

Gemeinde Bad Wiessee



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67
- Ortsmitte -

Vorprüfung des Einzelfalls (Betrachtung voraussichtlicher Umweltauswirkungen)

16.01.2023

liebald + aufermann
landschaftsarchitekten und stadtplaner
Thomas Döring
Manzingerweg 11
81241 München
Tel. 089 / 540 4990-0

Inhaltsverzeichnis

Vorprüfung des Einzelfalls (Betrachtung voraussichtlicher Umweltauswirkungen)	3
1 Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	3
1.3 Umfang und Detailierungsgrad der Prüfung voraussichtlicher Umweltauswirkungen.....	4
2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	6
2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung.....	6
2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	17
2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	19
2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	23
2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
2.7 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	27
3 Artenschutzbeitrag	28
3.1 Bestandserhebungen und Betroffenheit.....	28
3.2 Das Vorhaben und seine Auswirkungen	28
3.3 Maßnahmen zur Konfliktminderung, resultierend aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung	32
3.4 Fazit.....	34
4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	35
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
6 Zusätzliche Angaben.....	37
6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	37
6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	39
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	40

Vorprüfung des Einzelfalls (Betrachtung voraussichtlicher Umweltauswirkungen)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet „Ortsmitte“, mit einer Fläche von ca. 1,34 ha, liegt an der Bundesstraße B 318 (Münchner Straße) zentral im Hauptort von Bad Wiessee.

Es umfasst die Flurstücke 127/2 (teilweise), 230/2 (teilweise), 249/3, 250/5, 250/6 (teilweise), 250/7 (teilweise), 250/8, 251, 251/8, 251/13, 251/25, 251/26, 251/27 (teilweise) und 251/28, auf welchen mit insgesamt 6 Wohn- und Geschäftsgebäuden ein Nutzungsmix aus Miet- und Ferienwohnungen, großflächigem Einzelhandel, kleinteiligem Gewerbe wie beispielsweise Gastronomie sowie ein neuer Dorfplatz, ein Parkdeck und eine Tiefgarage entstehen. Diese Integration der im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmten Nutzungen im „neuen Ortszentrum“ stellt ein übergeordnetes Interesse der Gemeinde dar.

Die Neubebauung soll durch eine identitätsstiftende Gestaltung das Ortszentrum der Gemeinde markieren, durch den neuen Dorfplatz erweitern und dadurch das gesamte Ortszentrum beleben.

Genauere Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sowie dem Bedarf an Grund und Boden sind den Kapiteln 2.10 und 2.11 der Begründung zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan:

Der Regionalplan zählt die Gemeinde zum Alpengebiet und weist sie zusammen mit Gmund am Tegernsee, Tegernsee, Kreuth und Rottach-Egern als gemeinsames Mittelzentrum aus. Gemäß des Regionalplans (Region Oberland) kommt der Funktionsfähigkeit der Ortskerne zentrale Bedeutung zu, weshalb anzustreben ist, dass die Ansiedelung von Einzelhandels-großprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt. Im Handlungsfeld „Handel“ kommt gemäß den fachlichen Zielen des Regionalplans der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde Bad Wiessee gehört zum regionalen Fremdenverkehrsgebiet Tegernsee. In diesem soll der Tourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden.

Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung, wie die Freihaltung besonders bedeutender Strukturen von einer Bebauung. Zu diesen besonders bedeutenden Strukturen zählen weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder.

Flächennutzungsplan:

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als „Mischgebiet“ (M) und „Sondergebiet Kur“ (SO) dargestellt. Die Münchner Straße ist als „Bundesstraße“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellung (Sondergebiet „Kur“ und Mischgebiet) mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung angepasst.

ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept)

Im Zuge des im Herbst 2021 durch den Gemeinderat Bad Wiessee beschlossenen ISEK wurde für den Ortskern von Bad Wiessee ein Maßnahmenkatalog ausgearbeitet, welcher auch die Flächen um das aus der Nutzung genommene Hotel Ritter und dessen Nachbarflächen miteinschließt. Der zentrumsbildenden Funktion des Handels im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte, im Besonderen der Stärkung des Einzelhandels im Ortskern von Bad Wiessee kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Geforderte Maßnahme innerhalb des ISEK ist eine Neuordnung des Areals Hotel Ritter (Fl.Nr. 251, 251/13) sowie der Grundstücke des ehemaligen Haus Rheinland (Fl.Nr. 250/8) zur Schaffung eines neuen Treffpunkts in der Ortsmitte. Detailliertere Angaben zu Aussagen des ISEK für den Planungsumgriff finden sich im Punkt 2.08 der Begründung.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung voraussichtlicher Umweltauswirkungen

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs der Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch die Gemeinde Bad Wiessee am 25.11.2021 eine Besprechung mit beteiligten Fachbehörden durchgeführt (Scoping-Termin). Den Umständen der zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans grassierenden Pandemie geschuldet, konnten nicht alle Beteiligten an dem Termin teilnehmen, so dass es im Nachgang auch zu bilateralen, telefonischen Abstimmungen gekommen ist.

Folgende Umweltaspekte werden in der Vorprüfung des Einzelfalls nicht weiter berücksichtigt:

- Lärm - Sport- und Freizeitlärm:

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Sportplätze oder Freizeiteinrichtungen, welche als Lärmquellen fungieren. Ebenso sind innerhalb des Plangebiets keine Sport- bzw. Freizeiteinrichtungen vorgesehen, welche als Lärmquellen auftreten.

- Lärm - Sonstiger Lärm:

Lärmquellen wie Rangierbahnhöfe, Flugplätze oder Einsatzzentralen, welche unter dem Begriff ‚sonstiger Lärm‘ zusammengefasst werden, sind in der Umgebung des Planungsgebiets nicht vorhanden.

- Erschütterungen:

Quellen für relevante Erschütterungen, wie Bahnlinien oder Gewerbeflächen befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebiets.

- Elektromagnetische Felder-Hochfrequenz:

Relevante Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

- Natürliche und künstliche Belichtung - künstliche Lichtquellen:

Licht emittierende Anlagen sowie Lichtwerbung sind im Gebiet nur begrenzt vorgesehen, daher sind relevante Auswirkungen nicht zu erwarten.

- Wasser - Oberflächengewässer:

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine natürlichen oder künstlichen dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer (in ca. 160 m Entfernung) ist der Zeiselbach (südlich). Der Tegernsee als nächstgelegenes Stillgewässer liegt östlich (in ca. 130 m Entfernung). Der Wirkungsbereich Oberflächengewässer wird daher nicht behandelt.

- Kultur und sonstige Sachgüter:

Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Nähere Untersuchungen hierzu sind daher nicht erforderlich.

- Abfälle und Abwässer

Aufgrund eines fachgerechten Umgangs mit Abfällen, Abbruchmaterialien und Abwässern sind relevante Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Thematik des Umgangs mit Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird innerhalb des Schutzguts Wasser behandelt. Nähere Untersuchungen hierzu sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Zuge des Bebauungsplans sind zwingend die Belange des Artenschutzes abzuhandeln bzw. die Erfüllung von Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen. Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren wurde daher 2021 als erster Schritt eine Relevanzprüfung zum Artenschutz inklusive einer Strukturkartierung durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Kartierung relevanter Artgruppen fand anschließend im Jahre 2022 statt. Das im Zuge des Verfahrens in den Umgriff aufgenommene Flurstück-Nr. 249/3 wurde im Zuge der saP nicht betrachtet. Eine artenschutzrechtliche Stellungnahme – Potentialanalyse vom 05.01.2023 ergänzt die artenschutzrechtliche Betrachtung.

Eine Bilanzierung der Eingriffsschwere mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht nötig, da für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, die Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Um- weltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

2.1.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 250/5, 250/8, 251, 251/8, 251/13, 251/25, 251/26, 251/2 und 249/3 südwestlich angrenzend an die Münchner Straße, östlich angrenzend an die Ludwig-Thoma-Straße sowie nördlich angrenzend an die Freihausstraße. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich sowohl Sondergebiete Kur bzw. Hotel (westlich und südlich) als auch Allgemeine Wohngebiete (östlich und südlich) und Mischgebiete (nördlich, östlich und südlich), die in Bebauungsplänen festgesetzt sind.

Verkehrslärm

Die Lärmsituation ist aktuell durch den Straßenverkehr der angrenzenden Verkehrswege, vornehmlich der im Nordosten angrenzenden Münchner Straße (B318) geprägt. Ein relevanter Einfluss der Ludwig-Thoma-Straße sowie der Freihausstraße kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Anlagelärm

Relevante Lärmimmissionen aus Anlagen außerhalb des Plangebiets können ausgehend vom Park- und Anlieferverkehr der umliegenden Einzelhandelsgeschäfte, Hotels bzw. Ferienapartements, der Gastronomie, des nördlichen Friseursalons sowie des östlich gelegenen öffentlichen Parkplatzes auf das Planungsgebiet einwirken.

Bei Umsetzung der Planung entstehen im Planungsgebiet neue Nutzungen, wie u.a. großflächige Einzelhandelsflächen bzw. Gastronomie mit Außenbereich und in den darüber liegenden Geschossen Büro- und Praxisräume bzw. Miet- und Ferienwohnungen mit den hierfür notwendigen Parkplätzen (Parkdeck oberirdisch, Tiefgarage), den notwendigen Lieferverkehr sowie den hierfür notwendigen Zufahrten. Hierdurch entsteht Anlagenlärm innerhalb des Planungsgebiets.

2.1.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 700-6622-1, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Dezember 2022;) zeigt, dass bei Umsetzung des Bauvorhabens die höchsten Verkehrslärmpegel an den zur Münchner Straße hin orientierten Fassaden von Haus 1 und Haus 4, mit Pegeln von bis zu 70/59 dB(A) Tag/Nacht bei Haus 1 und mit bis zu 67/55 dB(A) Tag/Nacht bei Haus 4 auftreten werden. An der westlichen Fassade des Plangebäudes von Haus 5 ergeben sich Pegel von bis zu 57/46 dB(A) Tag/Nacht. An den westlichen Fassaden von Haus 1 und Haus 4 werden somit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) um bis zu 10/9 dB(A) tags/nachts überschritten. Einen Hinweis dafür, ob trotz der Überschreitungen der Orientierungswerte noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, gibt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise). Diese betragen für Mischgebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht, welche an den der Münchner Straße zugewandten Gebäuden Haus 1 und Haus 4 ebenfalls überschritten werden. Dies macht an den

zur Münchner Straße hin orientierten Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ein Schallschutzkonzept erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Mit größer werdendem Abstand zum Straßenrand der Münchner Straße verringern sich die Verkehrslärmpegel, sodass die Orientierungswerte für MI 60/50 dB(A) Tag/Nacht bei einem Abstand von ca. 45 m (im Nordosten des Plangebietes) bzw. 40 m (im Osten des Plangebietes) zum Straßenrand eingehalten werden. Insgesamt zeigt sich, dass innerhalb des Plangebiets keine gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegel mit 70/60 dB(A) Tag/Nacht oder darüber auftreten.

Auf ebenerdigen Freibereichen treten lediglich entlang der Münchner Straße Überschreitungen des Immissionsgrenzwerte für MI von 64 dB(A) tags auf. In diesen Bereichen sind keine schutzbedürftigen Freibereiche vorgesehen. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben selbst, mit zukünftiger Wohn-, Einzelhandels- und Gastronomienutzung, führt zu einem durch den zusätzlichen Ziel-/ Quellverkehr und zum anderen durch Fassaden und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass es durch das Planvorhaben in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu minimalen Pegelerhöhungen von maximal bis zu 2,4/1,6 dB(A) tags/nachts an der Freihausstraße 8 kommen kann. Gründe hierfür sind der Mehrverkehr der zukünftigen Nutzung sowie die fehlende Abschirmung durch das Gebäude Münchner Straße 3. Diese Pegelerhöhungen sind grundsätzlich relevant im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV, da sie mehr als 2,1 dB(A) betragen, jedoch werden die Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht oder überschritten. Da trotz dieser relevanten Pegelerhöhungen die Immissionsgrenzwerte und Orientierungsrichtwerte für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) bei Beurteilungspegeln von 56/47 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden, entsteht in diesem Bereich kein Konflikt. In der gesamten weiteren Nachbarschaft sind Pegelerhöhungen von weniger als 2,1 dB(A), bei Beurteilungspegeln von $\geq 70/60$ dB(A) Tag/Nacht zu erwarten. Diese Pegelerhöhungen sind nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

Anlagelärm

Anlagenlärm (Einwirkungen auf das Planungsgebiet)

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im östlichen Plangebiet Gewerbelärm-Beurteilungspegel von bis zu 50/42 dB(A) Tag/Nacht, im südlichen Plangebiet von bis zu 43/37 dB(A) Tag/Nacht, im westlichen Plangebiet von bis zu 43/32 dB(A) Tag/Nacht sowie im nördlichen Plangebiet von bis zu 48/38 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten sind. Damit werden im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht eingehalten.

Anlagenlärm (Innerhalb des Planungsgebiets)

Gemäß der Planung sollen im Planungsgebiet 6 aufgehende Gebäude errichtet werden, die im Erdgeschoss u.a. als großflächige Einzelhandelsflächen bzw. als Gastronomie mit Außenbereich und in den darüber liegenden Geschossen als Büro- Praxisräume bzw. als Miet- und Ferienwohnungen genutzt werden sollen. Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage (inkl. Technik- und Nebenräumen) mit Platz für ca. 91 Pkws entstehen, deren Erschließung über die nordöstlich verlaufende Münchner Straße, mit Tiefgaragenzufahrt zwischen den Plangebäuden „Haus 1“ und „Haus 2“, erfolgen soll. Die Anlieferung des Einzelhandels bzw. der Gastronomie soll über die Einfahrt im Nordosten des Plangebiets realisiert werden und ausschließlich über den im nordöstlichen Bereich des Plangebäudes „Haus 4“ befindlichen und vollständig in

das Gebäude integrierten Ladehof erfolgen. Dieser soll über ein Sektionaltor verfügen, das während der Ladevorgänge geschlossen bleibt. Im Westen des Plangebiets (auf dem Parkdeck 1, eingeschlossen von den Gebäuden „Haus 3“, „Haus 4“, „Haus 5“ und „Haus 6“) sind 105 oberirdische Stellplätze für Kunden des Einzelhandels vorgesehen. Das Parkdeck, welches nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) genutzt werden soll, ist über eine Rampe im Norden des Gebiets an die Münchner Straße angebunden.

