



Bebauungsplan Nr. 81
"Bikepark an der Schärflshalde"



Textliche Festsetzungen
Begründung und Umweltbericht
in der Fassung vom 21.04.2015

Planung:

EGER 
PARTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLÜ

Austraße 35
86153 Augsburg
Telefon (08 21) 25 92 94 - 0
Telefax (08 21) 25 92 94 - 12
E-Mail eger@egerpartner.de

Abkürzungen

Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
Bek.	Bekanntmachung
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
bzgl.	bezüglich
d	Tag (Verkehrskürzel)
DH	Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften DHH)
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EG	Erdgeschoss
EH	Einzelhaus (Einfamilienhaus)
etc.	et cetera (und so weiter)
FD	Flachdach
FFB	Fertigfußboden
FH	Firsthöhe
Fl.-Nrn.	Flur-Nummern
FNP	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
h	Stunde (Verkehrskürzel)
ha	Hektar
HG	Hausgruppe (bestehend aus Reihenhäusern RH oder Atriumhäusern AH)
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
m	Meter
max.	maximal
MFH	Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau)
m ü NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
PD	Pultdach
SD	Satteldach
TH	Traufhöhe = Attika (Dachabschluss eines Flachdaches)
RD	Rohdecke
VK	Vorderkante
z. B.	zum Beispiel

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	5
A. PLANZEICHNUNGEN.....	5
A.1 Übersicht.....	5
A.2 Planzeichnung M 1 : 500	6
A.3 Flächennutzungsplan.....	6
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
C. BEGRÜNDUNG	11
C.1 Anlass der Planung	11
C.2 Beschreibung des Plangebietes.....	11
C.2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe.....	11
C.2.2 Topografie / Vegetation und Bestand	11
C.2.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	12
C.2.4 Eigentumsverhältnisse	12
C.3 Planungsrechtliche Vorgaben	13
C.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) / Regionalplan (RP)	13
C.3.2 Flächennutzungsplan	13
C.3.3 Baurechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	13
C.3.4 Sonstige übergeordnete Planungen, Strukturpläne und Satzungen	14
C.4 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	14
C.4.1 Ziele der Planung	14
C.4.2 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	14
C.4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
C.4.2.2 Begründung der weiteren Festsetzungen	15
C.5 Immissionsschutz / Auswirkungen der Planung.....	16
C.6 Ver- und Entsorgung.....	17
C.7 Energetik und regenerative Energien	17
C.7.1 Heizung	17
C.7.2 Strom	17
C.7.3 Wasserversorgung.....	17
C.7.4 Regenerative Energien	17
C.7.5 Abfallentsorgung	17
C.8 Altlasten	17
C.9 Denkmalschutz	18

D.	UMWELTBERICHT	19
D.1	Einleitung	19
D.1.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	19
D.1.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	20
D.1.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	21
D.1.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	21
D.1.3.2	Entwicklungprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
D.1.3.3	Entwicklungprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	24
D.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	26
D.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Auswirkungen	26
D.2.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
D.2.2.1	Beurteilung des Gebiets nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft.....	27
D.2.2.2	Einstufung des Plangebiets nach Eingriffsschwere	27
D.2.2.3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	27
D.2.2.4	Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen	28
D.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	29
D.4	Planungsvarianten	30
D.5	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
D.6	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) nach § 4c BauGB)...	32
D.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
E.	STÄDTEBAULICHE STATISTIK	33
F.	WIRKSAMKEIT	34
	ANLAGEN.....	34

PRÄAMBEL

Die Stadt Schongau erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der BayBO (BayRS 2123-1-I), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden

Bebauungsplan Nr. 81 "Bikepark an der Schärfelshalde"

in der Fassung vom 21.04.2015 als Satzung (Beschluss Nr.39).

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht.

Es gilt die BauNVO 2013 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548)

A. PLANZEICHNUNGEN

A.1 Übersicht



Ausschnitt Planzeichnung unmaßstäblich

A.2 Planzeichnung M 1 : 500

Siehe Anhang zum vorliegenden Textteil.

A.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 81, im Parallelverfahren geändert.



23. Änderung der Flächennutzungsplanung Stadt Schongau "Bikepark - Schärflshalde"

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Sportplatz „Bikepark“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- (2) Die Erschließung wird durch festgesetzte Straßenverkehrsflächen gesichert (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.
- (2) Für die Ermittlung der GRZ sind abweichend von §19 (4) BauNVO sämtliche baulichen Anlagen mitzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ wie in §19 (4) Satz 2 BauNVO vorgesehen, wird ausgeschlossen.
- (3) Für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine Wandhöhe von maximal 3,5m festgesetzt. Als relevante Bezugspunkte gelten für die Ermittlung der Wandhöhe jeweils für die Unterkante die natürliche Geländeoberkante und für die Oberkante bei Satteldächern der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Wand.
- (4) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen definiert.
- (2) Die Errichtung von befestigten Flächen sowie von Anlagen für Regenwasserbeseitigung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4 Bauliche Gestaltung und Dachformen

- (1) Flachdächer dürfen mit maximal 2 % Neigung ausgebildet werden und sind generell fachgerecht zu begrünen.
- (2) Dachdeckungen sind innerhalb der Dachflächen eines Gebäudes einheitlich auszubilden.

§ 5 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser bzw. abgeleitetes Hangwasser ist auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches kontrolliert zu versickern.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Die Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind entsprechend dem dargestellten Gestaltungsprinzip herzustellen. Der Standort von Einzelbaumpflanzungen kann bei Bedarf geringfügig verschoben werden.
- (2) Dachbegrünung von Flachdächern ist mit mindestens 10 cm Substrathöhe herzustellen.
- (3) Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" gekennzeichneten Bäume und Gehölzgruppen sind während vorgesehener Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18 920 fachgerecht zu schützen. Sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. durch Schädlings- oder Parasitenbefall die Beseitigung eines als „zu erhalten“ gekennzeichneten Baumes erforderlich werden, so ist dieser mit einer heimischen und standorttypischen Baumart 1. Wuchsordnung standortnah zu ersetzen.
- (4) Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen und an geeigneten Stellen bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und danach wieder anzudecken bzw. wiederzuverwenden.
- (5) Bei Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- (6) Pflanzqualitäten
Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens vorzusehen:
Laubbäume 1. Ordnung: Hochstamm oder Stammbusch, Solitär, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm
Laubbäume 2. - 3. Ordnung: Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm
Sträucher: v. Str., 4 Tr. H 60-100 cm
Heister: Hei 2xv oB h 125-150
- (7) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist ein geschlossener Gehölzbestand aus ausschließlich heimischen Laubgehölzen zu etablieren. Bestehende Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und durch geeignete Pflanzungen zu ergänzen. Nur in begründeten Einzelfällen ist eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Flächenabgrenzung möglich.

§ 7 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweise:

- (1) Archäologische Funde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
Hinweis:
Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal.“*
- (2) Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu leiten.
- (3) Prinzipiell darf kein Niederschlagswasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.
- (4) Vor Baubeginn ist das gesamte Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Sparten und Leitungen fachgerecht zu untersuchen.
- (5) Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlast unterliegen der Mitteilungs- bzw. Meldepflicht nach Art. 1 Satz 1 BayBodSchG.
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Lagerung in dichten Containern, Abdeckung etc.) zu veranlassen.

