

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 3c UVPG
zur Feststellung der UVP Pflicht**

Stadt Bad Aibling

**Bebauungsplan Nr. 113
“Sondergebiet Ellmosener Straße / Dieselstraße“**

Bearbeitung:

grünwerk Landschaftsarchitekten
Ellmosen 13a
83043 Bad Aibling
Tel: 08061-93 99 140
E-mail: info@gruenwerk-karl.de

Bad Aibling, 21.06.2022

Inhalt

	Seite
0 Vorbemerkungen / Anlass und Aufgabenstellung	1
0.1 Datengrundlagen	2
1 Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	3
1.1 Größe und Art des Vorhabens	3
1.2 Zusammenwirken mit anderen Vorhaben und Tätigkeiten	3
1.3 Nutzung und Gestaltung von:	
Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Klima/Luft, Kultur- und Sachgütern	3
1.4 Abfallerzeugung.....	6
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen	7
1.6 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	7
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit.....	7
2 Zusammenfassende Beurteilung / Ergebnis	8
Anhang: - Anlage 1 zum UVPG: Auszug aus Liste UVP-pflichtiger Vorhaben	9
- Ergebnisse Gebäudebegutachtung, Naturgutachter, Freising, 20.06.22 ...	10
- Angaben zur Baumfällgenehmigung, Stadt Bad Aibling, 12.02.2021	13

0. Vorbemerkungen / Anlass und Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1423/1 in Bad Aibling, in der Ellmosener Straße 32 ist die Errichtung eines 4-stöckigen Wohn- und Geschäftshauses geplant.

Das Bauvorhaben sieht einen erdgeschossigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m², oberirdische Stellplätze, eine Tiefgarage, sowie einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen mit ca. 56 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 2.800 m² vor.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels ist die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Somit soll das Grundstück als eigener Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 113 „Sondergebiet Ellmosener Straße / Dieselstraße“ neu aufgestellt werden und den bestehenden Bebauungsplan Nr. 7 in diesem Bereich ersetzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit das Grundstück an der Ellmosener Straße 32, Flur-Nr. 1423/1, mit einer Gesamtfläche von 4.315 m².

Die Stadt Bad Aibling unterstützt die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarkts zur Deckung der Nahversorgung in diesem Teil des Stadtgebiets, vor allem aufgrund des derzeit neu entstehenden großflächigen Wohngebiets „Ellmosner Wies“ am nahegelegenen nördlichen Stadtrand.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist gem. § 13a Absatz 1 BauGB bei einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung anwendbar. Diese Voraussetzungen liegen laut Begründung des Bebauungsplanentwurfs vor.

Jedoch ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ausgeschlossen, sofern eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Zur Überprüfung wird die Anlage 1 des UVP-Gesetzes herangezogen, in der aufgelistet ist, für welche Vorhaben entweder eine UVP, bzw. eine allgemeine oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung aus Anlage 1, Ziffern 18.6 und 18.6.2 zum UVPG. Demnach ist hier beim Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² bis 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist die maximale Verkaufsfläche von 1.600 m² laut Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen (siehe Anlage 1).

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Beurteilung, ob ein Vorhaben, hier die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans zur Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandels, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Beurteilung erfolgt durch Prüfung der in der Anlage 2 zum UVPG benannten Kriterien. Die Vorprüfung ist überschlägig durchzuführen.

Der Ablauf der Analyse erfolgt in Anlehnung an die Hinweise des Leitfadens zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Stand vom 14.08.2003.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gliedert sich in die folgenden Prüfschritte:

Im ersten Schritt werden die unter Nr. 1 der Anlage 2 zum UVPG genannten Merkmale des Vorhabens über eine Zusammenstellung der jeweiligen Wirkfaktoren, also ohne Berücksichtigung des konkreten Standorts dahingehend geprüft, ob durch das Vorhaben relevante Umweltauswirkungen denkbar sind.

Kommt man bei diesem ersten Schritt der Prüfung zu dem Ergebnis, dass keine Wirkfaktoren von nennenswertem Gewicht denkbar sind, ist keine UVP erforderlich und die Vorprüfung des Einzelfalls ist unter nachvollziehbarer Begründung zu Ende.