Für den Einzelhandel ist mit bis zu 3 Anlieferungen pro Tag sowie für die Gastronomie und die Wäschelieferung für die Ferienwohnungen von einem geringen Anteil an Anlieferungen auszugehen. Zudem sind Ladenöffnungszeiten werktags 7-20 Uhr und sonntags 8-18 Uhr (nur Backshop) vorgesehen. Der Außenbereich der Gastronomie soll bis maximal 22 Uhr genutzt werden.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass bei Beurteilungspegeln von bis zu 60/48 dB(A) tags/nachts innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht um bis zu 3 dB(A) nachts überschritten werden. Die Überschreitungen an den Fassaden der Plangebäude „Haus 1“ und „Haus 2“ innerhalb des Plangebietes resultieren aus der Tiefgaragenzufahrt. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen werden ausgeschlossen, da die Gewerbenutzungen nur tagsüber relevant betrieben werden und tagsüber das Spitzenpegelkriterium bereits ab wenigen Metern Abstand eingehalten wird.

Bei Beurteilungspegeln von bis zu 56/40 dB(A) tags/nachts außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht eingehalten. Bei Beurteilungspegeln von bis zu 45/34 dB(A) tags/nachts außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiet (SO Hotel) von 55/40 dB(A) Tag/Nacht eingehalten. Bei Beurteilungspegeln von bis zu 50/31 dB(A) tags/nachts außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kurgebiete von 45/35 dB(A) Tag/Nacht tagsüber um bis zu 5 dB(A) überschritten. Hauptursache für die Überschreitungen im Bereich der Kurgebiete westlich des Plangebiets ist der Parkverkehr auf dem westlichen Parkdeck mit Zufahrt über die nördliche Rampe; dies macht Schallschutzmaßnahmen erforderlich um Lärmkonflikte außerhalb des Plangebiets zu vermeiden.

Lärmkonflikte innerhalb des Plangebietes können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sodass Schallschutzmaßnahmen (insbesondere organisatorische, die einen Nachtbetrieb (Außenrestaurant, Anlieferungen) ausschließen) erforderlich sind.

Für künftige Neuansiedlungen von Betrieben oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass kein relevanter Nachtbetrieb (22-6 Uhr) stattfindet (Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen und einer nächtlichen Nutzung von Freischankbereichen). Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich.

Bei der Betrachtung der Anlagengeräusche zeigt sich, dass es durch die Zu- und Abfahrten der Tiefgarage zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) (Berücksichtigung schutzbedürftigen Aufenthaltsräume) nachts kommen kann. Schallschutzmaßnahmen gegen über Anlagengeräusche sind jedoch nicht erforderlich. Der notwendige Schallschutz kann durch die Belüftungsmöglichkeit der schutzbedürftigen Wohnräume über lärmabgewandte Fenster (mit Beurteilungspegeln < 45 dB(A) nachts) sichergestellt werden.

Auch Lärmkonflikte außerhalb des Plangebietes können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sodass organisatorische Schallschutzmaßnahmen, die eine Nachtnutzung des Parkverkehrs auf dem Parkdeck E1 ausschließen, erforderlich sind. Zudem werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden entlang der nördlichen Rampe sowie

südwestlich zwischen den Gebäuden „Haus 5“ und „Haus 6“ als Abschirmung der Fahr- und Parkgeräusche ausgehend vom Parkdeck E1 (im Tagzeitraum) erforderlich

Bei der Betrachtung der Anlagengeräusche zeigt sich, dass es durch die Fahr- und Parkgeräusche ausgehend vom Parkdeck E1 (im Tagzeitraum) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Kurgebiete von 45 dB(A) tags kommen kann. Eine nächtliche Nutzung des Parkdecks E1 ist aus schalltechnischer Sicht organisatorisch (z.B. durch Beschilderungen, Beschränkung) auszuschließen.

Auf die Lärmimmission aus Verkehrs- und Anlagenlärm kann über die vorgenommenen Festsetzungen, sowie im Bauvollzug möglichen Maßnahmen, hinreichend reagiert werden. Gemäß des Schallgutachtens können mit den Festsetzungen zum Lärmschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet hergestellt werden.

Im Ergebnis können aufgrund der hohen vorhandenen Lärmbelastung (Verkehrslärm) Umweltauswirkungen nicht gänzlich vermieden werden. Es sind Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch (Lärm) zu erwarten.

2.1.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden weiterhin die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen (Verkehrslärm und Anlagenlärm) in ihrem heutigen Zustand auf die Gebiete einwirken.

Auch im Prognose Null-Fall werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) durch Verkehrslärm der Münchner Straße um bis zu 10/9 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

2.1.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan einschl. begleitender vertraglicher Regelungen gesichert sind:

- Festsetzung von technischem Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen gemäß Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau.
- Festsetzung der Notwendigkeit von Schallschutzkonstruktionen vor Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen in durch Verkehrslärm belasteten Bereichen.
- Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume.
- Regelungen zu Lärmschutzwänden und Auskleidungen von Decken und Wandbereichen im Bereich des Parkdecks und dessen Zufahrt sowie Festlegung eines Schalldämmmaßes für die Lärmschutzwände bzw. eines Absorptionskoeffizienten für die Auskleidungen.
- Regelungen zu Ladezonen, u.a. Integration in die Gebäude oder vollständige Einhausung, Festlegung eines Schalldämmmaßes, Regelungen zu lärmarmen Zu-/Abfahrtstoren.
- Regelungen zu Tiefgaragenein- und -ausfahrten, u.a. zu lärmarmen Entwässerungsrinnen sowie Garagentoren und überfahrbaren Abdeckungen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anlieferungen außerhalb der Tiefgarage sowie Ver-/ Entsorgungsfahrten sind im Nachtzeitraum unzulässig.
- Die Außenbereich-Nutzung der Gastronomie ist auf den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) zu beschränken.
- Das Sektionaltor des nordöstlichen Ladehofs ist bei Verladetätigkeiten geschlossen zu halten.
- Die nächtliche Nutzung (22:00 – 06:00 Uhr) des Parkdecks E1 ist aus schalltechnischer Sicht organisatorisch auszuschließen.

2.1.1.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u. a. DIN 18005, Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)).

2.1.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

2.1.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Gemeinde Bad Wiessee gehört zum regionalen Fremdenverkehrsgebiet Tegernsee, in welchem der Tourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Die Flächen innerhalb des Planungsgebiets sind derzeit in Privatbesitz und nicht frei zugänglich. Durch Nutzungsaufgabe des Hotelbetriebs und Rückbau der Bestandsgebäude ist auch die Beherbergung von für die Region typischen Fremdenverkehrsgästen nicht mehr gegeben. Öffentliche Freizeiteinrichtungen oder sonstige erholungswirksame Freiflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Für die Erholung (Spaziergänge, radeln, wandern etc.) nutzbar ist vor allem die benachbarte Seepromenade des Tegernsees sowie das umgebende Bergland. Trennwirkung vom Planungsgebiet zur Seepromenade entsteht durch die querende Münchner Straße.

2.1.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht ein neues Sondergebiet mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergungszimmern, nicht störendem Gewerbe und Einzelhandelsflächen. Neben der, durch den genannten Nutzungsmix gegebenen qualitativen Verbesserung der gewerblichen Einrichtungen entsteht ein öffentlich nutzbarer Dorfplatz, sowie eine vom Verkehr abgerückte, öffentlich nutzbare Wegeverbindung durch das Planungsgebiet von Nord nach Süd. Durch neue Beherbergungszimmer und den für die Allgemeinheit nutzbaren Dorfplatz erfährt das Planungsgebiet eine Aufwertung bezüglich der kommunalen Erholungsnutzung. Eine neue Querungshilfe für Fußgänger über die Münchner Straße bindet den neuen Dorfplatz und die Beherbergungszimmer an den Ort und die Seepromenade an.

Durch das Vorhaben kommt es zu Aufwertungen für das Schutzgut Mensch (Erholung). Mit negativen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

2.1.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, wären die Bestandsgebäude nicht rückgebaut worden, das Hotel könnte gegebenenfalls wieder in Nutzung genommen werden, was Förderlich für den Tourismus wäre. Bei weiterem Leerstand des Hotels würde dieser positive Effekt ausbleiben. Eine gewerbliche Stärkung der Ortsmitte von Bad Wiessee, sowie ein neuer Dorfplatz mit öffentlich nutzbarer Wegeverbindung von Nord nach Süd würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht entstehen. Die positiven Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, Thema Erholung, würden weitestgehend ausbleiben.

2.1.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Positiv auf das Schutzgut Mensch, Schwerpunkt Erholung wirken folgende im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Zulässigkeit von Ferienwohnungen
- Festsetzung zum Dorfplatz, u. a. Dienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie Regelungen zur Gestaltung

2.1.2.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Erholung wurden entsprechend dem abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

2.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die sichere Abwicklung des gesamten Verkehrs. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

2.1.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Bei der entlang des Planungsgebiets verlaufenden Münchner Straße handelt es sich um eine innerörtliche Bundesstraße mit entsprechender Qualität und Beleuchtung. Auf Höhe des Bauvorhabens beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50km/h. Sie ist im Bestand ohne Mittelstreifen ausgebaut; beidseitig sind jedoch Schutzstreifen für Radfahrer markiert. Die Bundesstraße wird beidseitig von einem Fußweg begleitet. Die nächste Querungsmöglichkeit findet sich südlich des Planungsgebiets am Lindenplatz. Die Straße ist vor allem zu Stoßzeiten durch Berufspendler sowie Touristenströme stark frequentiert.

Außer der Münchner Straße finden sich keine weiteren ausgewiesenen Fuß- und Radwege innerhalb des Gebietes. Das Plangebiet selbst ist neben der Hapterschließung über die Münchner Straße durch die Ludwig-Thoma-Straße im Westen und die Freihausstraße im Süden erschlossen. Bei den bestehenden Wegeverbindungen durch das Gebiet handelt es sich um private Zugänge und Zufahrten zu Parkplätzen und den Bestandsgebäuden mit privat organisierter Ausleuchtung.

2.1.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Angsträume

Mit der Realisierung der Planung entsteht eine neue öffentlich nutzbare Platzfläche, der „Dorfplatz“. Dieser wird übersichtlich gestaltet, so dass die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben ist und keine Angsträume auf ihm sowie entlang der öffentlich gewidmeten Wegebeziehungen zu diesem entstehen. Das sich im Westen des Planungsgebiets befindende Parkdeck wird nur zwischen 6 und 22 Uhr genutzt. Es grenzt wie auch der neue Dorfplatz an Wohnnutzungen an, durch die auch in der Nacht eine soziale Kontrolle der Fläche weitgehend gegeben ist. Für das Parkdeck, wie auch für die Tiefgarage ist eine ausreichende Beleuchtung vorgesehen, so dass möglichst keine Angsträume entstehen. Eine individuelle angstausslösende Wahrnehmung in der Tiefgarage wie auf dem Parkdeck kann jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Gemäß Planung wird der für die Wohnungen und Beherbergungszimmer notwendige Spielplatz südlich von Haus 2 auf einer kleinen Platzfläche im Süden des Planungsgebiet und somit auf einer vom Verkehr der Münchner Straße abgewandten Fläche angeordnet, was den Sicherheitsaspekt für spielende Kinder erhöht. Trotz der etwas abgelegenen Situierung des Spielplatzes am Rand des Plangebiets ermöglicht die direkte Nachbarschaft zu Wohnnutzung in Haus 2 eine gewisse soziale Kontrolle der Spielfläche.

Der Dorfplatz, die Erschließung zur Münchner Straße sowie eine, auch für Fahrräder geeignete, fußläufige Erschließung nach Süden bis zur Freihausstraße sind mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit versehen. Für diesen durch die Öffentlichkeit nutzbaren Bereich ist für die Nachtzeiten eine ausreichende Beleuchtung sowie ein Winterdienst vorgesehen. Dies führt neben einem erhöhten Sicherheitsgefühl auch zu einer erhöhten Verkehrssicherheit der öffentlich nutzbaren Wegeverbindung.

In Bezug auf den Wirkungsbereich Sicherheit, Teilaspekt Angsträume sind, trotz einer möglichen angstausslösenden Wahrnehmung in der weniger belebten Parkplatzsituationen in der Tiefgarage sowie auf dem Parkdeck, Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch, Wirkungsbereich Sicherheit zu erwarten.

Verkehrssicherheit

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens, mit dem Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergung, nicht störendem Gewerbe- und Einzelhandel und den dafür notwendig werdenden Stellplätzen wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Planungsgebiets zwangsläufig erhöhen.

Es entsteht ein neuer Ziel- und Quellverkehr im Umgriff des Planvorhabens. Gemäß der Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 22.12.2022 kann diese Verkehrszunahme weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden. Durch eine vorgesehene Aufweitung der Münchner Straße und Ergänzung um eine Linksabbiegespur von Süden kommend kann nicht nur der Verkehrsfluss der Münchner Straße verbessert werden, sondern auch eine neue Querungshilfe für Fußgänger über die Bundesstraße errichtet werden. Dies ermöglicht eine gefahrenarme Überquerung der Bundesstraße für Fußgänger und Fahrradfahrer trotz des oft hohen Verkehrsaufkommens. Durch die Querungshilfe wird das Planungsgebiet Richtung Seepromenade in die Umgebung eingebunden. Durch den öffentlich nutzbaren Dorfplatz sowie die weiterführende, öffentlich nutzbare Anbindung an die Freihausstraße im Süden wird innerhalb des Planungsgebiets eine neue, ganzjährig nutzbare, vom Straßenverkehr abgerückte und damit sicherere Wegeverbindung geschaffen.

Wie im Bestand verlaufen in Nord-Süd-Richtung beidseitig entlang der Bundesstraße 1,5 m breite, durch Fahrbahnmarkierungen abgetrennte Fahrrad-Schutzstreifen sowie erhöhte

Gehwege, was einen reibungslosen und damit sicheren Verkehrsablauf für alle Verkehrsbe-
teiligten begünstigt.

Das Parkdeck für Kunden des Einzelhandels und Besucher wird von der nördlichen Zufahrt
aus über die Münchner Straße erreicht; die privaten Stellplätze (Tiefgarage sowie oberirdisch
Stellplätze im Osten) von der südlichen Zufahrt aus. Der Dorfplatz selbst ist autofrei, Fußgän-
ger und Radfahrer können sich auf ihm frei und sicher bewegen.

