



Bebauungsplan Nr. 18 "Innsbrucker-/ Chiemseestraße" - 1. Teiländerung

Begründung mit Umweltbericht

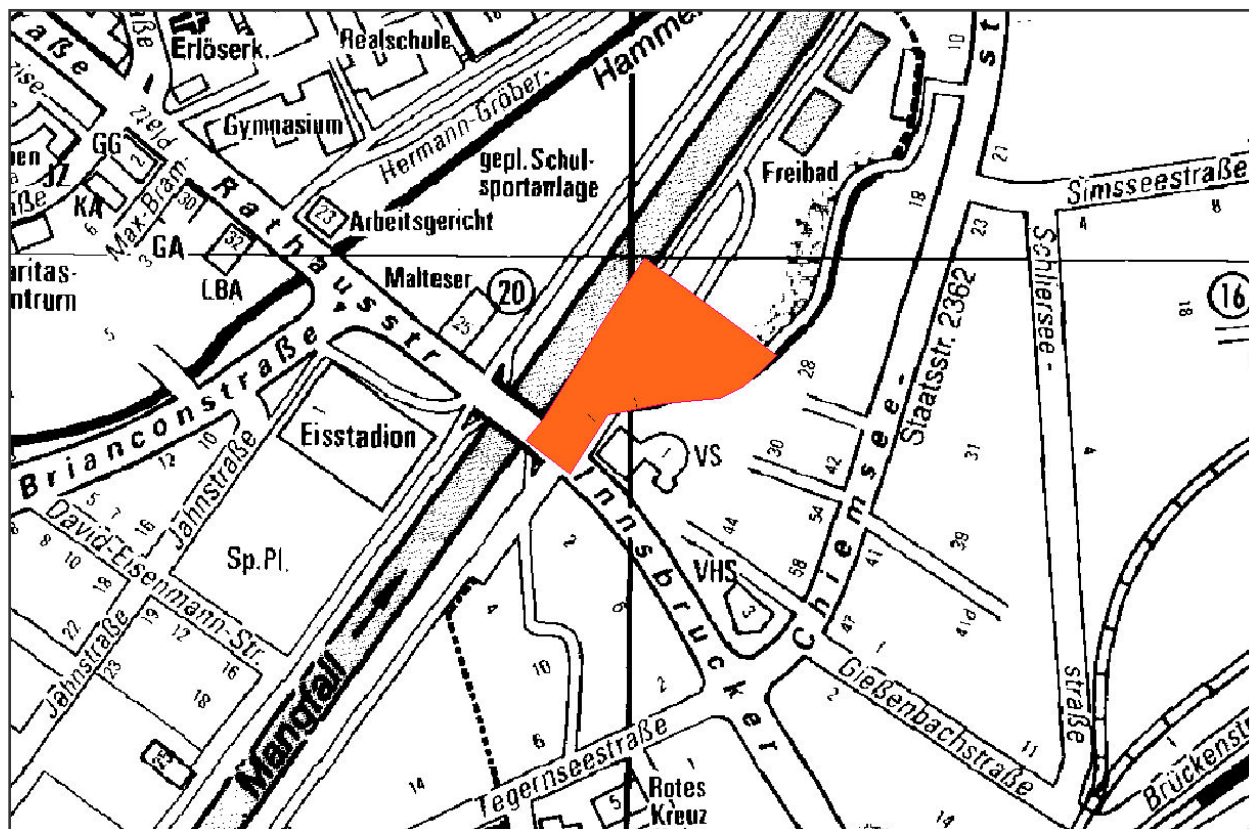
I. Planungsbericht

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt circa 750 m östlich der Altstadt von Rosenheim. Es wird im Westen von der Mangfall und im Osten vom Kaltenmühlbach bzw. dem begleitenden Fußweg begrenzt. Das Gebiet reicht von der Innsbrucker Straße im Süden bis zu den Flächen des Freibades im Norden. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurnummern 1384, 1384/9, 1388 und 1400/9 der Gemarkung Rosenheim.

Übersichtsplan

Norden 



2. Anlass zur Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des seit dem 14.05.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 "Innsbrucker-/ Chiemseestraße". Dieser setzt entlang der Innsbrucker Straße Sondergebietsflächen für eine Grundschule und das Hans-Schuster-Haus sowie Wohnbauflächen an der Chiemseestraße fest. Die von der Änderung betroffenen Flächen nordwestlich des Kaltenmühlbachs bis zur Mangfall sind als öffentliche Grünanlage mit einem Rasenspielfeld von 40 auf 60 m ausgewiesen.