- (6) Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- (6.1) Altbäume mit Habitatstrukturen für Fledermäuse dürfen aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich im Oktober bzw. November gerodet werden.
- (6.2) Rodungsarbeiten dürfen im Allgemeinen ausschließlich von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- (6.3) Die Anlage der Bahnen ist so zu gestalten, dass die kartierte Wildbienenkolonie (siehe Gutachten M. KLEINER, Oberammergau, 26.04.2014 im Anhang) erhalten bleibt.
- (6.4) Im Rahmen der Bauausführung ist vor Beginn der Baumaßnahmen auf Basis der Ausführungsplanung die gesamte Fläche nochmals durch einen fachkundigen Gutachter auf das Vorhandensein streng geschützter Pflanzenarten kursorisch zu überprüfen und bei Bedarf geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Ausführungsplan bzw. der Bauausführung zu verankern.
- (6.5) Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln ist im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen unzulässig. Im übrigen Bereich ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Der Einsatz richtet sich nach den geltenden Gesetzen und Verordnungen. Insbesondere ist dabei darauf zu achten, dass der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nach §13 PflSchG verboten ist, wenn sie eine schädliche Auswirkung auf die Tierwelt und den Naturhaushalt bewirken. Bei der vorausgegangenen Kartierung wurden bereits Wildbienen nachgewiesen. Alle Bienenarten sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Falls es doch zum Einsatz von Pflanzenschutzmitteln kommen sollte, dürfen „bienengefährliche“ Pflanzenschutzmittel nach §2 BienSchV (entsprechende Kennzeichnung), nicht an blühenden Pflanzen, bzw. von Bienen angeflogenen Pflanzen angewandt werden. Darüber hinaus dürfen auf Flächen, welche für die „Allgemeinheit“ bestimmt sind, nur entsprechend zugelassene Pflanzenschutzmittel verwendet werden (§17 PflSchG)
- (7) Durch eine entsprechende Platzordnung der Stadt Schongau, Hinweistafeln und zuständigem Ordnungspersonal (z. B. Bikepaten) ist die Verhinderung von lautstarkem "Schreien" und "Rufen" im Bereich des Geländes innerhalb der sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten zwischen 13.00 Uhr und 15:00 Uhr zu gewährleisten, um immissionsrechtliche Schutzbestimmungen einhalten zu können.
Die sog. Bikepaten sollen in geeigneter Form der Öffentlichkeit bekannt gegeben werden und für diese erreichbar sein.
Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 18. BImSchV vom 09.02.2006 zu beachten.
Die Schutzbestimmungen zum Immissionsschutz sind im nachgelagerten Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu verankern.
- (8) Die Steuerung der Parkplatzsituation (Dornauer Weg und Lechuferstraße) ist abhängig von der tatsächlichen Benutzung der einzelnen Standorte und gegebenenfalls durch Beschilderung zu regeln.

- (9) Wald grenzt an die südlich gelegene Flurstücksgrenze. Es ist mit dem betroffenen Grundeigentümer eine Verkehrssicherungsbegehung durchzuführen und dieser auf seine Pflichten im Rahmen der Verkehrssicherung hinzuweisen
- (10) Im Rahmen der Ausführungsplanung und zu Baubeginn ist das gesamte Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Sparten und Leitungen fachgerecht zu untersuchen. Entsprechende Kabel- bzw. Leitungspläne sind bei den entsprechenden Versorgern einzuholen.
- (11) Im Falle einer hinreichend sicheren Erkenntnis, dass eine Bauwasserhaltung für die Ausführung erforderlich wird, ist hierfür vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. §8 WHG einzuholen.

Stadt Schongau, den

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

Siegel

C. BEGRÜNDUNG

C.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Bikepark an der Schärflshalde" ist die Absicht der Stadt Schongau, an diesem Standort eine Einrichtung zur Freizeitgestaltung für Jugendliche zu errichten.

Dies basiert auf der Auflösung eines Bolzplatzes an der Marktoberdorfer Straße im Jahre 2012. Hier sollte der Erlös des damaligen Grundstückes zweckgebunden wieder der Jugend zugeführt werden. Deshalb entschied sich am 30.07.2013 der Stadtrat Schongau einstimmig, die Errichtung eines Bikeparks an der Schärflshalde weiter zu verfolgen.

Das Grundstück an der Schärflshalde, welches bislang sporadisch (bei Hochbetrieb) als Liegewiese mit Sport- und Spieleinrichtungen seitens des Freizeitbades "Plantsch" genutzt wurde, erscheint für diese Nutzung sehr gut geeignet.

Da ein Bikepark überwiegend mit Erdpisten bzw. wassergebundenen Wegen hergestellt wird, kann grundsätzlich der Charakter einer Grünfläche erhalten bleiben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Bikeparks geschaffen werden. Die benachbarten, schützenswerten Nutzungen sind mit der vorgesehenen Nutzung einer Grünfläche für Sportanlagen zu vereinbaren.

Insbesondere die Einbindung des Bikeparks in den vorhandenen Landschaftsraum mit den umliegenden Freizeitnutzungen entlang der Lechleite bilden dabei ein besonders gewichtiges Argument für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

C.2 Beschreibung des Plangebietes

C.2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Siedlungskörpers der Stadt Schongau, an der Lechleite westlich des bestehenden Eisstadions und südlich des bestehenden Freizeitbades "Plantsch".

Das Plangebiet umfasst die Flurnummer 409/6 und Teilflächen der Flurnummer 390/4 der Gemarkung Schongau.

Das Plangebiet ist im Westen durch den Dornauer Weg begrenzt. Dieser wechselt ab dem Anwesen mit Flurnummer 425/1 in einen Fußweg. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Eisstadion und im Norden an das Freizeitbad "Plantsch".

Im Süden grenzt das Plangebiet an forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen.

C.2.2 Topografie / Vegetation und Bestand

Der gesamte Geltungsbereich fällt stark in Richtung Nordwesten, entlang der Lechleite, von ca. 708 m ü NN auf 675 m ü NN ab (Höhenunterschied ca. 33 m).

Aktuell ist das Gelände extensiv als Grünland genutzt. Als landschaftsgliedernde Elemente können insbesondere die auf der Fläche vorhandenen Gehölze bezeichnet werden.

Im Norden des Plangebietes wird die bestehende Rad- und Fußwegeverbindung bzw. im Bereich des Eisstadions als Straßenverkehrsfläche eingeordnete "Sperbersau" in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Fläche ist aktuell durch eine Einzäunung vor unbefugtem Betreten gesichert. Weitere bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

C.2.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist aktuell durch einen Fußgängerüberweg mit den Außenanlagen des Freizeitbades "Plantsch" verbunden. Verkehrlich wird das Gelände durch zwei Zufahrten vom nördlich verlaufenden Geh- und Radweg "Sperbersau" als auch vom westlich verlaufenden "Dornauer Weg" erschlossen. Sowohl über den "Dornauer Weg" als auch über die an die "Sperbersau" direkt angrenzende "Lechuferstraße" ist der Individualverkehr an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Gebiet ist an der Marktoberdorfer Straße mit dem Stadtbus Schongau an den ÖPNV angeschlossen. Eine direkte Haltestelle des Stadtbusses ist im Bereich der Lechleite nicht vorhanden.

Für den ruhenden Verkehr sind im Umfeld des Geltungsbereiches im Bereich der Eishalle bzw. des Eisstadions, entlang der Lechuferstraße ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Diese können dem Vorhaben direkt zugeordnet werden, da die beiden Nutzungen des Bikeparks und der Eishalle jahreszeitlich nicht gleichzeitig stattfinden können. So ist gerade im Frühjahr bis Herbst die Eishalle nicht in Betrieb, weshalb die vorgehaltenen Parkplätze dem Bikepark zur Verfügung stehen.

Die Parkplätze am Dornauer Weg sollen nicht dem Bikepark zur Verfügung stehen. Da jedoch ein Parken auch im genannten Bereich nicht auszuschließen ist, wurde auch die intensive Nutzung des Parkplatzes am Dornauer Weg in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Insgesamt ist mit einem täglichen Aufkommen von maximal ca. 86 PKW's (vgl. Gutachten hcon, Anhang) auszugehen.

Durch die vielfach entlang der Lechuferstraße vorhandenen Parkmöglichkeiten ist für den Betrieb des Bikeparks ausreichend Parkraum vorhanden.

Fahrradstellplätze sind im Bereich des Geltungsbereichs vorgesehen.

Die Haupteinschließung des Bikeparks ist über den Geh- und Radweg "Sperbersau" vorgesehen, da eine reguläre Befahrung des Grundstücks mit motorisierten Fahrzeugen nur zum Unterhalt gestattet ist.

Der bestehende Zugang von dem "Dornauer Weg" soll als Nebeneingang erhalten bleiben.

Eine Erschließung von Süden ist nicht vorgesehen.

C.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich alle aktuell im Eigentum der Stadt Schongau.

C.3 Planungsrechtliche Vorgaben

C.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) / Regionalplan (RP)

Gemäß Regionalplan der Region 17 "Oberland" ist zum aktuell rechtsgültigen Stand, die Stadt Schongau als MITTELZENTRUM im Landkreis Weilheim-Schongau bestimmt und übernimmt somit zentralörtliche Aufgaben.