Insgesamt entsteht bei Umsetzung der Planung ein geringes Konfliktpotenzial in Hinblick auf
die Verkehrssicherheit. Bei Umsetzung in der Planung vorgesehene Maßnahmen sind für den,
Wirkungsbereich Sicherheit, mit dem Teilaspekt Verkehrssicherheit innerhalb des Schutzguts
Mensch Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherige private Nutzung der Flächen bliebe bei Nichtdurchführung der Planung beste-
hen, öffentlich nutzbare, vom Verkehr abgewandte Wegeverbindungen würden nicht umge-
setzt werden. Auch ein Umbau der Bundesstraße mit separater Abbiegespur und Querungs-
hilfe für Fußgänger würde nicht umgesetzt werden.

2.1.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan einschl. begleitender vertraglicher Regelungen gesichert
sind:

- Festsetzung einer Umgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums zur übersichtli-
chen Gestaltung, inklusive Abwicklung des Kfz-Verkehrs, zusätzlicher Querungs-
hilfe für Fußgänger, sowie Erhalt von vom Straßenverkehr der Bundesstraße ab-
getrennten Rad- und Fußwegen.
- Festsetzung von Dienstbarkeiten für eine durch das Planungsgebiet führende
Wegeverbindung abseits des Straßenverkehrs zu Gunsten der Allgemeinheit
und dadurch ganzjährige Benutzbarkeit der mit Dienstbarkeiten dinglich gesi-
cherten Wegeverbindungen und Platzflächen
- Anordnung eines Kinderspielplatzes im vom Verkehr abgerückten Bereich

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvoll-
zug anzuwenden sind:

- Verwendung der Vorgaben für Barrierefreiheit; DIN 18040 Barrierefreies Bauen.
- Beleuchtung und winterliche Räumung von öffentlich nutzbaren Wegeverbindun-
gen

2.1.3.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Erholung wurden entsprechend dem abge-
stimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet bzw. im direkten Umgriff befinden sich keine kartierten Biotope, welche durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden.

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets um die bereits 2022 abgerissenen Gebäude besteht aus den ehemals gärtnerisch bzw. parkartig genutzten Freiflächen der Hotelanlagen bzw. der Wohngebäude. Im Winter 2021/22 wurden im Zuge der Baufeldfreimachung alle Bestandsbäume und Gehölzstrukturen oberflächlich gefällt. Davor bestanden die Freiflächen aus Rasen, Wiesen und Pflanzflächen, sowie 24 kartierten Altbäumen und weiterem, kleinerem Gehölzaufwuchs. Die Flächen waren, wie die Gebäude, aus der Nutzung genommen und lagen brach. Die Gehölzbestände bestanden aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten, wie Ahorn-Arten, Buchen, Linden, Birken und Kirschen. Unter den kartierten Bäumen fanden sich mehrere wertgebende, ältere Exemplare mit großen Stammumfängen, besonders hervorzuheben ist dabei eine mehrstämmige Linde (STU 2,18m), welche in den Außenanlagen des Hotelkomplexes Hotel Ritter stand. Im Planungsumgriff standen auch mehrere Bäume der Baumreihe, welche entlang der Münchner Straße verläuft. Die kartierten Bestandsbäume übernahmen Lebensraumfunktionen und hatten zusätzlich eine positive Wirkung auf das Straßen- und Ortsbild von Bad Wiessee.

Spezielle floristische Artenvorkommen auf dem Planungsgebiet sind nicht bekannt. Eine Einflussnahme des Vorhabens auf ein besonderes, floristisches Artenvorkommen, dem im Überschwemmungsbereich des Tegernsees vorkommenden Kriechenden Sellerie (*Helosciadium repens*), eine gemäß der Roten Liste (Bayern und Deutschland) als „stark gefährdet“ eingestufte Pflanzenart, gilt es jedoch zu prüfen. Das am Seeufer östlich des Planungsgebiets gelegene, als bedeutendes Vorkommen bezeichnete Auftreten der streng geschützten Art ist u. A. bedingt durch die hohe Wassersättigung des Standorts nahe dem Seeufer. Diese hohe Wassersättigung fußt neben dem direkten Einfluss durch den Wasserstand des Sees vermutlich auf dem als Grundwasserstrom abfließenden Hangwasser der Westseite des Tegernseer Tals. Da das Planungsgebiet westlich eines kartierten Vorkommens des Kriechenden Selleries am Wiesseer Seeufer liegt und es bau- und anlagebedingt zu einem Rückstau des Grundwasserstroms führt, ist eine Beeinflussung des Wasserhaushalts für den Standort der streng geschützten Art zu überprüfen.

Faunistischen Artenvorkommen auf dem Planungsgebiet wurden im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese bewertet. Hierfür wurde im Winter 2021/22 eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (Fachbericht Artenschutzfachliche Stellungnahme – Potentialanalyse von Marcus Weber, 11.01.2022) durchgeführt, in der in erster Linie die Gruppen Fledermäuse (Baumhöhlen, Dachböden, Holzverkleidungen an Gebäuden), Vögel (gebäudebrütende Arten, wie z. B. Mauersegler) sowie Reptilien (ruderalisierte Biotope der Gartenanlagen: Zauneidechse) als potenziell durch das Vorhaben betroffene Arten/ Tiergruppen hervorgingen. Diese sind potenziell in dem Planungsgebiet vorhanden und ihre Betroffenheit durch das Bauvorhaben wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung, welche 2022 durchgeführt wurde, geprüft. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung, sowie mögliche Schädigungen der betroffenen Arten/ Tiergruppen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden im Kapitel 3. Artenschutzbeitrag behandelt.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Ein Großteil des innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans vorhandenen Baumbestands wurde bereits im Winter 2021/22, im Zuge der Baufeldfreimachung gefällt. Ein weiterer Bestandsbaum, welcher Teil der Baumreihe entlang der Münchner Straße verlaufenden

Baumreihe ist, wird im Zuge des Bauvollzugs noch gefällt werden. Es können nur zwei Bestandsbäume im Süd-Osten, als Teil der Baumreihe entlang der Münchner Straße als zu erhalten festgesetzt werden. Bedingt durch die großflächige Umstrukturierung des Gebiets werden bzw. wurden die vorhandenen Vegetationsstrukturen, inklusive der meisten Bestandsbäume sowie der Gebäude mit ihren Lebensstätten für geschützte Tierarten dauerhaft entfernt. Alle vorhandenen Habitat- und Lebensraumstrukturen gehen baubedingt verloren.

Durch Festsetzungen von zu begrünenden Flächen, sowie Mindestaufbauhöhen auf unterbauten Bereichen für Pflanzflächen und Baumstandorte wird eine Durchgrünung des Gebiets, sowie langfristige Wachstumsbedingungen für die geplante Begrünung auf unterbauten Bereichen gesichert. Für die im Bestand vorhandenen und bereits gefällten Bäume wird im Zuge der Umsetzung der Planung ein 1- zu 1-Ausgleich geführt. Für den Verlust der 22 im Bestand kartierten Bäume, welche nicht erhalten werden können bzw. bereits gefällt wurden, sind als Ausgleich 22 neue Baumpflanzungen in großen Pflanzqualitäten im Bebauungsplan als zu pflanzen festgesetzt. Durch die teilweise Situierung der Ersatzpflanzungen in unterbauten Bereichen bzw. in engen Platzverhältnissen ist davon auszugehen, dass diese nicht die Größe und ökologische Bedeutung der Bestandsbebauung erreichen werden. Weitere Baumpflanzungen, welche im Gebiet vorgesehen und im Bebauungsplan hinweislich dargestellt sind stärken die geplante Durchgrünung des Gebiets. Die Festsetzungen der Grünordnung sichern dabei langfristige Wachstumsbedingungen und damit die Durchgrünung des Gebiets.

Zur Abmilderung von Betroffenheiten von im Planungsgebiet vorkommenden, geschützten Tierarten und Gruppen (Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel) sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität formuliert (vgl. Kapitel 3. Artenschutzbeitrag), welche bereits 2022 umgesetzt wurden. An den neu entstehenden Gebäuden bzw. Fassaden sind zudem Strukturen vorgesehen, welche nach Fertigstellung dieser als Habitatstrukturen von gebäudegebundenen Tiergruppen und -Arten genutzt werden können (Artenspezifische Vermeidungsmaßnahme AV4 gemäß saP). Artenschutzrechtliche Konflikte können dadurch verhindert werden. Gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung gilt, dass bei strikter Umsetzung aller genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (AV- und CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Bei der Umsetzung vorliegender Planung werden zudem für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

In Bezug auf das bedeutende Vorkommen des als „stark gefährdet“ eingestuften Kriechenden Selleries (*Helosciadium repens*) am Seeufer des Tegernsees liegt gemäß hydrogeologischem Gutachten Nr. 35168G-2, Stand 08.12.2021, ergänzender Stellungnahme zum Hydrogeologischen Gutachten vom 14.03.2022 von Frank + Bumiller + Kraft, sowie Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Grundwasser Nr. 194671.6.1.-TL vom 22.12.2022 von Grundbaulabor München, welches den aktualisierten Planstand berücksichtigt, die maximale Reichweite des baubedingten Aufstau- bzw. Absenkbereichs, bei einem Aufstau von 18 cm bei ca. 70 m. Nach Überarbeitung der Planung und Anpassung der Aufstau- und Absenkberechnung der Grundwasserstroms durch den unterirdischen Baukörper liegt die Absenkung des Grundwasserstroms östlich der Baugrube bei nur noch 15 cm, wodurch sich auch der Absenkbereich verringert. Das Seeufer liegt mit über 130 m, das Vorkommen des Selleries mit einer Entfernung von ca. 110-130 m damit außerhalb des baubedingten Einflussbereichs. Anlagenbedingt reduziert sich gemäß ergänzender Stellungnahme der Aufstau- und Absenkbereich auf maximal 12 m, bei einem Aufstau/Absenkung von maximal 3 cm. Die lokale hydrogeologische Situation wird im Bereich des Vorkommens des als „stark gefährdet“ eingestuften Kriechenden Selleries (*Helosciadium repens*) nicht verändert. Das bedeutende Vorkommen ist daher durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht gefährdet.

Der Verlust des wertvollen Baumbestands kann trotz aller im Verfahren getroffener Maßnahmen nicht vollständig ersetzt werden. Bei Umsetzung der innerhalb der speziellen

artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, sowie der Maßnahmen zur Umleitung des Hangwasserstroms um den in das Grundwasser ragenden Baukörper, können artenspezifische Auswirkungen des Vorhabens jedoch vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die Bestandsgebäude nicht zurückgebaut worden. Der wertvolle Baumbestand hätte nicht gefällt werden müssen. Die brach gefallenen Grünflächen würden sich weiterhin sukzessive entwickeln und die leerstehenden Gebäude vermutlich mit der Zeit verfallen. Dadurch könnten zum einen neue Lebensräume und Habitatstrukturen entstehen (neue Baumhöhlen, Zugänglichkeit in Gebäude für Fledermäuse durch Gebäudeverfall, ...), es könnten jedoch auch potenziell vorhandene Lebensraumstrukturen mit Fortschreitung der Entwicklung verloren gehen (Verschattung der offenen Gartenbereiche durch Gehölzaufwuchs, Abfallen der potenziell als Quartier genutzten Holzverkleidungen von den Fassaden, ...). Die Entwicklung der ehemals gärtnerisch genutzten Grünflächen würde mit der Zeit und ohne Pflege weg vom strukturreichen Siedlungsgrün hin zur potenziell natürlichen Vegetation dem Tannen-Buchen-Wald fortschreiten.

2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung eines Eins-zu-eins-Ersatzes für die Beseitigung von ehemals vorhandenen Bäumen
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze mit den festgesetzten hohen Güteanforderungen
- Festsetzung eines Mindestbodenaufbaus für Baumstandorte auf unterbauten Flächen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von notwendigen Rodungen von Gehölzen und Abrissarbeiten aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Schutzzeiten
- Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
 - Artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen (AV)
 - Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme)

2.2.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die sich insbesondere aus dem BauGB, der BayBO sowie den Naturschutzgesetzen ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Nach der geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 8236 Tegernsee im Maßstab 1 : 25.000, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt München, 1966, liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich des holozänen Schuttkegels den der Breitenbach geschüttet hat. Dieser Schuttkegel wird von Flyschgesteinen der Kreide unterlagert.

Im Planungsgebiet finden sich gemäß der Baugrunderkundung Nr. 35168G von Frank + Bumiller + Kraft, Stand 18.11.2019, im Untergrund nicht nur diejenigen Böden, die gemäß geologischer Karte zu erwarten waren, sondern auch weitere Böden. Zwischen den oberflächlichen Auffüllböden, welche insbesondere im Bereich der Bestandsgebäude bis zu deren Gründungstiefe reichen könnten, und dem Fels, welcher auf Tiefen von ca. 10-15 m zu finden ist, finden sich quartäre, wassergesättigte, feinkornreiche Böden. Hierbei handelt es sich um Torfe, Schluffe, Seetone und feinkornreiche Schuttkegelsedimente. Die Wasserdurchlässigkeit dieser bindigen Böden ist durchwegs gering, so dass Niederschlagswasser nur zu einem sehr geringen Teil versickern kann. Die geringe Wasserdurchlässigkeit der Seetonböden bestätigt auch die 1. Geotechnische Stellungnahme des Grundbaulabors München, Stand 27.09.2022, welche die Seetonböden nach DIN 18130 im Bereich schwach bis sehr schwach wasserdurchlässige Böden einstuft.

Die Zustandsform der bindigen, ausgeprägt plastischen Seetone und der organischen Torfböden hängt gemäß der 1. Geotechnischen Stellungnahme des Grundbaulabors München vorrangig vom Wassergehalt ab. Sie verlieren sowohl im trockenen als auch im nassen Zustand ihre Gefügestruktur. Bei Wasserentzug reagieren die Torfböden mit erheblichen Volumenverlusten. Eine unkontrollierte Entwässerung kann daher zu Setzungen des Geländes und von Gebäuden im Umfeld der Baumaßnahme führen.

Die Seetonböden neigen bei Wasserentzug ebenfalls zum Schrumpfen. Noch problematischer ist aber eine Wassergehaltszunahme dieser Böden, da sie bei Überschreiten eines kritischen Wassergehalts ins Fließen geraten. Diese Böden sind zudem durch thixotropes Verhalten gekennzeichnet; bei dynamischen Lasteinwirkungen verlieren sie ihre Festigkeit und gehen in einen flüssigen Zustand über.

