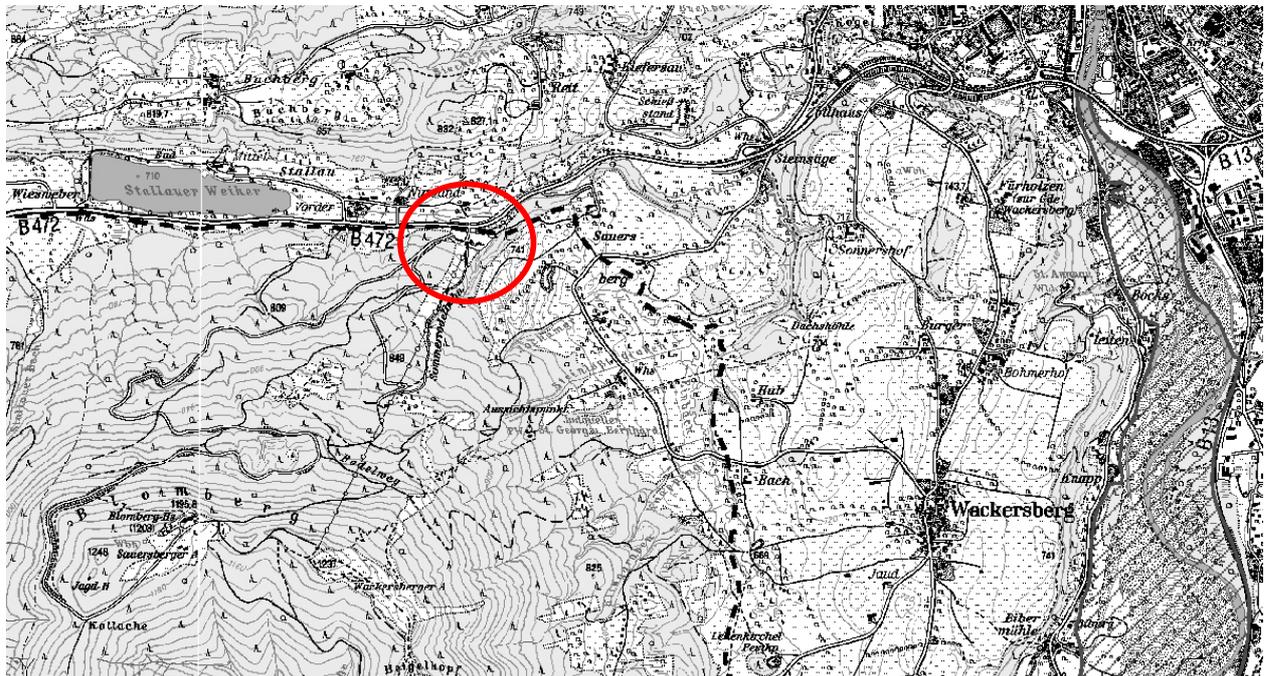


## Gemeinde Wackersberg Landkreis Bad Tölz



## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Blomberg"

### BEGRÜNDUNG



erstellt: 03.07.2007  
geändert: 02.10.2007  
06.02.2008  
05.08.2008

### AGL



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**  
Institut für ökologische Forschung  
St. Andrästr. 8  
82398 Etting- Polling  
Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl, Dipl. Ing. Belinda Reiser

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>4</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.3	Immissionsschutz.....	7
4.4	Erschließung (Verkehr, Parkierung).....	8
4.5	Ver- und Entsorgung .....	8
4.6	Grünordnung.....	8
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
<b>5.1</b>	<b>Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans.....</b>	<b>10</b>
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts.....	10
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	10
<b>5.2</b>	<b>Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>11</b>
5.2.1	Schutzgut Boden .....	11
5.2.2	Schutzgut Klima/Lufthygiene.....	12
5.2.3	Schutzgut Wasser.....	14
5.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	16
5.2.5	Schutzgut Mensch .....	18
5.2.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	20
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	21
5.2.8	Wechselwirkungen.....	21
<b>5.3</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....</b>	<b>22</b>
<b>5.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>	<b>22</b>
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	22
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	23
<b>5.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>33</b>
<b>5.6</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....</b>	<b>34</b>
<b>5.7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>35</b>
<b>5.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>37</b>

## **1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG**

Der Blomberg stellt mit seinen Angeboten für Freizeit und Natursport (Sesselbahn, Sommerrodelbahn, Wander- und Mountainbikewege, Wintersportangebote) sowohl im Sommer als auch im Winter ein regionales und überregionales Ausflugsziel dar. In den Jahren 2004-2006 wurde ein Entwicklungskonzept für das Blomberggebiet erarbeitet, welches bedarfsgerechte Erweiterungen der bestehenden touristischen Infrastrukturen vorsieht.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Umgriff der Talstation soll die bauliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich geordnet und langfristig gesichert werden.

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Die Gemeinde Wackersberg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Juni 2005. Dort wird die Fläche als Parkplatz, Verkehrsfläche, Sondergebiet für Tourismus sowie Fläche für Landwirtschaft und Wald dargestellt. In der im Parallelverfahren stattfindenden Flächennutzungsplanänderung wird das Sondergebiet auf den gesamten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der südlich der B 472 liegt, ausgedehnt. Als Zweckbestimmung wird "Freizeit und Erholung" festgelegt. Nördlich der Bundesstrasse wird eine Grünfläche für "Sport und Freizeit" sowie im Umgriff der Krapfenhütte ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freizeit und Erholung" dargestellt. Die Darstellung der Flächen für Verkehr und Parkplatz bleibt erhalten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Wackersberg bereits im Jahr 2001 erstmals die Aufstellung eines Bebauungsplans "Sondergebiet Blombergbahn" beschlossen, das Verfahren aus verschiedenen Gründen jedoch nicht abgeschlossen. Nachdem ein neues Entwicklungskonzept für das Blomberggebiet erstellt wurde, wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) mit einer Überarbeitung der bestehenden Entwürfe und der Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung beauftragt.

