung in das Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

8. Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan führt unter Berücksichtigung und Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung, voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt des Plangebietes.

Grundsätzlich ist die Nutzung von bereits bebauten Flächen, bzw. die maßvolle Revitalisierung eines bestehenden Betriebs positiv zu werten.

Es kommt zu keinem nennenswerten Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Durch die festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie der geplanten ökologischen Ausgleichsfläche können neue Lebensräume geschaffen und entwickelt werden.

Aufgrund der Ausgangssituation die teilweise wertvolle Grünstrukturen aufweist, sind die Baumaßnahmen entsprechend schonend umzusetzen. Die dafür formulierten Festsetzungen zum Beispiel für einen wirksamen Wurzelschutz der Bestandsbäume sind entsprechend zu berücksichtigen.

Durch den Schutz der bestehenden Gehölze kann der Verlust von Grünstrukturen vermieden werden. Durch geplante zusätzliche Begrünungsmaßnahmen werden die Bestandsstrukturen gestärkt und erweitert. Eine angemessene Einbindung des Vorhabens in das angrenzende Landschaftliche Umfeld wird ermöglicht.

Die Untersuchungen des Büros Naturgutachter (s. Anlage) kommen laut aktuellem Stand zu der Erkenntnis, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten kommen wird. Es sind keine bedeutenden Lebensraumverluste für Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Durch Maßnahmen für eine gezielte Versickerung von Regenwasser sowie Reduzierung des Versiegelungsgrades ist dem Minimierungsgebot für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser Rechnung zu tragen.

Somit sind die voraussichtlichen Auswirkungen, des mit der vorliegenden Bauleitplanung verbundenen Vorhabens, von geringer Erheblichkeit.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft/Klima	mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	mittel	gering
Mensch (Erholung, Lärm)	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering	gering	gering

9. Literatur / Quellen:

BAUGESETZBUCH (BauGB), in der Fassung vom 03.11.2017

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATUR, <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/> finweb
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de ; Daten des Bayer.
Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG), in der Fassung vom 15.05.2018

BAYERN-VIEWER DENKMAL, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>, Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

BODENINFORMATIONSSYSTEM BIS BAYERN (GEOFACHDATENATLAS), www.bis.bayern.de, Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU, Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

BUNDES NATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
vom 16.02.2005, zuletzt geändert am 15.09.2017

BUNDES NATURSCHUTZGESETZ-NEUREGELUNGSGESETZ (BNatSchGNG)
vom 29.07.2009

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV)
vom 16.02.2005, zuletzt geändert am 21.01.2013

DER UMWELTBERICHT IN DER PRAXIS - LEITFADEN ZUR UMWELTPRÜFUNG IN DER
BAULEITPLANUNG, ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in der 2. Auflage, Januar 2007

DEUTSCHER KLIMAATLAS, <http://www.dwd.de>, Deutscher Wetterdienst, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

ENERGIE-ATLAS BAYERN, <http://energieatlas.bayern.de>, Herausgeber: © Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG), Fachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU, Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN, Stadt Bad Aibling

KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LfU BAYERN, <http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>, Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN, Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/>, Stand: letzte Fortschreibung 08.09.2018