Die Grundschule an der Innsbrucker Straße wurde 1983 errichtet. In der ersten Fortschreibung des Jugendhilfeplans der Stadt Rosenheim 2002/03 - Teil 3 wird der dringende Bedarf für einen dreigruppigen Kinderhort für die Schüler dieser Grundschule aufgezeigt. Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.10.2003 die Verwaltung beauftragt, die in der Fortschreibung vorgeschlagenen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Stadtrat umzusetzen.

Auf dieser Grundlage wurden in einer Machbarkeitsstudie zwei Standortmöglichkeiten in Schulinähe untersucht. Während die erste Variante den Parkplatz zwischen Grundschule und Hans-Schuster-Haus überbaut, liegt der Standort der zweiten Variante nördlich der Grundschule auf der Fläche zwischen dem zur Schule gehörigen großen Rasenspielfeld und dem Kaltenmühlbach. Diese Fläche wird derzeit als befestigtes Basketballfeld und als öffentliches Rasenspielfeld genutzt und ist im Randbereich von großem Baumbestand umgeben.

Aus der Sicht des Bedarfsträgers und der Schulleitung wird der zweite Standort favorisiert. Durch die Lage abseits der Straße sind die Schüler einer geringeren Belästigung durch Verkehrslärm ausgesetzt, außerdem besteht ein besserer Bezug zu Freiflächen und Natur. Insgesamt werden dort bessere Bedingungen für die pädagogische Arbeit gesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Stadtrat hat deshalb in seiner Sitzung vom 24.11.2004 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Innsbrucker-/ Chiemseestraße" mit dem Ziel beschlossen, den Standort für einen Kinderhort planungsrechtlich zu sichern.

3. Flächennutzung

Die vorliegende Planung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 entwickelt. Dieser stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Gemeinbedarfsfläche Schule dar. Der prägende Baumbestand entlang des Mangfalldeichs und des Kaltenmühlbachs ist im Flächennutzungsplan als landschaftsgliedernde Pflanzung erfasst. Das durch Verordnung vom 01.05.1981 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Mangfall wurde nachrichtlich übernommen.

Derzeit befinden sich auf diesen Flächen ein großes, zur Grundschule gehöriges Rasenspielfeld sowie ein weiteres, etwas kleineres öffentliches Rasenspielfeld und ein befestigtes Basketballfeld (Streetballanlage). Diese Sportflächen sind im Randbereich von großem Baumbestand umgeben. Durch den geplanten Neubau müssen das Basketballfeld und das kleine Rasenspielfeld entfallen. Das zur Schule gehörige große Rasenspielfeld bleibt ohne Veränderungen erhalten.

4. Planungskonzeption

4.1. Planungsziele

Wesentlichstes Planungsziel ist die Sicherung einer Fläche als Gemeinbedarfsfläche für Soziale Einrichtungen. Die Größe des Baurahmens sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen das geplante Projekt für einen Kinderhort auf dieser Fläche ermöglichen. Eine konkrete Festsetzung als Kinderhort ist weder nötig noch sinnvoll. Eine spätere Umnutzung für eine andersartige soziale Einrichtung soll nicht ausgeschlossen werden, falls aus Gründen der demographischen Entwicklung der Bedarf für einen Kinderhort in dieser Größe oder an diesem Standort nicht mehr gegeben sein sollte.

In Zusammenhang mit dem geplanten Gebäude wird auch die Zufahrt planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert.

Des Weiteren sollen die vorhandenen Schulsportflächen im Bestand gesichert werden. Diese Fläche wird daher als Gemeinbedarfsfläche Schule mit der Zweckbestimmung Rasenspielfeld festgesetzt.

Erhalten werden soll auch der prägende Baumbestand. Die vorhandenen Bäume werden daher einzeln im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

4.2 Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemeinbedarfsfläche Schule

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche Schule sichert den Erhalt des bestehenden Rasenspielfelds, das dem Schulsport dient. Veränderungen an der bestehenden Situation sind nicht geplant. Im Satzungstext wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unzulässig sind. Dies begründet sich aus der Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Gemeinbedarfsfläche für Soziale Einrichtungen

Auf der Gemeinbedarfsfläche für Soziale Einrichtungen wird ein Baurahmen für die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von maximal 400 qm festgesetzt. Da auch dieses Grundstück im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet liegt, war vor dem Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan die Erteilung einer Erlaubnis für die Errichtung von Gebäuden nach § 4 Abs.1 der Schutzgebietsverordnung einzuholen. Die Erteilung dieser Erlaubnis hat der Umweltausschuss in seiner Sitzung am 09.11.2004 beschlossen. Auf dieser Grundlage ist eine planungsrechtliche Festsetzung des Baurechts per Bebauungsplan möglich.

Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt zwei, die zulässige Wandhöhe wurde mit maximal 7,00 m festgesetzt. Das Grundstück liegt niedriger als die östlich und südlich gelegenen bebauten Flächen. Damit bildet das neue Gebäude einen maßvollen Übergang zwischen der mehrgeschossigen Bebauung an der Chiemseestraße sowie der Grundschule an der Innsbrucker Straße und den sich im Norden anschließenden Freiflächen für Sportplatz und Freibad.

Da die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen für die vorliegende Freiflächenplanung nicht ausreicht, wurde von der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zu treffen.

Abgestimmt auf den vorliegenden Entwurf wurde die zulässige Überschreitung auf 120 % festgesetzt. Der höhere Prozentsatz lässt sich damit begründen, dass aufgrund der rückwärtigen Lage eine Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück vorzuhalten ist. Der nach BauNVO vorgegebene Grenzwert für die Grundflächenzahl von 0,8 wird bei weitem nicht erreicht. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt umgerechnet 0,2 für das Hauptgebäude und 0,43 einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

Flächen für den Hochwasserschutz

Der bestehende Mangfalldeich wurde als Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt. Die Deichhöhe ist ausreichend zum Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser, Veränderungen sind derzeit nicht geplant.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Innsbrucker Straße erschlossen. Die Zuwegung von der Innsbrucker Straße zu den Sportflächen ist derzeit nicht gewidmet. Der Bebauungsplan setzt eine Breite von 3,50 m fest und ermöglicht damit die Verbreiterung des Weges zur Erschließung des neuen Gebäudes. Es ist eine Widmung als beschränkt öffentlicher Weg vorgesehen. Eine Zufahrtsmöglichkeit soll nur für die dort Bediensteten geschaffen werden. Für diese sind Stellplätze am Gebäude eingeplant. Die Beschränkung der Zufahrtsmöglichkeit kann z.B. durch den Einbau eines Steckpfostens erfolgen.

Der Fuß- und Radweg, der entlang des Kaltenmühlbachs zum Freibad führt, bleibt ebenso wie der Fußweg auf dem Mangfalldamm zur Innstraße unverändert bestehen. Beide Wege sind als beschränkt öffentliche Wege gewidmet.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Innsbrucker Straße. Für eine mögliche Verbreiterung des Geh- und Radwegs wurde die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bis zum Anschluss an die vorhandene Mangfallbrücke um ca. 1 m nach Norden erweitert.

4.4 Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten zur technischen Ver- und Entsorgung sind in der Innsbrucker Straße gegeben. Es ist nicht geplant, in der zu verbreiternden Zuwegung für das geplante Gebäude öffentliche Versorgungsleitungen neu zu verlegen. Die für das Gebäude erforderlichen Anschlussleitungen sind im Rahmen der Gebäudeplanung bis zur Innsbrucker Straße vorzusehen. Insbesondere wird für die Schmutzwasserbeseitigung wegen des Höhenunterschiedes im Gelände eine private Hebeanlage mit Druckleitung bis zur Innsbrucker Straße erforderlich.

Eine Möglichkeit zum Anschluss an die Regenwasserkanalisation besteht innerhalb des Plangebietes nicht. Die Regenwasserableitung muss über eine Einleitung in den Kaltenmühlbach oder über eine geeignete Versickerung erfolgen.

Durch das Plangebiet führt derzeit eine Fernwärmeleitung von der Innsbrucker Straße bis zum Freibad. Es ist geplant, den nördlichen, vom Freibad kommenden Ast bis zu dem neuen Gebäude zu kappen. Eine Anschlussmöglichkeit für das geplante Gebäude ist weiterhin von der Innsbrucker Straße im Süden gegeben. Diese Leitung wird künftig an dem neuen Gebäude enden.