Der nachstehend erläuterte Bebauungsplan berücksichtigt bereits die zu den ersten Entwürfen eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden aus dem Jahr 2001. Darüber hinaus hat 2006 ein Scopingtermin mit den zuständigen Sachgebieten stattgefunden, dessen Ergebnisse ebenfalls in die Planung integriert wurden. Aufgrund dieser Vorgespräche und –kenntnisse wurde auf ein gesondertes schriftliches Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

## **3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS**

Der Geltungsbereich befindet sich beidseitig der B 472 zwischen Bad Tölz und Bad Heilbrunn und umfasst die Flur-Nr. 161 (TF), 893 (TF), 899 (TF), 976/2 (TF), 979/4, 1029/3 (TF), 1023 (TF), 1023/1, 1023/2, 1024 (TF), 1024/2 (TF), 1024/3, 1025/4 (TF), 1035/1 (TF), 1035/3, 1035/4 (TF), 1035/5, 1035/7 (TF) der Gemarkung Wackersberg. Die Größe beläuft sich auf 5,72 ha.

Das Gebiet der Blombergbahn steht im Eigentum der Stadt Bad Tölz, die am 23.01.1984 einen Erbpachtvertrag mit der SEBA, Seilbahn GmbH & Co KG auf die Dauer von 66 Jahren ge-

geschlossen hat. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Stallauer Bachs ist im Privatbesitz.

Es handelt sich um ein bewegtes Gelände im Stallauer Bachtal, welches nach Norden und Süden mehr oder weniger stark ansteigt. Der Umgriff des Bebauungsplans ist bereits durch die bestehende Freizeitnutzung mit großen Parkplatzflächen, Betriebs- und Wirtschaftsgebäude der Bergbahn-Talstation sowie Flächen für dauerhafte und temporäre Freizeiteinrichtungen geprägt. Nach Süden hin schließen Pisten- und Rodelflächen sowie Waldflächen, nach Norden landwirtschaftliche Flächen an. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch den Stallauer Bach sowie das landwirtschaftliche Anwesen van Laak, die östliche Grenze durch den Steineggertgraben gebildet. Das Gebiet wird westlich durch die Forststrasse zum Blombergshaus durchquert.

Die südwestlich der Talstation im Geltungsbereich befindliche Waldfläche wurde im Jahr 2004 teilweise durch Windwurf umgebrochen und ist in diesen Teilen durch Eschenjungwuchs gekennzeichnet.

Der bestehende Sessellift dient der touristischen Erschließung des Blombergs mit seinen verschiedenen anlagen- und naturbezogenen Freizeitangeboten, wie z. B. den Wander- und Mountainbikewegen, der Sommer- und Winterrodelrodelbahn und der Skiabfahrt.

## **4 PLANUNGSKONZEPTION**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich südlich der B 472 werden vier Baufelder als Sondergebiet für Freizeit und Erholung gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Demnach sind allgemein Gebäude und Anlagen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung dienen einschließlich der zugehörigen Lager- und Betriebsflächen zulässig. Nördlich der Bundesstrasse wird darüber hinaus ein Sondergebiet im Umgriff der bestehenden Krapfenhütte festgelegt, in der ein gastronomischer Betrieb mit den zugehörigen Lager- und Betriebsräumen und Schankflächen zulässig ist.

Derzeit besteht in der Talstation der Blombergbahn eine Betriebswohnung für den Inhaber. Nachdem sich die Blombergbahn als Freizeitgelände aus drei von einander getrennt agierenden Wirtschaftsbereichen zusammensetzt, die auch betriebswirtschaftlich getrennt operieren, wird eine weitere Betriebswohnung notwendig. Konkret sind die Betriebsbereiche

- der Blombergbahn Bad Tölz, SEBA Seilbahnbau GmbH und CO KG (z. B. Skipiste),
- der HZB Freizeit-Anlagen GmbH (z. B. Trampolinbereich, Sommerrodelbahn, etc.) sowie
- der Blombergtenne (Gastronomie) zu unterscheiden.

Die verschiedenen Betriebseinheiten zeichnen sich durch völlig unterschiedliche Arbeitsabläufe (Vor- und Nachbereitungsarbeiten, Saisonarbeiten, Personalstruktur u.a.), Arbeitszeiten (Arbeitszeiträume der Gastronomie von 8.30 Uhr bis ca. 24 Uhr, Arbeitszeiten z. B. für Pistenpräparation von 5-9 Uhr und wieder von 17-02 Uhr) und wirtschaftliche Rahmenbedingungen aus.

Diese getrennten Geschäftsbereiche und die oben genannten unterschiedlichen Arbeitsbedingungen begründen unterschiedliches Personal und daher insgesamt mindestens zwei Betriebsleiterwohnungen auf dem Gelände.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen, wurde darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung folgendermaßen differenziert und konkretisiert:

### **Baufeld SO 1 "Talstation"**

Das Baufeld umfasst den zentralen Eingangsbereich des Blomberggebietes mit den bestehenden Gebäuden der Talstation, der Gastwirtschaft, Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden, einer Wohnung für die Eigentümer und Bedienstete sowie ein Kassengebäude für einen Schleplift.

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für den Bau eines Betriebsgebäudes geschaffen werden. Langfristig soll darüber hinaus eine Aufstockung der Talstation möglich werden.

### **Baufeld SO 2 "Freizeitnutzung"**

Neben dem Wasserreservoir für die Beschneiungsanlage befindet sich in diesem Baufeld bereits eine Lagerhalle. Die freien Flächen werden für temporäre Bauten (Zelte, Rampen etc.) im Zuge von touristisch wirksamen Sonderaktionen genutzt. Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, bei Bedarf hier ergänzende Gebäude zu entwickeln.

Im Unterschied zum Baufeld SO 1 werden in diesem Bereich keine Wohnungen zugelassen.

### **Baufeld SO 3 "Wirtschaftsgebäude West"**

In diesem Bereich befinden sich bereits ein Lagergebäude sowie Freilagerflächen. Zur optischen Aufwertung des Bereichs soll eine weitere Lagerhalle errichtet werden, die eine ordentliche Unterbringung des Betriebsmaterials ermöglicht. Betriebswohnungen sind hier ebenfalls nicht zulässig.

### **Baufeld SO 4 "Wirtschaftsgebäude Ost"**

Neben den bestehenden zwei kleinen Lagerhallen, sollen hier die baurechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Betriebshofs mit Kfz-Halle und einer Mechanikerwohnung geschaffen werden. Ausnahmsweise ist maximal eine Betriebswohnung für Betreiber, Pächter, Hausmeister oder Mechaniker, soweit sie dem Freizeitbetrieb zugehörig sind, zulässig.

### **Baufeld SO 5 "Krapfenhütte"**

Im betreffenden Bereich besteht bereits eine kleines Cafe mit Biergarten. Um Toiletten für den geplanten Minigolfplatz bereit stellen zu können, ist hier ein Anbau an das bestehende Gebäude geplant. In diesem Zuge soll innerhalb des Baufensters auch ein überdachter Biergarten entstehen.