Ergeben sich jedoch Wirkfaktoren, die nicht von vornherein als belanglos zu bewerten sind, so ist die UVP-Pflicht über weitere nachfolgende Prüfschritte zu klären.

0.1 Datengrundlagen

Folgende Daten und Gutachten liegen vor und wurden im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls herangezogen:

- Begründung und Planteil (M 1:500) des Bebauungsplans Nr. 113 "Sondergebiet Ellmosener Straße /Dieselstr." (Fassung vom 18.05.2022)
- Kurzbericht zur orientierenden Beurteilung der Altlastensituation im Boden
Ingenieurbüro Grundbaulabor München, 13.08.2020
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 220088 / 5
Ingenieurbüro Greiner, Germering, 25.02.2022
- Untersuchungen zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens
Zum Neubau eines Verbrauchermarktes an der Ellmosener Straße, Stadt Bad Aibling
Ingenieurbüro INGEVOST, Planegg, Entwurfsfassung Stand Oktober 2021
- Geotechnisches Baugrundgutachten
Bauvorhaben: Bad Aibling, Ellmosener Straße 32, Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 28.02.2020
- Angaben zur Baumfällgenehmigung, Stadt Bad Aibling, 12.02.2021
- Artenschutzrechtliche Untersuchung, Gebäudebegutachtung
Büro Naturgutachter, Freising, 20.06.2022
- Geländeaufnahmen, Grünwerk Landschaftsarchitekten, 01.06.2022

1. Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens

1.1 Größe und Art des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs, der gleichzeitig die Größe des Grundstücks Flur-Nr. 1423/1 umfasst, beträgt 4.315 m².

Die Fläche des vormaligen einstöckigen Geschäftshauses, einschließlich Nebengebäude und befestigter versiegelter Flächen, betrug ca. 2.150 m². Der Rest des Grundstückes, mit einer Flächengröße von ca. 2.165 m² stellte eine Grünfläche dar, welche bisher als Nutzgarten intensiv gepflegt wurde.

Die laut Bebauungsplan festgesetzte max. Grundflächenzahl für das Gebäude beträgt 2.330 m². Ausgenommen eines schmalen Grünstreifens entlang der Dieselstraße sind auf dem restlichen Grundstück, auf einer Fläche von ca. 1.950 m², befestigte Flächen für Anlieferungszone und Stellplätze geplant. Das gesamte Grundstück soll außerdem mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Durch den geplanten Neubau des Wohn- und Geschäftshauses kommt es somit zu einer Zunahme der Flächeninanspruchnahme auf dem überplanten Grundstück. Dieser Zunahme und den daraus resultierenden Umweltauswirkungen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entgegengewirkt. Diese Maßnahmen werden im Punkt 1.3, jeweils den einzelnen Schutzgütern zugeordnet, aufgeführt und erläutert.

Grundsätzlich ist jedoch in diesem Zusammenhang anzumerken, dass durch das Vorhaben einer Innenverdichtung mit möglichst effizienter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche (Nahversorgung, Wohnen, unterirdische Tiefgaragen-Stellplätze) einem weiteren Flächenverbrauch in den Außenbereichen vorgebeugt wird.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Ein entsprechendes Zusammenwirken mit anderen Vorhaben ist nicht gegeben.

1.3 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzgut Wasser

Bis zu einer Tiefe von 4,7 m konnte im Rahmen von Bohrungen kein Grundwasser festgestellt werden. Das geplante Gebäude wird nicht in den Grundwasserbereich eindringen. Es kommt somit zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers.

Durch die Bebauung des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes, sowie der Unterbauung des gesamten Grundstücks durch eine Tiefgarage, kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung. Dies führt grundsätzlich zu gewissen Anforderungen bei der Beseitigung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Untersuchungen zum Baugrund haben ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit des Erdreiches durch anstehende, bindige Schichten teilweise eingeschränkt ist.

Zur Kompensation und Verringerung dieser Beeinträchtigung sind sowohl auf der TG-Decke sowie auf den Flachdächern Retentionssysteme, sog. Retentionsdächer geplant, welche als Flächenrigolen ausgebildet werden um das Regenwasser zu sammeln, und verzögert dem Untergrund wieder zuzuführen. Auf diese Weise kann sowohl das gesamte anfallende Regenwasser welches über den Gebäudedächern entsteht, wie auch das gesamte Regenwasser im Parkplatzbereich auf dem Grundstück belassen werden. Die Grundwasserneubildungsrate ist somit nicht beeinträchtigt.