4.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die galerieartigen Gehölzkulissen entlang dem Mangfalldeich sowie durch den bandartigen Gehölzsaum entlang dem Kaltenmühlbach. Eingebettet zwischen den Gehölzsäumen liegt eine Schulsportfläche und eine Streetballanlage mit Wiese. Die Gesamtfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Mangfall. Der vorhandene erhaltenswerte und für das Stadtklima bedeutsame Baumbestand wird im Bestand erhalten. Im Bereich der vorhandenen Streetballanlage mit Wiese soll das Gebäude des geplanten Kinderhortes errichtet werden. Die Außenanlagen werden als Freispielfläche für den Kinderhort auf der Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Einrichtung“ gestaltet und angelegt. Hierzu werden weitere Baumpflanzungen vorgenommen. Aus grünplanerischer Sicht wird durch die Freiflächenplanung das Objekt gut in die naturnahe Umgebung eingebunden.

4.6 Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebiets befand sich früher der sogenannte Stadtsee. Der See wurde circa 1964 zugeschüttet. Zur Ermittlung des Auffüllmaterials wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden Bodenbelastungen angetroffen, diese werden im Umweltbericht erläutert. Der Auffüllbereich wurde in der planzeichnerischen Darstellung in seiner Gesamtheit als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Bodenverunreinigungen sich auf den südlichen Teilbereich und auf lokal begrenzte Teilflächen konzentrieren, eine genaue Grenzziehung ist jedoch aufgrund der nur punktuell vorgenommenen Bodenproben nicht möglich.

Die vorgefundenen Bodenbelastungen erfordern zwar Maßnahmen, sind jedoch nicht so gravierend, dass die geplante Nutzung nicht verwirklicht werden kann. Bei Einhaltung der vom Wasserwirtschaftsamt und Gesundheitsamt geforderten Auflagen wird die festgesetzte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für Soziale Einrichtungen (geplante Errichtung eines Kinderhortes samt Freiflächen) und als Gemeinbedarfsfläche Schule (vorhandenes Rasenspielfeld) als unbedenklich erachtet.

4.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im eingedeichten Gebiet zwischen Mangfall und Inn. Der Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser ist gegeben. Ausbauplanungen für den Bereich der Mangfall liegen derzeit nicht vor.

5. Planverwirklichung

5.1. Bodenordnung

Die als Gemeinbedarf Soziale Einrichtungen festgesetzte Fläche für den geplanten Neubau befindet sich im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der zum Gebäude führende Weg soll als beschränkt öffentlicher Weg ausgewiesen werden. Dafür ist ein Widmungsverfahren durchzuführen. Für die entfallende Streetballanlage und das kleine Rasenspielfeld sind Ersatzanlagen auf der städtischen Flurnummer 1372/2 (Nähe Hechtseestraße) vorgesehen.

5.2. Flächenbilanz

Gesamtgröße Plangebiet	10.180 qm
Gemeinbedarfsfläche Schule	2.371 qm
Gemeinbedarfsfläche Soziale Einrichtungen	2.042 qm
- Zulässige Geschossfläche	800 qm
Flächen für den Hochwasserschutz	2.843 qm
Wasserflächen (Kaltenmühlbach)	446 qm
Verkehrsflächen	1.188 qm
Maßnahmenflächen (Grünflächen)	4.133 qm

Wegen der Überlappung von Flächenausweisungen (Hochwasserschutz/ Maßnahmenflächen) ist eine Aufsummierung zur Gesamtgröße des Plangebiets nicht möglich.
Alle Werte sind Circa-Angaben.

5.3 Folgekosten

Folgekosten fallen für den Bau und Unterhalt des neuen Gebäudes und der zugehörigen Freiflächen auf der Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen an. Außerdem entstehen Folgekosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und den dafür nötigen Grunderwerb sowie für die Verlegung der Streetballanlage und des kleinen Rasenspielfelds. Weitere Folgekosten entstehen durch den Ausbau der Zufahrt.

Für die Gemeinbedarfsfläche Schule, die Maßnahmenflächen und die Flächen für den Hochwasserschutz ergeben sich keine Veränderungen.

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Planung

Das Plangebiet liegt südöstlich des Mangfalldeichs im Bebauungsplangebiet Nr. 18 Innsbrucker Straße / Chiemseestraße. Die Fläche der 1. Teiländerung liegt gleichfalls im Abgrenzungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Mangfall“, die am 06.05.1981 Rechtskraft erlangt hat. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet der 1. Teiländerung ebenfalls als bestehende Schutzgebietsfläche (LSG) dar.

Nutzungsart:

- Das Plangebiet sieht Flächen für den Gemeinbedarf „Soziale Einrichtungen“ (geplanter Kinderhort) und „Schule“ (bestehendes Rasenspielfeld) vor. Außerdem wird der bestehende Mangfalldeich als Fläche für den Hochwasserschutz und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auch die den Kaltenmühlbach begleitende Grünzone ist als Maßnahmenfläche festgesetzt.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Nutzungsintensität

- Eine maximale Versiegelung der Flächen von 43 % (0,43 GRZ einschließlich der Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) ist anzunehmen.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird eine Wandhöhe von 7,00 m bezogen auf das bestehende Gelände nicht überschreiten.