### **Freiflächen und Gewässer**

Die Flächen außerhalb der genannten Baufelder werden als Parkplatz- und Verkehrsflächen, als zu bepflanzende Grünflächen sowie als private Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgelegt. Diese sind ebenfalls landschaftsgerecht einzugrünen.

Im Bereich der bestehenden Skipiste werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Sport festgesetzt. Bauplanungsrechtlich werden auch die Voraussetzungen für eine neue Freizeitanlage auf Grünfläche im Bereich der südwestlich gelegenen Waldfläche geschaffen. Daher wird auch dieser Bereich als private Grünfläche dargestellt.

Zur Steigerung der Attraktivität und Vielfalt der Freizeitangebote soll an der Hangfläche nördlich des Stallauer Bachs ein Minigolfplatz mit Streichelzoo und Kinderspielgeräten entstehen. Die Spielbahnen und -geräte sowie die geplanten Gehege und die Wegführung orientiert sich an der bestehenden Geländestruktur, so dass aufwendige Bodenangleichungen vermieden werden können. Hier wird dementsprechend eine Grünfläche festgesetzt, deren Nutzung jedoch auf die Zweckbestimmung Minigolf mit Streichelzoo und Kinderspielgeräte eingeschränkt wird.

Zur Strukturanreicherung ist im südwestlichen Bereich des Minigolfplatzes die Anlage eines naturnahen Teiches geplant. Aufgrund der geringen Größe ist aus hygienischen Gründen jedoch keine Badenutzung möglich.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

- die gesamt zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück (nachdem die Nutzungen unabhängig von den Flurgrenzen stattfinden, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ein großes Baugrundstück definiert)
- die gesamt zulässige Grundfläche im jeweiligen Baufeld sowie die maximal zulässige Grundfläche für sämtliche, neue Gebäude
- die Beschränkung der maximalen Gebäudegröße pro neues Einzelgebäude im Baufeld SO 2
- die Anzahl der Vollgeschosse
- maximal zulässigen Firsthöhe ab natürlich anstehendem Gelände auf der jeweils niedrigeren Talseite
- die Festsetzung der maximalen, talseitigen Wandhöhe in den Baufeldern SO 1 und SO 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Grundstück definiert, in dem eine zulässige überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt 4830 m<sup>2</sup> zulässig ist, die sich auf 5 verschiedene Baufelder aufteilt.

Die Lage und Dimensionierung der zulässigen Grundfläche im Baufeld SO 1 und SO 2 orientiert sich an die bestehenden Geländekanten und umfasst ausschließlich Bereiche, die bereits für temporäre und dauerhafte Freizeitanlagen genutzt werden. Die Grenzen der Baufelder SO 3 und 4 orientieren sich an der Anbauverbotszone der B 472, am umliegenden Gehölzbestand, an der Lage des nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Flachmoors sowie an den notwendigen Abstandsflächen zum Steineggertgraben. Für die geplante Erweiterung der Krapfenhütte wird nur ein kleines Baufeld im direkten Umgriff des Bestandsgebäudes festgesetzt.

Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der Baufelder SO 1 und SO 2 wurde die Unterscheidung zwischen der "gesamt zulässigen Grundfläche im Baufeld", die neben Gebäude auch versiegelte Freiflächen für Freizeitanlagen oder andere Nebenanlagen einschließt und der "ma-

ximal zulässigen Grundfläche für sämtliche neue Gebäude im Baufeld" notwendig. Dadurch kann ohne die Festsetzung einer konkreten, lagebezogenen Nutzungsgrenze innerhalb der Baufelder eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Größe neuer Gebäude im Baufeld SO 2 auf maximal 300 m<sup>2</sup> pro Gebäude beschränkt.

Maßgebend für das Nutzungsmaß und die Bauweise ist die Anpassung der Gebäudegestaltung und -dimensionierung an die typische regionale Bauweise und eine gute Einpassung in das Landschaftsbild. Neben der Festsetzung entsprechender Gestaltungsvorschriften wurde auch die Lage der Baufelder unter diesen Betrachtungen geplant: die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf vier Bereiche konzentriert, in denen der überwiegende Teil bereits durch bauliche Veränderungen geprägt ist. Dadurch wird eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert und die Eingriffe in erhaltenswerte Flächen vermieden.

In den Baufenstern werden maximal II bzw. III Vollgeschosse zugelassen. Um eine Aufstockung des Hauptgebäudes im Baufeld SO 1 zu ermöglichen, ist hier die maximale Firsthöhe von 10 m zulässig. Aufgrund der stärkeren Hangneigung wird zum Schutz des Landschaftsbildes, die talseitige Wandhöhe jedoch auf maximal 7,50 m begrenzt. Zur Einbindung der Baukörper in die waldartigen Strukturen im Umfeld der Baufelder SO 3 und 4 wird hier die maximale Firsthöhe auf 8 m (II Vollgeschosse) festgesetzt. Im Bereich der Krapfenhütte (SO 5) ist entsprechend des bestehenden Gebäudes eine maximale Firsthöhe von 3,50 m zulässig.

Die maximal zulässigen Höhen der Baufelder SO 1 und SO 2 gelten auch für Freizeitanlagen, die als Dauerbauten gebaut werden.

Grundsätzlich sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 23° und 28° ohne Dachaufbauten zulässig. Das Mauerwerk ist hell zu verputzen oder zu streichen, die regionaltypische Gestaltung mit Holz, Glas oder Stahlelementen ist zulässig. Grelle Farbgestaltungen werden ausgeschlossen.

### **4.3 Immissionsschutz**

Lärmemissionen bestehen durch den Verkehr auf der B 472 sowie durch den Ziel- und Quellverkehr zum Blomberggebiet. Durch den regulären Betrieb der Sesselbahn oder der Rodelbahn gehen dagegen keine nennenswerten Emissionen aus. Im Falle von abendlichen Sonderveranstaltungen sind temporär zusätzliche Lärmbelastungen zu erwarten, die jedoch in der Häufigkeit die Anzahl gesetzlich zulässiger Ausnahmen nicht übersteigt.

Die im Geltungsbereich zulässigen zwei Wohnungen stehen nur einem eingeschränkten Personenkreis zur Verfügung: Betreiber, Pächter, Hausmeister und Mechaniker, soweit sie dem Freizeitbetrieb zugehörig sind. Belastungen von betriebsfremden Anwohnern können somit vermieden werden.