Zwischenfazit: Es sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Boden

Im westlichen Teilbereich, mit einem Flächenanteil von ca. der Hälfte des gesamten Grundstücks, bestehen durch die Bestandsbebauung und der befestigten Flächen (Parkplatz) keine natürlichen, standorttypischen Böden mehr. In diesem Bereich sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da sich die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auch über den gesamten östlichen Bereich des Grundstückes erstreckt, kommt es durch das Vorhaben zu einem zusätzlichen Eingriff.

Der Zunahme der Flächeninanspruchnahme durch das Bauvorhaben soll mit folgenden geplanten Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Auf dem Dach des Gebäudes ist die Umsetzung einer großflächigen Dachbegrünung auf einer Fläche von 1.377 m² und einer Mindestsubstratdicke von 20 cm festgesetzt. Durch die Kombination der Dachbegrünung mit einem darunter liegenden Retentionssystem, wird anfallendes Regenwasser auf den Flachdächern gesammelt und über sog. Kapillarsäulen dem Substrat und somit den Pflanzen wieder zugeführt. Das im Bereich der oberirdischen Parkplätze anfallende Regenwasser wird ebenfalls in darunterliegenden Retentionsflächen gesammelt und verzögert im Untergrund versickert. Mit diesem System wird den negativen Folgen der Versiegelung in Hinblick auf das Regenwassermanagement entgegengewirkt.

Im Bebauungsplan sind 8 St. Laubbäume festgesetzt, welche im Bereich der geplanten Stellplätze zu pflanzen sind. Für die Pflanzbereiche ist jeweils ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ herzustellen.

Der östliche Bereich ist, aufgrund einer ehemaligen Nutzung als Hausmülldeponie, erheblich vorbelastet. Bei der Stadt Bad Aibling ist die Fläche als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet, außerdem bestehen Eintragungen im Altlastenkataster des Landratsamtes Rosenheim.

Der östliche Grundstücksbereich wurde diesbezüglich auf Schadstoffe untersucht. Mithilfe von fünf gleichmäßig verteilten Schurfgruben wurden Bodenproben entnommen und umweltchemisch untersucht. Es wurden in allen Schurfen entsorgungstechnisch relevante Schadstoffanreicherungen nachgewiesen. Die ermittelten Belastungen stammen von Bestandteilen wie Bauschutt, Keramik-, Glasbruch, Brand-/Schlackereste, Metall, Kunststoffe, Dachpappe u. ä.. Die höhenmäßige Lage der, über die angelegten Schurfe, nachgewiesenen Verunreinigungen reicht von der oberflächennahen Oberbodenschicht bis in eine Tiefe von bis zu 3,4 m. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verunreinigungen noch weiter in den Untergrund reichen. Da die Verfüllung der Grube durch das US Militär erfolgte, kann außerdem nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise auch Kampfmittel bzw. Kampfmittelreste im Boden enthalten sind.

Somit ist im Zuge der geplanten Baumaßnahme eine umfangreiche Sanierung des Bodens geplant. Die Arbeiten sind nach den Vorgaben des vorliegenden "Kurzberichts zur orientierenden Beurteilung der Altlastensituation im Boden" (Grundbaulabor München, 13.08.2020) sowie allen geltenden Vorschriften des Abfallrechts durchzuführen. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Rosenheim soll zudem ein Sachverständiger nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz für die Begleitung und Überwachung der ordnungsgemäßen Entsorgung beauftragt werden (siehe dazu auch Punkt 1.4).

Zwischenfazit: Durch das Bauvorhaben kommt es teilweise zu Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, welche durch die geplanten und festgesetzten Maßnahmen gemindert und kompensiert werden können. Insgesamt betrachtet entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Bestehende erhebliche Verunreinigungen im Boden werden im Zuge des Vorhabens ordnungsgemäß beseitigt.

Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 „Sondergebiet Ellmosener Straße / Dieselstraße“ erfasst in weiten Teilen bereits baulich geprägte und damit anthropogen überformte Flächen im Siedlungszusammenhang. Das Grundstück ist auf der West- und auf der Nordseite von den beiden namensgebenden Straßen begrenzt. Es besteht keine Verbindung zu unbeeinträchtigten Landschaftsräumen. Innerhalb des Gebiets sowie in den angrenzenden Flächen bestehen keine Schutzgebiete sowie amtlich kartierten Biotope oder sonstige ökologisch wertvollen Strukturen.

Der Ausgangszustand des Areals gliedert sich in zwei verschiedene, etwa gleich große Bereiche. Der Westteil wird nahezu vollständig vom Bestandsgebäude, einem Nebengebäude und den befestigten Flächen wie dem Parkplatz an der Ellmosener Straße eingenommen. Nur vereinzelt finden sich ein paar Ziersträucher entlang der Stellplätze. Insgesamt handelt es sich um eine vollständig naturferne Fläche.

Der östliche Bereich stellte eine Grünfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dar, welche als Rasenfläche intensiv gepflegt wurde und keine besondere ökologische Wertigkeit aufwies.

Die Gehölze, einschließlich der Bäume, sind bereits gerodet. Für die Fällung der Bäume wurde bei der Stadt Bad Aibling eine Fällgenehmigung beantragt. Der Antrag wurde durch den Stadtgärtner Herr Arnold geprüft und die Bäume begutachtet. Eine Tanne und zwei Birken fielen unter die Baumschutzverordnung. An den beiden Birken wurde an den Kronenbasen jeweils eine leichte Fäulnis festgestellt. Außerdem wurde die Tanne sowie die restliche Bepflanzung im östlichen Gartenbereich ebenfalls als nicht schützenswert eingestuft. Die Fällgenehmigung wurde daraufhin erteilt (siehe Anhang, Angaben zur Baumfällgenehmigung, Stadt Bad Aibling, 12.02.2021). Die Fällungen und Rodungen fanden im Februar 2021, in der brutfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar statt.

Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu einem flächenhaften Verlust der beschriebenen, ökologisch nicht sehr wertvollen Gartenfläche.

Als Kompensation dafür kann die Schaffung der geplanten Dachbegrünungsfläche von 1.377 m² gewertet werden. Die Begrünung der Dachflächen ist mit einer Substrathöhe von mind. 20 cm geplant und festgesetzt. Dies ermöglicht die Ansaat von artenreichen Blumen- und Kräutermischungen und somit eine dauerhafte Entwicklung einer ökologisch hochwertigen Vegetation. Es erfolgt eine, einmal jährlich durchzuführende, extensive Pflege, mit dem Verzicht auf den Einsatz von Düngemittel und Pestiziden. Die Gründachfläche ist nur in sehr geringem Maße Nutzungen und Störungen ausgesetzt. Der entstehende Vegetationsbestand ist, obwohl es sich um einen künstlich geschaffenen, einen sog. Sekundärlebensraum handelt, in Bezug auf den Artenschutz, und insbesondere zur Förderung von Insekten, ökologisch hochwertiger einzustufen als die ehemalige Gebrauchsrasenfläche.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen von 8 St. mittelkronigen Laubbäumen können als Ersatz für den Verlust der gefälltten bzw. gerodeten Bäume und Sträucher gewertet werden.

Zum Thema Artenschutzrecht fand am 07.06.2022 eine Gebäudebegutachtung durch das Fachbüro Naturgutachter aus Freising statt, bei der insbesondere ein mögliches Vorkommen von geschützten Fledermausarten untersucht wurde (siehe Anhang, Bericht über Artenvorkommen im Gebäude Ellmosener Str. 32, Naturgutachter, 20.06.2022).

Bei der Begehung konnte kein aktuelles Vorkommen von Fledermausarten festgestellt werden. Aufgrund von verschiedenen Merkmalen, wie z.B. das Nichtvorhandensein von Kotspuren ist ein Fledermausvorkommen an dem Gebäude sehr unwahrscheinlich.

Dennoch kann aufgrund von verschiedenen Gebäudestrukturen eine Quartiereignung für Fledermäuse und ein aktueller Besatz von Einzeltieren nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Der ausführliche Bericht zu den Ergebnissen der Begutachtung befindet sich im Anhang. In diesem Bericht werden verschiedene Maßnahmen aufgeführt, welche im Zuge des geplanten Abrisses des Gebäudes durchzuführen sind, um mögliche Schädigungen von Fledermäusen und Konflikte mit dem besonderem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG infolge des geplanten Bauvorhabens auszuschließen zu können.