Insgesamt neigt sich das Gelände nach Osten, Richtung See. Ein Teil des Geltungsbereiches war vor der Baufeldfreimachung 2022 durch Gebäude, sowie teilversiegelte bzw. vollversiegelte Erschließungsflächen überbaut und vor allem im Bereich um Bestandsgebäude mit Auffüllböden verfüllt. Das Planungsgebiet ist in Bezug auf das Schutzgut Boden anthropogen überprägt.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden große Flächenteile unterbaut und versiegelt. Gemäß Planung gründet der Neubau auf zwei Ebenen (eingerücktes Untergeschoss und Geländeplatte). Auf Grund der speziellen Boden- und Grundwassersituation ist gemäß der 1. Geotechnischen Stellungnahme des Grundbaulabors München eine dichte und statisch wirksame Umschließung von tieferen Abgrabungen (tiefer als 1m) erforderlich, wobei der Baugrubenverbau in die unter den Seeton- und Hangschuttböden anstehender gering wasserdurchlässigen Fels einbinden muss. Der Boden wird somit großflächig abgetragen und entsorgt. Gemäß der 2. Geotechnischen Stellungnahme des Grundbaulabors München, Stand 02.12.2022, ist auf Grund der komplexen Baugrund- und Grundwassersituation (Geotechnische Kategorie 3) ein Sachverständiger für Geotechnik zwingend beratend in die weiteren Planungen einzubeziehen. Die maximale Neuversiegelung umfasst große Teile des Planungsgebiet, der Versiegelungsgrad erhöht sich im Gegensatz zum Bestand auf bis zu 70 %. Dies führt zu einem Verlust der

Bodenfunktionen (u. A. Lebensraumfunktion, Wasserspeicherung, Versickerung, Verdunstung).

Die unterbauten Bereiche werden bei Umsetzung der Planung in begrünten Bereichen durch einen mindestens 40 cm hohen, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 80 cm hohen Bodenaufbau überdeckt, wodurch Bodenfunktionen der oberen Schichten mittelfristig wieder hergestellt werden können.

Der hohe Versiegelungsgrad und die fast komplette Entfernung des Bodes im Plangebiet führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen, die auch nicht durch die Überdeckung von unterbauten Bereichen ausgeglichen werden kann. Im Ergebnis sind Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Versiegelungsgrad sowie die vorhandenen Bodenfunktionen, wie Lebensraumfunktion, Verdunstung und Versickerung unverändert erhalten bleiben. Die Versickerungsleistung der bindigen, wassergesättigten Böden spielt bereits im Bestand eine untergeordnete Rolle.

2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan einschl. begleitender vertraglicher Regelungen gesichert sind:

- Festgesetzte Bodenüberdeckung von mindestens 0,40 m im unterbauten Bereich.
- Festgesetzte Bodenüberdeckung von mindestens 0,80 m auf einer Fläche von mindestens 10 m² bei Baumpflanzungen im unterbauten Bereich

Maßnahmen, die im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einbeziehung des Sachverständigen für Geotechnik in die weitere Planung, in beratender Funktion.

2.3.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.4.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Niederschlagswasser, Versickerung

2.4.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Niederschlagswasser/ Versickerung

Gemäß des hydrogeologischen Gutachtens Nr. 35168G-2 von Frank + Bumiller + Kraft, Stand 08.12.2021, versickert Niederschlagswasser auf dem Planungsgebiet auf Grund der geringen Durchlässigkeit der bindigen Böden nur zu einem sehr geringen Teil. Niederschlagswasser, welches nicht direkt wieder über die Vegetationsbestände verdunstet, fließt daher überwiegend oberflächlich über Gerinne oder als Schichtwasser in nichtbindigen Bereichen des Bodenaufbaus in geringer Tiefe ab. Der oberflächliche bzw. oberflächennahe Abfluss führt zu einem Aufweichen der oberflächennahen Schichten. Besonders nach entsprechenden Niederschlags- oder Schneeschmelzeereignissen ist am gesamten Grundstück mit zumindest temporär auftretendem Schichtwasser in wasserwegsamem Bodenschichten zu rechnen. Diese Aussagen stärkt auch die 1.Geotechnische Stellungnahme des Grundbaulabors München, Stand 27.09.2022, wonach das Schicht- und Grundwasser in den Seetonen je nach Sandführung lokal sehr unterschiedlich im Baufeld ausgebildet ist und oberflächennah nur wenige Meter unter Gelände ansteht.

Verdunstung

Der überwiegende Teil des Plangebiets war gärtnerisch bzw. parkartig mit Rasen, Wiesen und Pflanzflächen begrünt und von Altbäumen überstellt. Die vor den baubedingten Baufeldfreimachung auf dem Baugrundstück vorhandenen, großzügig gewachsenen Grünflächen mit Altbaubestand wiesen eine hohe Verdunstungsleistung auf. Die geringe Versickerungsleistung der wassergesättigten Böden führte zu einer stetigen Verdunstung durch die Bestandsbegrünung. Im Boden gebundenes Wasser wurde so wieder in den Wasserkreislauf geführt. Lediglich in überbauten und voll versiegelten Bereichen fand keine stetige Verdunstung statt.

2.4.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Niederschlagswasser /Versickerung

Durch die Planung werden große Flächenanteile neu bebaut, unterbaut und versiegelt, was einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück entgegenwirkt. Da durch die geringe Durchlässigkeit der bindigen Böden bereits im Bestand kaum Niederschlagswasser im Erdreich versickern kann und vornehmlich oberflächlich abfließt, ändert sich für den Umweltzustand Niederschlagswasser Schwerpunkt Versickerung in Bezug auf den Bestand kaum etwas.

Gemäß Überflutungsnachweis mit Erläuterungsbericht zum Bauvorhaben von grabner huber lipp, Stand 22.12.2022, wird das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser gezielt in Wasserretentionsboxen und Rückhaltebecken geführt. Von dort wird es gedrosselt dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Insgesamt muss ein, den Überflutungsfall widerspiegelndes Gesamtvolumen von 668,24 m³ schadlos zurückgehalten werden. Die Rückhaltung erfolgt zum einen durch die auf den unterbauten Bereichen befindlichen Wasser-Retentionsboxen (WRB). Des Weiteren muss Niederschlagswasser oberflächlich, in Rückhaltebecken in Form von Senken, in den Belagsflächen zurückgehalten werden. Für das restliche verbleibende Volumen müssen Rückhaltebecken außerhalb der Tiefgarage hergestellt werden. Alles zurückgehaltenes Volumen wird gedrosselt dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Sowohl die

topographischen Gegebenheiten als auch die Nutzung und die Bodenverhältnisse lassen eine oberflächige Versickerung nicht zu.

Im Überflutungsnachweis konnte sichergestellt werden, dass auch im Starkregenfall keine Einflüsse auf angrenzende Grundstücke ausgehen, d.h. alles auf dem Grundstück anfallende Wasser kann auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den Abwasserkanal geleitet werden.

Auf Grund der bereits in der Ausgangslage komplexen Grund- und Schichtwassersituation, der durch das Vorhaben bedingten, großflächigen Versiegelung des Gebiets, bei jedoch bereits im Bestand geringen Versickerungsleistung und der auch im Überflutungsfall vollständigen und schadlosen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Planungsgebiet sind für das Schutzgut Wasser, Teilaspekt Niederschlagswasser/Versickerung im Ergebnis Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Verdunstung

Durch die Rodung der Bestandsbäume und Vegetationsstrukturen und die geplante, großflächige Versiegelung des Plangebiets wird die über die Grünstrukturen im Bestand vorhandene Verdunstung von Niederschlagswasser baubedingt zerstört. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden unterbaute Bereiche als Retentionsdächer ausgebildet, mit fachgerechtem Bodenaufbau überdeckt und entsprechend begrünt. Dadurch kann Regenwasser zurückgehalten, pflanzenverfügbar gemacht und dadurch über Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf geführt werden. Den negativen Folgen des Rückbaus und der Versiegelung wird dadurch entgegengewirkt. Die Durchgrünung des Planungsgebiets sowie der Regenwasserrückhalt auf unterbauten Bereichen tragen dazu bei, die Verdunstungsrate von Niederschlagswasser nach Umsetzung der Planung wieder zu erhöhen. Die im Bestand vorhandene, hohe Verdunstungsleistung des Plangebiets kann nicht wieder hergestellt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht direkt über die in der Planung vorgesehene Durchgrünung verdunstet werden kann, wird auf den als Retentionsdach ausgebildeten unterbauten Bereichen zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal des ‚Abwasserverbands Tegernseer Tal‘ eingeleitet.

Die Minimierung von versiegelten Flächen im unterbauten Bereich, die Ausweisung von Bereichen mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die Ableitung von Belagsflächen in angrenzende Grünflächen sorgen zusätzlich für eine günstige Wasserbilanzierung für den Umweltzustand. Ein Verzicht auf eine, zumindest extensive Dachbegrünung wirkt einer Erhöhung der Verdunstungsleistung im Plangebiet jedoch entgegen. Für das Schutzgut Wasser, Teilaspekt Verdunstung sind daher im Ergebnis Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.4.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bestandgebäude, versiegelten und teilversiegelten Flächen weiter bestehen. Auch die begrünter Freiflächen mit Baumbestand würden weiter bestehen, die im Winter 2021/ 22 durchgeführten Baumfällungen, sowie der Abriss der Gebäude wären nicht nötig gewesen. Die vor Baufeldfreimachung vorhandenen Bestandsbäume und Grünstrukturen würden weiterhin Wasser aus den feuchten Böden verdunsten. Niederschlagswasser würde wie im Bestand nur zu einem sehr geringen Teil versickern und größtenteils oberflächlich über Gerinne oder als Schichtwasser in nichtbindigen Bereichen des Bodens abfließen.

2.4.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan einschl. begleitender vertraglicher Regelungen gesichert sind:

- Festsetzungen zur Überdeckung und Begrünung von unterbauten Bereichen einschließlich Art, Umfang und Aufbau der Überdeckung.
- Erhöhung der Verdunstungsleistung im Planungsgebiet durch Festsetzung von Begrünung, teilversiegelten Flächen und Baumneupflanzungen gemäß Plan und Satzung
- Festsetzung einer Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Retentionsvolumens von 669m³

2.4.1.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z.B. Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) berücksichtigt.

2.4.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Grundwasser

2.4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Grundwasser/ Schichtwasser:

Der Grund des Planungsgebiets wird unterhalb der Auffüllböden durch wassergesättigte, feinkornreiche Böden gebildet. Die Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ist durchwegs gering. Niederschlagwasser versickert nur zu einem geringen Anteil und fließt vornehmlich oberflächlich ab. Dieser oberflächliche Abfluss führt zu einem Aufweichen der oberflächennahen Schichten. Im gesamten Planungsgebiet ist, besonders nach entsprechenden Niederschlags- oder Schneeschmelzereignissen, innerhalb von wasserwegigen Schichten zumindest temporär mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen. Ein solcher Grund- bzw. Schichtwasserzutritt wurde während der Untersuchung, welche im Zuge des hydrogeologischen Gutachtens Nr. 35168G-2 von Frank + Bumiller + Kraft, Stand 08.12.2021, durchgeführt wurde, in allen Bohrungen festgestellt.

Gemäß Gutachten lag der „Ruhezustand“ des Grundwassers, sozusagen die Oberkante der mit Wasser gesättigten Böden, zum Zeitpunkt der Untersuchungen zum hydrologischen Gutachten von Frank + Bumiller + Kraft auf Flurabständen von 2,5 – 7 m unter Geländeoberkante, kann, gemäß Gutachten, bei starken Niederschlägen, jedoch bis knapp unter die Geländeoberkante ansteigen. In Tiefen von ca. 7 – 14 m unter Geländeoberkante verläuft, parallel zu den mit Wasser gesättigten Böden und Schichtwasserebenen, ein zusammenhängender gespannter Grundwasserleiter oberhalb des grundwasserstauenden Felses, welcher sich in Tiefen von ca. 10 – 15 m unter Geländeoberkante befindet.

Die im Zuge der 1. Geotechnische Stellungnahme des Grundbaulabors München, Stand 27.09.2022, am 17.08.2022 durchgeführten Schürfe stellten in zwei von vier Schürfen Schichtwasser in Tiefen von 1,2 bzw. 3 m unter Geländeoberkante fest. Das Schicht- und Grundwasser in den Seetonen ist gemäß der Stellungnahme je nach Sandführung lokal sehr unterschiedlich im Baufeld ausgebildet und steht oberflächennah nur wenige Meter unter Gelände an und bestätigt damit die Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens Nr. 35168G-2 von Frank + Bumiller + Kraft.

Heilquellenschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Wilhelmina- und Adrianusquelle. Es gelten grundsätzlich die Auflagen und Anforderungen der örtlichen Schutzgebietsverordnung vom 25.03.1992. Insbesondere sind Grab- und Bohrarbeiten in diesem Bereich nur bis zu einer Tiefe von 20 m unter Normalpegel des Tegernsees erlaubnisfrei. Der Wasserspiegel des Tegernsees liegt bei ca. 726 m Ü NN.

Die geplante OK des Feinaushubs liegt für das Untergeschoss im Regelfall bei ca. +727,50 üNN. Lokal werden weitere Vertiefungen bis max. +726,00 üNN erforderlich (Aufzugsunterfahrten, Pumpensümpfe usw.).

Die Einbindetiefe der Pfähle wird durch die Höhenlage der Schicht mit unzersetztem Fels bestimmt. In diese müssen die Pfähle einbinden. Die ungünstigste Stelle ist die Nord-Ost-Ecke des Verbaus des Untergeschosses. Dort liegt das Felsniveau bei ca. +716,00 üNN. Gemäß der aktuell vorliegenden Planung der Fa. Bauer liegt die tiefste Bohrpfahlsohle bei +713,50 üNN und damit ca. 12,50 m unter dem Wasserspiegel des Sees.

Die Eingriffe sind somit gemäß der Schutzgebietsverordnung des Heilquellenschutzgebietes erlaubnisfrei.

2.4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Grundwasser/ Schichtwasser:

Durch die für den Bau notwendige dichte Baugrubenumschließung, die bis in die grundwasserstauende Felsschicht hinab reicht, wird der Grundwasserstrom während der Bauzeit auf einer projizierten Breite von $B \cong 124$ m senkrecht zur Grundwasserfließrichtung Nordnordost abgesperrt. Eine Unterströmung der Baugrube ist gemäß der Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Grundwasser des Grundbaulabors München, Stand 22.12.2022, nicht möglich, es findet eine reine Umströmung des Verbaus statt. Dadurch entsteht ein Rück- und Aufstau des Grundwasserstroms auf der Westseite der Baugrube. Dieser baubedingte Rückstau beträgt rechnerisch 15,5 cm. Auf der gegenüberliegenden Seite ergibt sich, durch den Rückstau und die Umströmung des Verbaus, eine baubedingte Absenkung des Grundwasserstroms von ebenfalls ca. 15 cm.