#### **4.4 Erschließung (Verkehr, Parkierung)**

Die Haupteerschließung erfolgt über die B 472, die den Geltungsbereich in West-Ost-Ausrichtung durchquert.

Für den ruhenden Verkehr stehen die Stellplätze nördlich und südlich der Bundesstrasse, die dem Bedarf entsprechend abschnittsweise geschlossen oder geöffnet werden können, zur Verfügung. Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, wurden die Parkfelder neu angeordnet und südlich der B 472 nach Westen erweitert. Darüber hinaus wird ein spezieller Bereich für Busse vorbehalten. Um den Versiegelungsgrad nicht zu erhöhen, sind die Stellplätze wasser-durchlässig auszubilden.

Die bestehenden Zufahrtswege zum Blomberghaus nach Südwesten sowie zum Sauerberg nach Südosten bleiben erhalten, werden jedoch in ihrer Führung leicht verändert. Die Kurvenführung berücksichtigt die Anforderungen der Holztransporter, die die südwestlich gelegenen Ganterplätze sowie Waldgebiete im Südosten anfahren müssen.

In bezug auf die Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen werden keinerlei Maßnahmen erforderlich. Für Fußgänger besteht bereits eine Unterführung der B 472 zur Verfügung. Der parallel zur Bundesstrasse verlaufende öffentliche Radweg bleibt durch die Planung unberührt. Die bestehenden Bushaltestellen bleiben ebenfalls in ihrem Bestand erhalten.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser besteht bereits und ist auch weiterhin gesichert. Das Gebiet ist außerdem bereits an die öffentliche Abwasserentsorgung sowie an die Müllabfuhr angeschlossen. Die Versorgung mit Toiletten für die Gäste des geplanten Minigolfplatzes wird in der benachbarten "Krapfenhütte" bereitgestellt.

Das von den Dächern anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Hanglage nicht gänzlich innerhalb des Baugebiets versickert werden. Eine Einleitung in den Steineggertgraben ist deshalb notwendig. Die Hinweise des Bebauungsplans enthalten dazu einen Verweis auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung. Das auf Strassen anfallende Oberflächenwasser kann dagegen in die angrenzenden Grünflächen versickert werden. Die Parkplatzflächen werden zur Förderung der Grundwasserneubildung wasserdurchlässig ausgebildet.

#### **4.6 Grünordnung**

Der Geltungsbereich lässt ein einheitliches Gestaltungskonzept insbesondere im Hinblick auf die Grünordnung vermissen. Neben der baurechtlichen Strukturierung verfolgt der Bebauungsplan deshalb das Ziel, für die Anlagen eine gestalterisch ansprechende und landschaftlich angepasste Grünordnung zu entwickeln. Der Integration der bestehenden und geplanten Anlagen in das landschaftliche Umfeld wird einer hohen Bedeutung zugemessen.

Wie bereits beschrieben, orientiert sich die Lage der Baufenster und Stellplatzflächen am Bestand sowie an den topografischen (Geländekante), verkehrsrechtlichen (Anbauverbotszone), wasserrechtlichen (Abstandsflächen zum Bach) und naturschutzfachlichen (Flachmoor) Gege-

benheiten. Dadurch können Eingriffe in für den Landschaftshaushalt und Naturschutz bedeutendere Flächen vermieden werden.

Ein zentraler Bereich der Grünordnung bildet die Umgestaltung der derzeit baumlosen Parkplätze. Durch die neue Gliederung werden Grünstreifen geschaffen, die mit extensiven Wiesengebieten und Bäumen gestaltet werden. Durch die Ausbildung als Böschungen, wird zur Vermeidung von Beschädigungen der Bäume und des Grünstreifens durch Pkw und Schneeräumfahrzeuge beigetragen. Eine weitere Durchgrünung mit Einzelbäumen zwischen den Stellplätzen ist insbesondere aufgrund der Belange des Winterdienstes nicht sinnvoll. Statt dessen wird auf den Parkplatzflächen südlich der B 472 die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung festgesetzt.

Zur Eingrünung der bestehenden und geplanten Wirtschaftsgebäude und Lagerflächen im Osten des Geltungsbereichs wird der an der B 472 bestehende, derzeit lückige Gehölzbestand erhalten und ergänzt.

Weiterhin werden durch die Grünordnung die bestehenden Sichtachsen berücksichtigt.

Bei der Pflanzenverwendung sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zugelassen. Der Hinweis auf eine fachgerechte Pflege und der Festsetzung zum Ersatz entfallender Gehölze soll der dauerhaften Sicherung der Grünordnung dienen.

Zur Förderung des Landschaftsbildes sowie der Waldökologie sind neu entstehende Waldränder im Bereich der geplanten Waldrodungen in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde naturnah auszubilden.

#### **4.7 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die darlegt, dass aufgrund umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen durch die geplanten Neu- und Ergänzungsbauten sowie Umgestaltungen der Freiräume keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG gegenüber der potentiell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan ermöglicht unter anderem auch die Aufstockung bzw. den Umbau der Blomberg Talstation. Aufgrund der Nähe zu beliebten Jagdrevieren, ist hier das Vorkommen von Fledermausquartieren innerhalb des Gebäudes nicht auszuschließen. Nachdem die geplanten baulichen Veränderungen am Gebäude derzeit nicht geplant sind, wurde in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Bad Tölz auf eine Fledermauskartierung im Gebäude im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Diese hat vielmehr vor entsprechendem Bauantrag zur Gebäudesanierung zu erfolgen, was als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen wurde. Die Regierung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Untersuchungen dazu führen können, dass kein Baurecht erteilt werden kann oder mit umfangreichen Auflagen zu rechnen ist.

## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen zu einer bedarfsgerechten Erweiterung der bestehenden Betriebs-, Wirtschafts- und Lagergebäude der Blombergbahn sowie der bestehenden Freizeitanlagen zu schaffen. Darüber hinaus soll durch eine Neuordnung der Stellplätze eine gestalterische Aufwertung des zentralen Bereichs an der Talstation herbeigeführt werden.

#### 5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

##### Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

##### Aussagen in Fachplänen

Der Geltungsbereich gehört naturräumlich gesehen zur Landschaftseinheit "Kocheler Berge" und zur naturräumlichen Untereinheit "Zwieselberg".

Die Gemeinde Wackersberg zählt zur Region 17 Oberland. Der Regionalplan sieht folgende Ziele vor, die auf den Geltungsbereich anzuwenden sind:

##### 1. Überfachliche Ziele des RP 17

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und nachhaltig weiterentwickelt werden (A I).