Zwischenfazit: Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens kommt es gegenüber dem Bestand, zu einem zusätzlichen Eingriff in eine Grünfläche und dem Verlust von Bäumen und Gehölzen. Die daraus resultierenden nachteiligen Auswirkungen können durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen angemessen kompensiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Natur und Landschaft zu erwarten sind. Außerdem kommt es bei Einhaltung von spezifischen Maßnahmen im Zuge des Gebäudeabrisses zu keinen nachteiligen Auswirkungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das betroffene Vorhabensgebiet liegt innerhalb bebauter Siedlungsflächen im nördlichen Stadtgebiet von Bad Aibling. Es besteht keine Verbindung zur umgebenden Landschaft. Das Bauvorhaben wirkt sich im Vergleich mit der Bestandssituation nicht negativ auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aus. Maßnahmen zur Grünordnung, wie die Festsetzung der Pflanzung von 8 St. mittelkronigen Laubbäumen sowie der Umsetzung einer geplanten, großflächigen Dachbegrünung tragen zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches und Aufwertung des Ortsbildes bei.

Zwischenfazit: Es ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild / Ortsbild auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft

Die betroffene Fläche steht in keinem Zusammenhang mit lokalen bzw. angrenzenden Luftaustauschkorridoren. Aufgrund des Vorhabens werden sich die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb der bebauten Siedlung nicht wesentlich verändern. Der Verlust der Grünfläche im Osten wird durch die geplante, großflächige Dachbegrünung kompensiert. Ebenso tragen die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen zu einer Minderung des Aufheizungseffektes im Bereich der geplanten Stellplätze bei.

Zwischenfazit: Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ("Bayern-Viewer Denkmal") sind im Umfeld der geplanten Baumaßnahme keine geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart anzutreffen.

Zwischenfazit: das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

1.4 Abfallerzeugung

Aufgrund des Aufschlusses einer ehemaligen Hausmülldeponie ist eine umfangreiche Sanierung des Bodens auf dem gesamten Grundstück geplant und durchzuführen. Der gesamte belastete und kontaminierte Boden wird entsprechend dem vorliegenden "Kurzbericht zur orientierenden Beurteilung der Altlastensituation im Boden" (Grundbaulabor München, 13.08.2020) und unter Einhaltung der gültigen Vorschriften der Entsorgungswirtschaft ausgebaut, geladen, abgefahren und fachgerecht entsorgt. Zudem wird die Maßnahme von einem Sachverständigen nach §18 Bundes-Bodenschutzgesetz begleitet

und überwacht. Die Entsorgungsarbeiten erfolgen im Zuge der Aushubarbeiten zur Erstellung der geplanten Baugrube.

Der Gebäudebestand sowie die Baumaterialien der befestigten Flächen im Umfeld werden vollständig rückgebaut. Das dadurch anfallende Bauschuttmaterial wird ordnungsgemäß abgebrochen, entnommen und fachgerecht, entsprechend den Vorgaben der Entsorgungswirtschaft geladen, abgefahren und entsorgt.

Darüber hinaus entstehen keine weiteren Abfälle oder Abwässer.

Zwischenfazit: Durch die Erzeugung von Abfallstoffen, entstehen bei Einhaltung der bestehenden, gutachterlichen Vorgaben keine Beeinträchtigungen.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung

Während der Bauzeit kann es vor allem durch Baumaschinen zu temporären, üblichen Baulärm-Emissionen sowie ggf. Staubentwicklungen kommen, welche nach Fertigstellung des geplanten Gebäudes nicht weiter auftreten werden. Nach der Fertigstellung der Wohn- und Geschäftsanlage, kommt es zu keinen anlagen- oder betriebsbedingten Emissionen von Geruchsstoffen oder Luftverunreinigungen.

Damit die schalltechnischen Immissionsrichtwerte an der umliegenden bestehenden bzw. an der im Geltungsbereich geplanten Wohnbebauung durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes nicht überschritten werden, sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erforderliche Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet worden.