Nach Fertigstellung der Bohrpfahlwand ist im Zustrom entlang des westlichen und südlichen Verbaus oberhalb der Ankerlage eine Dränageleitung einzubauen. Zur Grundwasserüberleitung wird das im Dränagerohr gesammelte Grundwasser in den abstromig gelegenen Grundstücksbereich abgeleitet. Durch diese Maßnahme kann dem sich ergebenden Grundwasseranstau entgegengewirkt werden und es erfolgt eine Wiedereinleitung des gesammelten Dränagewassers in denselben Grundwasserleiter.

Es ist zu erwarten, dass anlagebedingt der Anstau an der Bohrpfahlwand mit der Dränagemaßnahme auf maximal 3 cm reduziert wird. Entsprechend der Stellungnahme zur Grundwasserbeeinflussung des Büros Frank + Bumiller + Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH vom 14.03.2022 verringert sich bei einem Anstau bzw. einer Absenkung von 3 cm die Reichweite des Auf- bzw. Absenkbereichs auf 12 m.

Eine ungünstige Beeinflussung der Gebäude in der Umgebung des Bauvorhabens durch die Baumaßnahme ist somit nicht zu besorgen. Es sind gemäß Stellungnahme auch keine Auswirkungen auf das bedeutende Vorkommen des geschützten „Kriechender Sellerie“ am Seeufer in Bad Wiessee zu erwarten. Die lokale hydrogeologische Situation verändert sich nicht.

Im Ergebnis sind auf Grund der baubedingten Absperrung des Grundwasserkörpers in Fließrichtung und den damit verbundenen Anstau von maximal 15,5 cm, sowie der

betriebsbedingten Störung des Grundwasserkörpers mit reduziertem Aufstau von ca. 3 cm Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser, Wirkungsbereich Grundwasser zu erwarten.

2.4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden und die derzeitige Nutzung bestehen bleiben, bzw. die bisherige Nutzung wieder aufgenommen werden, würde kein neuer Baukörper in den Grundwasserstrom eingreifen. Ein geringer Aufstau des Grundwasserstroms, sowie eine anlagebedingte Absenkung hinter dem, den Grundwasserstrom störenden Baukörper von ca. 2 – 3 cm würde vermieden.

2.4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einbau einer Dränageleitung im Zustrom entlang des westlichen und südlichen Verbaus oberhalb der Ankerlage
- Ableitung des im Dränagerohr gesammelten Grundwassers in den abstromig gelegenen Grundstücksbereich in denselben Grundwasserleiter

2.4.2.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Eingriffe in das Grundwasser werden in vorliegender Planung gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes, „Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden“, berücksichtigt, können jedoch nicht vermieden werden.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Herausforderung des Klimawandels sind neben häufigeren Extremwetterereignissen, wie Starkniederschlägen und Trockenzeiten, die Zunahme der Durchschnittstemperatur, deren Effekt mit Hilfe von Kühlung durch Verdunstung vermindert werden kann.

Überflutung durch Starkniederschläge:

Im Bestand ist der Boden des Planungsgebiets gemäß des hydrogeologischen Gutachtens Nr. 35168G-2 von Frank + Bumiller + Kraft, Stand 08.12.2021, stark bindig und weist daher eine geringe Durchlässigkeit auf. Niederschlagswasser kann nur zu einem sehr geringen Teil versickern und fließt überwiegend oberflächlich über Gerinne oder als Schichtwasser in nichtbindigen Bereichen in geringer Tiefe ab. Besonders nach entsprechenden Niederschlags- oder Schneeschmelzereignissen ist daher am gesamten Grundstück mit zumindest temporär auftretendem Schichtwasser in wasserwegsamem Bodenschichten zu rechnen. Wasser, welches nicht versickert, fließt oberflächlich zu tieferliegenden Nachbarn ab. Dies kann vor allem bei Starkniederschlägen zu Überflutungsereignissen auf Grundstücken tieferliegender Nachbarn beitragen. Von einer schadlosen Überflutung kann daher im Bestand nicht ausgegangen werden.

Kühlung durch Verdunstung:

Die vor den baubedingten Baumfällungen auf dem Baugrundstück vorhandenen, großzügig gewachsenen Grünflächen mit Altbaumbestand wirkten ausgleichend auf das Kleinklima innerhalb des Planungsgebiets. Wasser der wassergesättigten Böden wurde durch Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf geführt, wodurch die Luft stetig gekühlt wurde. Lediglich der zur Münchner Straße hin orientierte großflächige Zufahrts- und Parkplatzbereich des Hotels Ritter führt als zusammenhängende befestigte Fläche zur Aufheizung und hat daher kleinklimatisch negative Auswirkungen im Bestand.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Überflutung durch Starkniederschläge:

Durch die Umsetzung der Neuplanung werden große Teile des Planungsgebiets unterbaut und dadurch versiegelt. Der Versiegelungsgrad der gesamten Grundstücksfläche liegt gemäß dem Überflutungsnachweis mit Erläuterungsbericht von grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Stand 22.12.2022 bei unter 70%. Anfallendes Niederschlagswasser kann, wie auch im Bestand, größtenteils nicht auf dem Grundstück versickert werden. Abweichend von der Bestandssituation wird es in, im unterbauten Bereich angeordneten Wasser-Retentionsboxen geleitet oder in Rückhaltebecken zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal der Gemeinde eingespeist. Gemäß dem Überflutungsnachweis ist das Retentionsvolumen für den anzunehmenden Überflutungsfall mit 668,24 m³ ausreichend dimensioniert. Ein oberflächlicher Abfluss von Niederschlagswasser auf Nachbarflächen findet nur kleinflächig und im untergeordneten Bereich statt. Mit dem Überflutungsnachweis wird nachgewiesen, dass im Starkregenfall keine negativen Einflüsse auf angrenzende Grundstücke ausgehen.

Kühlung durch Verdunstung:

Ehemals vorhandener Baumbestand wurde größtenteils bereits im Winter 2021/ 22 gefällt; vorhandenen Vegetationsstrukturen werden im Zuge der Umsetzung der Planung komplett entfernt. Es können lediglich zwei Bestandsbäume im Osten, entlang der Münchner Straße auf dem neu in den Umgriff genommenen Grundstück 249/3 erhalten werden. Die positive Wirkung des Baumbestands und der im Bestand vorhandenen Vegetationsstrukturen auf das Kleinklima im Gebiet geht dadurch fast komplett verloren. Gemäß Überflutungsnachweis mit Erläuterungsbericht von grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Stand 22.12.2022 liegt der Versiegelungsgrad der gesamten Grundstücksfläche bei unter 70%. Große Teile des Grundstücks werden durch die Tiefgarage und die Landschaftsplatte unterbaut, durch Gebäude überbaut bzw. als Platz-, Wege- und Stellplatzflächen versiegelt oder teilversiegelt. Dadurch ergeben sich negative Auswirkungen auf das lokale Klima. Im Vergleich zum Bestand ändert sich u. a. der Wärme- und Feuchtehaushalt der überplanten Flächen.

Möglichst hohe Bodenaufbauten von mind. 40 cm bei Rasen-, Wiesen und Pflanzflächen und bis zu mind. 80 cm bei Baumpflanzungen über unterbauten Bereichen, eine hochwertige Begrünung, sowie die Gestaltung von Stellplätzen als teilversiegelte Flächen (Pflaster mit grünen Fugen) im nicht überbauten Bereich wirken diesen Auswirkungen entgegen. Anfallendes Niederschlagswasser über begrüntem bzw. befestigten, wasserdurchlässigen Flächen kann in den Bodenaufbau eindringen, wo es gespeichert und über die festgesetzten Vegetationsstrukturen und Baumpflanzungen wieder verdunstet werden kann. Dachwasser der Gebäude wird zur Zwischenspeicherung auf die Decken der unterbauten Bereiche geleitet, bevor es gedrosselt in den Regenwasserkanal der Gemeinde geleitet wird. Von diesem Zwischenspeicher kann es aus der Dräneebene in die Substratschicht gelangen und wird dadurch wieder pflanzenverfügbar. Dies steigert die Verdunstung zusätzlich. Mit Zunahme der Verdunstung steigt die Kühlleistung, was förderlich für ein gesundes Kleinklima innerhalb des Planungsgebiets ist. Durch

eine zumindest extensive Dachbegrünung, auf die aus gestalterischen Gründen verzichtet wird, könnte die Verdunstungsleistung im Plangebiet weiter erhöht werden.

Zusammenfassung über die Entwicklung des Umweltzustands:

Auf Grund der hohen Versiegelung des Planungsgebiets sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, welche durch das schadlose Zwischenspeichern und Abführen von Niederschlagswasser, auch nach Starkregenereignissen und der Erhöhung der Verdunstungsleistung durch Wiederbegrünung der unterbauten Bereiche abgemildert werden können. Im Ergebnis sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

2.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Überflutung durch Starkniederschläge:

Würde das Bauvorhaben nicht durchgeführt werden, würde Niederschlagswasser weiterhin vornehmlich oberflächlich abfließen und nicht gesammelt in den Regenwasserkanal geleitet werden. Dies kann bei Starkniederschlägen zu Überflutungsereignissen auf Grundstücken von tieferliegenden Nachbarn beitragen.

Kühlung durch Verdunstung:

Das Planungsgebiet wäre nur in geringem Maß überbaut bzw. versiegelt. Bestandsbäume und Grünflächen würden erhalten bleiben, bzw. wären nicht gefällt worden und könnten sich weiterentwickeln. Die positive Wirkung der geringen Versiegelung sowie der Bestandbegrünung auf das Kleinklima, durch Verdunstung und Verschattung, würde bestehen bleiben.

2.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan einschl. begleitender vertraglicher Regelungen gesichert sind:

- Festsetzungen zur Durchgrünung und Neubepflanzung des Plangebiets in entsprechender Qualität gemäß Bebauungsplan und Satzung
- Festsetzungen von Mindestaufbauten für unterbaute Bereiche, um ein Mindestmaß an Begrünung dauerhaft zu sichern
- Festsetzungen zu teilversiegelten Flächen und wasserdurchlässigen Bodenbefestigungen
- Festsetzung zu Wasserwirtschaft und Regenwasserrückhalt

2.5.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden u.a. die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz berücksichtigt.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Ort Bad Wiessee zeichnet sich durch eine Verzahnung von Siedlungs- und Grünflächen aus. Aufgrund der bewegten Topografie und des immer wieder spürbaren Landschafts- und Seebezuges ergeben sich abwechslungsreiche Ortsbilder. Ein Großteil der Bebauung im Gemeindegebiet ist erst Anfang und Mitte des letzten Jahrhunderts entstanden, dennoch lehnt sich die Architektur an das regionale, oberbayerische Vorbild an.

Das Ortsbild der Gemeinde ist geprägt durch die offene Bauweise aus freistehenden Einzelhäusern unterschiedlicher Dimension, die entweder trauf- oder giebelständig entlang bestehender Straßen, Wege oder auch an kleineren Platzräumen angeordnet sind. Die Gebäude sind daher innerhalb des Ortes in Bezug auf ihre Firstlinien nicht alle einheitlich, sondern unterschiedlich ausgerichtet. Die im Ort dominanten Firstrichtungen sind dabei Gebäude mit Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung. Archetyp ist ein längsgerichtetes Haus mit flach geneigtem Satteldach, durchgehender First- und Trauflinie, allseitigen Dachüberständen und teils ausgedehnten horizontalen Balkonbändern.

Das bereits rückgebaute Hotel Ritter sowie die weiteren auf dem Planungsgebiet ehemals vorhandenen Bestandsgebäude entsprachen maßgeblich diesem ortsüblichen Bild. Sie fügten sich zusammen mit den großflächigen Grünflächen und dem bis Ende 2021 vorhandenen Altbaubestand in das Erscheinungsbild der Gemeinde ein. Eine für das Ortsbild relevante Veränderung durch Nutzungsaufgabe war bis vor Beginn der im Zuge der Baufeldfreimachung durchgeführten Baumfällungen und Abrissarbeiten nur in geringem Ausmaß, vor allem durch fehlende Pflege der Grünflächen, wahrnehmbar.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch das Flächenrecycling von aus der Nutzung genommenen Standorten innerhalb des Ortskerns wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Aufweitung des Ortes nach außen entgegengewirkt. Im Zuge des Flächenrecyclings wurden alle Bestandsgebäude rückgebaut und es entsteht eine neue Bebauung mit sechs freistehenden, langgesteckten Gebäuden. Sie folgen dem Gefüge, welches dem Ortsbild entsprechenden aus klar gerichteten Haustypen besteht. Dabei werden durch die Planung die im Ort dominanten Firstrichtungen Nord-Süd und Ost-West aufgegriffen.

Durch die orthogonale Anordnung der Häuser und die Reaktion auf die unterschiedlichen Höhenlagen der angrenzenden Topografie, entstehen zwei Freiräume mit unterschiedlichen Charakteren. Im Osten entsteht ein öffentlich nutzbarer, mit Bäumen überstellter, Dorfplatz, im Westen ein durch eine Pergola beschattetes und begrüntes Parkdeck. Die beiden Freiräume werden an ihren vier Seiten durch Gebäude gefasst und bespielt.

Durch den topografischen Versatz zwischen den beiden so entstehenden Höfen/ Plätzen wird eine Landschaftsplatte geschaffen, die sich nach außen lediglich als Sockelband hin zum tiefer liegenden Dorfplatz („Neuen Ortsmitte“) zeigt. Die vorgesehenen großflächigen Einzelhandelnutzungen können somit geschickt kaschiert und die Maßstäblichkeit des gewachsenen Ortsgefüges in seiner Körnung gewahrt werden.

Baumneupflanzungen in großer Qualität ergänzen das Bild und binden zusammen mit neu gestalteten Grünräumen das Plangebiet geschickt in das bestehende Ortsbild ein.

Es sind auf Grund der qualitativ hochwertigen und an das Ortsbild angepassten Planung Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild zu erwarten.

2.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die im Zuge der Baufeldfreimachung durchgeführten Baumfällungen und Abrissarbeiten nicht notwendig gewesen. Die Gebäude und Flächen könnten weiterhin gleichbleibend genutzt werden bzw. würden weiterhin, wie im Fall des Hotels Ritter und des Hauses Rheinland, nicht genutzt werden. Mittelfristig hätte sich das Ortsbild kaum verändert. Bei den leerstehenden Gebäuden würde mit der Zeit der Leerstand äußerlich sichtbar werden. Auch die ungenutzten Gartenflächen würden sich ohne Pflegemaßnahmen mittel- bis langfristig zu verwilderten Gehölzstrukturen entwickeln. Das Planungsgebiet würde damit mit der Zeit negativ aus dem Ortsbild herausstechen.