Die Gemeinde Wackersberg gehört gemäß Karte 1a zum Alpengebiet. Hier soll der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Pflege des überlieferten Orts- und Landschaftsbildes besonderes Gewicht beigemessen werden (A II).

##### 2. Fachliche Ziele des RP 17

###### *Natur und Landschaft*

In der ganzen Region kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Landschaft soll in ihrer Vielfalt weitgehend erhalten bleiben (B I, 1).

Die Funktion der Berggebiete als Natur-, Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum sowie als ökologischer Ausgleichsraum sollen erhalten bleiben.

### *Erholung*

Die Region soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (B VII, Abs. 1.1).

Um das Landschaftsbild zu erhalten, sollen umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen vermieden werden (B VII, Abs. 1.2).

Freizeiteinrichtungen, die mit der Anlage von Bauwerken verbunden sind, sollen in der Region möglichst nur in Anbindung an bestehende Siedlungseinrichtungen errichtet werden (B VII, Abs. 3.3).

Vordringlich sollen Erholungseinrichtungen geschaffen werden, die der Bevölkerung eine Freizeitbeschäftigung in der freien Natur gewährleisten (B VII, Abs. 3.4).

## **5.2 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen, erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

### **5.2.1 Schutzgut Boden**

#### Bestandsbeschreibung

Der Umgriff der Blombergbahn-Talstation liegt im Stallauer Tal im Übergang zwischen der landschaftsökologischen Raumeinheit "Zwieselberg" (südlich der B 472) und dem "Höhenzug westlich von Bad Tölz" (nördlich der B 472). Gemäß der Themenkarte Geologie des Landschaftsplans Wackersberg liegt das Untersuchungsgebiet demnach an der Nordgrenze der Helvetischen Zone, die durch graue Kalkgesteine geprägt wird. Im Zuge der verschiedenen Einflüsse bei der Bodenbildung entstanden Lehme mit unterschiedlichen Tongehalten. Der Hangfuß des Blombergs ist durch nasse und moorige Böden gekennzeichnet. Erosionsgefährdete Bereiche sind laut Angaben des Informationsdienstes Alpine Naturgefahren (IAN) des Bayerischen Geologischen Landesamtes hier nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich weist bereits einen hohen Anteil von baulich veränderten Flächen für Strassen, Parkplätze, Gebäude und zugeordnete Freiflächen sowie Flächen für Freizeitangebote auf. Nach Süden hin schließen Bergwiesen an, die für eine Sommerrodelbahn sowie im Winter als Skipiste genutzt werden.

Während die Bundesstrasse und die Parkplätze noch in der Talsohle situiert sind, steigt das Gelände nach Norden sowie nach Süden in Richtung Blomberg an.

#### Baubedingte Auswirkungen

Die geplanten Baumassnahmen finden in Bereichen statt, die bereits baulich verändert wurden. Die Lage der Baufenster sowie die Anordnung der Stellplätze orientiert sich an den bestehen-

den Reliefstrukturen. Trotzdem werden in allen Bereichen Geländeangleichungen notwendig, die aber nur in wenigen Teilen in tiefere, noch natürlich gewachsene Bodenschichten eindringen. Dies kann je nach Standort geplanter Gebäude vor allem im Baufenster SO 1 der Fall sein. Geländemodellierungen für den Bau der Minigolfanlage sind nur in geringfügigem Maße im Bereich der Spielbahnen notwendig.

Erosionsgefährdete Bereiche sind durch die Planungen nicht betroffen.

Insgesamt ist baubedingt mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu rechnen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Für die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versiegelungsgrad maßgebend, da durch die dauerhafte Versiegelung die Bodenstruktur nachhaltig verändert wird. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für mindestens drei neue Wirtschafts-, Betriebs- oder Lagergebäude geschaffen, die eine dauerhafte Versiegelung darstellen. In bezug auf die bestehenden Versiegelungen und baulichen Veränderungen (v.a. wassergebundene Flächen), stellt dies jedoch nur eine mäßige Erhöhung des Versiegelungsgrads im Geltungsbereich dar.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden deshalb als **mittel erheblich** eingestuft.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Bodens sind bei einem ordnungsgemäßen Betriebsablauf nicht zu erwarten. Gefährdungen könnten im Bereich der Parkplätze dann auftreten, wenn durch Unfall oder Beschädigungen Benzin oder Öl auf wasserdurchlässige Flächen gelangt. Dies stellt jedoch nicht den Regelfall dar und wird auch aufgrund der Möglichkeit von Vermeidungsmaßnahmen als gering erheblich gewertet.

In den Randbereichen der Verkehrsflächen kann es jedoch zu Bodenbelastungen durch den winterlichen Streudienst kommen. Diese Auswirkungen können jedoch ebenfalls als **gering erheblich** eingestuft werden.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 1 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

## 5.2.2 Schutzgut Klima/Lufthygiene

#### Beschreibung

Allgemein liegt die Gemeinde Wackersberg im Staubereich der Alpen und weist deshalb hohe Niederschläge und eine relativ kühle Witterung auf. Das Klima wird durch regenreiche Sommer und eine relativ kurze Vegetationsperiode gekennzeichnet.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei ca. 1550 mm, die Anzahl der Tage mit geschlossenen Schneedecke liegt zwischen 100-150 Tage. Im Sommer liegt die

Niederschlagsmenge deutlich über der Verdunstungsrate, so dass eine ständige Grundwasserauffüllung gewährleistet ist.

Der Geltungsbereich liegt auf ca. 703 bis 717 m ü. NN. Für diese Höhenzone beschreibt der Landschaftsplan häufige Schneebrüche durch Nass-Schnee im Winter und Frühjahr. Die mittlere Jahreslufttemperatur liegt bei ca. 7,5°C. Die Hauptwindrichtung beläuft sich auf West bis Nordwest.

Kleinklimatisch gesehen besitzt der Geltungsbereich selbst kaum positive Eigenschaften. Die Parkplätze nördlich der B 472 sind baumlos und heizen sich ebenso wie die Asphaltfläche der Bundesstrasse im Sommer leicht auf. Die wenigen Einzelbäume und Grünflächen tragen kaum zu einer Beschattung bei. Vielmehr fungieren die angrenzenden Wiesenflächen im Stallauer Tal sowie der Skipiste als Kaltluftstehungsgebiete, von denen auch der Geltungsbereich profitiert. Ebenfalls tragen die angrenzenden Waldgebiete zu einem ausgeglichenen Kleinklima bei.

