

Stadt Bad Aibling
Landkreis Rosenheim
Gemarkung Mietraching



Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheufeld“ mit integrierter Grünordnung
Ortsteil Unterheufeld
Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltprüfung und Umweltbericht
n. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitung:

Werner Schmidt	Mühlenstraße 20a	Tel.: 08034 / 9303
Architekt · Stadtplaner	83098 Brannenburg	Fax: 08034 / 9305
Andrea Kaiser		info@architekt-werner-schmidt.de
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)		

Stand: Planfass. z. Bekanntm. 30. April 2014 BV 10642a

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

- 2.1 Schutzgut Mensch – Erholungsraum
- 2.2 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung
- 2.3 Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraum
- 2.4 Schutzgut Boden
- 2.5 Schutzgut Wasser
- 2.6 Schutzgut Klima / Luft
- 2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
- 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 2.10 Zusammenfassende Bewertung des Bestands

3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

- 4.1 Vermeidung und Verringerung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
 - Mensch
 - Flora/ Fauna, Lebensraum
 - Boden/ Wasser
 - Klima/ Luft
 - Orts- / Landschaftsbild
- 4.2 Ausgleich

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

1.0 Einleitung

Der Geltungsbereich zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Aibling umfasst den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterheufeld im Stadtgebiet der Stadt Bad Aibling.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 3,618 ha und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland
Im Osten	Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland
Im Süden	Bestehende Waldflächen
Im Westen	Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland;

Die weitere Umgebung im Osten und Westen ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen geprägt.

Die südliche Umgebung zeichnet sich durch die gewässerbegleitenden und zum Teil unter Schutz gestellten Gehölz- und Waldstrukturen der Mangfall und des Triftbachkanals aus.

Das nördliche Umfeld ist durch die Staatsstraße St 2078 und das Gewerbegebiet Markfeld geprägt.

Aus den Urpositionsblättern der Landesvermessung in Bayern, „Aibling und Umgebung im Jahre 1865“ ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet bereits seit langer Zeit besiedelt ist.

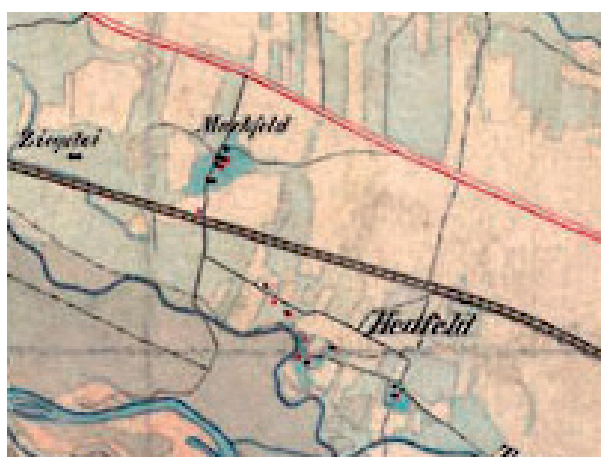
Im Schnittpunkt der wesentlichen ortsteilverbindenden, in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Achse ausgerichteten Verkehrsachsen mit dem Bahnübergang Unterheufeld / Markfeld, hat in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts eine deutliche Entwicklung und Verdichtung stattgefunden.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld hat sich stufenweise entwickelt. Bei den ursprünglichen Gebäuden der bestehenden Bebauung bis ca. 1945 handelte es sich mehrheitlich um landwirtschaftliche Anwesen. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde jedoch größtenteils aufgegeben. Diese Anwesen begrenzen bis heute die Ausdehnung des Siedlungskörpers.

Die ursprünglichen, landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren zum Teil hakenförmigen Anbauten prägen bis heute Siedlungsgefüge und Hauslandschaft.

In der folgenden Jahrzehnten wurden die Bereiche zwischen den ursprünglichen Anwesen sukzessiv nachverdichtet. Ein deutlicher Anstieg des Siedlungsdruckes ist in den letzten Jahrzehnten zu verzeichnen.

AUSZUG AUS DEN URPOSITIONSBLÄTTERN DER LANDESVERMESSUNG IN BAYERN „AIBLING UND UMGEBUNG IM JAHRE 1865 QUELLE: Amt für Vermessung und Geoinformation Bayern



Im Schnittpunkt der Hauptverkehrslinien hat sich so eine Siedlungseinheit von städtebaulichem Gewicht in einer Mischung aus Landwirtschaft, Kleingewerbe, Dienstleistung und Wohnen entwickelt.

Bei der eingestreuten Bebauung handelt es sich heute um überwiegend Wohngebäude (Ein- bis Zweifamilienhäuser) mit Nebengebäuden wie Garage, Remise und Geräteschuppen. Insgesamt handelt es sich um regionstypische, zum Teil bäuerliche Strukturen.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld, im Schnittpunkt der ortsteilverbindenden Wegebeziehungen, entspricht der charakteristischen Siedlungsstruktur im Stadtumland und verkörpert die ortsräumliche Identifikation von Unterheufeld.

Nördlich der Bahnlinie sind Tendenzen zur Verschmelzung mit dem Ortsteil Markfeld erkennbar (siehe auch *Rahmenplan Unterheufeld*, Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg vom September 2011).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling (1985) als Außenbereich dargestellt.

Der Ortsteil Unterheufeld weist einen kompakten Siedlungskörper von städtebaulichem Gewicht auf. Es ist ein deutlicher Siedlungsdruck erkennbar.

Eine großräumige bauliche Entwicklung für den Bereich Unterheufeld wird auf Grund der vorherrschenden Gegebenheiten jedoch ausgeschlossen (siehe auch *Rahmenplan Unterheufeld*, Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg, September 2011). Allenfalls sind Nachverdichtungs- und geringfügige Arrondierungsmaßnahmen denkbar, die dazu beitragen, die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zu beschränken und die Außenbereiche zu schonen.

Bei dem Siedlungssplitter Unterheufeld handelt es sich um einen Ortsteil von deutlichem städtebaulichem Gewicht und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Bei den, zur Bebauung vorgesehenen Flur Nrn. 1255 T, 1254 T sowie 1257 T handelt es sich demnach auf Grund der Lage der Grundstücke und der begrenzenden Bebauung um Baulücken, beurteilt nach § 34 BauGB.

Die geplanten baulichen Eingriffe zur Nachverdichtung waren damit vor der planerischen Entscheidung zur Bebauung zulässig. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet für diesen Bereich somit keine Anwendung.

Die, im Sinne einer Abrundung und abschließenden Definition, zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flur Nrn. 1253/3 T, 1248/6 und 1248/9 sind auf Grund ihrer Lage nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Für diese Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Erwerbsflächen (Grünlandnutzung) bzw. intensiv gepflegten Grünflächen in unmittelbaren, stark überprägten, dörflichen Ortsrandbereichen. Es sind für Eingriffe auf einer Fläche von gesamt ca. 2.300 m² insgesamt ca. 690 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Diese stehen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Baugrundstücken im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft angeboten (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang dieser Begründung).

Die Planung beinhaltet, bezogen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere, Wasser und Ortsbild auch Konfliktpotential. Die Auswirkungen werden allgemein jedoch als gering eingestuft und können durch Vermeidungsmaßnahmen abgeschwächt werden. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung möglicher Eingriffe sind im Planteil des Bebauungsplan in Wort und Bild festgesetzt (Siehe auch Kap. 2.0 Bestandsaufnahme Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Kap. 4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich).

Zur Ordnung und Begrenzung der Siedlungsentwicklung hat der Stadtrat der Stadt Bad Aibling in seiner Sitzung am 31. Januar 2013 beschlossen, entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB für den Bereich Unterheufeld einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheufeld“ wird im Normalverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

AUSLÖSENDE FAKTOREN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 89 „UNTERHEUFELD“ UND ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES:

- Nachfrage an Wohnfläche für Einheimische.
- Sicherung und Entwicklung gewachsener, dörflich geprägter Grundzüge unter steigendem Siedlungsdruck.
- Die Landwirtschaft ist zum Teil aufgegeben, einzelne Wirtschaftsgebäude stehen leer.
- Sicherung landwirtschaftlicher Strukturen, Erhalt der Zugängigkeit westlich angrenzender Erwerbsflächen.

KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DES GEBIETS – STÄDTEBAULICHE ZIELE

Das Siedlungsgefüge in Unterheufeld war ursprünglich durch die Landwirtschaft geprägt. Die anfänglichen landwirtschaftlichen Hofstellen, mit ihren zum Teil hakenförmigen Anbauten, prägen bis heute die Hauslandschaft.

Die Bereiche zwischen den ursprünglichen Anwesen wurden im Laufe der Zeit sukzessive nachverdichtet. So hat sich im Schnittpunkt der Hauptverkehrslinien eine Siedlungseinheit von städtebaulichem Gewicht entwickelt.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Betrieb mit forstwirtschaftlicher Nutzung. Im nördlichen Geltungsbereich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, deren Erwerbstätigkeit derzeit ruht. Eine eventuelle Wiederaufnahme und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe soll nicht erschwert, sondern möglichst gefördert werden.