2.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan einschl. begleitender vertraglicher Regelungen gesichert sind:

- Festsetzung von sechs Gebäuden mit im Ort üblichen Firstausrichtungen und Dachneigungen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Festsetzungen zur Durchgrünung und Neubepflanzung des Plangebiets in entsprechender Qualität gemäß Bebauungsplan und Satzung
- Festsetzung von Zulässigkeit, Höhe, Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen

2.6.5 Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wurden entsprechend dem abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

2.7 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

2.7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Energiebedarf

Durch die Ausweisung der Bauräume und die dichte Bebauung ist eine Baukörperausbildung möglich, die den aktuellen energetischen Standards entspricht und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Die kompakte Anordnung mehrerer Nutzungen übereinander sowie die Nutzung innerörtlicher Brachflächen stärken dabei die Innenentwicklung und wirken der Flächeninanspruchnahme in Außenbereichen entgegen.

Durch den angestrebten Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergung, nicht störendem Gewerbe und Einzelhandel/ Nahversorgung wird im Gebiet ein System der kurzen Wege und von Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort ermöglicht. Daneben stärken die neuen Versorgungsmöglichkeiten den Ortskern von Bad Wiessee und ermöglichen es den Bewohnern in der Umgebung direkt vor Ort Güter des täglichen Bedarfs zu erwerben. Über die Münchner Straße mit ihren Fuß- und Radwegen ist das Gebiet gut an die Umgebung angeschlossen. Durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrradbenutzungsrechts des Dorfplatzes für die Öffentlichkeit wird die Erreichbarkeit noch gesteigert.

Energieversorgung

Das Projekt wird nach den Energiestandards Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse für Wohnnutzungen bzw. Effizienzhaus 40 für gewerbliche Nutzungen gem. Richtlinien zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) geplant.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zur Deckung des Elektrizitätsbedarfs auf den Dächern die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht. Die festgesetzten flach geneigten Satteldächer bieten dabei genügend Raum für die Anordnung von Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (z. B. Photovoltaik, Solarthermie). Die Versorgung mit Heizenergie ist für den neu entstehenden Gebäudekomplex über eine gemeinschaftliche Heizung zentral organisiert. Als Heizzentrale für das Planungsgebiet ist eine moderne Pelletheizung, mit hohem Wirkungsgrad, vorgesehen.

Durch die teilweise selbstständige Energieversorgung des Bauvorhabens, den schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Wiederherrichtung von Flächen für eine neue Nutzung sind durchweg positive Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie zu erwarten. Eine detailliertere Betrachtung wird nicht durchgeführt.

3 Artenschutzbeitrag

Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren wurde zur Abhandlung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Innerhalb dieser wurden zudem die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Zur frühzeitigen Berücksichtigung von Artenschutzthemen wurde bereits im Winter 2021/2022 eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Fachbericht Artenschutzfachliche Stellungnahme – Potentialanalyse von Marcus Weber, 11.01.2022) durchgeführt. Auf diese aufbauend wurden im Jahre 2022 umfangreiche Kartierungen durchgeführt sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Marcus Weber, Stand 31.08.2022, erstellt. Darüber hinaus wurde für das durch Fl.St. Nr. 249/3 erweiterte Planungsgebiet eine ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (Potentialanalyse von Marcus Weber, Stand 05.01.2023).

3.1 Bestandserhebungen und Betroffenheit

Das im Zuge der saP untersuchte, ca. 1 ha große Baugrundstück umfasst die Grundstücke an der Münchner Straße 7-11 im Süden der Ortsmitte von Bad Wiessee (Flur-Nr.: 250/5, 250/8, 251, 251/13, 251/18, 251/25 und 251/26). Das in den Geltungsbereich nachträglich mit aufgenommene Grundstück Flur-Nr.:249/3 liegt ebenfalls an der Münchner Straße (Nummer 3). Das gesamte Plangebiet ist umgeben vom Dauersiedlungsraum des Stadtgebietes. Naturräumlich ist der Untersuchungsraum dem Tegernseer Tal im Ammer-Loisach-Hügelland (Naturraum-Einheit 037) innerhalb der Haupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland (D66) sowie der kontinentalen biogeographischen Region zu zuordnen.

Im Sinne einer Relevanzprüfung zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde festgelegt, dass eine gezielte faunistische Kartierung nur für die Tierartengruppe der Fledermäuse (Quartiersuche an Gebäuden inkl. Ausflugszählungen mit Detektor), Vögel (Schwerpunkt gebäudebrütende Vogelarten) und Reptilien erforderlich ist. Arten anderer Artengruppen (Säuger ohne Fledermäuse, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer (Anhang IV) oder aquatisch lebende Tiergruppen) wurden anhand des bekannten Verbreitungsgebietes in Bayern, der am Standort gegebenen Lebensraumausstattung sowie der Wirkungsempfindlichkeit der jeweiligen Art entsprechend abgeschichtet und konnten für das Planungsgebiet mit

hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Ergebnis konnten mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen (Quartieren an den Gebäuden) und Vögeln (Niststätten an Gebäuden) durch die gezielten Kartierungen ermittelt werden.

In Summe werden 8 Gebäude (inkl. Garagen und Schuppen) auf den innerhalb der saP genannten Grundstücken durch das Vorhaben beansprucht. Die Gebäude liegen um einen parkähnlichen Baumbestand der ehemaligen Gärten des Hotel Ritters. Auf Grund der hohen Anzahl und der sehr unterschiedlichen Baustruktur der zu untersuchenden Gebäude inkl. vorhandener Lagerschuppen, etc. wurden diese jeweils getrennt voneinander untersucht. Das, durch die Umgriffsaufweitung hinzugekommene Gebäude auf dem Grundstück der Münchner Straße 3 (Fl.Nr. 249/3) wurde ab Oktober 2022 rückgebaut, ohne eine detaillierte Prüfung auf etwaige Artenvorkommen wertgebender Tierarten- und Gruppen (Fledermäuse, europäische Vogelarten) im bzw. am Gebäude durchzuführen. Durch die unmittelbare Nähe und den vergleichbaren Aufbau zu den im Rahmen der saP untersuchten Gebäuden konnten im Zuge der ergänzenden Potentialanalyse (Weber, 05.01.2023) dennoch Rückschlüsse auf etwaige Artenvorkommen getroffen werden.

Um Verbotstatbestände durch die im Zuge der Baufeldfreimachung durchgeführten Baumfällungen zu vermeiden, wurden im Dezember 2021 eine Strukturkartierung und Baumkontrolle durchgeführt. Habitatstrukturen wie Baumhöhlen, Spalten, o.ä. mit potenziellem Quartierpotential konnten an drei Altbäumen im parkähnlichen Gehölzbestand aufgefunden werden (vgl. Fachbericht Potentialanalyse Quartiere vom 11.01.2022). Die drei Altbäume wurden vor den Fällungen durch einen Spezialisten auf eine Besiedelung der potenziell vorhandenen Quartiere überprüft, wobei keine Winterquartier-Nutzung durch Fledermäuse o.a. Wildtiere dokumentiert werden konnte (vgl. artenschutzrechtliche Prüfung Altbäume durch A. Linsinger, Fa. Oberland Baumpflege, 18.12.2021). Ebenso konnten auch keine Horststandorte in der Fläche dokumentiert werden. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze und Bäume wurden im Nachgang dieser Untersuchung und vorliegender artenschutzfachlicher Stellungnahme unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde im Winter 2021/22 außerhalb der Brutzeit von Vögeln entfernt.

Die Bestandsbäume auf dem Flurstück Nr. 249/3 entlang der Münchner Straße wurden im Rahmen einer Ortsbegehung am 29.12.2022 begutachtet. Die betroffene Baumreihe entlang der Münchner Straße wird aus drei wohl gleichaltrigen Linden mittleren Alters gebildet, von denen der nördlich gelegene Baum im Zuge des Bauvollzugs gefällt werden muß. Die Bäume zeigen mit Ausnahme von Kleinstspalten an Astlöchern, abgeschnittenen Ästen an kleinsten Rindenaufplatzungen weder Höhlen noch größere Hohlräume, welche Quartierpotenzial aus Sicht der Tiergruppe Fledermäuse bilden. Die vorhandenen Kleinstspalten zeigen ebenfalls keine Eignung als Quartiere bzw. ist ein Potenzial hinsichtlich einer Nutzung als Quartier mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Diese Einschätzung gilt für alle drei Bäume, folglich auch für die nördlich gelegene zu entfernende Linde.

Säuger Anhang IV – Fledermäuse

Im Rahmen der innerhalb Kartierungen durchgeführten Ruferfassungen wurden in vier Untersuchungs Nächten mit Detektoraufnahmen und Ausflugszählungen insgesamt mindestens 3 Fledermausarten sicher nachgewiesen.

Nahezu alle aufgeführten Einzelarten sind aufgrund charakteristischer Rufe eindeutig belegt. Sicher nachgewiesen ist die Anwesenheit der Arten Nordfledermaus (*Eptesicus nilsonii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Im Falle der Gruppe der „Bartfledermäuse“ ist die Anwesenheit von mind. einer Art, d.h. Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) oder Brandfledermaus (*Myotis brandtii*) belegt – bei diesen war durch die Rufaufzeichnungen keine eindeutige Zuweisung auf Artniveau möglich, wobei die Rufe aber jeweils mit keiner anderen Gruppe zu verwechseln sind. Die Aufzeichnungen und Einzelbeobachtungen (Sichtung bei Detektorbegehung) legen die Anwesenheit der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) nahe.

Aus der Gruppe „Pipistrellus“ lagen ebenfalls Rufsequenzen vor, welche nicht eindeutig einer Art zugewiesen werden konnten. Am wahrscheinlichsten handelt es sich hier aber auch um Rufe der sicher nachgewiesenen Zwergfledermaus, wobei auch Rufe der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) nicht ausgeschlossen werden können.

Für alle drei (vier) nachgewiesenen Arten kann eine Nutzung der Gebäude in Form von Quartieren angenommen werden. Sowohl die Zwergfledermaus als auch die Kleine Bartfledermaus konnten beim Ausflug am Gebäude beobachtet werden. Als Quartiere werden Spalten hinter Giebelbrettern und an den Dachbauten an den Gebäuden 01 und 02 (ehemaliges Hotel Ritter) genutzt, wobei jeweils nur Einzeltiere beobachtet werden konnten.

Die Untersuchung inklusive der Habitatstrukturanalyse (Dezember 2021) ergab zudem, dass Quartiere (insbesondere auch Winterquartiere) an den weiteren untersuchten Gebäuden (03 bis 08) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, so dass ein Abriss der Gebäude 03 bis 08 prinzipiell jederzeit möglich ist, sofern sich keine Niststätten von Vogelarten an diesen befinden (zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten siehe Maßnahme AV 6). Da es sich bei den betroffenen Quartieren am ehemaligen Hotel Ritter um Tages-Sommerquartiere handelt und auch Winterquartiere gerade hinter den Holzverschalungen an Gebäude 01 & 02 (Hotel Ritter) nicht ausgeschlossen werden können, wird zum Schutz von Einzeltieren der Abriss des Gebäudes entsprechend angepasst (sukzessive Entfernung der Holzverschalungen und Giebelbretter in den Wochen zwischen 01.09. und 31.10.). Sind diese Strukturen entsprechend entfernt, können Winterquartiere de facto ausgeschlossen werden, so dass der Abriss der verbliebenen Gebäude in den Wintermonaten (Oktober bis einschließlich Mitte März) stattfinden kann.

Unter dieser Voraussetzung können allgemein Wirkfaktoren auf den Erhaltungszustand der Population hinreichend ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Erhalt der ökologischen Funktionalität kann auch das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass diese damit nicht einschlägig sind.

Reptilien

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens konnten keine Reptilienvorkommen nachgewiesen werden. In Summe fanden vier Begehungen zwischen April und Juni 2022 zur gezielten Suche nach Vorkommen statt.

Vorkommen insbesondere von saP-relevanten Arten wie Zauneidechse und Schlingnatter, für welche Nachweise aus dem Landkreis Miesbach allgemein vorliegen, können im zu erwartenden Eingriffsbereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, so dass keine Wirkfaktoren auf diese Arten durch das Vorhaben gegeben sind.

Europäische Vogelarten

Eine gezielte Brutvogelkartierung fand unter besonderer Berücksichtigung gebäudebrütender Vogelarten statt, wobei als planungsrelevante Zielarten vor allem Mauersegler (*Apus apus*) als bayernweit gefährdete Art (Rote Liste-Kategorie 3 – „gefährdet“) und Haussperling (*Passer domesticus*) als Art der Vorwarnliste zu nennen sind.

Die Erfassung der gebäudebrütenden Arten aus der Tiergruppe der Vögel (Avifauna) umfasste daher eine standardisierte Nistplatzkartierung (in erster Linie Mauersegler, Haussperling, etc.) gemäß SÜDBECK et al. 2005. Auf Grund der Zielsetzung zur Erhebung des Mauerseglers, erfolgte eine standardisierte Erhebung dieser Art, im Zuge welcher Beifunde zu weiteren potenziellen Gebäudebrütern stattfinden konnten. Die Erfassung eines potenziell vorkommenden Mauersegler-Bestandes (Koloniebrüter) erfolgte an drei Abendbegehungen (11.05., 28.05. und 06.07.2022), im Zuge welcher simultane Einflugbeobachtungen von 3 Personen

stattfanden. Zusätzliche Erhebungen fanden an Tagbegehungen am 13.04., 20.04., 12.05. und 29.05.2022 statt.

Als Brutvögel an den untersuchten Gebäuden konnten mit Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Amsel (*Turdus merula*) und Haussperling (*Passer domesticus*) drei Vogelarten nachgewiesen werden. Innerhalb der Fläche ist zudem in den Gehölzbeständen mit häufig zu wertenden Vogelarten wie beispielsweise Rotkehlchen, Amsel, Mönchsgrasmücke, Buchfink und Grünfink als Brutvögel zu rechnen. Anspruchsvollere und flächenintensive Arten sowie auch Boden- und/oder Höhlenbrüter allgemein, aber auch Vogelarten mit großflächigen Lebensraumsansprüchen können für das Planungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze und Bäume wurden nach einer Untersuchung und vorliegender artenschutzfachlicher Stellungnahme unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde im Winter 2021/22 außerhalb der Brutzeit von Vögeln entfernt.