Durch den Verkehr der Bundesstrasse sowie dem Ziel- und Quellverkehr der Parkplätze besitzt die lufthygienische Situation bereits eine gewisse Vorbelastung.

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen auf die Bauphase, kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bau neuer Gebäude sind keine klimarelevanten Flächen betroffen. Vielmehr werden durch die Neuordnung der Stellplätze und Verkehrsflächen neue Grünflächen und Gehölzstandorte geschaffen, von denen eine positive Wirkung auf das Kleinklima zu erwarten ist.

Bei der Planung der Lage und Dimensionierung der Baufensters SO 1 und SO 2 wurde eine 16 m breite Schneise freigehalten, die das Abfließen des hangabwärts fließenden Kaltluftstrom der südlich angrenzenden Wiesenflächen auch weiterhin gewährleistet soll.

Aufgrund der oben genannten, geplanten klimatischen Aufwertungen und im Hinblick darauf, dass auch im Falle unvorhersehbarer kleinklimatischer Veränderungen keine ausgesprochenen Wohngebiete betroffen sind, werden die anlagenbedingten Auswirkungen als **gering erheblich** eingestuft.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die lufthygienische Situation wird vor allem durch das bestehende Verkehrsaufkommen auf der B 472 und der Frequenz der Anlage gekennzeichnet. Durch die Weiterentwicklung der Freizeitangebote am Blomberg wird mit einer Beibehaltung der bisherigen Frequenz bzw. einem leichten Zuwachs der Besucherzahlen gerechnet. Obwohl das Gebiet an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen ist, liegt die Tendenz bei der Anreise mit dem Privat-Pkw. Es ist jedoch nicht mit einer kleinklimatisch relevanten Zunahme durch die Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

In Anbetracht der bestehenden Vorbelastungen und der Tatsache, dass keine Wohngebiete betroffen sind, werden diese Auswirkungen jedoch als **gering erheblich** eingestuft.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene

## 5.2.3 Schutzgut Wasser

### Beschreibung

#### *Oberflächengewässer*

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch den Stallauer Bach durchquert, der auf weiten Abschnitten grabenartig begradigt wurde. Im Osten bildet der überwiegend naturnah verlaufende Steineggertgraben einen Teil der natürlichen Grenze des Untersuchungsgebiets und trennt die Baufelder SO 3 und 4.

Wie durch die Betreiber der Blombergbahn berichtet wurde, kommt es im Falle von Starkregenereignissen im stärker geneigten Gelände durch hangabwärtsfließendem Oberflächenwasser zu Überschwemmungen. Überschwemmungen durch Hochwasser des Stallauer Bachs traten dagegen bislang nicht auf.

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich ein Wasserspeicherreservoir für die Beschneigungsanlage.

#### *Grundwasser*

Es wurden keine genauen Untersuchungen zum Grundwasserstand vorgenommen. Beim Bau des Speicherteichs im Bereich des Baufelds SO 2 wurde bis zu einer Tiefe von 2,50 m kein Grundwasser gefunden, so dass anzunehmen ist, dass in den höheren Bereichen ein relativ großer Grundwasserflurabstand vorliegt. Gemäß den Angaben des Landschaftsplans dienen die helvetischen Gesteine am Nordhang des Blombergs jedoch als Aufstiegswege des Grundwassers zu Quellaustritten. Hier ist deshalb mit Hangschichtwasser zu rechnen.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Umgriff des Stallauer Bachs sowie östlich der Baufelder SO 3 und 4 (v.a. Flachmoor, Streu- und Feuchtwiesen westlich außerhalb des Geltungsbereichs) lassen in diesen Talbereichen auf einen hoch anstehenden Grundwasserspiegel schließen.

### Baubedingte Auswirkungen

#### *Oberflächenwasser*

Die Oberflächengewässer sind durch die Baumassnahmen nicht betroffen. Im Bereich der geplanten Wirtschaftsgebäude (SO 3 und 4) werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten. Ebenso wird entlang des Stallauer Bachs ein ausreichender extensiv genutzter Bereich zur intensiv genutzten Grünfläche für die Minigolfanlage vorbehalten. Während der Baumaßnahmen sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Gewässers vor Verunreinigungen

möglich. Im Falle von Starkregenereignissen während der Bauphase sind eventuell Verunreinigungen durch abgeschwemmtes, höher deponiertes Baumaterial möglich. Die Auswirkungen auf die Oberflächengewässer werden jedoch insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

#### *Grundwasser*

Im Bereich der geplanten Gebäude der Baufelder SO 3 und 4 ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, so dass von einem geringen Geschütztheitsgrad auszugehen ist. Im Falle eines Eindringens von Bauteilen in die grundwasserführenden Schichten kann es zum einen zu Strömungswiderständen und eventuell sogar zu einer Entwässerung des östlich gelegenen Flachmoors kommen. In den Festsetzungen werden jedoch Maßnahmen getroffen, die diese Beeinträchtigungen vermeiden können. Hierzu gehört insbesondere der Verzicht auf Klelleräume (vgl. Kapitel 5.4.1).

Die Situierung der Parkplätze sowie der Baufelder SO 1 und 2 orientiert sich zwar an den vorhandenen Reliefstrukturen, ein Anschnitt von wasserführenden Hangschichten ist jedoch bei der notwendigen Geländemodellierung nicht völlig auszuschließen. Abhängig vom Grundwasserstand ist ebenso beim Bau des kleinen Teiches im Bereich des Minigolfplatzes ein Eingriff in das Grundwasser möglich.

Aufgrund der Möglichkeiten für Vermeidungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen insgesamt als **mittel erheblich** eingeschätzt.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

##### *Oberflächenwasser*

Durch die eingehaltenen Abstandsflächen ist anlagebedingt von **keinen** Beeinträchtigungen des Oberflächenwassers auszugehen.

##### *Grundwasser*

Durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrads wird die Versickerungsrate und somit die Grundwasserneubildungsrate dauerhaft reduziert.