Die Siedlungseinheit Unterheufeld weist eine Mischung aus Land- bzw. Forstwirtschaft, Kleingewerbe, Dienstleistung und Wohnen, mit insgesamt regionstypischen, zum Teil noch bäuerlichen Strukturen auf. Garagen, sonstige landwirtschaftlich geprägte und dörfliche Nebengebäude wie Remisen, Geräteschuppen und Ställe für Kleintierhaltung unterstützen die vorhandenen Kleinsiedlungsstrukturen.

Der vorhandenen, dörflichen Prägung entsprechend wird das Gebiet als Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO dargestellt bzw. festgesetzt.

Eine großflächige Ausweisung von Baugebieten entspricht nicht dem Bedarf der Stadt Bad Aibling (siehe Stadtentwicklungsplan Bad Aibling, 2000). Diese würde zudem den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung widersprechen.

Eine gemäßigte Entwicklung (Abrundung) zur abschließenden Definition des Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld erscheint vorstellbar.

Daraus resultiert, dass für den Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld eine Bebauung in zweiter Reihe nicht in Frage kommt. Lediglich die, durch vorhandene Erschließungsmöglichkeiten und bestehenden Nebenanlage vorgezeichneten Grundstücke südlich der Gemeindeverbindungsstraße „An der Bahn“ sind für eine Arrondierung des Siedlungskörpers in zweiter Reihe verträglich.

Innerhalb der derzeitigen Siedlungsgrenzen bieten sich Baulücken zur Nachverdichtung an.

Eine bauliche Entwicklung in zweiter Reihe nördlich der Bahnlinie scheidet auf Grund fehlender Erschließungsvoraussetzungen aus.

Eine zusätzliche Problematik in Bezug auf bauliche Erweiterung stellt die Bahnlinie Holzkirchen - Rosenheim dar. Die Schallschutzproblematik ist bei Änderungen in der Bausubstanz auf Grund der vorgegebenen Zwänge nur durch passive Maßnahme zu bewältigen.

Zusammenfassend betrachtet, ist das vorrangige Ziel der künftigen Entwicklung in Unterheufeld, den vorhandenen Siedlungsschwerpunkt durch Lückenschließung und kleinräumiger Arrondierung als kompakten Siedlungskörper zu bestätigen. Eine weitere Ausdehnung über den bisherigen Siedlungsrand in die freie Landschaft ist zu vermeiden, es besteht dafür weder die Notwendigkeit noch eine städtebauliche Begründung.

Eine geplante Bebauung sollte den orts- und landschaftstypischen Hausformen entsprechen und sich maßstäblich in das Siedlungsbild einfügen.

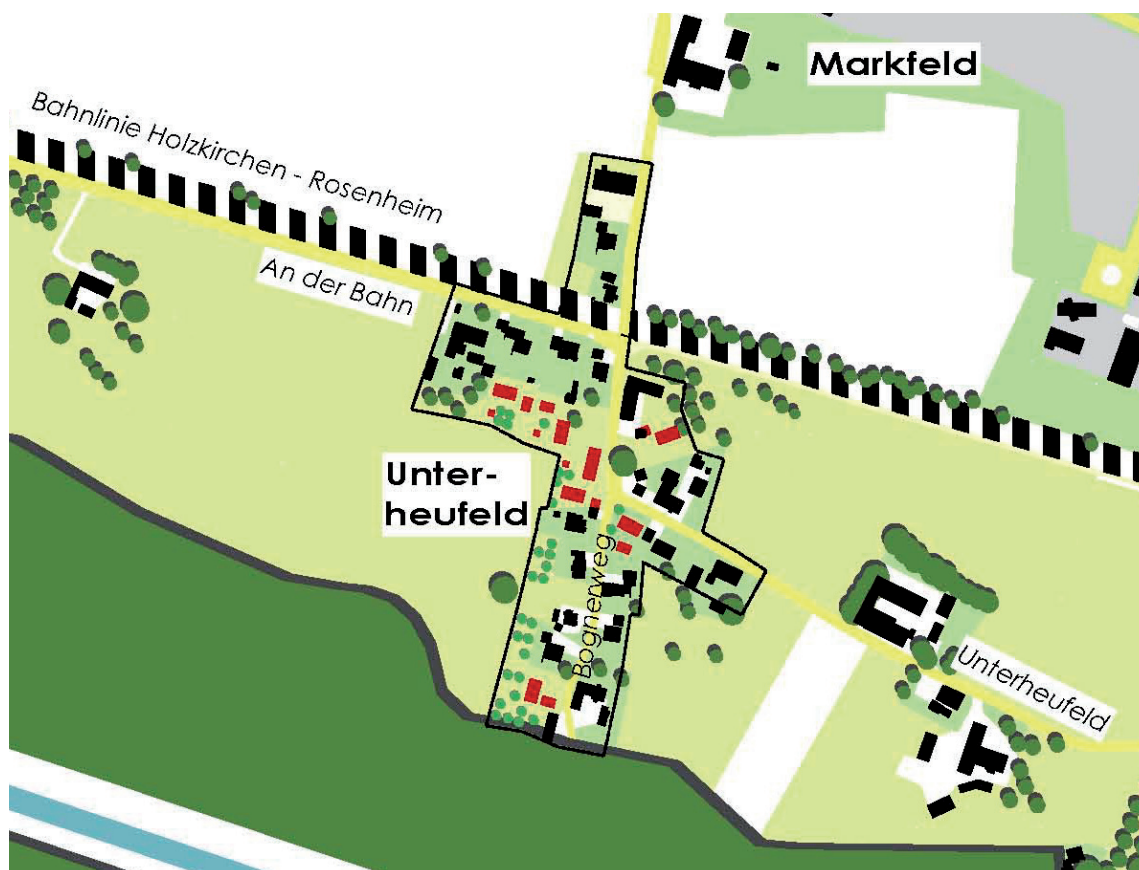
Nördlich und östlich des Planungsgebietes verlaufen ortsbildprägende Grünzüge. Diese sind zur Wahrung der Identifikation des Ortsteiles Unterheufeld zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Eine Annäherung an angrenzende Siedlungssplitter ist nicht erwünscht.

Eine ortsräumliche Zäsur in Form eines ost-west-gerichteten Grünkorridors zwischen den Siedlungsbereichen mit unterschiedlichen Ansprüchen wird erhalten.

Der Stadtrat der Stadt Bad Aibling setzt mit seinem Beschluss vom 30.06.2011 ein deutliches Signal gegen eine weitere Ausdehnung der Siedlungseinheit Unterheufeld und gegen eine großflächige bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

LEITLINIEN FÜR DIE AUFSTELLUNG UND UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

- Unverwechselbarkeit und Charakteristik des gewachsenen Siedlungskörpers mit ihren Freiräumen sichern,
- Bauliche Entwicklung begrenzen, Außenbereichsflächen schonen und einer weiteren Ausdehnung der Splittersiedlung entgegenwirken
- Entgegenwirken einer bandartigen Verschmelzung der Siedlungskörper Bad Aibling und Bruckmühl
- Planungsrechtliche Definition gewachsener Siedlungsstrukturen von städtebaulichem Gewicht
- Großflächige Wohnbauentwicklung im Umfeld gewerblicher Einrichtungen und Landwirtschaft vermeiden.



1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für die Stadt Bad Aibling wurde im Jahr 2000 ein Stadtentwicklungsplan erstellt. Ziele und Maßnahmen des Bereichs „Siedlungsentwicklung: Wohnen – Bauen – Siedeln“ gelten auch als Leitlinien für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes.

TABELLE ZIELSETZUNG STADTENTWICKLUNGSPLAN BAD AIBLING (2000)

- Sparsamer Umgang mit knappen Ressourcen (Fläche, Wasser, Energie).
- Rückführung des übermäßigen Siedlungs- und Einwohnerwachstums, insbesondere Verzicht auf Neuausweisung von Außenbereichsflächen.
- Konsequente Einführung des Prinzips der Nachhaltigkeit in den Bereichen Wohnen und Bauen (umweltverträgliches Material, Energieverbrauch, Flächenversiegelung, Begrünung), v.a. durch Ausschöpfung der Gestaltungs- und Lenkungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung.
- Erhalt der eigenständigen Ortsteile, grundsätzlich und besonders zur Stärkung der Kurortqualität. Weiteres ungeordnetes Zusammenwachsen der umliegenden Ortsteile unterbinden. Der Abstand zu Heufeld muss gewahrt bleiben.
- Definitive Siedlungsränder gegenüber auch langfristig freizuhaltenden Landschaften mit baulichen und vegetativen Mitteln gestalten.
- Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen im sinnvollen Zusammenhang.
- Beschränkung der Bautätigkeit auf unabwendbare Eigenentwicklung.
- Aus ökologischer Sicht und im Interesse des Siedlungsbildes sind eindeutige Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft sowie gestaltete Siedlungsränder zu entwickeln.
- Aufbau neuer Ortsränder und Eingrünung durch landschaftstypische Vegetation wie z.B. Obstgärten und freiwachsende Hecken. Schaffen ablesbarer, kompakter Siedlungseinheiten und gegenüber großflächig zusammenhängender Landschaften zu erhalten.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling ist die zu überplanende Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe folgender Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BAD AIBLING
(rechtskräftig seit 27.06.1988)



Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich und wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

REGIONALPLAN

Leitlinie der Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristischen Eigenarten der Region zu verlieren.