Die lechbegleitenden Auen werden im Regionalplan als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensräume genannt. Ebenso werden diese als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung beschrieben.

Für die Anlage von Freizeiteinrichtungen werden im Regionalplan vor allem folgende Ziele benannt:

"3.2 Freizeiteinrichtungen, die mit der Anlage von Bauwerken verbunden sind, sollen in der Region Oberland möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinrichtungen errichtet werden. Eine Beeinträchtigung von Kur- und Wohnbereichen soll vermieden werden."

"3.3 Vordringlich sollen in der Region Oberland Erholungseinrichtungen geschaffen werden, die der Bevölkerung eine Freizeitbeschäftigung in der freien Natur gewährleisten."

Durch die Entwicklung und Errichtung des Bikeparks am vorgesehenen Standort Schärflshalde werden die beiden hierfür einschlägigen Ziele des Regionalplanes vollumfänglich erfüllt.

Durch die benachbarten Freizeiteinrichtungen ist das Anbindungsgebot des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms voll erfüllt.

C.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird aktuell im Parallelverfahren durch die 23. Änderung angepasst.

Auch schon vor der 23. Änderung war im Flächennutzungsplan im Vorhabensbereich eine Grünfläche dargestellt.

Lediglich die Zweckbindung wird von einem 'Badeplatz - Liegewiese' hin zu einer 'Sportfläche - Bikepark' geändert.

Die künftige Gestaltung des Bikeparks soll daher der einer Grünfläche entsprechen.

C.3.3 Baurechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet und dessen näheres Umfeld bislang nicht. Lediglich oberhalb der Hangkante der Lechleite besteht der Bebauungsplan "Dornauer Feld" aus dem Jahr 1977. Dieser weist das Bebauungsplangebiet als WA aus. Der bestehende Bebauungsplan Dornauer Feld grenzt jedoch nicht direkt an den Bebauungsplan Bikepark und wird von diesem durch die Hangleite (Grünfläche) getrennt. Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird aber in der schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt.

C.3.4 Sonstige übergeordnete Planungen, Strukturpläne und Satzungen

Folgende Satzungen der Stadt Schongau bzw. sonstige Planungen sind für den vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Satzung der Stadt Schongau über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 12.09.1994
- Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter vom 17.11.2009
- Satzung über die Sondernutzung an öffentlichem Verkehrsgrund in der Stadt Schongau vom 08.07.1997
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Stadt Schongau vom 09.07.2009
- 1. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Stadt Schongau vom 21.12.2011
- Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Schongau vom 14.07.2010
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 14.07.2010 mit 1. Änderung vom 19.12.2012 und 2. Änderung vom 02.07.2014

C.4 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

C.4.1 Ziele der Planung

Maßgebliches Ziel der Planung ist die grünordnerische Strukturierung und Ordnung sowie die städtebauliche Integration der Grünfläche Bikepark in die bestehende Gemengelage von städtischen und privaten Freizeitanlagen an der Lechleite. Insbesondere soll durch die Planung eine Jugendfreizeiteinrichtung an geeignetem Standort geschaffen bzw. ersetzt werden.

Die damit verbundene Geländegestaltung, die den Charakter einer Grünfläche behalten soll, soll baurechtlich aus dem Bebauungsplan entwickelt werden.

Eine klare Ordnung, Integration und Strukturierung der vorgesehenen Nutzungen an die umgebenden Nutzungen sowie die Sicherstellung der Erschließung ist Zielsetzung des Bebauungsplans.

Je nach Intensität der Nutzung soll auch optional eine Baufläche für Räumlichkeiten des Unterhalts bzw. auch eine eventuell benötigte Toilettenanlage berücksichtigt werden.

C.4.2 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

C.4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche festgesetzt, um die Nutzung in die bestehende Gemengelage von Freizeiteinrichtungen in der Umgebung städtebaulich einzufügen.

Die Fläche soll trotz sportlicher Nutzung weiterhin den Charakter einer Grünfläche erfüllen.

Die Art der baulichen Nutzung kann dabei durch Festsetzungen einzelner Nutzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB bestimmt werden (BVerwG 13.07.1989 NVwZ 1990, 459), um den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB zu entsprechen.

Grünflächen sollen i. d. R. mit ihrer besonderen Zweckbestimmung dargestellt werden, um die Folgewirkungen für die Erschließung und für benachbarte Nutzungen deutlich zu machen.

Der vorliegenden öffentlichen Grünfläche wird daher die Zweckbestimmung 'Sportplatz - Bikepark' zugewiesen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Sportanlage weiterhin den wesentlichen Charakter einer Grünfläche behält.

Auch innerhalb einer Grünfläche können Festsetzungen über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen getroffen werden, soweit dies die zweckentsprechende Nutzung erfordert und soweit es mit der Eigenart einer Grünfläche zu vereinbaren ist.

Die Bebauung im vorliegenden Fall umfasst eine sehr kleine Bebauung, die vorwiegend im Rahmen des Unterhalts der Fläche, aber auch bei großer Auslastung durch eine WC-Anlage benötigt werden kann. Grundsätzlich ist jedoch die Nutzung der vorhandenen WC-Anlage in der Eishalle auch für den Bikepark vorgesehen. Die Gerätschaften für den Unterhalt sollen vorerst in Materialkisten gelagert werden.

Eine tatsächliche Bebauung, wie im Bebauungsplan vorgesehen, ist daher ausschließlich im Falle einer Maximalbenutzung der Anlage voraussichtlich erforderlich.

Die Anlage ist als öffentliche Grünfläche frei zugänglich für die Öffentlichkeit. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen und maximaler Zahl der Vollgeschosse angegeben, um die Bebauung sowie auch die baulichen Anlagen entsprechend der städtebaulichen Gestalt einer Grünfläche zu reglementieren.

C.4.2.2 Begründung der weiteren Festsetzungen

Zur städtebaulichen Strukturierung und Ordnung der baulichen Entwicklung im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche mit Hilfe von Baugrenzen definiert. Die Festlegung von Flächen für Stellplätze unterliegt ebenfalls dem strukturierenden Prinzip.

Um ein, einer Grünfläche entsprechendes Erscheinungsbild der Baukörper gewährleisten zu können, wurde die Dachform festgelegt. Bei einem Flachdach ist zur verbesserten Integration des Baukörpers eine Dachbegrünung erforderlich. Ein Satteldach entspricht der ortsgewöhnlichen Bauweise und ist daher in Verbindung mit der Größenbeschränkung des Baukörpers verträglich mit einer Grünfläche.

Die Erschließung wird durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleistet.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll eine ausreichende und standortgerechte Durchgrünung des Areals gewährleistet werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Gestaltung einer Sportfläche mit dem Charakter einer Grünfläche von entscheidender Bedeutung.

Aufgrund des Baus der Bahnen eines Bikeparks werden Dränagen erforderlich. Zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Oberflächenwassersystem soll das gesammelte Oberflächenwasser auf der Fläche versickert werden.

Die Hinweise (vgl. Ziff. 7) zum Immissionsschutz sind aufgrund des Schallschutzes für benachbarte Nutzungen erforderlich. Die Hinweise basieren auf einem bereits durchgeführten schalltechnischen Gutachten, das diesen Unterlagen in der Anlage beiliegt. Genaue Erläuterungen zum Immissionsschutz werden im folgenden Kapitel C 5 gegeben.

C.5 Immissionsschutz / Auswirkungen der Planung

Auf der Grundlage einer Entwurfsplanung zum Bikepark Schongau (J. FORSTREUTER 04.02.2014), welche auch in der beiliegenden Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt wird, wurde am 05.03.2014 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro hils-consult erstellt. Hierbei wurde zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den allgemeinen Schutzanforderungen der Bauleitplanung geprüft.

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen wurde durch Ermittlung der Geräuscheinwirkung infolge von Sport- und Freizeitlärm auf die benachbarte Wohnbebauung Rechnung getragen. Dabei wurden von hils-consult die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der 18. BImSchV in Verbindung mit den um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten (pauschale Berücksichtigung der Vorbelastung) beurteilt.

Die Bewertung erfolgte im vorliegenden Fall in den maßgeblichen Beurteilungszeiträumen Samstag, außerhalb der Ruhezeiten zwischen 9:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - 20:00 Uhr sowie für die mittägliche Ruhezeit von 13:00 - 15:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen.