Entsprechend dem gutachterlichen Fazit der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), des Ingenieurbüros Greiner, vom 25.02.2022 bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Sondergebiet Ellmosener Straße / Dieselstraße", sofern die formulierten Auflagen zum Immissionschutz beachtet werden.

Es handelt sich dabei beispielsweise um bauliche Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gegenüber Verkehrsgeräusche sowie bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von entstehenden Gewerbegeräuschen, wie etwa durch den Einsatz von schallabsorbierenden Materialien sowie geräuscharme Ausführungen von Rolltoren.

Die schalltechnischen Anforderungen gehen detailliert aus dem genannten Gutachten hervor, und sind durch bereits formulierte textliche Festsetzungen und textliche Hinweise im Bebauungsplan umzusetzen.

Zwischenfazit: Es sind keine Hinweise für erhebliche und dauerhafte Umweltverschmutzungen und Belästigungen erkennbar.

1.6 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, sowie die Anfälligkeit für Störfälle

Durch eine planmäßige und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Ausführung der Arbeiten während der Bauphase sowie im Anschluss, nach Fertigstellung der Wohn- und Geschäftsgebäudes inkl. Stellplatzanlage, ist keine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit zu erwarten. Es kommen keine Stoffe und Technologien zum Einsatz, welche ein Unfallrisiko erzeugen. Aufgrund der Verwirklichung des Vorhabens besteht nicht die Möglichkeit eines Störfalles im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung. Nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 8 UVPG sind somit auszuschließen.

Zwischenfazit: Mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, sowie die Anfälligkeit für Störfälle bestehen keine Unfallrisiken .

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft

Es kommt durch das geplante Bauvorhaben zu keinen Verunreinigungen von Wasser oder Luft. Somit entstehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit sowohl während der Bauphase als auch nach Fertigstellung der Anlage.

Durch die Sanierung des kontaminierten Bodens (Hausmülldeponie) wird ein derzeit bestehendes Risiko fachgerecht und dauerhaft beseitigt.

Zwischenfazit: Es bestehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.

2. Zusammenfassende Beurteilung / Ergebnis

Aus der Zusammenstellung der Wirkfaktoren des Vorhabens ergibt sich, dass aus der Umsetzung der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 "Sondergebiet Ellmosener Straße / Dieselstraße" keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auftretende geringfügige Beeinträchtigungen können durch die aufgeführten Maßnahmen wirksam vermindert und kompensiert werden.

Damit kann die Vorprüfung des Einzelfalls beendet werden. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Die Belange der Umwelt sind jedoch weiterhin in die Planung einzubeziehen und sicherzustellen.

Bad Aibling, 21.06.2022



Martin Karl Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

Anhang:**- Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

neugefasst durch B. v. 18.03.2021 BGBI. I S. 540; zuletzt geändert durch Artikel 14 G. v. 10.09.2021 BGBI. I S. 4147

Geltung ab 01.08.1990; FNA: 2129-20 Umweltschutz

Auszug aus Liste: "UVP-pflichtige Vorhaben"

Nachstehende Vorhaben fallen nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Soweit nachstehend eine allgemeine Vorprüfung oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, nimmt dies Bezug auf die Regelungen des § 7 Absatz 1 und 2.

Legende:

Nr. = Nummer des Vorhabens

Vorhaben = Art des Vorhabens mit ggf. Größen- oder Leistungswerten nach § 6 Satz 2 sowie Prüfwerten für Größe oder Leistung nach § 7 Absatz 5 Satz 3

X in Spalte 1 = Vorhaben ist UVP-pflichtig

A in Spalte 2 = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 1 Satz 1

S in Spalte 2 = standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 2

Nr.	Vorhaben	Sp. 1	Sp. 2
-----	----------	----------	----------

...

18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des <u>§ 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung</u>, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des <u>§ 35 des Baugesetzbuchs</u> ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von		
18.6.1	5.000 m ² oder mehr,	X	
18.6.2	1.200 m² bis weniger als 5.000 m²		A

...