Zum Schutzgut Boden wurde allerdings bereits erläutert, dass die Schaffung des neuen Baurechts nur eine mäßige Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrads zur Folge hat. Dem gegenüber werden durch die Umstrukturierung der Parkplatzflächen neue Grünflächen geschaffen, die eine ungehinderte Versickerung zulassen. Darüber hinaus werden in den Festsetzungen weitere Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die erhebliche Belastung des Grundwassers vermeiden sollen. Es ist somit maximal von **gering erheblichen** Beeinträchtigungen auszugehen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Ebenso wie zum Schutzgut Boden erläutert, sind mögliche Beeinträchtigungen des Bodens und somit auch des Grundwassers durch Stoffeinträge maximal im Winter durch den Einsatz von Streusalz möglich. Die Auswirkungen sind jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Oberflächenwasser	gering	entfällt	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Wasser

**5.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere**Beschreibung**Pflanzen**

Abb. 1 bestehende Freizeitnutzung im Bereich der Talstation im Sommer 2006 (links), geplante Erweiterungsfläche der Stellplätze im Südwesten, November 2006 (rechts)

Der Geltungsbereich wird durch die bestehende Freizeitnutzung geprägt, so dass nur wenige naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche zu finden sind.

Die bestehenden Parkplatz- und Erschließungsflächen nördlich und südlich der Bundesstrasse, die wassergebundenen und teilversiegelten Flächen im Umfeld der Talstation sowie die bestehenden Lagergebäude, der Speicherteich sowie die in diesem Bereich angrenzenden Freizeitflächen weisen vegetationstechnisch keine besondere Bedeutung auf. Ebenso sind die Grünlandflächen nördlich des Stallauer Bachs aufgrund der intensiven Nutzung (teils auch Umbruch als Ackerfläche) naturschutzfachlich geringwertig zu beurteilen.

Wertvolle und nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Flächen stellen dagegen die Flachmoorflächen und Feuchtwiesen, die sich entlang der Fließgewässer durch den Stallauer Talraum erstrecken, dar. Diese ragen im Nordwesten sowie im Osten in den Geltungsbereich hinein. Die Uferbereiche des Stallauer Grabens, die sich im Geltungsbereich befinden, sind dagegen besonders auf der Nordseite durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bis an die Uferbereiche geprägt. Das Südufer weist im Bereich des Geltungsbereiches ein naturnahes Uferbegleitgehölz auf. Im Bereich der bestehenden Pistenfläche wurde im Sommer 2006 eine geschützte Nasswiese kartiert.

Der Steineggertgraben ist zwar in weiten Teilen unverbaut und naturbelassen, insbesondere auf der Westseite im Talbereich wird dieser Bach jedoch ebenfalls durch die angrenzende Nutzung beeinträchtigt: Lagerflächen reichen bis an die uferbegleitenden Baumstämme (v.a. Buchen) oder direkt an die Uferböschung heran.

Die südwestlich der Talstation von der Änderung betroffene Waldfläche, wurde im Jahr 2004 in Teilen durch Windwurf umgebrochen und wird dort nun durch Eschen- und Fichtenjungwuchs gekennzeichnet. Besondere Waldfunktionen weist die Fläche derzeit noch nicht auf.

### **Tiere**

Im Umgriff der Talstation befinden sich verschiedene heckenartige Strukturen, v.a. entlang der Stellplätze, die zwar durch den touristischen Betrieb beeinflusst sind, in Verbindung mit angrenzenden Trockenstandorten (Schotterflächen der Stellplätze) sowie Feuchtlebensräumen (Stallauer Bach, Feuchtwiesen) aber zu einer Strukturanreicherung beitragen und so für Vögel, Kleinsäuger oder Reptilien von Bedeutung sein könnten.

In den angrenzenden Bergwäldern dominiert die Fichte. Erst südöstlich des Untersuchungsgebiets nimmt der Laubwaldanteil zu und verbessert die Lebensraumqualität für waldbewohnende Tierarten. Besondere Bedeutung haben auch die Ausbildungen als Waldmeister-Buchenwald, die sich entlang der Bachläufe oder von Hangschuttbildungen (Steineggertgraben) erstrecken.

Entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung, konnten (vor allem auch jahreszeitlich bedingt) zwar keine Individuen von geschützten Tierarten kartiert werden, berücksichtigt man aber die vorhandenen Lebensraumstrukturen und die Ergebnisse der amtlichen Kartierungen, ist anzunehmen, dass der Geltungsbereich als Jagdhabitat von Fledermäusen oder als Brutlebensraum von Waldvögel genutzt wird. Das Vorkommen von Fledermäusen innerhalb der bestehenden Gebäude ist derzeit nicht bekannt.

Insgesamt ist in Bezug auf die Lebensraumqualität zu berücksichtigen, dass bereits erhebliche Vorbelastung durch den bestehenden Freizeitbetrieb im Sommer sowie im Winter bestehen. Ebenso ist saisonal eine erhebliche Lärmimmission durch den Verkehr auf der Bundesstrasse zu verzeichnen (bis zu 67 dB(A)). Genaue Angaben zur Lebensraumqualität werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt, die als Anlage beiliegt.

### Baubedingte Auswirkungen

Die geplanten Eingriffe außerhalb des Waldes betreffen die Randbereich der Stellplatzflächen, die als potentielle Teillebensräume der geschützten Arten Haselmaus, Zauneidechse und Schlingnatter zu bewerten sind. Allerdings kann durch die verbleibenden, direkt angrenzenden Lebensraumstrukturen, die erhalten bzw. im Zuge der Maßnahmen qualitativ aufgewertet werden, eine Erhaltung des derzeitigen Erhaltungszustands der Populationen gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang ist auch auf die festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der durchgängigen ökologischen Qualität hinzuweisen (vgl. Kap. 5.4.1).

Im Zuge der Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden könnten ggf. Quartiere von Fledermäusen betroffen sein. Nachdem diese Maßnahmen in naher Zukunft nicht geplant sind, wurde auf eine Untersuchung auf Vorkommen zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Die Ergebnisse einer solchen Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt könnten nicht sicherstellen, dass sich bis zu Beginn der Baumaßnahme, die nach Angabe des Besitzers voraussichtlich erst in mehreren Jahren stattfinden soll, keine Fledermäuse im Gebäude ansiedeln. In die Festsetzungen wurde deshalb

aufgenommen, dass eine Prüfung auf Fledermausvorkommen in Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen ist und weitere Maßnahmen mit der Koordinationsstelle für Fledermausschutz abzustimmen sind (vgl. Kap. 5.4.1). Nachdem kein Abriss des Gebäudes geplant ist, sondern nur Umbau- oder Aufstockungsmaßnahmen sind wirkungsvolle Maßnahmen möglich, ein eventuell vorkommendes Fledermausquartier auch auf Dauer zu erhalten (z.B. Baumaßnahmen außerhalb der Ruhezeiten, fledermausfreundlichen Bauweise, Anbringen von Fledermauskästen an der Fassade, Freihalten von Einfluglöchern etc.). Eine Umsiedlung, die für viele Arten sehr problematisch wäre und ggf. Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG hervorrufen würde, sind im Zusammenhang mit den zulässigen baulichen Entwicklungen nicht notwendig.