Die Vorgaben aus dem Regionalplan:

- möglichst geringe Flächenbeanspruchung bei der Siedlungsentwicklung,
- Organische Siedlungsentwicklung,
- Ausrichtung der Siedlungstätigkeit an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition,
- Vernetzung der Grünflächen untereinander und mit der freien Landschaft,
- gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft,
- geringe Bodenversiegelung,

wurden berücksichtigt.

FACHGESETZE

- Umweltschützende Belange
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 2006
- Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
§ 1a BauGB 2006
- Vorschriften über UP
§ 2 und 2a BauGB 2006
- Monitoring
§ 4c BauGB 2006

Rechtliche Festsetzungen auf der Basis der Umweltfachgesetze liegen nicht vor. Potentielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

PLANUNGSGRUNDLAGEN / FACHGUTACHTEN

Planungen und Gesetzesgrundlagen allgemein

- Regionalplan Region 18 Süd-Ost-Oberbayern in der Fassung vom 01.07.2002, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP in der Fassung vom 01.09.2013, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie
- Eigene Erhebungen zur Bestandsaufnahme ab dem 13.07.2010

Flächennutzungsplan

- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling (rechtskräftig seit 27.06.1988)

Konzepte

- Rahmenplan Unterheufeld, Situationsbeschreibung und Teilräumliches Entwicklungskonzept, Stand September 2011
Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg

Schallschutz

Das Planungsgebiet wird von der Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim durchquert. Entlang der Bahnlinie befindet sich bestehende Wohnbebauung.

Die Immissionsbelastung durch die Bahnlinie ist erwartungsgemäß so groß, dass eine weitere Entwicklung entlang der Bahn auf Grund notwendiger, jedoch nicht realisierbarer Lärmschutzmaßnahmen nicht zu vertreten ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße Heufeld stellt, auch auf Grund des Verleitverkehrs zur nördlich gelegenen ST 2078, eine Emissionsquelle dar. Derzeit liegen jedoch keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Allgemein sind in Bereich Unterheufeld bei neubaugleichen Umbauten und Ersatzbauten ausreichend passive Schutzmaßnahmen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Hydrogeologie

Nach Erfahrungen der Stadt Bad Aibling ist mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen.

Detaillierte Kenntnisse über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen nicht vor.

Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke wird jedoch in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall ist das Gebiet bis zu einem 100jährigen Hochwasserereignis geschützt.

Der Gebiet wird entsprechend dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als wassersensibel eingestuft.

Biotopkartierung Bayern

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamt für Umwelt LfU Bayern sind weder innerhalb des Planungsgebietes noch unmittelbar angrenzend kartierte Biotopflächen verzeichnet.

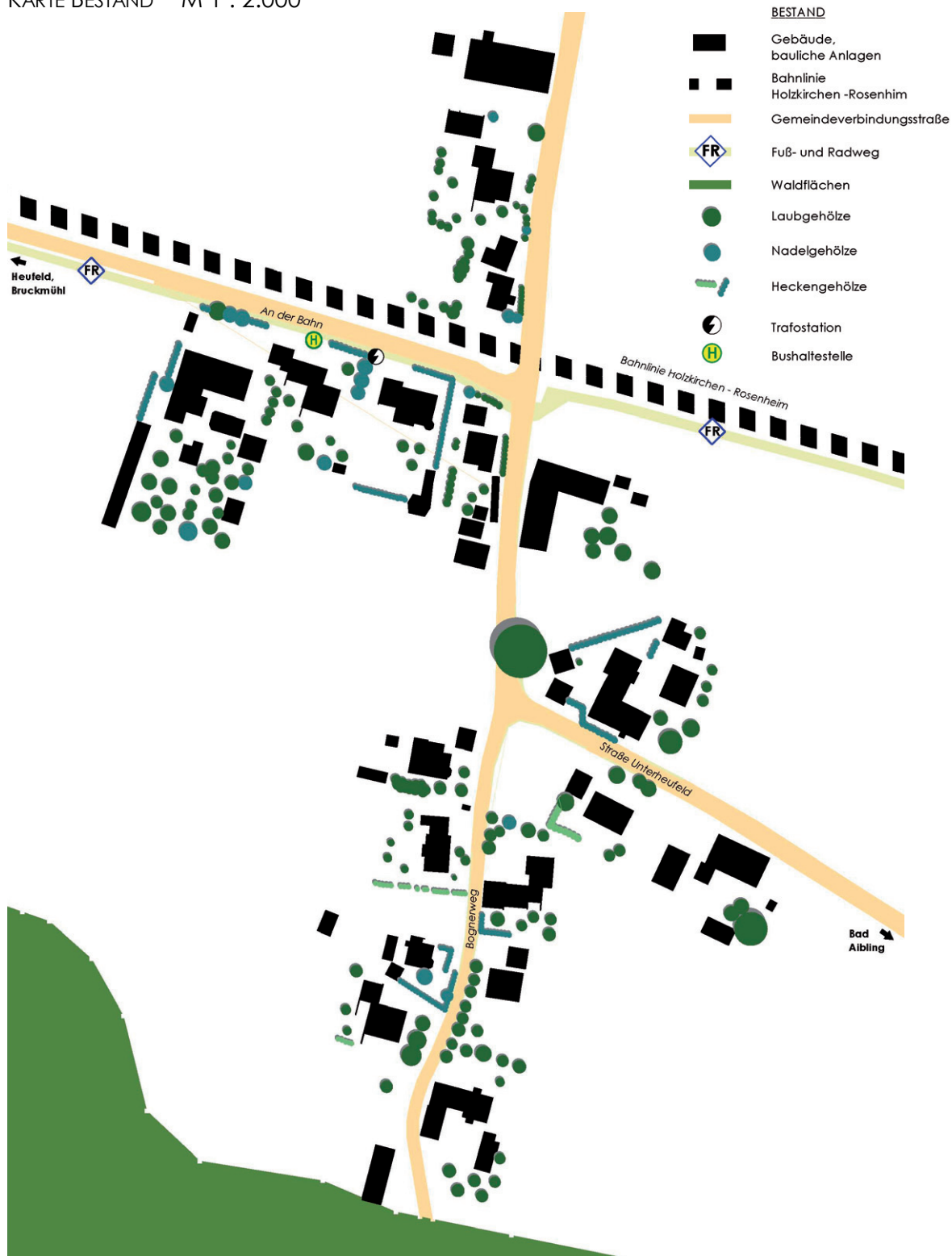
2.0 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ und Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auf die unmittelbare Umgebung und erfolgte durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, Einsicht in den Flächennutzungsplan sowie Angaben der Stadt.

Die dargestellten Diagramme und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch das Büro Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg erstellt und basieren auf eigenen Erhebungen und benannten Datenquellen.

KARTE BESTAND M 1 : 2.000

ZEICHENERKLÄRUNG



An Hand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

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

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Mensch - Erholungsraum

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Das Stadtgebiet der Stadt Bad Aibling wird entsprechend dem Regionalplan der Region 18 „Süd-Ost-Oberbayern“ dem Gebiet für Tourismus und Erholung „Inn / Mangfallgebiet“ zugesprochen. Der Stadt werden laut Regionalplan keine besonderen Vorgaben in Bezug auf Tourismus und Erholung gestellt.

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes weisen überwiegend Baubestand auf.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld, im Schnittpunkt der ortsteilverbindenden Wegebeziehungen, entspricht der charakteristischen Siedlungsstruktur im Stadtumland und verkörpert die ortsräumliche Identifikation von Unterheufeld. Unterheufeld weist eine Mischung aus Landwirtschaft, Kleingewerbe, Dienstleistung und Wohnen auf.

Aus den Urpositionsblättern der Landesvermessung in Bayern, „Aibling und Umgebung im Jahre 1865“ ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet bereits seit langer Zeit besiedelt ist.

Bei den ursprünglichen Gebäuden der bestehenden Bebauung bis ca. 1945 handelte es sich mehrheitlich um landwirtschaftliche Anwesen, die landwirtschaftliche Nutzung wurde jedoch größtenteils aufgegeben. Diese Anwesen begrenzen bis heute die Ausdehnung des Siedlungskörpers. Bei der eingestreuten Bebauung handelt es sich heute um überwiegend Wohngebäude (Ein- bis Zweifamilienhäuser) mit Nebengebäuden wie Garage, Remise und Geräteschuppen. Insgesamt handelt es sich um regionstypische, zum Teil bäuerliche Strukturen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler (Quelle: © 2012 BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege)

Im Kreuzungsbereich der Straße Unterheufeld und des Bognerweges befindet sich nord-östlich der Straße ein Solitärgehölz.

Die westliche, nördlich und östliche Umgebung ist geprägt durch zum Teil weitläufige landwirtschaftliche Erwerbsflächen. Im Süden begrenzt eine bestehende Waldfläche das Planungsgebiet.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld ist an den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV angeschlossen (siehe auch Karte Bestand).