Verkehrsbelastung

- Das Plangebiet wird über den bestehenden Weg von Südwesten an der Innsbrucker Straße verkehrlich erschlossen. Hierbei wird ausschließlich Ziel- und Quellverkehr zum Kinderhort entstehen, der direkt auf diesen orientiert sein wird. Die Zufahrtsmöglichkeit beschränkt sich auf Bedienstete, Lieferverkehr und Rettungsfahrzeuge.

Emissionen / Immissionen

- Als Emissionen ist „Lärm“ zu erwarten, der durch die Nutzung insbesondere der Freiflächen hervorgerufen wird.

Raumstruktur

- Die Siedlungsentwicklung der Stadt Rosenheim vollzieht sich grundsätzlich nach der Vorgabe im Flächennutzungsplan. Dieser sieht für das Plangebiet neben den gewässerbegleitenden Grünzonen im Wesentlichen Gemeinbedarfsfläche vor.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme

Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1: Bestandsaufnahme

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch Erholungsraum	Der eigentliche Planungsbereich besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung (Streetball) Der westlich gelegene Deich (Mangfall) als naturnaher Freiraum (Landschaftsschutzgebiet) besitzt eine sehr hohe Bedeutung als ortsnaher Erholungsraum	gering hoch	geringe Erholungsfunktion hohe Erholungsfunktion

	Lärmschutz		gering	Immissionsschutz nicht erforderlich
	Luftreinhaltung		gering	
	Boden	Auf dem Baugrundstück befand sich ein Stadtsee, der 1890 angelegt wurde. Dieser wurde 1957 bis zur Verfüllung als Erholungsgebiet genutzt.	hoch	Zur Klärung des Auffüllmaterials und zur Überprüfung auf etwaige Bodenverunreinigungen ist das Gelände im Hinblick auf eine Gefährdungsabgrenzung für die beabsichtigte Nutzung zu untersuchen.
	Schutz vor elektrischen Feldern (z.B. Hochspannungsleitung)		gering	
2	Pflanzen und Tiere			
	Lebensraum (Biotop)	Biotop Nr. 72 Mangfalldeich Land- u. wasserseitige Deichböschungen mit wiesenartigem Aufwuchs, bis zu zweimaliger Mahd. Teilweise mit Gehölzen und Bäumen durchsetzt, insbesondere am Deichfußbereich. Funktionen: für Erholung, Stadtklima, Stadtgliederung und Artenschutz Biotop Nr. 130 Kohldistel Wiese (zwischen Deich und Kaltenmühlbach) Kohldistelwiese mit Flutrasen - Beständen (intensive Mähwiese; <i>Apium repens</i> Kriechender Sellerie - Rote Listen Art). Ein Teil der Fläche wurde vor 2 Jahren als Streetball - Anlage umgebaut.	mittel	mittlere Biotopfunktion, da bereits eine Vorbelastung durch angrenzende Nutzung besteht
	Biotopvernetzung	Die Grünstrukturen an der Übergangszone zwischen Mangfalldeich und Kaltenmühlbach erfüllen Lebensraumverbundfunktionen	mittel	Mittlere Funktion für die Biotopvernetzung
3	Boden			
	Filterfunktion / Biotopfunktion / Nutzungsfunktion	Im Plangebiet zeigen sich stark anthropogen veränderte Bodenverhältnisse (Ehemalige Auffüllfläche alter Stadtsee)	hoch	Die ökologische Funktion des Bodens ist insgesamt als gering einzustufen.

		Bodenbelastungen Innerhalb des Plangebiets befand sich früher der sogenannte Stadtsee. Dieser wurde mit Auffüllmaterial zugeschüttet.		Die Firma. GeoPol wurde mit einer orientierenden Erkundung der Auffüllung des ehemaligen Stadtsees beauftragt.
4	Wasser			
	Oberflächengewässer	Kaltenmühlbach	gering	Einleitung Oberflächenwasser keine Auswirkung
	Grundwasser Nutzungsfunktion, ökologische Funktion	in den Grundwasserhorizont wird nicht eingegriffen	gering	
5	Luft	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
6	Klima	keine klimatische Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
7	Landschafts- und Siedlungsplanung	Der Planbereich ist durch eine bestehende Gehölzkulisse entlang dem Mangfalldeich, sowie entlang dem Kaltenmühlbach gut eingegrünt und bildet einen guten Übergang der künftigen Bebauung zur freien Landschaft	mittel	Die Freifläche des geplanten Baugrundstückes wird intensiv gärtnerisch gestaltet
8	Kulturgüter	nicht vorhanden		
9	Sachgüter	nicht vorhanden		

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung nur geringe Wertigkeit für die meisten Schutzgüter. Bedeutung besitzt die Fläche für das Landschafts- und Siedlungsbild. Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bodengutachten bezüglich eventueller Schadstoffbelastungen wurden eingeholt.