Die Berechnung zeigte, dass durch die geplante Sportanlage Bikepark sonntags außerhalb der Ruhezeiten die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowie die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwertanteile (Vorbelastung) für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Jedoch wurde auch deutlich, dass innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr zwar die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, die entsprechend reduzierten Immissionsrichtwertanteile z. T. verfehlt werden.

Zur Einhaltung der Anforderungen wurde deshalb folgende organisatorische Maßnahme zur Verbesserung der schalltechnischen Situation von hils-consult aufgezeigt, dimensioniert und in ihrer schalltechnischen Wirksamkeit nachgewiesen.

- *Untersagung von lautstarkem "Schreien" und "Rufen" auf der Strecke bzw. im Bereich des Geländes innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen.*

Ebenfalls wurde der durch den Betrieb der Anlage entstehende An- und Abfahrverkehr geprüft (maximale Nutzerzahl auf tgl. 130 Nutzer und dementsprechend 65 PKW entspricht 130 Fahrzeugbewegungen), trotzdem der Parkplatz am Dornauer Weg nicht dem Bikepark dienen soll. Es handelt sich somit um eine "worst case" Betrachtung, bei welcher trotzdem der Parkplatz im Dornauer Weg genutzt wird. Der Verkehr führt dabei zwar zu einer spürbaren Erhöhung des Beurteilungspegels auf den umliegenden Verkehrswegen (v. a. Dornauer Wege) um 3 dB(A), jedoch zu keiner Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV.

Da für die Festsetzung organisatorischer Maßnahmen keine Rechtsgrundlage im BauGB für Bebauungspläne besteht, ist die Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen für den Bikepark im nachgelagerten Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren zu regeln.

C.6 Ver- und Entsorgung

Das aufgrund von Dränagen der Bahnen anfallende Niederschlags- bzw. Hangschichtwasser ist ausnahmslos auf dem Grundstück zu versickern. Entsprechende Versickerungseinrichtungen sind einzuplanen, um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vermeiden.

Eventuell durch die Bereitstellung einer WC-Anlage anfallendes Schmutzwasser ist in die Kanalisation der Stadt Schongau abzuleiten.

Das benachbarte Eisstadion ist bereits mit Strom und Wasser versorgt. Auch Abwasserleitungen sind vorhanden.

Es ist lediglich eine Verlängerung der bestehenden Leitungen, hin zum eventuellen Baukörper erforderlich.

Eine komplette Beleuchtung der Anlage ist nicht vorgesehen.

C.7 Energetik und regenerative Energien

C.7.1 Heizung

Eine Beheizung der baulichen Anlagen (Unterhaltsgebäude bzw. WC-Anlagen) ist nicht vorgesehen, da die Anlage ausschließlich für Sommerbetrieb geeignet ist.

C.7.2 Strom

Die maßgebliche Versorgung der Gebäude mit Strom erfolgt durch das benachbart vorhandene Stromversorgungsnetz.

Versorger ist die Lechwerke AG

C.7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Ortsnetz gesichert.

Versorger sind die Stadtwerke der Stadt Schongau.

C.7.4 Regenerative Energien

Im Rahmen der Erstellung der Gebäude wird der gemäß aktuell gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) geforderte Anteil regenerativer Energien an der Gesamtbilanz erfüllt. Weitergehende Anforderungen werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

C.7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die regulären Entsorgungsmechanismen für Hausmüll und Abfall durch die Stadt Schongau.

C.8 Altlasten

Der Stadt Schongau sind im Geltungsbereich keine Altlasten im Sinne des Gesetzes bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. zu achten bzw. dem Landratsamt zu melden, so dass bislang unbekannte Altablagerungen zuverlässig erkannt werden.

C.9 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Es sind jedoch wegen der besonderen topografischen Lage an der Lechleite auch hier Bodendenkmale zu vermuten.

Gemäß DSchG sind im Zuge von Aushubarbeiten entdeckte Bodendenkmale unmittelbar der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen und die Arbeiten sofort einzustellen.

Hierzu wird auf die Hinweise in Kap. B und den darin zitierten Gesetzestext des DSchG verwiesen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewerdenkmal.“

Stadt Schongau, den

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

Siegel

D. UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

D.1 Einleitung

D.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Nachstehend wird das geplante Vorhaben kurz nach Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben. Zur weiteren Erläuterung der Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung (Kap. C.4) verwiesen.

STANDORT

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Siedlungskörpers der Stadt Schongau.

Planungsrechtlich ist der Bereich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Eine Anbindung an bestehende Siedlungsflächen der Stadt Schongau, wie im aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayerns gefordert, besteht direkt im Osten (Eisstadion) und im Norden (Freizeitbad Plantsch).

Der Standort ist stark hängig und nach Norden exponiert.

Das Plangebiet ist aktuell extensiv als Grünlandstandort gepflegt und z. T. mit Bäumen und Sträuchern unterschiedlicher Altersklassen bewachsen.

In Teilbereichen tritt Hangschiebewasser aus und z. T. sind vegetationskundlich hochwertigere Flächenbereiche vorhanden.

ART UND UMFANG

Das Plangebiet umfasst 1,83 ha.

Das betroffene Flurstück 409/6 Gemarkung Schongau umfasst ca. 1,73 ha.

Es gliedert sich in der Planung in

- öffentliche Grünflächen
- Bauflächen
- Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze
- Flächen für Erhalt und Pflanzung von Gehölzen
- Flächen für Maßnahmen für Natur- und Landschaft
- Verkehrsflächen

BEDARF AN GRUND UND BODEN

Die dauerhafte Versiegelung von Boden hält sich beim vorliegenden Bebauungsplan in engen Grenzen, da die Sportfläche als Grünfläche entwickelt werden soll.

Durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist die Versiegelung begrenzt und ermöglicht auf dem Flurstück eine versiegelte / (befestigte) Fläche von maximal 0,52 ha.

Hierzu sind auch die befestigten Wege und Fahrradbahnen zu rechnen. Böschungen mit Ansaaten sind nicht bei der Ermittlung der GRZ den befestigten Flächen zuzuschlagen.

D.1.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT SCHONGAU

Das Plangebiet wird im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Badeplatz - Liegewiese' dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Auch heute schon werden auf der Fläche nach kommunaler Planung weniger naturschutzfachliche Ziele als vielmehr Ziele der Freizeitgestaltung verfolgt. Dieses Ziel bleibt auch mit der Entwicklung des Bikeparks grundsätzlich erhalten.

Durch die Änderung der Grünfläche zu einer öffentlichen Grünfläche wird die Zugänglichkeit der Fläche wesentlich verbessert.

NATURSCHUTZGESETZ

Schutzgebietskategorien des Naturschutzrechts werden durch die Planung nicht berührt.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Bestandteile nach §§ 23 - 30, 32 BNatSchG sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt.

BIOTOP- UND ARTENSCHUTZKARTIERUNG BAYERN

Das Planungsgebiet beinhaltet keine amtlich kartierten Biotopkartierung sowie auch keine Artnachweise der Bayerischen Artenschutzkartierung.

Benachbart zum Plangebiet liegt mit einer Entfernung von ca. 100 m das kartierte Biotop "Hecken im Stadtgebiet Schongau" (8131-0103-003) entlang der Lechuferstraße.

Die Artenschutzkartierung weist aus der Umgebung Vorkommen von Zwergfledermaus, Kleiner Bartfledermaus und Abendsegler, Haselmaus, Siebenschläfer und Dunklem Sonnenröschen-Bläuling aus.

Im direkten Umfeld des Vorhabens befindet sich jedoch kein Nachweis in der Artenschutzkartierung Bayern.

D.1.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

D.1.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

D.1.3.1.1 Schutzgut Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um einen Bodenkomplex an Steilhängen des Lechs mit fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-) Rendzina und Braunerde. Selten schaut der Fels aus unterschiedlichem Ausgangsmaterial an den steilen Talhängen hervor.

In Abhängigkeit von Bodenform und Exposition schwanken die Zustände von trocken bis frisch.

Als Nutzungseignung wird im Allgemeinen für die Steilhänge des Lechs die Nutzung Schutzwald vorgeschlagen.

In den unteren Bereichen ist örtlich oftmals mit Hangvernässungen durch Austritt von Hangschichtwasser zu rechnen.