Entlang der Bahnlinie verläuft von Bruckmühl bis Bad Aibling ein kombinierter, ortsteilverbindender Fuß- und Radweg, im Bereich der Straße „An der Bahn“ straßenbegleitend. Dies ist zugleich der einzige Bereich innerhalb des Planungsgebietes, der eine Trennung der Verkehrsarten (Straße und Fuß- / Radweg) aufweist.

AUSWIRKUNGEN / BEWERTUNG:

Die vereinzelt, unbebauten Grundstücke werden als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Sie erfüllen derzeit keine offizielle Erholungsfunktion und sind dafür weder erschlossen noch vorgesehen.

Bau und Bodendenkmäler sind nicht betroffen

Die baubedingten Auswirkungen sind nur temporär.

Das bestehende und als besonders zu erhalten eingestufte Solitär-Laubgehölz bleibt erhalten.

ERGEBNIS:

Für das Schutzgut Mensch - Erholungsraum sind durch die geplanten Maßnahme zur Nachverdichtung des Ortsteiles Unterheufeld lediglich geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Mensch - Lärm- und Luftreinhaltung

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Die Gemeindeverbindungsstraße „Unterheufeld“ verbindet das westliche Stadtrandgebiet von Bad Aibling mit dem Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld, kreuzt die Bahnlinie von Holzkirchen nach Rosenheim höhengleich und führt zum nördlich gelegenen Gewerbepark Markfeld sowie der Staatsstraße St 2078.

Innerhalb des gesamten Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld ist die Höchstgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge auf 30 km/h begrenzt.

Die, parallel der Bahnlinie verlaufende Gemeindeverbindungsstraße „An der Bahn“ verbindet den Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld mit den östlichen Siedlungsgrenzen des Marktes Bruckmühl.

Das Planungsgebiet wird von der Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim durchquert. Entlang der Bahnlinie befindet sich bestehende Wohnbebauung.

Innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheufeld“ befinden sich keine emissionsrelevante Gebäude und Anlagen.

Die Flächen westlich, nördlich und östlich angrenzend an das Planungsgebiet werden derzeit landwirtschaftlich intensiv und überwiegend zur Grünfuttergewinnung genutzt.

Das Planungsgebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen.

AUSWIRKUNGEN / BEWERTUNG:

Die Immissionsbelastung durch die Bahnlinie ist erwartungsgemäß so groß, dass eine weitere Entwicklung entlang der Bahn auf Grund notwendiger, jedoch nicht realisierbarer Lärmschutzmaßnahmen nicht vertretbar ist. Zudem ist eine Entwicklung in diesem Bereich nicht erwünscht, um einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen.

Allgemein sind in Bereich Unterheufeld bei neubaugleichen Umbauten und Ersatzbauten ausreichend passive Schutzmaßnahmen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Gemeindeverbindungsstraße Heufeld stellt, auch auf Grund des Verleitverkehrs zur nördlich gelegenen ST 2078, eine Emissionsquelle dar. Derzeit liegen jedoch keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Das Verkehrsaufkommen wird jedoch allgemein als gering eingestuft. Zu Stoßzeiten ist eine Erhöhung der Verkehrsfrequenz zu beobachten. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrssituation haben wird. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden nicht erwartet.

Auf Grund der derzeitigen Bewirtschaftung der westlich, nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (überwiegend Grünlandnutzung) können temporäre Lärm- oder Geruchsbelästigungen der Anwohner auftreten.

Der bestehende Siedlungskörper Unterheufeld befindet sich in einer bestehenden Kaltluftschneise. Durch die Planung sind jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Luftströmungen zu erwarten. Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, Abtransport von Bodenmassen und Anlieferung von Baustoffen deutliche Lärmbelastungen. Zusätzlich führt der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Es kommt zu einer temporären Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung.

ERGEBNIS:

Insgesamt sind für das Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung zusätzliche Belastungen bzw. Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraum

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Das Gebiet Unterheufeld befindet sich laut Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ des Naturraumes „voralpines Hügel- und Moorland“.

Dieses Hügel- und Moorland zieht sich entlang des nördlichen Alpenrandes und umfasst im wesentlichen den würmeiszeitlich vergletscherten Teil des Alpenvorlandes. Den Untergrund bilden Molasseschichten des Tertiärs.

Bei den unbebauten Flurstücken innerhalb des Planungsgebietes handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Erwerbsflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG .

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vermerkt. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet sind keine Biotopflächen entsprechend § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartiert.

KARTE GRÜNSTRUKTUR M 1 : 2.000



Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld verfügt allgemein über eine gute Ein- und Durchgrünung, wie aus der Karte Grünstruktur ersichtlich. Vor allem im Umfeld der, zum Teil ehemaligen, landwirtschaftlichen Anwesen weist die Siedlungseinheit durch Streuobstwiesen eine gute bis sehr gute Eingrünung auf (siehe auch Karte Grünstruktur).

Lücken bzw. Schwächen in der Ortsrandeingrünung bestehen lediglich im westlichen Randbereich von Unterheufeld.

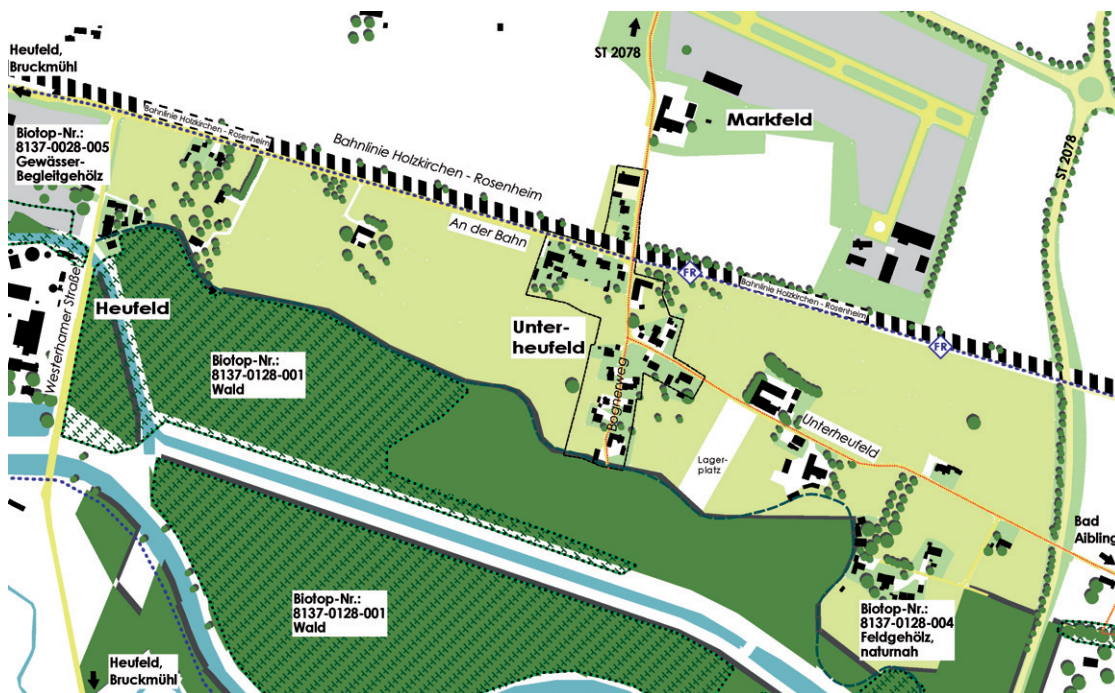
Nördlich und östlich des Untersuchungsbereiches verlaufen ortsbildprägende Grünzüge.

Im Kreuzungsbereich der Straße Unterheufeld mit dem Bognerweg befindet sich ein dominierendes Solitärgehölz (*Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche), das als besonders erhaltenswert eingestuft wird.

In der Bepflanzung der privaten Hausgärten dominieren überwiegend heimische Laub- und Obstgehölze. Nadelgehölze wie Tanne und Fichte treten nur vereinzelt auf.

Die privaten Hausgärten sind zum Teil durch überwiegend geschnittene und vereinzelt freiwachsende Hecken begrenzt. Dabei dominieren vor allem im westlichen Bereich von Unterheufeld Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuje).

KARTE GRÜNORDNUNG BESTAND M 1:10.000



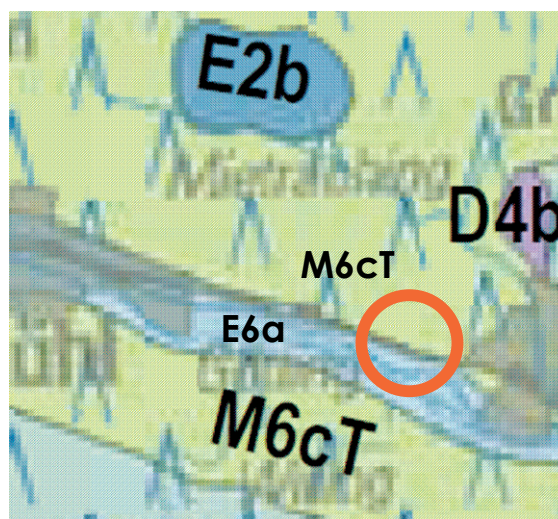
- BESTAND**
- Gebäude, bauliche Anlagen
 - Bahnlinie Holzkirchen - Rosenheim
 - Gemeindeverbindungsstraße
 - historische Wegeverbindung
 - ehemaliger Verlauf des Triftbachs
 - Fuß und Radwegeverbindung

Potentielle Natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist diejenige Pflanzengesellschaft, die sich heute, unter dem Einfluss von Klima, Boden, Wasser, nach Aufhören des menschlichen Einflusses auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Damit ist sie die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke, auf der Grundlage der heutigen Verhältnisse.