- Ergebnisse der Gebäudebegutachtung

Von: Samuel.Stratmann@naturgutachter.de [<mailto:Samuel.Stratmann@naturgutachter.de>]

Gesendet: Montag, 20. Juni 2022 16:44

An: Architekturbüro Kunze <buero1@architektur-kunze.de>

Cc: 'Alexander Hutfluss' <alexander.hutfluss@naturgutachter.de>

Betreff: AW: Bericht über Artenvorkommen im Gebäude Ellmosenerstraße 32 in Bad Aibling

Sehr geehrter Herr Kunze,

im Folgenden erhalten Sie eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Gebäudebegutachtung in der Ellmosenerstraße 32 in Bad Aibling.

Am 07.06.2022 wurde das vom geplanten Abriss betroffene Gebäude hinsichtlich aktueller und potenzieller Fledermausvorkommen untersucht.

Dabei wurden sowohl die Innenräume als auch die Außenfassade begutachtet.

Es wurde auf Strukturen mit Quartiereignung und auch auf Hinweise für eine tatsächliche Nutzung (Kot, Verfärbungen durch Körpersekrete, anwesende Tiere) geachtet.

An den Kanten des Flachdachs des Gebäudes sind umlaufend Attikableche vorhanden.

Zwischen diesen Blechen und der Mauer sind Zwischenräume vorhanden.

Diese sind jedoch recht kurz, sodass hier auch für kleine Fledermausarten keine ausreichend tiefen, geschützten Quartiermöglichkeiten gegeben sind.

Auf dem Boden darunter wurde auch kein Kot gefunden, der auf eine Quartiernutzung hinweisen würde.

Mit einem aktuellen Besatz oder einer zeitweisen Nutzung dieser Strukturen durch Fledermäuse ist daher nicht zu rechnen.

Stellenweise (insb. An der Westseite) sind in ca. 2 m Höhe weitere Blechkanten an der Außenfassade vorhanden, hinter denen sich Zwischenräume befinden.

An einigen Stellen/Abschnitten wären hier aufgrund geeigneter Abstände und Tiefe Einzelquartiere denkbar.

Bei der Untersuchung konnten diese Strukturen jedoch vollständig eingesehen werden, ein aktueller Besatz konnte dabei ausgeschlossen werden.

Zudem wurde am Boden darunter kein Fledermauskot gefunden, es gibt daher auch keine Anzeichen für eine ehemalige/vorübergehende Nutzung.

Am nördlichen und am südlichen Ende der Ostseite des Gebäudes liegt jeweils zwischen zwei Gebäudeteilen eine vertikal verlaufende Spalte vor (Foto DSC01983).



Eine Eignung als Fledermausquartier lässt sich hier zunächst nicht mit Sicherheit ausschließen. Die vorhandenen Spinnweben deuten aber darauf hin, dass die Struktur von Fledermäusen zumindest nicht genutzt wird (keine Ein- oder Ausflüge, Spinnweben „verschleiern“ die Struktur, für Ortung der Fledermäuse).

An der Ostseite des Gebäudes ist ein Loch in der Außenfassade vorhanden (Foto DSC01979).



So entsteht ein Zugang zu den Zwischenräumen zwischen Fassade und Betonbalken der Dachkonstruktion. Eine Eignung für Fledermäuse kann hier nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Jedoch sind aufgrund der vermutlich kleinflächigen Zwischenräume/Spalten wohl lediglich Einzelquartiere denkbar.

Durch die Bauweise des Gebäudes (hallenartig, Flachdach) sind die Bereiche, in denen Strukturen mit Quartiereignung vorliegen könnten, im Gebäudeinneren auf den Übergang zwischen den Wänden und der Dachkonstruktion begrenzt. Zwischen den Wänden (Ost- West-, und Nordseite) und den Dachbalken aus Beton sind Zwischenräume vorhanden (Foto DSC01956).



Insbesondere an Stellen, an denen Abplatzungen an den Stirnseiten der Balken vorliegen, ist denkbar, dass diese Strukturen von Fledermäusen genutzt werden könnten.

Jedoch liegen Einflugmöglichkeiten ins Innere des Gebäudes wohl erst seit dem Ausbau der Fenster an der südlichen Gebäudeseite vor.

Daher wäre eine tatsächliche Quartiernutzung erst seit Kurzem denkbar.