4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

Tabelle 2: Auswirkungen

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
<p>1 Mensch</p> <p>Erholungsraum</p> <p>Lärmschutz</p> <p>Luftreinhaltung</p> <p>Boden</p>	<p>Zunehmende Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraumes (LSG Mangfall)</p> <p>Vom Gebiet geht keine relevante Lärmbelastung aus</p> <p>Hausheizung kann einen Beitrag zur Luftbelastung leisten</p> <p>Bei den Bodenuntersuchungen wurde eine bis zu 2,4 m mächtige Auffüllung mit Beimengungen an Ziegelresten, Kohle- und Schlackeerückständen festgestellt. Bei zwei der entnommenen Proben (S 2 und S 4) lag die Konzentration von Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) über dem Hilfwert -1, bei einer weiteren (S 3) über dem Hilfwert -2 des LfW-Merkblattes 3.8/1. Bei den zwei Proben S 1 und S 2 wurden außerordentlich erhöhte Alkankonzentrationen festgestellt. Bei den Proben S 5 und S 6 (Sportfläche) sind die PAK-Werte unauffällig und die Alkanwerte leicht erhöht. Hinsichtlich aller anderen untersuchten Schadstoffgruppen sind die Proben unauffällig.</p> <p>Die erhöhten PAK-Werte wurden lokal begrenzt angetroffen. Sie sind auf inhomogene Beimengungen von Kohle bzw. Schlacke im Auffüllmaterial zurückzuführen.</p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigung (hoher Konflikt)</p> <p>gering</p> <p>Zur Vermeidung eines direkten Kontaktes mit der Auffüllung ist im Bereich des geplanten Kinderhorts und seiner Freiflächen ein Bodenaustausch von 30 bis 50 cm Tiefe erforderlich. Die Aushubmaßnahmen sind zu überwachen und zu dokumentieren. Der Aushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Beim Aushub soll eine begleitende Baggerschürfe die Herkunft der Methangasbelastungen klären. Das Gebäude ist in gasdichter Bauweise zu errichten, es ist der Innenraumrichtwert I von 0,2 mg/cbm Alkane einzuhalten. Es sind entsprechend bauliche Maßnahmen zur Ableitung etwaiger Ausgasungen vorzusehen.</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen sind als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen.</p>

		Das Gefährdungspotenzial für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist äußerst gering, wenn ein direkter Kontakt mit der Auffüllung nicht gegeben ist. Die erhöhten Alkanwerte sind erfahrungsgemäß auf Methan zurückzuführen, das bei Verrotungsprozessen entsteht. Methan verflüchtigt sich leicht und ist als ungiftig einzustufen, hat jedoch eine schwach narkotische Wirkung. Von einer großflächigen Versiegelung der Oberfläche sollte abgesehen werden, um eine Gasansammlung zu vermeiden.	Bei Einhaltung dieser Maßnahmen wird die geplante Errichtung eines Gebäudes für Soziale Einrichtungen (geplanter Kinderhort) samt Freiflächen als unbedenklich erachtet. Für das Rasenspielfeld ist vorsorglich sicher zu stellen, dass Kleinkinder kein Bodenmaterial über den Mund aufnehmen und dass durch einen guten Rasenbewuchs eine Verwehung von oberflächlichem Bodenmaterial und damit eine Aufnahme über die Atemwege verhindert wird.
Schutz vor elektrischen Feldern	entfällt		entfällt
2 Pflanzen und Tiere			
Lebensraum	Flächenverlust		Der Verlust an Lebensraum bzw. Beeinträchtigung von Verbundfunktionen ist als nicht erheblich einzustufen (geringer Konflikt)
Biotopvernetzung	Beeinträchtigung von Lebensraum-Verbund-Funktionen		
3 Boden			
Filterfunktion Biotopfunktion Nutzungsfunktion	Bodenversiegelung Für die Fläche des geplanten Neubaus samt Freiflächen ist ein Bodenaustausch von 30 bis 50 cm Tiefe vorzunehmen.	hoch Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen sind durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Entfernung von belastetem Bodenmaterial wird langfristig eine Verbesserung der Situation erzielt.	
4 Wasser			
Oberflächen-gewässer/	Einleitung Oberflächenwasser	geringe Auswirkung	
Grundwasser, Nutzungsfunktion/ ökologische Funktion	Aufgrund der lokal angetroffenen erhöhten PAK-Werte und der vorgenommenen Eluatuntersuchung kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Grundwasserverunreinigung gegeben ist. Während das Emissionspotenzial als niedrig eingestuft wird, ist das Transmissionspotenzial mittel bis hoch.	Das Gefährdungspotenzial Boden- Gewässer wird insgesamt als niedrig bis mittel eingestuft. Im Brauchwasserbrunnen des angrenzenden Freibads wurde keine Beeinträchtigung der Wasserqualität festgestellt. Die Ergebnisse entsprechen der Trinkwasserverordnung.	