Neupflanzungen sollten sich daher immer an der Artenzusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

AUSZUG KARTE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION



QUELLE: © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt © Bundesamt für Naturschutz BfN

Im Ortsbereich von Unterheufeld wären demnach der Waldmeister-Tannen-Buchenwald, zum Teil im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarz-Erlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarz-erlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation (M 6cT) natürlich beziehungsweise der Grau-Erlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Berg-Ahorn-Eschenwald und Grau-Erlen-(Eschen-)Sumpfwald, örtlich mit Silberweidenwald (E6a; siehe Auszug aus Karte Potentielle natürliche Vegetation).

Die folgende Auflistung liefert einen Gesamtüberblick über die Eigenarten und Kennzeichnung der natürlichen Vegetationsformen.

M 6cT Waldmeister – Tannen – Buchenwald; z. T. mit Komplex mit Waldgersten – Tannen – Buchenwald; örtlich mit Rundblatlabkraut – Tannenwald, Schwarz-Erlen – Eschen – Sumpfwald oder Walzenseggen – Schwarz-Erlen – Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation	
Verbreitung:	Alpenvorland (v. a. Jungmoräne).
Kennzeichnung:	Tannenreicher Mischkomplex in Gebieten mit überwiegend mittlerer bis guter Basenversorgung aber auch mit regelmäßigen Anteilen an basenärmeren (boden-sauren) Standorten; zusätzlich gebietstypisch relativ hoher Anteil an Feucht- und Nassstandorten.
Zusammensetzung:	Waldmeister-Tannen-Buchenwald (führend); stellenweise im Übergang oder im Wechsel zu Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich auch Hainsimsen-Tannen-Buchenwald. Auf ausgeprägt wechselfeuchten bis feuchten Standorten kommt es örtlich zur Ausbildung des Labkraut-Tannenwaldes; in nassen Senken Schwarz-Erlen-Eschen-Sumpfwald bis hin zu einzelnen Vermoorungen (kleinflächige Hochmoore und Walzenseggen-Schwarz-Erlen-Bruchwald).
Standorte:	Vorherrschend mittlere Standorte mittlerer bis guter Basenversorgung; in Geländemulden, Senken und Hängen regelmäßig mit Anteilen feuchter Standorte einschließlich örtlicher Vernässungen bis hin zu Hochmoortorf.

E 6a Grau-Erlen – Auenwald im Komplex mit Giersch – Berg-Ahorn – Eschenwald und Grau-Erlen – (Eschen) Sumpfwald; örtlich mit Silber-Weidenwald	
Verbreitung:	Alpenvorland; submontan-montan
Kennzeichnung:	Auenkomplex entlang der Voralpenflüsse im Übergang von der Montan- zur Submontanstufe.
Zusammensetzung:	Ursprünglich vorherrschender Grau-Erlen-Auenwald mit sekundär (nach Flussregulierungen) hohem Anteil an Giersch-Berg-Ahorn-Eschenwald; in nassen Senken stets beigemischt sind Anteile an Eschen-Grau-Erlen-Sumpfwald (selten auch Bruchwald). In der Weichholzaue sowie vor allem an verlandenden Altgewässern baut die Silber-Weide örtlich eigene Bestände auf und vermittelt damit zur Vegetation der Tieflandflüsse. Eingeschlossen sind mittlere Buchenwaldstandorte mit nicht quantifizierbaren Anteilen.
Standorte:	Auen und Altauen der mittleren bis größeren Flusstäler vom Jungmoränengebiet bis zur Submontanstufe im Tertiärhügelland.

TABELLE CHARAKTERISTISCHER GEHÖLZE UND PFLANZENARTEN (AUSWAHL)

Charakteristische Gehölze und Pflanzenarten						
Bäume I. Ordnung	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Großsträucher / Kleinbaum (III. O.)	Corylus avellana	Haselnuss	
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	
	Fagus sylvatica	Rot-Buche		Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
	Fraxinus excelsior	Gew. Esche		Euonymus europaea	Gew. Pfaffenhütchen	
Bäume II. O.	Alnus incana	Grau-Erle		Prunus padus	Trauben-Kirsche	
	Sorbus aucuparia	Eberesche		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	
Sträucher	Daphne mezereum	Seidelbast		Getüpfel / Stauden	Anemone nemorosa	Buschwindröschen
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche			Asarum europaeum	Gewöhnliche Haselwurz
	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere			Campanula trachelium	Nesselblättr. Glockenblume
	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere			Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
	Rubus caesius	Kratzbeere	Gallium odoratum		Waldmeister	
	Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	Iris pseudacorus		Sumpf-Schwertlilie	
Gräser	Deschampsia flexuosa	Draht-Schmiele	Lamium galeobdolon agg.		Goldnessel	
	Festuca altissima	Wald-Schwingel	Lysimachia nemorum		Hain-Pimpernelle	
	Poa nemoralis	Hain-Rispengras	Mercurialis perennis		Wald-Bingelkraut	
Kletterpflanze	Hedera helix	Efeu	Polygonatum multiflorum		Vielblütige Weißwurz	
	Humulus lupulus	Echter Hopfen	Potentilla palustris	Sumpf-Blutauge		
			Pulmonaria officinalis	Echtes Lungenkraut		

AUSWIRKUNGEN / BEWERTUNG:

Die unbebauten, überplanten Flächen besitzen momentan auf Grund der Lage, Größe und intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

Besondere faunistische Vorkommen sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen durch die intensive Bewirtschaftung und Begrenzung durch die bestehende Bebauung keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Mit der geplanten Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers verschlechtert sich dieser Zustand nicht wesentlich.

Auf Grund der Lage der unbebauten Grundstücke am Ortsrand und innerhalb des Ortsteiles Unterheufeld, der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen zur Grünfutttergewinnung sowie nach Besichtigung des Geländes ist nach vorläufiger Einschätzung nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

Baubedingt kann es temporär zu geringfügigen Störungen an den offenen Siedlungsändern kommen.

Im Kreuzungsbereich der Straße Unterheufeld und des Bognerweges befindet sich ein besonders erhaltenswertes Solitärgehölz. Während der Baumaßnahmen ist ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung zu werfen, notwendige und ausreichend qualifizierte Maßnahmen zum Schutz des Gehölzes sind zu treffen.

Bei künftigen Neupflanzungen von Gehölzen ist eine standortgerechte und sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientierende Artenauswahl wichtig. Zusätzlich sollte der Einsatz von Bäumen als Grün- und Gestaltungselement gezielt stattfinden.

Überbaute Bereiche bewirken eine erhöhte Bodenversiegelung. Dadurch geht siedlungsnaher Bewegungs- und Lebensraum für Tiere verloren.

ERGEBNIS:

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna als mittel einzustufen.

2.4 Schutzgut Boden

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der geografischen Recherche (Internetportal des bayerischen Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de) innerhalb der Landschaftseinheit 14 der schwäbisch-bayerischen Jungmoräne und Molassevorberge.

Dieser Naturraum war durch die Gletscher der letzten Eiszeit vollständig bedeckt. Es finden sich daher ein welliges Moränen-Hügelland mit kleineren Schotterflächen und Schmelzwasserrinnen vor, in vielen Bereichen haben sich Moore ausgebildet.

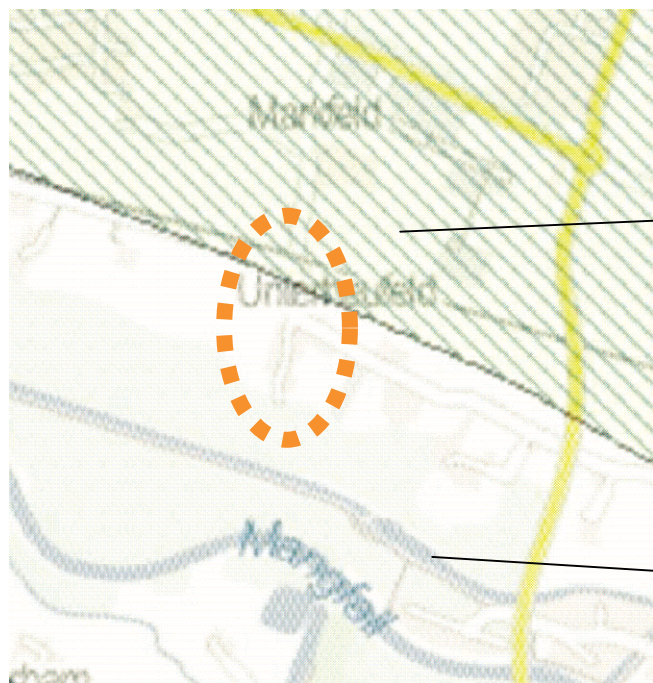
GEOGRAFISCHE LAGE DER
LANDSCHAFTSEINHEIT IN BAYERN



QUELLE: © Bayerisches
Landesamt für Umwelt LfU

Das Bodenmaterial besteht, typisch für Moränen, aus unsortiertem Lockermaterial und Gesteinen unterschiedlicher Herkunft, je nachdem aus welchem Gebiet der Alpen der jeweilige Gletscher das Material angeliefert hat. Mit Niederschlägen von 1300 bis 1500 mm / Jahr macht sich der Einfluss der Alpen deutlich bemerkbar.