Für die genannten Arten sowie auch für weitere potenziell vorkommende als häufig zu wertende Arten (inkl. Hausrotschwanz und Amsel als Gebäudebrüter) kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass großräumig geeignete Strukturen und auch ausreichend Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Der Verlust von Niststätten der planungsrelevanten Art Haussperling kann durch die Maßnahme CEF 2 hinreichend innerhalb des besiedelten Habitatkomplexes ausgeglichen werden. Die Maßnahme wurde bereits an einem Gebäude der Adresse Auer Straße 10 a umgesetzt. Zusätzlich wurden auch Nisthilfen für die Art Mauersegler an diesem Gebäude als zusätzliche Optimierung hinsichtlich gebäudebrütender Vogelarten installiert.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind damit nicht einschlägig.

3.2 Das Vorhaben und seine Auswirkungen

Nachfolgende vorhabenspezifische Wirkfaktoren können eintreten und artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen.

Baubedingte Störungen:

- Rückbau, Abriss und Rodung von Habitatstrukturen
- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme
- Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase und sonstige Schadstoffe, Staub, Erschütterungen) und optische Reize (Licht, Baumaschinen)

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und dauerhafte Überbauung.
- Barrierewirkung und Zerschneidungseffekte

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Erhöhte Störwirkungen durch Nutzungsintensivierung von brach gefallenem Flächen.
- Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen.

3.3 Maßnahmen zur Konfliktminderung, resultierend aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

3.3.1 Artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen (AV)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- AV 1 Fledermäuse – Kontrolle der Baumquartiere vor Entfernung der Altbäume
Drei Altbäume im Gehölzbestand des Eingriffsbereiches mit Baumhöhlen und ähnlichen Strukturen, welche als potenzielle Quartiere in Frage kommen sind unmittelbar vor der Fällung auf eine Nutzung als Quartier zu prüfen. Da die Bäume in den Wintermonaten gefällt werden, können diese nur entfernt werden, sofern kein (Winter-)Quartier vorliegt. Diese Maßnahme wurde bereits im Dezember 2021 umgesetzt und durch einen Spezialisten (Baumpflege) durchgeführt und begleitet (vgl. artenschutzrechtliche Prüfung Altbäume durch A. Linsinger, Fa. Oberland Baumpflege, 18.12.2021).
- AV 2 Fledermäuse – Entfernung von Holzverschalungen und Giebelbrettern
Zum Schutz von Einzeltieren in potenziell genutzten Quartieren (Tages-Sommer- sowie potenziell Winterquartier) an den Gebäuden 01 & 02 (ehemaliges Hotel Ritter) sind die Holzverschalungen sowie die Giebelbretter (Windbretter, anliegender Holzverbau allgemein) in Zeiten mit geringster zu erwartender Nutzungsfrequenz schonend abzumontieren. Dies trifft für die Monate September und Oktober zu, bevor ein Bezug potenzieller Winterquartiere hinter Holzverschalungen stattfinden kann. Die Entfernung der Holzelemente verhindert die Nutzung als Winterquartier, so dass Schädigung während des Abrisses in den Wintermonaten vermieden werden können.
Diese Maßnahme wurde bereits ab Oktober 2022 umgesetzt.
- AV 3 Fledermäuse – Bauzeitliche Beschränkungen für Abriss und Abrissarbeiten an den Gebäuden
Der Abriss der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen zeitlichen Nutzung dieser als Quartiere.
Diese Maßnahme wird bereits seit September/ Oktober 2022 umgesetzt.
- AV 4 Fledermäuse – Installation von Fledermausquartieren an neu errichteten Gebäuden
Am neu errichteten Gebäude-Komplex sind für den zu erwartenden Verlust an Sommer- und Tagesquartieren (Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus) Fledermauskästen anzubringen, um das Quartierangebot im unmittelbar betroffenen Biotopkomplex langfristig nicht zu schwächen bzw. zu verbessern (inkl. Maßnahme CEF 1).
 - 5 x Fledermausflachkasten (z.B. 1FF der Fa. Schwegler) ab 3 m aufwärts.
Auf freie An- und Abflugmöglichkeiten achten.
 - 2 x Fledermaus-Ganzjahresquartiere
(z.B. Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ bei Fa. Schwegler)
ab 3 m aufwärts. Auf freie An- und Abflugmöglichkeiten achten

- AV 6 Vögel – Abriss von Gebäuden mit Niststätten außerhalb der Vogelbrutzeiten
Abrissarbeiten von Gebäuden, an welchen Niststätten von Vögeln dokumentiert werden konnten (Hausrotschwanz, Amsel und Haussperling), sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Tiergruppe Vögel in den gesetzlich dafür vorgesehenen Monaten von Oktober bis Februar (Mitte März) durchzuführen. Da die betroffenen Arten erst ab Ende März / Anfang April mit der Brut beginnen kann diese Maßnahme bis einschließlich zum 15.03. verlängert werden. Diese Maßnahme wurde bereits ab Oktober 2022 umgesetzt.

3.3.2 Maßnahmen zu Erhalt der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Da nach aktuellem Kenntnisstand durch das Vorhaben Lebensstätten von Fledermäusen (Sommer- und Tagesquartiere) sowie Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling) potenziell verloren gehen können, ist ein artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept mit der Schaffung von Ersatzquartieren bzw. von Nisthilfen umzusetzen. Da das Konzept den Erhalt der ökologischen Funktionalität für die im Untersuchungsraum festgestellten Arten mit Eingriffsbetroffenheiten zu umfassen hat, ist es durch eine lokale Bindung an den Geltungsbereich des Vorhabens bzw. an die Vorkommen der entsprechenden Arten gebunden.

Die als vorgezogene CEF-Maßnahme zu sehende Ausbringung von Ersatzquartieren und Nisthilfen wurde bereits an einem Gebäude der Adresse Auer Straße 10 a umgesetzt.

- CEF 1 Ausbringung künstlicher Quartiere (Fledermäuse)
Am Gebäude der Auer Straße 10 a wurden bereits für den zu erwartenden Verlust an Lebensstätten / Quartieren von Fledermäusen folgende künstliche Quartiere angebracht:
 - 5 x Fledermaus-Ganzjahresquartiere (z.B. Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ bei Fa. Schwegler) ab 3 m aufwärts. Auf freie An- und Abflugmöglichkeiten achten.
- CEF 2 Ausbringung künstlicher Nisthilfen (gebäudebrütende Vogelarten)
Ebenfalls am Gebäude der Auer Straße 10 a wurden bereits für den zu erwartenden Verlust an Niststätten für gebäudebrütende Vogelarten folgende Nisthilfen angebracht:
 - 5x Mauersegler-Keilkasten („Drempelkasten“): Montage unter Dachvorsprüngen mind. 7 m über dem Erdboden an wetterabgewandten Gebäudeseiten. Freie An- und Abflugmöglichkeit ist zu beachten
 - 3 x Sperlingskoloniehaus: Anbringung an Außenfassade ab 2 m aufwärts an wetterabgewandten Gebäudeseiten

3.3.3 Maßnahmen zur Konfliktminderung:

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung eines Eins-zu-eins - Ersatzes für die Beseitigung von ehemals vorhandenen Bäumen
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze mit den festgesetzten Güteanforderungen.
- Ausreichender Bodenaufbau für Baumstandorte auf unterbauten Flächen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von notwendigen Rodungen von Gehölzen und Abrissarbeiten aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Schutzzeiten

3.4 Fazit

Durch das Bauvorhaben „OBW Ortsmitte Bad Wiessee“ sollen die Grundstücke der Flur-Nr. 250/5, 250/8, 251, 251/13, 251/18, 251/25 und 251/26 um das ehemalige Hotel Ritter im südlichen Siedlungsraum Bad Wiessee in der Folge baulich erschlossen werden. Im Zuge des Planungsfortschritts wurde das Planungsgebiet durch Fl.St.Nr. 249/3 erweitert.

Im Zuge der baulichen Erschließung sind die bestehenden Gebäude auf dem Areal zur Gänze zu entfernen, bzw. wurden bereits abgerissen. Die gesamte Fläche wird durch das Vorhaben beansprucht, die Überbauung ist als dauerhaft zu werten.

Mit Hilfe faunistischer Kartierungen und einer Analyse der am Standort zu erwartenden Artenzusammensetzung konnten sowohl die zu erwartenden Konflikte in Bezug auf seltene und geschützte Arten ermittelt, als auch Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden.

Zur Umgehung von Konflikten wurden 6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung festgelegt. Zum Ausgleich gestörter vorhandener Lebensstätten (Quartiere von Fledermäusen sowie Niststätten gebäudebrütender Vogelarten) ist für die lokalen Vorkommen der Arten Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus (sowie potenziell Nordfledermaus und Raufhautfledermaus) sowie Haussperling (planungsrelevante Vogelart) zusätzlich die Umsetzung weiterer Maßnahmen notwendig (2 CEF-Maßnahmen).

Nur unter strikter Umsetzung aller genannten (AV-) und (CEF-)Maßnahmen gilt: Für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. So hat der hohe Versiegelungsgrad neben den beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, deutlichen Eingriff in die Lebensraumqualität und damit Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Menschen	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima / Luft	Ortsbild
Menschen		X			X	
Pflanzen und Tiere	X		X	X	X	X
Boden	X	X		X	X	X
Wasser		X	X		X	
Klima / Luft	X	X	X	X		
Orts- und Landschaftsbild	X					

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – so weit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Weitere, nicht in den einzelnen Kapiteln angesprochene negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits gemäß Regionalplan ist zur Stärkung der Zentren die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentrenlage, vor allem die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, anzustreben. Das aktuelle integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept 2021 (ISEK) mit Fachteil Einzelhandel zum Ortszentrum Bad Wiessee unterstreicht diese Empfehlung und nennt sie als Maßnahme für eine Förderung der Ortsentwicklung. Gemäß dem Fachteil Einzelhandel besteht mit dem Standort des ehemaligen Hotel Ritter in der Münchner Straße für die Gemeinde Bad Wiessee eine sehr gute Möglichkeit, die zentrumsbildende Funktion des Handels zu verstärken und so zu einer Konzentration von Handelsflächen im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte beizutragen.

Die vorgesehene Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen und Nachverdichtung der Ortsmitte entspricht den Zielen des Regionalplans sowie den Forderungen des ISEK.

Innerhalb des Einleitungsbeschlusses zum vorliegenden Vorhaben sind der Standort sowie die angestrebten Ziele diskutiert und festgelegt worden. Standortalternativen wurden nicht geprüft.

Auf Grundlage des Entwurfs von Auer Weber Architekten BDA wurde das Bebauungsplanverfahren begonnen und die Verfahrensschritte nach § 3 Abs.1 und 2 sowie § 4 Abs.1 und 2

BauGB durchgeführt. Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse musste jedoch das Planungskonzept verändert und der Umfang der unterbauten Flächen reduziert werden. Ebenso konnte die Fl.St.Nr. 249/3 durch den Investor erworben und in den Geltungsbereich aufgenommen werden, was die planerischen Möglichkeiten erweiterte.

Der Gemeinderat hat dem überarbeiteten Konzept am 26.07.2022 mit 16 : 0 Stimmen zugestimmt. Die geänderte Planung bildet nun die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren. Nachdem der Entwurf des Bebauungsplanes nach den vorgenannten Verfahrensschritten geändert wurde, ist der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt und den Menschen im Zuge dieser Vorprüfung des Einzelfalls war weitgehend ausreichend. Die Umweltauswirkungen für die einzelnen Themen wurden mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Mehrere Themenbereiche betreffend:

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2021 (ISEK) mit Fachteil Einzelhandel
Fachplanung Städtebau: Architekturbüro von Angerer, Fachplanung Grünstruktur: Lex Kerfers_Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Fachplanung Einzelhandel: Salm&Stegen Geographen und Stadtplaner, Fachplanung Verkehr: OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, Stand 18.11.2019;

Thema Schall:

- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 700-6622-1
Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Stand Dezember 2022;
- Bauphysikalischer Erläuterungsbericht Nr. 8946/21-BU01,
PMI GmbH, Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz, Stand 15.10.2021

Thema Natur:

- Baumbestandskartierung Proj.-Nr. 117/20
von Heßdörfer & Blöchingen, Ingenieurges. für Vermessung, Stand 06.11.2020
- Artenschutzrechtliche Prüfung an Bäumen am Grundstück Münchner Straße 7+11 in Bad Wiessee,
von Oberland Baumpflege, Anton Linsinger, Stand: 18.12.2021
- Bebauungsplan Bad Wiessee Ortsmitte
Fachbericht Artenschutzfachliche Stellungnahme – Potentialanalyse
von Marcus Weber, Stand 11.01.2022
- OBW Ortsmitte Bad Wiessee
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
von Marcus Weber, Stand 31.08.2022
- OBW Ortsmitte Bad Wiessee – Grundstück 249/3
Fachbericht Artenschutzfachliche Stellungnahme – Potentialanalyse
von Marcus Weber, Stand 05.01.2023
- Biotopkartierung Bayern (Flachland), Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021;
www.lfu.bayern.de (FIN-Web)

Thema Boden:

- Geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 8236 Tegernsee, Maßstab 1 : 25.000, vom Bayerischen Geologischen Landesamt München, 1966,
- Baugrunderkundung Nr. 35168G
von Frank + Bumiller + Kraft, Stand 18.11.2019
- 1. Geotechnische Stellungnahme,
Projekt-Nr.: P22446, Vorgangs NR.: 194671.1.1.-VM
von Grundbaulabor München, Stand 27.09.2022
- 2. Geotechnische Stellungnahme,
Projekt-Nr.: P22446, Vorgangs NR.: 194671.1.2.-VM
von Grundbaulabor München, Stand 02.12.2022

Thema Wasser:

- Hydrogeologisches Gutachten Nr. 35168G-2
von Frank + Bumiller + Kraft, Stand 08.12.2021
- Ergänzende Stellungnahme ‚Grundwasserbeeinflussung‘
zum Hydrogeologischen Gutachten Nr. 35168G-2
von Frank + Bumiller + Kraft, Stand 14.03.2022
- 1. Geotechnische Stellungnahme,
Projekt-Nr.: P22446, Vorgangs NR.: 194671.1.1.-VM
von Grundbaulabor München, Stand 27.09.2022
- Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Grundwasser,
Projekt-Nr.: P22446, Nr. 194671.6.1.-TL
von Grundbaulabor München, Stand 22.12.2022
- Überflutungsnachweis zum Bauvorhaben Neubebauung Ortsmitte Bad Wiessee mit Tiefgarage; Münchner Str. 11, 83707 Bad Wiessee, mit Erläuterungsbericht von grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh, , Stand 22.12.2022

Thema Verkehr:

- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben im Ortszentrum, Münchner Straße 11 der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Stand 22.12.2022

In den einzelnen Gutachten werden die rechtlichen Grundlagen entsprechend berücksichtigt.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden.