		Die PAK-Werte lagen unterhalb der Nachweisgrenze. Eine Grundwassersanierung bzw. andere Sanierungsmaßnahmen werden vom Wasserwirtschaftsamt als unverhältnismäßig erachtet. Von dem geplanten Neubau gehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Einzelne Bodenverunreinigungen, die im Zuge der Baumaßnahmen aufgedeckt werden, lassen sich durch gezielten Aushub entfernen.
5	Luft	geringe Auswirkungen
6	Klima	geringe Auswirkungen
7	Landschafts- und Siedlungsbild	Visuelle Beeinträchtigung Konflikt durch die bereits bestehende naturnahe Randbepflanzung weitgehend vermindert
8	Kulturgüter	
	Denkmal-schutz	entfällt
9	Sachgüter	entfällt

5. Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich folgende wesentliche unmittelbaren Umweltauswirkungen auf das Gebiet des Planungsbereiches bzw. direkt angrenzenden Flächen:

- Durch die Besucher der neuen Einrichtung ist mit einer erhöhten Frequentierung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Mangfall“ zu rechnen.
- Im Bereich des neuen Gebäudes und der Freiflächen ist ein Bodenaustausch erforderlich. Durch Auflagen für weitergehende technische Maßnahmen bei der Errichtung des Neubaus werden umweltrelevante Auswirkungen verhindert.

Ohne Durchführung der Planung (Nullvariante) werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine wesentlichen Veränderungen zum Bestand erwartet.

6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Da für den Standort des Kinderhortes im Vorfeld verschiedene Standortvarianten (z.B. direkt an der Innsbrucker Straße) bereits unter Abwägung verschiedener Belange betrachtet wurden, ist durch die Wahl für diesen Standort dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen worden.

Mit der Standortwahl (Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaft) wurden erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden.

Eine weitere Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minderung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine zweigeschossige Bebauung.

Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Baumüberstellung und Eingrünung der Stellplätze
- Naturnahe Gestaltung der Grünfläche

7. Ausgleichsflächen

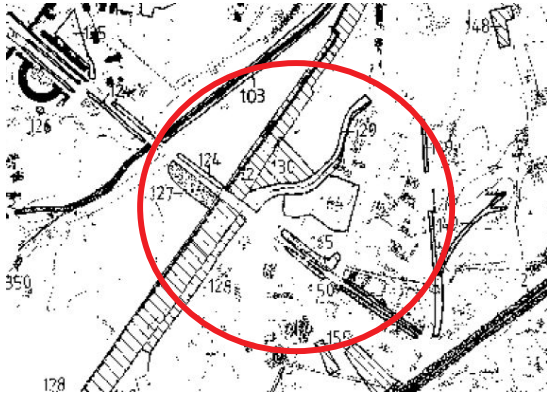
7.1 Bestand

- **Biotop Nr. 72 Mangfalldeich**

Land- u. wasserseitige Deichböschungen mit wiesenartigem Aufwuchs, bis zu zweimaliger Mahd. Teilweise mit Gehölzen und Bäumen durchsetzt, insbesondere am Deichfußbereich.

Funktionen: für Erholung, Stadtklima, Stadtgliederung und Artenschutz

- **Biotop Nr. 130 Kohldistel Wiese** (zwischen Deich und Kaltenmühlbach)
Kohldistelwiese mit Flutrasen – Beständen (intensive Mähwiese; *Apium repens* Kriechender Sellerie - Rote Listen Art). Ein Teil der Fläche wurde vor 2 Jahren als Streetball - Anlage umgebaut.