GEOLOGISCHE KARTE



Schotter, wärmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auf frühzeitlich mit Seeablagerungen) – Kies, sandig

Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Tal-füllung, zum Teil wärmzeitlich – Mergel, Lehm, Sand, Kies, zum Teil Torf

QUELLE:

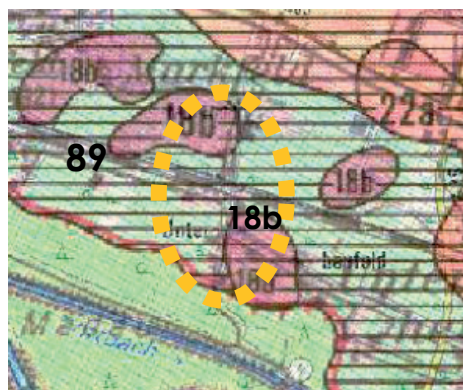
Energie-Atlas Bayern www.geoportal.bayern.de
© Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit StMUG Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Es liegen keine detaillierten Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit innerhalb des Planungsgebiets vor. Es wird jedoch angenommen, dass der Boden Filterfunktion für versickertes Oberflächenwasser besitzt. Nach Erfahrungen der Stadt ist zudem mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen.

Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke wird jedoch in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.



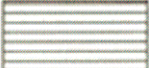
Das Planungsgebiet und seine Umgebung ist geprägt durch die Mangfall. Im überwiegend tiefgründigen Auenboden befinden sich Inseln aus einerseits humusreichen Schotterböden und andererseits tiefgründigen Lehm Böden (siehe folgende Karte und Tabelle). Für die landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen insgesamt hauptsächlich für Acker- und Grünlandnutzung geeignet.

STANDORTKUNDLICHE BODENKARTE



QUELLE: Bodeninformationssystem BIS Bayern www.bis.bayern.de
Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

ERLÄUTERUNGSTABELLE ZUR STANDORTKUNDLICHEN BODENKARTE

 <p>18b</p>	<p>Ackerpararendzina, humusreich, aus carbonatreichem Schotter, zum Teil mit sandig-lehmiger Deckschicht (< 3 dm)</p> <p><u>Bodenprofil</u> Stark kiesiger, schluffig-sandiger Lehm (2-3 dm) Sandiger, schwach schluffiger Kies</p> <p><u>Beschreibung</u> Flachgründiger, humusreicher Schotterboden im Übergangsbereich zu grundwasserbeeinflussten Böden des Mangfalltales Frisch (V)</p> <p><u>Eigenschaften</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Nutzbare Speicherfeuchte:</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Luftkapazität:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Durchlässigkeit:</td> <td>5 – 6</td> </tr> <tr> <td>Sorptionskapazität:</td> <td>2 – 3</td> </tr> <tr> <td>Filtervermögen:</td> <td>1 - 2</td> </tr> </table> <p>Landwirtschaftliche Nutzungseignung: Grünland, Acker</p>	Nutzbare Speicherfeuchte:	24	Luftkapazität:	4	Durchlässigkeit:	5 – 6	Sorptionskapazität:	2 – 3	Filtervermögen:	1 - 2
Nutzbare Speicherfeuchte:	24										
Luftkapazität:	4										
Durchlässigkeit:	5 – 6										
Sorptionskapazität:	2 – 3										
Filtervermögen:	1 - 2										
 <p>89</p>	<p>Allochthoner Brauner kalkhaltiger Auenboden (Allochthone Kalkvega), zum Teil tiefreichend humos, aus verwitterten carbonatreichen, schluffigen und sandigen Flusssedimenten</p> <p><u>Bodenprofil</u> Schluffiger Lehm (2 dm) Schluffiger bis schluffig-lehmiger Sand</p> <p><u>Beschreibung</u> Tiefgründiger Auenboden aus umlagerten, verbräunten Bodensedimenten im Mangfall- und Leitzachtal Frisch(V) bis sehr frisch (Vf)</p> <p><u>Eigenschaften</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Nutzbare Speicherfeuchte:</td> <td>4 – 5</td> </tr> <tr> <td>Luftkapazität:</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Durchlässigkeit:</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Sorptionskapazität:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Filtervermögen:</td> <td>3</td> </tr> </table> <p>Landwirtschaftliche Nutzungseignung: Grünland, Acker</p>	Nutzbare Speicherfeuchte:	4 – 5	Luftkapazität:	3	Durchlässigkeit:	3	Sorptionskapazität:	4	Filtervermögen:	3
Nutzbare Speicherfeuchte:	4 – 5										
Luftkapazität:	3										
Durchlässigkeit:	3										
Sorptionskapazität:	4										
Filtervermögen:	3										
	<p>Tiefreichend humoser Boden (Ah – Horizont > 4 dm)</p>										

AUSWIRKUNGEN / BEWERTUNG:

Der Boden besitzt voraussichtlich Filterfunktion für versickertes Oberflächenwasser.

Die Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich zu bewerten. Nutzungskonflikte Siedlung – Weidebetrieb sind nicht bekannt.

Auf Grund der Gegebenheiten wird die Bedeutung des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in diesem Bereich als gering bis mittel eingestuft.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch Erschließung und Gebäude wird Bodenfläche dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Festsetzungen für versickerungsfähige Beläge.

Durch die geplante Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört unter anderem eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Altlasten sind nicht bekannt.

ERGEBNIS:

Es ist mit geringen bis mittleren baubedingten Auswirkungen zu rechnen. Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Durch Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ist mit geringen anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen.

2.5 Schutzgut Wasser

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Der Bereich befindet sich im Jahrhunderte langen Überschwemmungsgebiet der beiden Fließgewässer Triftbach und Mangfall sowie auf der Sohle des Mangfalltales, Produkt einer Jungmoräne des Inngletschers.

Das Planungsgebiet befindet sich nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall ist das Gebiet bis zu einem 100jährigen Hochwasserereignis geschützt.

Der Gebiet wird entsprechend dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als wassersensibel eingestuft.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier zum Beispiel durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes.

Detaillierte Kenntnisse über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen nicht vor.

Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke wird jedoch in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

KARTE ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE
Quelle: © Informationssystem Überschwemmungsgefährdeter IÜG Gebiete in Bayern



Oberflächenwasser

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

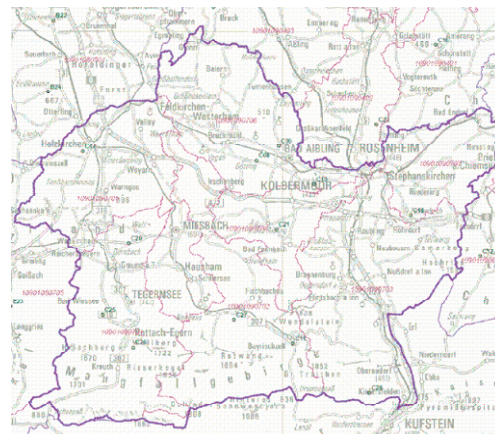
Grundwasser

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Entsprechend dem Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Grundwasserkörpers „Inn III C1“ (siehe Karte). Der Zustand des Grundwasserkörpers wird allgemein als „gut“ beschrieben, die jeweiligen Schwellenwerte (Bsp.: Ammonium, Sulfat, Schwermetalle etc.) werden nicht überschritten. Die Zielsetzung des guten mengenmäßigen sowie des guten chemischen Zustandes sind derzeit erfüllt

Aussagen über die tatsächliche Höhe des Grundwasserspiegels oder über vorhandene Grundwasserströme liegen nicht vor.

KARTE Grundwasserkörper Inn III C1



QUELLE: Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt

AUSWIRKUNGEN / BEWERTUNG:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann es auch nach Abschluss der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall bei Extremereignissen zu Überflutungen kommen.

Dieses Restrisiko ist durch Hochwasser angepasste Bauweisen und Nutzungen zu verringern. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Oberflächenwasser

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsbereiches kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser z.B. Verdrängung und Veränderung der Fließrichtung sind dort zu erwarten, wo bauliche Anlagen in das Grundwasser eindringen. Nach Erfahrungen der Stadt Bad Aibling ist voraussichtlich nicht damit zu rechnen, dass durch die vereinzelt Baumaßnahmen in das Grundwasser eingegriffen wird.

Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist nach vorläufiger Einschätzung ebenso nicht zu rechnen. Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke zur Sicherstellung der Gegebenheiten wird jedoch in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch verschlechtert. Vermeidungsmaßnahmen minimieren diese Auswirkungen. Soweit möglich wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung sickerfähiger Beläge erhalten.

Auf Grund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wie der Versickerung der Oberflächenentwässerung und der Dachabwässer über Rigolen- und Muldensysteme wird sich die Grundwasserneubildung nach vorläufiger Einschätzung nicht wesentlich negativ verändern.