Vorschläge für Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Einhaltung von festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen für Wohnungen und Außenwohnbereiche, einmalig nach 10 Jahren.
- Umsetzung und Kontrolle artenschutzrechtlich relevanter konfliktmindernder Maßnahmen gemäß Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die Überwachung wird durch die Gemeinde Bad Wiessee oder durch sie beauftragte Sachverständige durchgeführt.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Lärm: Für das Schutzgut Mensch sind bei Umsetzung vorliegender Planung insbesondere Schallimmissionen aus Verkehrslärm bedeutend. Durch die nordöstlich liegende Münchner Straße werden an den zu dieser Straße hin orientierten geplanten Fassaden Lautstärken erreicht, auf die mit Schallschutzmaßnahmen reagiert werden muss. Gleichzeitig können die geplanten Nutzungen mit ihrem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Plangebiets zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebiets führen. Diese Überschreitungen treten vornehmlich an den Fassaden der Plangebäude Haus 1 und Haus 2 auf. Ursache ist die dort befindliche Tiefgaragenzufahrt. In der Nachbarschaft kommt es durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr zu Überschreitungen im Bereich der angrenzenden Kurgebiete. Hauptursache für diese Überschreitungen ist der Parkverkehr auf dem geplanten, westlichen Parkdeck mit Zufahrt über die im Plangebiet nördlich gelegene Rampe, was Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich notwendig macht. Die Anlieferung des Einzelhandels bzw. der Gastronomie erfolgt ausschließlich über den im nordöstlichen Bereich des Plangebäudes befindlichen und vollständig in das Gebäude integrierten Ladehof, was zu keinen zusätzlichen Pegelerhöhungen führt.

Ein ausreichender Schallschutz gegen Lärmimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes wird z. B. durch eine Grundrissorientierung, durch organisatorische Maßnahmen (Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen, Ausschluss einer nächtlichen Nutzung von Freischankbereichen innerhalb des Planungsgebietes) sowie durch baulich-technische Maßnahmen für schutzbedürftige Räume sichergestellt. Durch die Umsetzung, der in der Satzung festgesetzten Maßnahmen, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes hergestellt.

Durch baulich-technische Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Parkdecks und dessen Zufahrt sowie durch organisatorische Maßnahmen (Ausschluss von nächtlicher Nutzung des Parkdecks) kann ein ausreichender Schutz gegen Schallemissionen, ausgehend vom Parkdeck, auch für angrenzende Gebiete außerhalb des Planungsgebietes erreicht werden. Bei Umsetzung, der in der Satzung festgesetzten Maßnahmen, können Lärmkonflikte außerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Erholung: Mit Umsetzung der Planung werden die Aufenthaltsqualität und die Erholungsnutzung des Planungsgebietes verbessert. Bisher private Bereiche werden öffentlich zugänglich und nutzbar. Durch die geplanten Fremdenzimmer und einen durch die Allgemeinheit nutzbaren Dorfplatz wird ein neues Angebot für Erholungssuchende im Zentrum von Bad Wiessee geschaffen.

Sicherheit: Trotz einer möglichen, individuell fühlbaren, angstausslösenden Wahrnehmung in weniger belebten Parkplatzsituationen kann durch die verkehrsarme Ausgestaltung des Dorfplatzes und der öffentlich nutzbaren, vom Verkehr abgerückten Wegeverbindung mit entsprechender Ausleuchtung und Winterdienst sowie durch die Schaffung einer zusätzlichen Querungshilfe über die stark frequentierte Bundesstraße ein sicherer Wohnstandort gewährleistet werden.

Im Ergebnis ist für das Schutzgut Mensch durch die Umsetzung der Planung, mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit in Bezug auf den Teilaspekt Lärm, mit positiven Umweltauswirkungen für den Teilaspekt Erholung und mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit in Bezug auf den Teilaspekt Sicherheit zu rechnen. Insgesamt ergeben sich somit Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beim Planungsgebiet handelte es sich um aus der Nutzung genommene gärtnerische, teilweise parkartige Grünflächen, mit altem Baumbestand sowie um verschiedene, größtenteils leerstehende Gebäude, welche teilweise mit Holzfassaden verkleidet waren. Sowohl die ruderalisierten Biotope der Gartenanlagen, die teilweise mit Höhlungen versehenen Bestandsbäume als auch Teile der Fassaden wiesen Lebensraumstrukturen für geschützte Tierarten auf. Bedingt durch die bei Umsetzung der Planung notwendigen Abriss- und Rodungsarbeiten, welche größtenteils Ende 2022 bereits durchgeführt wurden, wurde keine dieser Strukturen erhalten bzw. kann keine dieser Strukturen erhalten werden. Im Zuge der Umsetzung der Neuplanung wird auf dem Planungsgebiet ein zahlenmäßiger Ausgleich für die gefälltten Bäume, sowie ein Ausgleich von vorhandenen Lebensraumstrukturen geschaffen (struktureiche Grünflächen und Gebäudefassaden). Auf Grund der großflächigen Unterbauung, auch von geplanten Baumstandorten kann der Verlust des wertvollen Baumbestands trotz aller getroffenen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Eine über den Umgriff der Planung hinausgehende Beeinflussung des am Seeufer von Bad Wiessee auftretenden, bedeutenden Vorkommens einer streng geschützten Pflanzenart, dem Kriechenden Sellerie (*Helosciadium repens*), war ebenfalls zu prüfen. Das am Seeufer östlich des Planungsgebiets gelegene Vorkommen der streng geschützten Art ist u. A. bedingt durch die hohe Wassersättigung des Standorts. Diese hohe Wassersättigung fußt neben dem direkten Einfluss durch den Wasserstand des Sees vermutlich auf dem als Grundwasserstrom abfließenden Hangwasser der Westseite des Tegernseer Tals. Durch die, bei Umsetzung der Planung, notwendigen Eingriffe in diesen Grundwasserkörper könnte es daher zu einer Beeinflussung des Vorkommens kommen. Auf Grund der festgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung der Barrierewirkung des unterirdischen Baukörpers kann dieser Beeinflussung entgegen gewirkt werden. Die Maßnahmen führen zu einer Reduzierung des Rückstaus des Grundwasserkörpers durch die Neuplanung, was die Reichweite der Einflussnahme in Den Grundwasserkörper minimiert. Eine Beeinflussung des bedeutenden Artenvorkommens kann dadurch ausgeschlossen werden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind bei Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Gemäß der Baugrunderkundung findet sich im Untergrund eine komplexe Baugrundsituation. Der Untergrund besteht vornehmlich aus wassergesättigten, feinkornreichen Böden mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit sowie einer vom Wassergehalt abhängigen Zustandsform. Diese komplexe Baugrundsituation bedingt bei Umsetzung der Planung einen großflächigen Baugrubenverbau, und Austausch von Böden, was zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen innerhalb des Planungsgebiets führt. Zudem werden durch die Größe der Baukörper bis zu 70% des Gebiets dauerhaft versiegelt. Die Umsetzung der Planung führt dadurch zu nicht kompensierbaren Auswirkungen.

Durch festgesetzte Bodenaufbauten über den unterirdischen Baukörper können mit Umsetzung der Planung Bodenfunktionen oberhalb der unterbauten Bereiche wieder hergestellt werden, was die Auswirkungen auf das Schutzgut abmildert.

Im Ergebnis sind Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Grundwasser: Im Plangebiet liegt auf Grund der bindigen Böden eine geringe Versickerungsleistung von Niederschlagswasser vor. Es fließt meist oberflächlich ab. Der Untergrund ist wassergesättigt. Auf den Grünflächen im Bestand führt dies zu einer hohen Verdunstungsleistung. Der Grundwasserstrom verläuft von Westen nach Osten hangabwärts. Der geplante großflächige Verbau der notwendigen Baugrube ragt teilweise bis in den im Untergrund

befindlichen Felsen, was zu einer Barriere des Grundwasserstroms führt. Zur Verhinderung eines dauerhaften Grundwasseraufstaus ist das Umfließen des unterirdischen Baukörpers mit Hilfe einer Drainage vorgesehen. Dies reduziert den Grundwasserrückstau auf ca. 3 cm. Eine Beeinflussung des Umfeldes bzw. der benachbarten Bestandsbauwerke ist gemäß hydrogeologischem Gutachten und ergänzender Stellungnahmen nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser: Mit Umsetzung der Planung werden unterbaute Bereiche als Retentionsdach ausgebildet. Anfallendes Niederschlagswasser wird dadurch zurückgehalten, bevor es kontrolliert in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Zusätzliche Festsetzungen von Mindestaufbaudicken über unterbauten, begrünten Bereichen ermöglichen einen Bodenaufbau mit Wasserspeicherfunktion. Niederschlagswasser fließt nach Umsetzung der Planung nicht mehr oberflächlich zu tiefergelegenen Nachbarn ab, sondern wird kontrolliert abgeleitet bzw. über festgesetzte Begrünung verdunstet. Auf eine zusätzliche Wasserzischenspeicherung und Erhöhung der Verdunstungsleistung des Gebiets durch eine, zumindest extensive Begrünung der Gebäudedächer wird aus gestalterischen Gründen verzichtet.

Es sind im Ergebnis Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

Überflutung: Auf Grund der bindigen, wassergesättigten Böden kann es im Bestand vor allem bei Starkniederschlägen zu einem oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser und dadurch zu Überflutungsereignissen auf Grundstücken tieferliegender Nachbarn kommen. Mit Umsetzung der Planung werden unterbaute Bereiche als Retentionsdächer ausgebildet, auf denen das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann. Ein erstellter Überflutungsnachweis weist nach, dass auch im Starkregenfall keine negativen Einflüsse mehr auf angrenzende Grundstücke ausgehen.

Verdunstung: Im Bestand sorgen die bindigen, meist wassergesättigten Böden zusammen mit den vorhandenen Grünstrukturen für eine hohe Verdunstungsleistung innerhalb des Planbereichs. Baubedingt werden bzw. wurden sowohl die Böden als auch die Grünstrukturen zurückgebaut. Festgesetzte Mindestaufbaudicken auf unterbauten Bereichen sowie die festgesetzte Durchgrünung sorgen dafür, dass anfallendes Niederschlag- und Dachwasser in den Bodenaufbauten unterbauter Bereiche zwischengespeichert und über die vorgesehenen Grünstrukturen wieder verdunstet werden kann. Die geplanten Grünflächen und Baumpflanzungen können dadurch mit der Zeit eine klimaökologische Ausgleichsfunktion übernehmen und einen positiven Beitrag bzgl. einer Regulierung des lokalen Klimas durch Verdunstung und Frischluftentstehung, sowie durch Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf leisten.

Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die neu entstehende Bebauung orientiert sich am Ortsbild typischen Erscheinungsbild (Gebäudestellung, Firstrichtungen, regional typisches Erscheinungsbild). Zudem wird ein Großteil der Baumasse unterirdisch bzw. in einer Landschaftsplatte versteckt. Festgesetzte Baumpflanzungen sowie die Umnutzung einer innerörtlichen Brachfläche, statt einer Neuausweisung am Ortsrand haben zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut.

Es ist mit geringen Auswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Schutzgut Energie

Neben der energetisch positiv zu wertenden Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Brachflächen hat die mögliche Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie positive Wirkung auf das Schutzgut Energie. Die Versorgung des Planungsgebiets mit einer dezentralen Pelletheizung verstärkt den positiven Einfluss auf das Schutzgut. Durch das Vorhaben entstehen vorrangig positive Auswirkungen auf das Schutzgut Energie, mit negativen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Artenschutzbeitrag

Die Anwesenheit von potenziell geeigneten Lebensstätten geschützter Tierarten konnten im Untersuchungsgebiet gemäß der 2021 durchgeführten Potentialabschätzung im Zuge einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden. Als potenziell im Gebiet vorkommende geschützte Arten waren im Ergebnis dieser Potentialabschätzung die Gruppen Fledermäuse, Vögel (gebäudebrütende Arten, wie z. B. Mauersegler) sowie Reptilien (ruderalisierte Biotope der Gartenanlagen: Zauneidechse) zu nennen. Um eine Abschätzung hinsichtlich Eingriffsauswirkungen und gezielter Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der potenziell vorhandenen Lebensstätten dieser Arten/ Gruppen geben zu können, wurden weiterführende Untersuchungen sowie die Abhandlung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) notwendig. Hierzu wurden Untersuchungen der genannten Tiergruppen zwischen April und einschließlich Juli 2022 vorgesehen und die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. In dieser konnte eine Betroffenheit von im Gebiet vorkommenden, wertgebenden Arten der Gruppen Fledermäuse (mit 3-4 geschützten Arten im Gebiet vorhanden) und Vögeln (Planungsrelevante Art: Haussperling) festgestellt und konfliktmindernde Maßnahmen (genannte (AV-) und (CEF-)Maßnahmen) erarbeitet werden, welche eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verhindern.

Im Ergebnis der saP werden bei strikter Umsetzung aller genannten (AV-) und (CEF-)Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, sowohl für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie als auch für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, erfüllt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch das Vorhaben kann eine innerörtliche, aus der Nutzung genommene Fläche wieder nutzbar gemacht werden. Mit der Realisierung der Planung können Vorhaben der Ortsentwicklung direkt im Zentrum von Bad Wiessee umgesetzt werden. Alternative Planungsmöglichkeiten werden nicht verfolgt.

Fazit:

<i>Schutzgut</i>	<i>Umweltauswirkungen (im Ergebnis)</i>
<i>Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung (Wirkungsbereiche Lärm, Erholung, Sicherheit)</i>	<i>geringe Erheblichkeit</i>
<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	<i>mittlere Erheblichkeit</i>
<i>Schutzgut Boden</i>	<i>hohe Erheblichkeit</i>
<i>Schutzgut Wasser (Wirkungsbereiche Niederschlagswasser / Versickerung, Grundwasser)</i>	<i>mittlere Erheblichkeit</i>
<i>Schutzgut Klima / Luft</i>	<i>mittlere Erheblichkeit</i>
<i>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</i>	<i>geringe Erheblichkeit</i>
<i>Umweltbelang Energie</i>	<i>Keine Auswirkungen</i>

Tabelle: durch das Vorhaben betroffen Schutzgüter und die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut

Als Ergebnis der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 67 bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich, für die Schutzgüter Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung, Ort- und Landschaftsbild, sowie den Umweltbelang Energie keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima / Luft können trotz der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erhebliche Auswirkungen nicht gänzlich vermieden werden.

Auf Grund der komplexen Baugrund- und Grundwassersituation sind für das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung Eingriffe in das Schutzgut notwendig, welche zu nicht kompensierbaren Auswirkungen führen. Es wird daher empfohlen einen Sachverständigen für Geotechnik zwingend beratend in die weiteren Planungen einzubeziehen.