Es wurde in den darunter liegenden Bereichen am Boden auch kein Fledermauskot gefunden (lediglich Mäuse- und Rattenkot), der auf eine Nutzung hinweisen würde.

Auch die vorhandenen Spinnweben sprechen gegen eine tatsächliche Nutzung.

Insgesamt konnten bei der Gebäudeuntersuchung alle relevanten Bereiche des Gebäudes begutachtet werden. Dabei wurden an verschiedener Stelle Strukturen festgestellt, bei denen eine Quartiereignung für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Diese konnten teilweise nicht näher inspiziert werden (z.B. durch Endoskopie). Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse (Kot etc.) konnten nicht festgestellt werden. Ein aktueller Besatz einzelner Strukturen mit Einzeltieren kann dennoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die vorgefundenen Strukturen weisen jedoch voraussichtlich lediglich eine Eignung als Einzelquartiere auf. Wochenstuben sind aufgrund der geringen Dimensionen der Strukturen unwahrscheinlich und die voraussichtlich geringe Isolierung (Strukturen ohne großen Tiefgang etc.) spricht gegen eine Eignung als Winterquartier.

Bei einem Abriss in der Winterquartierszeit (ca. Nov. bis Ende Feb.) wäre daher mit keinen Betroffenheiten von Fledermäusen zu rechnen. Soll der Abriss jedoch außerhalb dieser Zeit erfolgen, wäre das Risiko von Betroffenheiten/Tötungen ggf. durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu minimieren. Die ÖBB kann bei der Öffnung/Beseitigung potenzieller Quartiere (als erste Arbeitsschritte der Abrissarbeiten durchzuführen) prüfen, ob Fledermäuse vorhanden sind und ggf. verletzte oder benommene Tiere versorgen.

Sollte der Abriss außerhalb der Winterzeit stattfinden und ist der geplante Verlauf der Abrissarbeiten nicht mit der Begleitung durch eine ÖBB vereinbar, könnte ein aktueller Besatz auch durch Ausflugbeobachtungen (z.B. mit 2 Pers. an 2 Terminen abends/nachts) überprüft (und im Optimalfall ausgeschlossen) werden.

Es wird vorgeschlagen, das mögliche Vorgehen mit der UNB abzustimmen. In Abstimmung mit der UNB könnte aufgrund der teilweise fraglichen Eignung und Nutzung der vorhandenen Strukturen ggf. auch auf die oben genannten Maßnahmen verzichtet werden.

Sollten Sie weitere Aussagen, Einschätzungen oder Informationen hierzu benötigen, können Sie sich gerne an mich wenden.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A. Samuel Stratmann



NATURGUTACHTER – Dipl.-Ing. (FH) Robert Mayer
Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetation
Samuel Stratmann M. Sc., Projektleiter

Kirchenweg 5
85354 Freising
Tel.: 0 81 61 / 989 7 448
Fax: 0 81 61 / 490 491
Mobil: 01523 801 46 79
samuel.stratmann@naturgutachter.de
www.naturgutachter.de

- Angaben zur Baumfällgenehmigung

Von: Arnold Andreas <Andreas.Arnold@bad-aibling.de>
Gesendet: Freitag, 12. Februar 2021 12:12
An: Kraemer Andreas <Andreas.Kraemer@bad-aibling.de>
Betreff: AW: Baumfällungen Ellmosenerstraße 32

Hallo Herr Krämer,

wie im Anhang eingezeichnet, sind südlich vom jetzigen Gebäude eine Tanne und zwei Birken die in die Baumschutzverordnung fallen.

Mit dem Neubau wäre das neue Gebäude zu nah an den Bäumen und zusätzlich wär hier noch die Zufahrt zur Tiefgarage.

Die beiden Birken weisen an der Kronenbasis leichte Fäulnis auf.

Von meiner Seite ist nichts einzuwenden wenn die Bäume gefällt werden.

Der Rest an Bepflanzung im hinteren Bereich ist nicht schützenswert.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Andreas Arnold

Gärtnermeister
Stellvertretende Bauhofleitung
Fachbereich Planen und Bauen / Sachgebiet IV Bauhof

Gerberstr. 9
83043 Bad Aibling

Tel.: 08061/4901-503
Mobil.: 01737161567
Fax.:080614901-509
E-Mail.: andreas.arnold@bad-aibling.de