ERGEBNIS:

Es ist mit geringen bis mittleren baubedingten Auswirkungen zu rechnen. Durch Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ist mit geringen bis mittleren anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

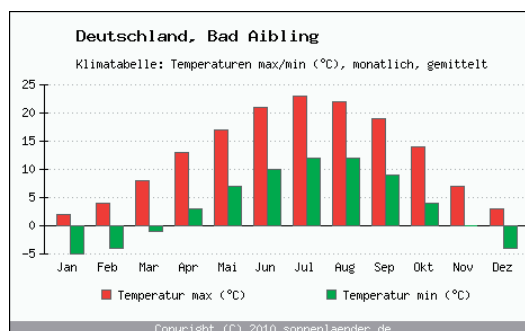
BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Klimabezirk Süd-Deutschland – Untereinheit Oberbayerisches Alpenvorland.

Nördlich angrenzend an den Planungsbereich befinden sich zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen.

Nebenstehendes Diagramm verdeutlicht die durchschnittlichen Temperaturen in Bad Aibling im Jahresverlauf. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei circa 8 °C. Die Niederschläge liegen bei etwa 1000 – 1200 mm / Jahr.

Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden.



AUSWIRKUNGEN / BEWERTUNG:

Während der Bauphase kann es partiell zu geringen Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen.

Durch die Gebäudeheizung ist mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen.

Durch die Vermeidung fossiler Energieträger, und unter Ausschöpfung solarer Gewinne lassen sich die Umweltbelastungen deutlich verringern.

Der bestehende Siedlungskörper Unterheufeld befindet sich in einer bestehenden Kaltluftschneise. Durch die Planung sind jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Luftströmungen zu erwarten. Kaltluftentstehungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

ERGEBNIS:

Durch die Erweiterung des Wohngebietes entstehen keine nennenswerten Veränderungen für das Schutzgut Klima. Klimatisch bedeutende Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 485,50 m. ü. NN.

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist überwiegend eben. Es fällt von einer mittleren Höhe von ca. 486,25 m ü. NN im Nord-Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf eine mittlere Höhe von ca. 485,00 m ü. NN im Süd-Osten.

Im Zeitraum November 2010 bis September 2011 wurde durch das Büro Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg, ein Rahmenplan für das Gebiet Unterheufeld erarbeitet. Dabei wurde in einer Stufe 1 eine Situationsbeschreibung und selektive Betrachtung des kompletten Gebiets Unterheufeld mit seiner Splitterbebauung unterschiedlicher Konzentration und Ausdehnung erarbeitet.

In der Stufe 2 wurde anschließend teilräumliche Entwicklungskonzepte in Form von städtebaulichen Struktur- und Gestaltungskonzepten für den Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld ausgearbeitet.

Demnach, und auf Grund des fehlenden Bedarfs an großflächiger Baulandausweisung der Stadt Bad Aibling, ist eine weitere Ausdehnung der Siedlungseinheit Unterheufeld und eine großflächige bauliche Entwicklung nicht erwünscht. Auch würde eine derartige Entwicklung den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung widersprechen.

Daraus resultiert, dass für den Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld eine Bebauung in zweiter Reihe nicht in Frage kommt. Lediglich in den, durch vorhandene Erschließungsmöglichkeiten vorgezeichneten Bereichen südlich der Gemeindeverbindungsstraße An der Bahn ‘ ‘ stehen für eine Arrondierung des Siedlungskörpers in zweiter Reihe zur Verfügung. Zusätzlich ist eine Lückenfüllung innerhalb der derzeitigen Siedlungsgrenzen denkbar.

Eine bauliche Entwicklung in zweiter Reihe nördlich der Bahnlinie scheidet auf Grund fehlender Erschließungsvoraussetzungen ebenfalls aus.

Das vorrangige Ziel einer künftigen Entwicklung in Unterheufeld ist, den vorhandenen Siedlungsschwerpunkt zu bestätigen. Für eine weitere Ausdehnung über den bisherigen Siedlungsrand hinaus besteht weder die Notwendigkeit noch eine städtebauliche Begründung.

In der folgenden Karte Entwicklung (Auszug aus dem Rahmenplan Unterheufeld) wurden demnach Baufelder vorgeschlagen, die den Entwicklungsspielraum innerhalb der bestehenden Hauslandschaft darstellen.

Bei einer baulichen Ergänzung in den vorgeschlagenen, geographisch zentralen Entwicklungsbereichen ist die bauliche Ordnung so zu wählen, dass die Gebäudefluchten eine räumliche Ortsmitte definieren.

Eine geplante Neubebauung sollte den orts- und landschaftstypischen Hausformen entsprechen und sich so harmonisch in das Siedlungsbild einfügen.

Die vorgeschlagenen Baukörper bieten Beispiele für eine harmonische Eingliederung in die gewachsene Hauslandschaft bezüglich einer möglichen Erschließung und der Ordnung Hauptgebäude und Nebengebäude.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld verfügt allgemein über eine gute Ein- und Durchgrünung (siehe auch Kap. 2.3 Schutzgut Flora und Fauna). Vor allem im Umfeld der, zum Teil ehemaligen, landwirtschaftlichen Anwesen weist die Siedlungseinheit durch Streuobstwiesen eine gute bis sehr gute Eingrünung auf.

Lücken bzw. Schwächen in der Ortsrandeingrünung bestehen lediglich im westlichen Randbereich von Unterheufeld.

Nördlich und östlich des Untersuchungsbereiches verlaufen ortsbildprägende Grünzüge.

AUSWIRKUNGEN / BEWERTUNG:

Die nördlich und östlich des Planungsgebietes verlaufenden, ortsbildprägenden Grünzüge sind zur Wahrung der Identifikation des Ortsteiles Unterheufeld zu wahren und von Bebauung freizuhalten. Eine Annäherung an angrenzende Splittersiedlungen ist nicht erwünscht.

Die bauliche Nachverdichtung ist im Verhältnis zur vorhandenen Siedlungskörper gering. Durch die zusätzliche Bebauung entsteht keine negative Fernwirkung.

Der bestehende Siedlungsrand wird abschließend definiert.

Das bestehende, als besonders zu erhaltende Solitär-Laubgehölz bleibt erhalten.

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.

Die geplanten Gebäude fügen sich in die bestehende Bebauung nach Haustyp und Dimension ein.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen können Eingriffe in das Schutzgut geringfügig verbessert werden.

ERGEBNIS:

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

– nicht betroffen –

KARTE ENTWICKLUNG (AUSZUG AUS RAHMENPLAN UNTERHEUFELD, SEPTEMBER 2011) M 1 : 2.000



2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen und unterschiedlichen Schutzgüter können nicht nur unabhängig voneinander betrachtet werden. Sie beeinflussen sich grundsätzlich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei können neben Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen der einzelnen Schutzgüter auftreten. Die, auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen demnach insgesamt ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge.



© Julia Balko

Die folgende Matrix erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele über mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeldes 		<ul style="list-style-type: none"> Trinkwassersicherung Oberflächengewässer als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere/ Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft als Störfaktor 		<ul style="list-style-type: none"> Boden als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Lebensraum
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung 		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Wasserspeicher u. -filter 	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserfilter Wasserspeicher 		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Grundwasserneubildung 		<ul style="list-style-type: none"> wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima/ Luft		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Mikroklima 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss über Verdunstungsrate 		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Mikroklima 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Lärmschutzanlagen als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenrelief als charakterisierendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart 			<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Substanzschädigung 			<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz 		

QUELLE: Schrödter/Habermann-Nieße/Lehberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“ 2004

Auf Grund der unterschiedlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet. Dem zu Folge ist voraussichtlich auch nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu rechnen.

2.10 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Bewertung bezogen auf die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

-	Auswirkungen / Bedeutung	gering	4 x
-	Auswirkungen / Bedeutung	gering – mittel	2 x
-	Auswirkungen / Bedeutung	mittel	1 x

3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher unbebauten Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter landwirtschaftlich genutzt.

Eine bauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers Unterheufeld fände nicht statt. Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Eine Versiegelung des Bodens würde als belastende Maßnahmen entfallen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Nachverdichtung, wie bisher, rein zufällig stattfinden. Eine Steuerung der Bau- und Raumstruktur wäre nicht möglich.

In den vorhandenen, als erhaltenswert eingestuftem Gehölzbestand wird auch bei Umsetzung der Planung nicht eingegriffen. Bestehende Waldflächen sind nicht betroffen.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild wären nicht vorhanden.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidung und Verringerung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT MENSCH

Im Bereich Unterheufeld sind allgemein bei neubaugleichen Umbauten und Ersatzbauten ausreichend passive Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen der querenden Bahnlinie Holzkirchen - Rosenheim mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann es auch nach Abschluss der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall bei Extremereignissen zu Überflutungen kommen.

Dieses Restrisiko ist durch Hochwasser angepasste Bauweisen und Nutzungen zu verringern. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Keller sind wasserdicht auszuführen und gegen das Eindringen von Grundwasser zu sichern.

Innerörtliche und ortsteilverbindende, bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben erhalten.