Für das Schutzgut Boden besteht im gesamten Plangebiet nach bisherigem Kenntnisstand keine erhebliche Vorbelastung (z. B. Altlasten).

Die untere (nordöstliche) Hälfte des Grundstücks ist in der Geologischen Karte von Bayern M 1:25.000 als Rutschfläche ausgewiesen. Hier sind offensichtlich bereits in weiter zurückliegenden Zeiten Geländeabbrüche aufgetreten woraus sich die unregelmäßige Geländeform erklären lässt.

Im oberen Grundstücksbereich stehen unterhalb von Decklagen würmeiszeitliche Schotter an, welche von tertiären Sedimenten unterlagert werden. Aufgrund der Bindigkeit der tertiären Bodenschichten lassen sich die vor Ort erscheinenden Hangwasseraustritte erklären (Schichtwasser). Nach Angaben ortskundiger Personen sind keine Geländeabbrüche oder Abrutschungen auf dem vorliegenden Gelände bekannt. Geringfügige Kriechbewegungen sind jedoch am vorhandenen Kanal bzw. dessen schachtköpfen zu erkennen. Diese Kriechbewegungen laufen derzeit nur mit sehr geringer Geschwindigkeit ab, so dass keine unmittelbare Gefährdung des Hanggeländes oder ein schlagartiges Versagen zu erwarten ist. (vgl. Ingenieursgeologischer Untersuchungsbericht zum Bikepark an der Schärflshalde, CRYSTAL Geotechnik, Utting, 20.12.2013, Anlage 3 zum Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Schongau). Im Weiteren wird auf den o.g. Bericht verwiesen.

Für das Schutzgut Boden kann die Fläche gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, der Kategorie "II - unterer Wert" zugeordnet werden.

D.1.3.1.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen des Plangebietes, insbesondere zu den Grundwasserflurabständen liegen nicht vor.

Aufgrund des benachbarten Lechtales, welches sich ca. 7 m unterhalb der topografisch tiefsten Stelle des Plangebietes befindet, ist mit einer Grundwasserüberdeckung von mindestens 5 m ab Geländeoberkante auszugehen. Im Maximum wird im Vorhabensbereich eine Grundwasserüberdeckung von ca. 30-40 m erreicht. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand parallel zum Bestandsgelände ansteigt.

Der hier vorliegende Grundwasserkörper der quartären Flussschottern wird als Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten beschrieben. Der Grundwasserkörper kann als ergiebiger Grundwasserleiter bezeichnet werden.

Aufgrund der hohen bis sehr hohen Überdeckung des Grundwasserleiters kann die Grundwassergeschüttheit als ausreichend beschrieben werden.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet) des Lechs beschränkt sich in diesem Bereich auf das direkte Gewässerbett und liegt somit zum Vorhabensbereich in einer Entfernung von ca. 80 m bei einem Höhenunterschied von ca. 5 m an der tiefsten Stelle der Vorhabensfläche.

Das Schutzgut Wasser weist im Vorhabensbereich eine geringe Empfindlichkeit auf.

Dementsprechend kann für das Schutzgut Wasser die Fläche gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, der Kategorie "II - unterer Wert" zugeordnet werden.

D.1.3.1.3 Schutzgüter Klima und Luft

Das Gebiet kann als Kaltluftentstehungsgebiet bezeichnet werden. Es liegt im Einflussbereich des Lechtales, welches als Hauptabflussgebiet für Kaltluft in diesem Bereich genannt werden kann.

Da jedoch der Lech innerhalb der Leite an Schongau vorbeifließt und die im Vorhabensbereich entstehende Kaltluft direkt dem Lechverlauf zufließt und zudem eine relativ geringe Größe besitzt, kann die Fläche keine Relevanz für das Makro- und Mikroklima bzw. die Frischluftversorgung der Stadt Schongau besitzen.

Dementsprechend kann für das Schutzgut Klima und Luft die Fläche gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, der Kategorie "I - oberer Wert" zugeordnet werden.

D.1.3.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Zur grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Fläche, im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, wurde das Areal im Juni 2014 von Herrn Dipl.-Biologe Martin KLEINER untersucht. Die Fläche wird demzufolge von mehr oder weniger extensiv ausgeprägtem Grünland bestimmt und ist z. T. von Gehölzstrukturen überstanden.

Das Grünland besitzt keine einheitliche Ausprägung, sondern besteht aus einem Komplex, der je nach Geländeform, Bodenfeuchtigkeit, Beschattung, Beweidungsgewohnheiten und sonstiger Überprägung unterschiedlich ausfällt.

Durch die Klassifizierung des Grünlandes als Arrhenatheretalia-Typ durch das Gutachten kann das Grünland folglich in den größten Teilen einer typischen Fettwiese zugeordnet werden.

Im Detail wurden im Gutachten KLEINER auch Teilbereiche auskartiert, welche artenreicheren Ausprägungen entsprechen. In diesen Bereichen kann eine Verwandtschaft der Vegetationsgesellschaften zu Flachland-Mähwiesen erkannt werden.

Es ist somit zu erkennen, dass auf der Fläche ausreichendes Aufwertungspotenzial im Grünlandbereich besteht.

Der Gehölzbestand weist einige markante alte Einzelbäume bzw. Baumgruppen auf.

Diese im Komplex mit den Offenbereichen werden insbesondere von Vögeln rege genutzt. Im Gutachten KLEINER wird die rege Nutzung durch Vögel beschrieben und eine Momentaufnahme der vorkommenden Arten am 26.05. und 06.06.2014 beschrieben. Demzufolge sind überwiegend kommune, weit verbreitete Vogelarten vorhanden.

Ebenfalls konnte eine Wildbienenkolonie auf der Fläche festgestellt werden. Alle Wildbienen sind besonders geschützt.

Eine Nutzung von Rindenspalten und Höhlungen in den Altbäumen durch Fledermäuse als Fortpflanzungs- und Ruhestätte kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Fläche bietet sich überwiegend als Komplexlebensraum für Tiere und Pflanzen kommuner, störungstoleranter Arten, aufgrund auch der bestehenden Vorbelastung der Liegewiese, an.

Die biologische Vielfalt der Fläche kann als durchschnittlich bezeichnet werden und ist entsprechend der Werteinteilung des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für das Schutzgut Arten- und Lebensräume der Kategorie "II - unterer Wert" zuzuordnen.

D.1.3.1.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist insbesondere durch die topografische Situation der vorhandenen Lechleite geprägt. Vor allem die Gehölzstrukturen an der Schärflshalde stellen eine reizvolle Situation dar.

Da das Plangebiet schon im Siedlungsbereich der Stadt Schongau liegt, sind vielfach Vorbelastungen für das natürliche Landschaftsbild vorhanden. Hierzu zählen insbesondere das östlich des Lechs gelegene Industriegebiet, aber auch die auf der westlichen Lechseite gelegenen Sportanlagen.

Das Ortsbild ist an dieser Stelle jedoch überwiegend geprägt durch Grünflächen, da die o. g. Sportanlagen weitestgehend eingegrünt sind. Der gesamte Bereich kann als Freizeit- und Erholungsbereich der Stadt Schongau bezeichnet werden.

Gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann das Vorhabensgebiet für das Schutzgut Landschaftsbild der Kategorie "II - unterer Wert" zugeordnet werden.

D.1.3.1.6 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Nach Überprüfung des Plangebietes mit den aktuellen Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas zum 15.01.2015 ergeben sich keine Hinweise auf vermutete Denkmale.

Im Plangebiet existieren keine bestehenden Bauwerke bzw. Sachgüter.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weist keine besondere Empfindlichkeit im Vorhabensbereich auf.

D.1.3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit / Bevölkerung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der Stadt Schongau, in welchem überwiegend Sport- und Freizeiteinrichtungen positioniert sind.

Westlich zum Gebiet liegt mit einem Abstand von ca. 25 m und einem Höhenunterschied von ca. 7 - 10 m die Wohnbebauung auf dem Dornauer Feld. Direkt angrenzend an das Gebiet liegt ein im Außenbereich nach § 35 BauGB errichtetes Wohngebäude.

Das Plangebiet wird sowohl im Westen und Norden durch Verkehrsflächen begrenzt.

Insbesondere die angrenzende bzw. benachbarte Wohnnutzung kann als sensibel für entstehende Lärmemissionen beschrieben werden.