Ausschnitte: Biotopkartierung



Strukturkartierung

7.2 Flächengliederung / Bilanz

Bestand

- Wege / Erschließung	1.188 m ²
- Kaltenmühlgraben	446 m ²
- Rasenspielfeld	2.371 m ²
- Grünfläche	6.054 m ²
- Streetball	121 m ²
- Gesamtfläche	10.180 m ²

Planung

- Wege / Erschließung	1.188 m ²
- Kaltenmühlgraben	446 m ²
- Rasenspielfeld	2.371 m ²
- Baugrundstück (Gemeinbedarf Soz.. Einrichtungen)	2.042 m ²
- Grünflächen (Maßnahmenflächen)	4.133 m ²
- Ausgleichsflächen im Plangebiet	0 m ²
- Gesamtfläche	10.180 m ²

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,43 (inkl. versiegelter Flächen durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) festgesetzt, so dass das Plangebiet in die Eingriffsschwere Typ A Kategorie II, Feld A II einzustufen ist.

Hieraus ergibt ein Ausgleichsfaktor von 0,9 da auf dem Grundstück keine anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen sind in der Planung berücksichtigt.

- Versickerungsfähige Stellplatzanlage

7.3 Rechnerisch ermittelter Ausgleichsflächenbedarf

Versiegelungsfläche Bestand 121 m²

Versiegelungsfläche Planung 2.042 m²

Bei einer Gesamteingriffsfläche (Bebauung und Erschließung) von 1.921 m² ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf für das Plangebiet von 1.728 m².

7.4 Anrechenbare Ausgleichsflächen

Keine

Rechnerisch ermittelte Gesamtausgleichsflächenbedarf	1.728 m ²
Ausgleichsflächendefizit	1.728 m ²

7.5 Biotopgestaltungsmaßnahme

Extern sind zusätzlich 1.728 m² Ausgleichsfläche nachzuweisen, diese Fläche kann auf der Flur Nr. 404/10 Gem. Westerndorf St. Peter, einer städtischen Ausgleichsfläche erfolgen.

30 % der Ausgleichsfläche sind mit Gehölzen anzulegen	518,00 m ²
70 % der Ausgleichsfläche sind als extens. Mähwiese zu bewirtschaften	1.210,00 m ²

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die topographischen Gegebenheiten (Mangfalldeich, Kaltenmühlbach, erhaltenswerter Baumbestand) sowie die Größe und der Zuschnitt der zur Verfügung stehenden Flächen schränken die Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets weitgehend ein. Eine nur erdgeschossige Bebauung, die aus organisatorischer Sicht und wegen der besseren Erreichbarkeit der Freiflächen wünschenswert wäre, wurde zugunsten einer zweigeschossigen Bebauung verworfen. Damit konnte ein größerer Freiflächenanteil erreicht werden. Alternative Möglichkeiten zur Erschließung bieten sich aufgrund der rückwärtigen Lage nicht an.

9. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- Stadtbiotopkartierung 1982, 2004

Gebietsbezogene Grundlagen

- Bericht über die orientierende Erkundungsmaßnahme „Ehemaliger Stadtsee“ der Firma GeoPol - Bulenda & Hirschmann GbR vom 04.05.2005 mit weiterführenden Untersuchungen vom 08.08.2005 und 04.10.2005

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

- Abnahme der Freiflächengestaltung nach Bauende durch Bauamt, Abt. Grünplanung
- Überprüfung auf Veränderungen im Landschaftsschutzgebiet im Rahmen der turnusmäßigen Verkehrssicherungskontrollen (mind. jährlich) durch Grünplanung

- Überwachung der Aushubmaßnahmen samt Bericht bei der Errichtung des Neubaus (durch Bauherr mit Gutachter)
- begleitende Baggerschürfe beim Aushub zur Klärung der Herkunft der Methangasbelastungen (durch Bauherr)

11. Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet zwischen Mangfall und Kaltmühlbach ist bereits durch urbane Nutzung stark geprägt. Das zusätzliche Baurecht lässt unwesentliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter erwarten. Für den geplanten Neubau ist bei der Baugrube im Auffüllungsbereich des ehemaligen Stadtsees mit Altlasten zu rechnen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen wird die geplante Errichtung eines Kinderhorts samt Freiflächen auf der als Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen als unbedenklich erachtet.

Rosenheim, den 06.12.2005

i. A.

Cybulska