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA, LEBENSRAUM

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Erweiterung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen.

Das, als zu erhalten festgesetztes Solitärgehölz darf nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Während der Bauphase ist ein besonderes Augenmerk auf den Schutz des Großbaumes zu legen, die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlagen von Straßen – Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen (...)“ bzw. die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind anzuwenden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Weiterentwicklung und Durchgrünung des Ortsteiles sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind dabei im Planteil festgesetzt. Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Der Abstand von Gehölzen zu angrenzenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen muss dabei mindestens 4 m betragen.

Im Planteil des Bebauungsplanes sind geeignete Arten heimischer Gehölze beispielhaft aufgeführt. Die Auflistungen liefern eine Auswahl an standortgerechten und regionstypischen Gehölzen, sie sind jedoch nicht abschließend zu verstehen.

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, von buntlaubigen Gehölzen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Allgemein ist es wichtig, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wieder finden (autochthones Pflanzenmaterial).

Fassaden mit geringen Öffnungen wie z.B. Garagen oder Carports sollen zur besseren Durchgrünung mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist zu achten.

Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebietes zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörfliche Charakter zu unterstützen. Im Planteil des Bebauungsplanes wird eine entsprechende, beispielhafte Pflanzenauswahl an heimischen Heckengehölzen aufgeführt.

Im Sinne einer umweltschonenden, möglichst naturverträglichen Bebauung und zur Vermeidung tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteilen ist bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern sind allgemein unzulässig.

SCHUTZGUT BODEN, OBERFLÄCHEN- UND GRUNDWASSER

Die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß verweist auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB. PKW-Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden und sind in offener, wasserdurchlässiger und zum Teil begründender Weise auszuführen.

Die Festsetzungen betreff wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten dienen der Schonung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes.

Ziel ist eine möglichst großflächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Planungsgebietes.

Nach Möglichkeit sind anfallende Dachabwässer und Niederschlagswasser auf den Flächen des Planungsgebietes, bevorzugt durch Mulden- oder Rigolensysteme zu versickern.

SCHUTZGUT KLIMA

Eine Vermeidung der Aufheizung vegetationsfreier Flächen findet durch Mindestpflanzgebote statt.

Eine Aufheizung von Gebäude soll durch Fassadenbegrünung vermieden werden.

Der Einsatz CO₂-neutraler Energieträger für die Gebäudeheizung und Ausschöpfung solarer Wärmegevinne wird empfohlen.

SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets wird durch die Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die gestalterischen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO werden allgemein für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen.

In Umsetzung betont rechteckiger, regionaltypischer Baukörper wird für das Grundrissformat ein Mindestseitenverhältnis festgesetzt.

Doppelhaushälften sind aus Gründen des Ortsbildes profil- und traufgleich zusammenzubauen.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft des geplanten Wohnquartiers zu vermeiden.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von $\pm 0,60$ m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken die diese in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Es dauert viele Jahre, bis eine Siedlung eingewachsen ist und ihr typisches Erscheinungsbild erreicht hat. Die Schönheit und Charakteristik der Bäume und Sträucher entwickelt sich über einen langen Zeitraum und wirkt über Generationen hinaus.

Es ist wichtig, ein schönes Orts- und Straßenbild für die nächsten Generationen zu sichern, weshalb bestehende Gehölze unbedingt zu erhalten sind und geschützt werden müssen.

Die wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes kann zudem nur erreicht werden auch die privaten Grünflächen bepflanzt werden. Ein Hauptaugenmerk ist dabei auf den Übergang von Siedlung zur Landschaft zu legen.

Die südwestliche Eingrünung Unterheufelds wird planmäßig unterstützt durch die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

Die Verwendung von fremdländischen Thujen und ortsuntypischen Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Die Zaunhöhe darf in Bezug auf ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des Dorfes nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung (z.B. Mindestpflanzgebote) werden getroffen.

4.2 Ausgleich

Im Schnittpunkt der Hauptverkehrslinien hat sich in Unterheufeld eine Siedlungseinheit in einer Mischung aus Landwirtschaft, Kleingewerbe, Dienstleistung und Wohnen entwickelt.

Bei dem Siedlungssplitter Unterheufeld handelt es sich um einen Ortsteil von deutlichem städtebaulichen Gewicht und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Bei den, zur Bebauung vorgesehenen Flur Nrn. 1255 T, 1254 T sowie 1257 T handelt es sich demnach auf Grund der Lage der Grundstücke und der begrenzenden Bebauung um Baulücken, beurteilt nach § 34 BauGB.

Die geplanten baulichen Eingriffe zur Nachverdichtung waren damit vor der planerischen Entscheidung zur Bebauung zulässig waren. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet für diesen Bereich somit keine Anwendung.

Die, im Sinne einer Abrundung und abschließenden Definition, zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flur Nrn. 1253/3 T, 1248/6 und 1248/9 sind auf Grund ihrer Lage nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Für diese Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Erwerbsflächen (Grünlandnutzung) bzw. intensiv gepflegten Grünflächen in unmittelbaren, stark überprägten, dörflichen Ortsrandbereichen.

Es sind für Eingriffe auf einer Fläche von gesamt ca. 2.300 m² insgesamt ca. 690 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Diese stehen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Baugrundstücken im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft angeboten (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan).

Durch umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan, Berücksichtigung der vorhandenen Ortsgrenzen und einer guten Durchgrünung des Baugebietes wird allgemein versucht mögliche Eingriffe, wo es geht zu vermeiden und so weit wie möglich zu verringern.

Auf eine harmonische Ortseingrünung durch grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grünflächen wird hingewirkt.

Auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB, eine möglichst großflächige Versickerung und Grundwasserneubildung wird durch Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß geachtet. PKW-Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden.

Größere Veränderungen der Oberflächenformen sind nicht zulässig.

Nach Möglichkeit Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Flächen des Planungsgebietes bevorzugt durch Mulden- oder Rigolensysteme.

Ein ausreichender Abstand zum südlich angrenzenden Auwald wird gewahrt.

Allgemein ist mit jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit der Darstellung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen, im voraus bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim abgestimmt, einzureichen.

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt schafft mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Vermeidung und Begrenzung einer flächenhaften Ausdehnung von Siedlungssplittern im Außenbereich.

Die ortsspezifischen besonderen städtebaulichen Merkmale und Gebäude werden gesichert und erhalten.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Es ist eine gute Einbindung in die bebaute Umgebung zu erwarten.

6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet. Für die Bearbeitung wurden bislang keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan und Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf bisherigen Erkenntnissen der Stadt. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan und Angaben der Fachbehörden zugrunde gelegt.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das Umweltamt der Stadt Rosenheim zu benachrichtigen.

7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Fertigstellung der Außenanlagen und Eingrünungsmaßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezug.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar, die aus den Maßnahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes resultieren.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld wird einem städtebaulichen Gesamtkonzept unterzogen, basierend auf dem Rahmenplan Unterheufeld, erstellt durch das Büro Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg, vom September 2011.

In der Verbindung aus Eingriffen, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist durch die Ortsentwicklung eher eine Aufwertung verbunden. Aus städtebaulicher Sicht stellt die vorliegende Planung eine Verbesserung dar.

Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Ortsteiles soll den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken. Der bestehende Siedlungskörper wird abgerundet und abschließend definiert.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Es werden differenzierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und der Entwässerungseinrichtungen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Erholungsraum	gering	gering	gering	gering
Mensch: Lärm-/ Luftreinhaltung	gering - mittel	gering	gering	gering
Flora und Fauna / Lebensraum	mittel	gering – mittel	gering – mittel	mittel
Boden	gering - mittel	gering	gering	gering
Oberflächen- und Grundwasser	gering - mittel	gering	gering	gering - mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering - mittel	gering	gering	gering - mittel
Kultur- und Sachgüter	- nicht betroffen -			

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere sowie Wasser auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen.

9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

RAHMENPLAN UNTERHEUFELD, SEPTEMBER 2011

Situationsbeschreibung und teilträumliches Entwicklungskonzept

Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur, Mühlenstr. 12, 83098 Brannenburg

STADTENTWICKLUNGSPLAN BAD AIBLING, APRIL 2000

Herausgeber: Stadt Bad Aibling

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):

RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

<http://www.risby.bayern.de/risweb/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raubeobachtung,

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

INFORMATIONSSYSTEM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE (IÜG) IN BAYERN

http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

Quellennachweis

Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung

Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

GEOVIEWER DER BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE

<http://geoviewer.bgr.de/>

Datenquelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR); BAG5000_OB v3.0, (C) BGR, Hannover, 2007; BÜK3000 v2.0, (C) BGR, Hannover, 2006

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

BAYERN-VIEWER DENKMAL

<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

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

ENERGIE-ATLAS BAYERN

<http://energieatlas.bayern.de>

Herausgeber: © Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG)

Fachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Stand der letzten Bearbeitung 24.10.2011

DEUTSCHER KLIMAATLAS

<http://www.dwd.de>

Deutscher Wetterdienst, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

BODENINFORMATIONSSYSTEM BIS BAYERN (GEOFACHDATENATLAS)

www.bis.bayern.de

Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadt Bad Aibling, den

.....
1. Bürgermeister

.....
Architekt