D.1.3.1.8 Schutzgut Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bereits bei den jeweiligen Schutzgütern erfasst (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Landschaft: landschaftsbildbereichernde Wirkung von Gehölzbeständen).

Darüber hinaus sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

D.1.3.2 Entwicklungprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Grundstück als Liegewiese in seiner heutigen, untergenutzten Ausprägung erhalten. Die Fläche steht somit auch weiterhin der Öffentlichkeit nur in begrenztem Umfang für Erholung (nur im Rahmen der Nutzung des Freizeitbades) zur Verfügung.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass selbst bei der sporadischen Nutzung, die Pflege (insbesondere Mahd bzw. Beweidung) der Fläche weiterhin aufrechterhalten bleibt.

D.1.3.3 Entwicklungprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen beschrieben.

D.1.3.3.1 Schutzgut Boden

An einem Großteil der Untersuchungsstellen wurden unterhalb der Oberbodenschicht relativ gut tragfähige Kiese erkundet, so dass hier die geplanten Fahrradtrassen nach Abtrag des Oberbodens angelegt werden können. In einzelnen Bereichen, insbesondere am Fuß von Böschungen wurden geringer tragfähige Böden von breiiger Konsistenz angetroffen, weshalb hier bei angedachten Baumaßnahmen Bodenaustauschmaßnahmen vorzusehen sind.

Eine Dränierung von wasserführenden Bereichen, wie bislang bereits am Hang durchgeführt und eingebracht, wird im vorliegenden Ingenieursgeologischen Gutachten (CRYSTAL Geotechnik) empfohlen. Bei stärkeren Anschnitten oder größeren Anschüttungen in Hangbereichen sind die technischen Anforderungen anhand von Standsicherheitsnachweisen zu prüfen.

Unter Einhaltung der geotechnischen Anforderungen ist für das Gelände nicht von einer Vergrößerung der Hangrutschungsgefahr auszugehen.

Die Böden sind im Gebiet nicht besonders ertragreich und bewirtschaftbar. Dementsprechend gehen auch für die Landwirtschaft keine besonders ertragreichen Böden verloren, insbesondere da auch heute schon keine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes erfolgt.

Dennoch ist die Überbauung, auch durch wassergebundene Wegedecken, Aufschüttungen und Abgrabungen, mit dem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen verbunden und damit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, welche im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden müssen.

D.1.3.3.2 Schutzgut Wasser

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes sind keine dauerhaften oder baubedingten Eingriffe ins Grundwasser erforderlich.

Durch Befestigungen und durch eine eventuelle kleinräumige Dränage von Hangwasser werden die natürlichen Wasserkreisläufe gestört. Der Grad der Versiegelung bzw. Befestigung richtet sich dabei nach den Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren. Da gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes anfallendes Hang- bzw. Niederschlagswasser auf der Fläche

versickert werden muss, können erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sicher ausgeschlossen werden.

D.1.3.3.3 Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet besitzt schon heute keine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Lokalklima sowie die Luftreinhaltung der Stadt Schongau.

Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima können durch das Vorhaben nicht ausgelöst werden.

D.1.3.3.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der Errichtung eines Bikeparks auf dem Standort der bestehenden Liegewiese geht eine Steigerung der Nutzungsintensität einher. Dadurch nimmt zwangsläufig das Störpotenzial insbesondere für die Avifauna zu.

Jedoch kann durch entsprechende Integration der naturschutz- und artenschutzfachlichen Belange in die Planung und eine entsprechende teilräumliche Aufwertung der bestehenden Fläche eine erhebliche Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen vermieden werden (siehe "Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme / Bewertung" von Herrn Dipl.-Biologen Martin KLEINER, 24.06.2014, Oberammergau).

Dementsprechend wird im vorliegenden Bebauungsplan der naturschutzrechtliche Ausgleich im Vorhabensgebiet verortet sowie umfangreiche Maßnahmen zur Steigerung und Verbesserung des Habitatpotenzials (z. B. Bepflanzungen) vorgesehen.

Durch die Aufwertung von Teilbereichen der Fläche werden Rückzugsräume für Flora und Fauna geschaffen. Insbesondere Wirbellose profitieren von der vorgesehenen Maßnahme.

Durch die Etablierung höherwertiger Ausgleichsbereiche, wie im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, können die erheblichen Auswirkungen der Planung des Bikeparks auf Flora und Fauna vor Ort ausgeglichen und somit vermieden werden.

D.1.3.3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch die Änderung der Nutzung der Grünfläche von einer "Liegewiese" zu einem "Bikepark" wird die Gestalt der Fläche für das Landschaftsbild geändert.

Jedoch ist auch in der Planung der Erhalt des landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes vorgesehen, wie auch die Etablierung von ungestörten, naturschutzfachlich aufgewerteten Bereichen (Ausgleichsflächen vor Ort).

Dadurch wird gewährleistet, dass die geplante Sportanlage weiterhin den Charakter einer Grünfläche behält.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch die Planung nicht ausgelöst werden.

D.1.3.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bekannte bzw. vermutete Bau- und Bodendenkmale sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können ausgeschlossen werden.

D.1.3.3.7 Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Mit der Errichtung einer Sportfläche bzw. eines Bikeparks im vorliegenden Geltungsbereich ist eine Steigerung der Nutzungsintensivität der Fläche und damit eine Vergrößerung der Lärmemissionen verbunden.

Aufgrund der benachbart vorhandenen Wohnbauflächen wurden daher im Vorfeld die Planungen auf ihre Verträglichkeit der Lärmemissionen in einem schalltechnischen Gutachten (hcon, Kaufering, den 05.03.2014) untersucht. Demzufolge werden die einzuhaltenden gebietsspezifischen Immissionschutzrichtwerte der 18. BImSchV im Regelfall eingehalten. Jedoch in der sonntäglichen Ruhezeit ist die dann einzuhaltende Reduzierung der Grenzwerte zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr nur unter Einrichtung von organisatorischen Maßnahmen möglich.

Die Festsetzung einer Nutzungsbeschränkung ist mangels einer Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht möglich.

In den Hinweisen des Bebauungsplans werden jedoch Maßnahmen beschrieben, welche eine Überschreitung der o. g. Grenzwerte sicher verhindern können.

Unter Berücksichtigung der genannten organisatorischen Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sicher verhindert werden und der Planung stehen keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.

Die Maßnahmen sind, wie unter dem Kapitel "Hinweise" beschrieben, im nachgelagerten Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu verankern, um erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verhindern zu können.

D.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

D.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Auswirkungen

GESTALTUNG UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Durch die Beschränkung der Höhe des Baukörpers wird eine Vereinbarkeit der Bebauung mit der Art der baulichen Nutzung "Grünfläche" erreicht und damit auch eine Verringerung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

IMMISSIONSSCHUTZ

Durch organisatorische Maßnahmen (z. B. Hinweisschilder) ist ein lautstarkes "Rufen" und "Schreien" während sonn- und feiertäglicher Ruhezeiten zu verhindern. Damit kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch verhindert werden.

DURCHGRÜNUNG DES PLANGEBIETES

Durch die vorgegebene Planzeichnung wird eine ausreichende Durchgrünung, aber auch Eingrünung des Gebietes gewährleistet. Schutz und Erhalt bestehender Gehölz- und Grünstrukturen genießt dabei besondere Priorität, um den Charakter einer Grünfläche erhalten zu können.

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Durch die festgesetzte Pflicht zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser bzw. austretendem Hangwasser werden Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf minimiert bzw. verhindert.

BEGRÜNUNG VON BÖSCHUNGEN

Sämtliche an den Kurvendurchfahrten und sonstigen Aufschüttungen der Fahrradbahnen entstehenden Böschungen werden mit artenreichem Grünland angesät.

D.2.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Januar 2003) angewandt.

D.2.2.1 Beurteilung des Gebiets nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft

Siehe hierzu auch Kapitel D 1.3.1 "Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes".

Das Plangebiet wird dabei insgesamt, unter Ausschluss der bestehenden Verkehrsflächen schutzgutbezogen bewertet:

<u>Schutzgut Boden:</u>	Kategorie II "Mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt"
<u>Schutzgut Wasser:</u>	Kategorie II "Mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt"
<u>Schutzgut Klima + Luft:</u>	Kategorie I "Geringe Bedeutung für den Naturhaushalt"
<u>Schutzgut Tiere + Pflanzen:</u>	Kategorie II "Mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt"
<u>Schutzgut Landschaft:</u>	Kategorie II "Mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt"

Die gesamte Fläche wird dementsprechend der KATEGORIE II "Mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt" zugeordnet.

D.2.2.2 Einstufung des Plangebiets nach Eingriffsschwere

Das Plangebiet besitzt durchgängig eine GRZ von 0,3. Dementsprechend wird der Eingriffsschwere eindeutig der Typ B "Niedriger bis Mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad" zugeordnet.

D.2.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Als relevante Eingriffsfläche zur Ermittlung der Ausgleichsbedarfs wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs abzüglich bereits vorhandener Verkehrsflächen herangezogen.

Dementsprechend ergibt sich eine Eingriffsfläche von:

Geltungsbereich Bebauungsplan	1,83 ha
./. eingriffsneutraler Flächenanteile (bestehende Verkehrswege)	0,07 ha
= Eingriffsfläche	1,76 ha

Der Kompensationsfaktor muss unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der vorgegebenen Spanne des Leitfadens festgelegt werden.

Der Leitfaden gibt im für die Beeinträchtigung von Gebieten mit "mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt" und einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,5 - 0,8 vor. In besonderen Fällen kann in dieser Kategorie jedoch auch der Faktor 0,2 gewählt werden.

Im vorliegenden Fall soll, aus Folgend genannten Gründen, der Faktor 0,2 für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs herangezogen werden:

1. Die Fläche soll weiterhin als Grünfläche erhalten bleiben. Der Charakter einer Grünfläche soll bewahrt werden.
2. Die baulichen Maßnahmen beschränken sich auf einen sehr begrenzten Umfang, wobei die Bahnen, trotzdem diese bei der Ermittlung der GRZ den befestigten Flächen zugeschlagen werden, komplett in durchlässiger bzw. unbefestigter Bauweise erstellt werden.
3. Sämtliche Böschungen an den Kurvendurchfahrten werden mit artenreichem Grünland angesät, um zum Einen den Grünflächencharakter zu stützen und zum Anderen das Artenpotenzial auf der Fläche zu erhöhen.
4. Auf der Fläche vorhandene Gehölzstrukturen werden möglichst erhalten und im Westen der Fläche umfassend ergänzt.
5. In zentralen Bereichen werden naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen gesichert, um eine entsprechende naturschutz- und artenschutzfachliche Aufwertung der Fläche sowie eine Trittsteinbiotopstruktur zu ermöglichen.
6. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt durch den Einsatz von Benjeshecken, welche ebenfalls bereits zu Beginn des Einbaus eine ökologische Funktion als Rückzugsraum für Tierarten wahrnehmen.

Die insgesamt Gestaltung der Fläche als Grünfläche mit allen oben genannten ökologischen, grünplanerischen, naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Maßnahmen rechtfertigt den für einen solchen Fall vorgesehenen Kompensationsfaktor 0,2.

Der Ausgleichsbedarf für das Plangebiet beträgt dementsprechend

1,76 ha Kategorie II x 0,2 = 0,35 ha Ausgleichsbedarf

D.2.2.4 Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird vollständig im Plangebiet nachgewiesen. Hierzu werden Teilflächen der Flur-Nr. 409/6 herangezogen. Die Sicherung der Ausgleichsflächen dient gleichzeitig der grünordnerischen Strukturierung des Areals.

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen vor Betretung und Befahrung sind die Ränder mit sogenannten "Benjeshecken" einzufassen. Die Flächen werden streifenweise gefräst und zur Steigerung des Artenreichtums mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut angesät.

Es ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen regulär im Verhältnis 1 : 1 (Ausgleichserfordernis : Ausgleichsfläche) anerkannt wird.

Bei einer Fläche der Ausgleichsmaßnahmen von 3.502 m² kann der ermittelte Kompensationsbedarf des Bebauungsplans von 0,35 ha vollständig nachgewiesen werden.

Herstellung:

- Streifenweises Fräsen (2 m breite Streifen im Abstand von 2 m) des bestehenden Grünlandes
- Ansaat der gefrästen Streifen mit autochthonem Ökotypensaatgut "Salbei-Glatthaferwiese"
- Anlage einer Benjeshecke rund um jede Ausgleichsfläche; hierfür dürfen keine ausschlagsfähigen Zweige verwendet werden.
- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen muss spätestens mit der Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.

Pflege der Ausgleichsmaßnahmen

- Die artenreichen Grünlandgesellschaften sind 2 x / Jahr jeweils im Juli und September / Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Mulchmahd ist unzulässig.
- Die Benjeshecken sind mindestens alle 2 Jahre einer Pflege zu unterziehen; dabei sind sämtliche Austriebe von Gehölzen auf den Stock zu setzen, um die Gehölze möglichst niedrig zu halten. Der Strauchschnitt ist auf die Schläuen der Benjeshecke aufzubringen, um weiterhin den Schutz vor Befahren und Begehen zu gewährleisten.
Die aufgeschichteten Schläuen der Benjeshecken sollen dauerhaft eine Höhe von 1 m erreichen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln ist unzulässig.

Für die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung aller Grün- und Ausgleichsflächen ist der Vorhabensträger verantwortlich.

Nachdem es sich bei den Ausgleichsflächen ausschließlich um bisherig nicht bewirtschaftete Flächen der Freizeitnutzung (Liegewiese) handelt, wurde gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen vermieden.

Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer der Anlagenlaufzeit zu unterhalten.

D.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung entgegenstehen.

Zur Beurteilung des Habitatpotenzials der Fläche wurde eine "Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme / Bewertung" des Areals durch Herrn Dipl.-Biologen Martin KLEINER (Oberammergau, 24.06.2014) in zwei Ortsterminen am 26.05.2014 und 06.06.2014 durchgeführt. Dieses Gutachten dient als Basis zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Beurteilung des Bauleitplanes und liegt im Anhang diesem Bebauungsplan bei.

Besonders wertgebende Habitatstrukturen für die Fauna sind die auf der Fläche vorhandenen Altgehölze. Zum Teil weist auch das Grünland artenreichere Teilbereiche auf, wobei der Fettwiese überwiegt.

Das Gelände zeigte bei den Begehungen eine rege Nutzung durch Vögel. Insbesondere wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme (KLEINER, 24.06.2014) dabei verbreitet vorkommende, weitestgehend störungstolerante Vogelarten erfasst (Ringeltaube, Sommergoldhähnchen, Singdrossel, Wacholderdrossel, Amsel, Star, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Blaumeise, Kleiber, Elster).

Weiter wurde auf der Fläche eine Wildbienenkolonie der Gattung *Osmia* aufgenommen.

Eine Nutzung der vorhandenen Altbäume durch Fledermäuse bzw. der Fläche als Jagdhabitat ist wahrscheinlich.

Im Rahmen der Erhebungen in Verbindung mit den vorhandenen Lebensraumtypen kann insbesondere von einer Betroffenheit folgender Tierartengruppen ausgegangen werden:

- Vögel
- Fledermäuse

Alle Wildbienen sind zwar besonders geschützt, fallen jedoch nicht unter den Betrachtungsrahmen einer saP. Da jedoch der Standort der Wildbienen kartiert wurde und ein Erhalt durch die Planung möglich ist, können keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wildbienen erkannt werden. Auf den Erhalt des Bienenstockes (Erdbienen) bei der Anlage der Bahn ist besonderes Augenmerk zu legen.

Betroffenheit von Vögeln

Die Arten der Avifauna finden vor allem in den vorhandenen Feldgehölzen bzw. Altbäumen eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Verbotstatbestände können insbesondere durch Rodung von Gehölzbeständen aber auch durch Störung einschlägig sein.

Da die Planung den überwiegenden Teil der Gehölzbestände berücksichtigt und damit erhält, ja sogar umfangreiche Neuanlagen von Bäumen und Feldgehölzen vorsieht, wird der Bestand an Lebensraumpotenzialen für Vögel eher erweitert.

Störung findet auf der Fläche auch heute schon durch den eher sporadischen aber dennoch vorhandenen Liegewiesenbetrieb statt. Um den Verbotstatbestand der Störung zu erfüllen, muss die entsprechende Art durch die Störung im Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert werden. Dies ist bei kleinräumigen Vorhaben nur durch das Vorkommen von "vom Aussterben bedrohter, ortstreuer Arten" der Fall.

Bei den hier vorkommenden bzw. kartierten Artvorkommen ist von einem Ausweichen in benachbart ausreichend vorhandene Lebensräume entlang des Lechs auszugehen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG können für Vögel nicht einschlägig sein.

Betroffenheit von Fledermäusen

Die Nutzung der vorhandenen Altbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Fledermäuse ist wahrscheinlich. Da diese erhalten bleiben und das Vorhaben die Eignung der Fläche als Jagdhabitat nicht beeinträchtigt, können Verbotstatbestände durch das Vorhaben für Fledermäuse nicht einschlägig sein.

D.4 Planungsvarianten

Aufgrund der Auflösung des Bolzplatzes an der Marktoberdorfer Straße im Jahr 2012 musste die Freizeiteinrichtung für Jugendliche ersetzt werden.

Grundsätzlich wurde über die Errichtung eines Skateplatzes oder eines Bikeparks im Stadtrat diskutiert. Der Stadtrat entschied sich am 30.07.2013 für die Errichtung eines Bikeparks.

Da ein Bikepark optimalerweise bestimmte vorhandene topografische Gegebenheiten sowie eine gehölzarme Vegetation voraussetzt, schränkte sich der Suchraum stark ein.

Letztendlich wurde an der Schärflshalde ein geeigneter, aktuell untergenutzter Standort ausfindig gemacht, welcher idealerweise im Bereich eines Konglomerats von Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Schongau liegt und aktuell bereits als Grünfläche der Erholungsnutzung gewidmet ist. Daher wurde der Standort ausgewählt.

Die Planung der Bahnen orientiert sich stark an der vorhandenen Topografie, so dass der Eingriff in den Hang möglichst gering ausfällt.

D.5 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der vorliegende Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Dieser wurde u. a. auf Grundlage nachstehender Unterlagen erstellt:

- Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Grünordnungsplanung
- "Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme/Bewertung, Bikepark Schärflshalde" Dipl.-Biologe M. KLEINER, Oberammergau, 26.04.2014
- "Schalltechnische Untersuchung, Errichtung eines Bikeparks "An der Schärflshalde (Flur Nr. 409/6)", hcon, 05.03.2014, Kaufering
- Baugrunderkundung/Ingenieursgeologischer Untersuchungsbericht „Bikepark an der Schärflshalde in Schongau“, CRYSTAL Geotechnik, Utting, 20.12.2013

Zudem wurden die Stellungnahmen folgender Fachbehörden, der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) berücksichtigt und eingearbeitet:

-
-

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden ergänzend noch folgende Stellungnahmen berücksichtigt und eingearbeitet:

-

Das schalltechnische Gutachten lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht vor. Eine Bewertung bzw. Beurteilung im Umweltbericht war hierzu noch nicht möglich.

Darüber hinaus liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

D.6 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) nach § 4c Bau-GB)

Im Rahmen der Überwachungsmaßnahmen sollen, insbesondere zur Feststellung bislang gänzlich unvermuteter Auswirkungen, die bestehenden und vor Ort vorhandenen Messnetze genutzt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Fachbehörden aufgefordert, vor Ort vorhandene und nutzbare Messnetze und Messstationen mitzuteilen.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen im Vorhabensbereich werden erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild vermieden bzw. Eingriffe in den Boden ausgeglichen.

Die Ausgleichsflächen werden rundum von Benjeshecken gegen Befahren und Begehen geschützt. Da diese jedoch nicht vollständig vermieden werden kann, ist die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen bzw. deren Abgrenzung in regelmäßigen Abständen (jährlich) zu prüfen und eventuell geeignete Maßnahmen für deren Funktionalität zu ergreifen.

Durch die Einhaltung von organisatorischen Maßnahmen (Vermeidung von "Rufen" und "Schreien" während sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten) werden erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut vermieden.

Da diese Maßnahmen den Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes überschreiten, sind diese im nachgelagerten Freistellungs- bzw. Bauantragsverfahren zu verankern.

Die Einrichtung bzw. Installation der vorgeschlagenen Maßnahmen (Hinweisschilder, Platzordnung) zum Schallschutz muss im Rahmen des Monitorings spätestens ein ½ Jahr nach Errichten der Anlage geprüft werden.

Eine weitergehende Notwendigkeit der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen wird nicht erforderlich.

D.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

Das Plangebiet umfasst 1,83 ha und liegt im südlichen Bereich des Siedlungskörpers der Stadt Schongau innerhalb eines Konglomerats von Freizeit-, Sport- und Erholungsflächen.

Das Plangebiet liegt an der Lechleite, welche sich topografisch besonders für die Errichtung eines Bikeparks eignet.

Das Plangebiet ist aktuell extensiv als Grünland gepflegt und wird z. T. noch als Liegewiese für das Freizeitbad "Plantsch" genutzt.

Keines der zu prüfenden Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild, Kultur-/Sachgüter und Mensch) liegt im Plangebiet in einer besonders schützenswerten oder empfindlichen Ausprägung vor, so dass der gewählte Standort für das Vorhaben aus Umweltsichtspunkten grundsätzlich geeignet ist.

Durch die Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Anpassung der Planungen und Gehölzpflanzungen sowie die genaue Positionierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Plangebiet können erhebliche Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter sicher ausgeschlossen werden und die Planung verträglich für den Naturschutz realisiert werden.

Auswirkungen sind für das Schutzgut Mensch (Nachbarschaft) in geringfügigem Umfang während der sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten möglich. Diese Auswirkungen wurden durch das vorliegende schalltechnische Gutachten des Büros hcon ermittelt. Durch geeignete organisatorische Maßnahmen kann jedoch die Überschreitung der Grenzwerte der 18. BImSchV und somit auch die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch verhindert werden. Diese organisatorischen Maßnahmen sind mangels Rechtsermächtigung nicht durch den Bebauungsplan festsetzbar und müssen daher im nachgelagerten Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren integriert werden.

Die Installation der organisatorischen Maßnahmen wird durch das Monitoring nach § 4c BauGB sichergestellt.

Mit Durchführung der Planung sind nachteilige Umweltauswirkungen auf einige Schutzgüter zu erwarten, denen teilweise auch Entlastungswirkungen oder Verbesserungen gegenüberstehen. Unvermeidliche Beeinträchtigungen werden im Zuge des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kompensiert.

Der Ausgleich erfolgt vollständig im Vorhabensbereich und trägt damit maßgeblich zur Aufwertung und Gestaltung der Sportanlage als Grünfläche bei.

Bei Durchführung des Vorhabens ist, unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe B 'Textliche Festsetzungen - Hinweise), die Planung ohne Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu realisieren.

E. STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Fläche	ha	% Flächenanteile
- bebaubare Fläche	0,016	0,9 %
- Fläche für Fahrradstellplätze	0,011	0,6 %
- Fläche für Sportanlagen	0,300	61,7 %
(• davon nachrichtlich dargestellte, befestigte Bahnen, Wege und Plätze)	(0,263)	(14,3 %)
(• davon allgemeine Grünfläche)	(0,868)	(47,4 %)
- Fläche zum Erhalt und zur Pflanzung von Gehölzen	0,248	13,5 %
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,351	19,1 %
- Straßenverkehrsflächen	0,076	4,1 %
Gesamtfläche	1,833 ha	100 %

F. WIRKSAMKEIT

Der Bebauungsplan Nr. 81

"Bikepark an der Schärflshalde"

tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Bearbeitung:

EGER & PARTNER

Augsburg, den 21.04.2015

Bearbeitung:

Antonius Janotta

Stadtplaner und Landschaftsarchitekt

Aufgestellt:

Stadt Schongau, den

Falk Sluyterman van Langeweyde

Erster Bürgermeister

ANLAGEN

- Bebauungsplan M 1 : 500

- Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme / Bewertung Bikepark Schärflshalde;
Dipl.-Biologe M. KLEINER, Oberammergau, 26.04.2014

- Schalltechnische Untersuchung "Errichtung eines Bikeparks an der Schärflshalde
(Flur-Nr. 409/6)", hcon, 05.03.2014, Kaufering

- Baugrunderkundung / Ingenieursgeologischer Untersuchungsbericht „Bikepark an
der Schärflshalde in Schongau“, CRYSTAL Geotechnik, Utting, 20.12.2013