Die entfallenden Einzelgehölze auf den Parkplatzflächen, die teilweise bereits durch unsachgemäße Schnittmaßnahmen beeinträchtigt wurden, werden an anderer Stelle ersetzt. Die gemäß Art. 13d BayNatSchG geschützten Flächen, bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit und der Erweiterung der Stellplatzflächen im Südwesten des Geltungsbereichs entfallen Waldflächen i. S. d. Art. 2 BayWaldG. Nachdem dadurch jedoch kein Verlust von wichtigen Waldfunktionen oder Lebensräume seltener Arten (Fledermäuse, Spechte und weitere Waldvögel) zu befürchten sind (vitaler Fichtenbestand ohne Altbäume mit Baumhöhlen oder Altholz, Fehlen strukturreicher Waldränder) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere insgesamt als **mittel erheblich** eingestuft werden.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind, aufgrund der geringen Störanfälligkeit der potentiell vorkommenden Arten und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, maximal **geringfügige** Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

### 5.2.5 Schutzgut Mensch

#### LÄRM

##### Beschreibung

Durch die direkte Lage an der B 472 wird die schalltechnische Situation durch den Verkehr auf der Bundesstrasse, den Ziel- und Quellverkehr des Freizeitgebiets Blomberg sowie durch den spezifischen Betriebslärm der Sommer- und Wintersportangebote geprägt.

Weder im Geltungsbereich selbst, noch in der näheren Umgebung befinden sich ausgewiesene Wohngebiete. Derzeit befindet sich im Betriebsgebäude der Talstation eine Betreiberwohnung.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen können für die bestehende Wohnnutzung Lärmbelastungen durch Maschinenlärm sowie den An- und Abtransport von Baumaterial kommen. Diese zeitlich begrenzten Belastungen sind jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es wurde keine schalltechnische Untersuchung der Lärmsituation vorgenommen. Die geplante Erweiterung der Betriebs- und Wirtschaftsgebäude verfolgt das Ziel, die Betriebsabläufe zu optimieren und die Grundlage für den Bau neuer Freizeitangebote am Blomberg zu schaffen. Durch die geplanten Gebäude sind keine Veränderung der derzeitigen Lärmsituation zu erwarten. Bei Erweiterung der Freizeitangebote kann es zu einem leichten Anstieg der Verkehrszahlen kommen.

Außer einer Betreiberwohnung sowie einem landwirtschaftlichen Anwesen nördlich der Bundesstrasse befinden sich keine Wohnangebote im oder in der Nähe des Geltungsbereiches. Da auch weiterhin, außer für einer, dem Betrieb zugehörigen Personengruppe keine Wohnangebote geschaffen werden sollen und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in diesem Gebiet, sind die Auswirkungen durch die Planung als **gering erheblich** einzustufen.

## ERHOLUNG

### Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich befinden sich die für die Erschließung des Freizeitgebiets "Blomberg" notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Parkflächen und Lifte. Im Sommer nutzen diese Angebote vor allem Wanderer und Radfahrer oder Besucher der Sommerrodelbahn. Die Winternutzung wird durch den Ski- und Snowboardsport sowie das Befahren der Naturrodelbahn geprägt. Entlang der Bundesstrasse verläuft ein regionaler Radweg.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Behinderungen der betrieblichen Abläufe kommen, die jedoch aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung als **gering erheblich** eingestuft werden.

### Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Wie bereits oben erwähnt, sollen die geplanten baulichen Maßnahmen die Grundlage für den Ausbau des bestehenden Freizeitangebots schaffen und die Betriebsabläufe insgesamt zu optimieren. Darüber hinaus soll durch eine ansprechende grünordnerische Neustrukturierung das Erscheinungsbild der bestehenden Anlagen verbessert werden.

Negative Auswirkungen auf die Erholungseignung des Blomberg durch die vorliegende Planung sind deshalb nicht zu erwarten.

### Ergebnis Lärm und Erholung

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	entfällt	entfällt	gering

Tab. 5 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

## 5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung



Abb. 2 Parkplatzsituation südlich der B 472, Nov. 2006 (links), Skipiste im Geltungsbereich, Juni 2007 (rechts)

Der Blomberg befindet sich in der ansprechenden Kultur- und Naturlandschaft der Kocheler Berge. In den Tälern wird das Landschaftsbild vor allem durch lockere Siedlungsstrukturen und intensive oder extensive Grünland- und Weidewirtschaft geformt. Die Berghänge weisen vielfach einen hohen Fichtenanteil ohne strukturreichen Waldsaum auf.

Im Geltungsbereich wird das Landschaftsbild durch die bestehenden Freizeitinfrastrukturen wie Parkplätze und Betriebsgebäude bestimmt. Vor allem die unbegrünten, großen Schotterflächen der Parkplätze stellen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Auch die bestehenden Gebäude und Anlagen sind mangels Grünstrukturen derzeit nur unbefriedigend in die Umgebung eingebunden.

Im Bereich des geplanten Minigolfplatzes steigt das Gelände nach Norden hin an. Die Fläche weist keine strukturgebenden Elemente auf, sondern wird intensiv grünlandwirtschaftlich und ackerbaulich genutzt.



Abb. 3 Gelände für den Minigolfplatz vom Parkplatz Blombergbahn (links) und von Westen (rechts), Juni 2007

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge, Kräne oder Materiallager kommen, die eventuell auch von höher gelegenen Standorten einsichtig sind. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung, sind diese jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Neuordnung der Stellplätze und der Schaffung neuer Grünflächen, kann eine gestalterische Aufwertung des Geländes erreicht werden. Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass die Gebäudegestaltung der regionaltypischen Form entspricht. Die Dimensionierung und Situierung der Baufenster gewährleistet eine Anpassung an die vorhandenen Geländestrukturen.

Eine starke optische Veränderung des Landschaftsbildes durch die Errichtung eines Minigolfplatzes wird aufgrund der Lage hinter dem Uferbegleitgehölz des Stallauer Bachs vermieden. Darüber hinaus wird durch die grünordnerischen Festsetzungen eine gute Einbindung der Anlage gewährleistet.

Insgesamt sind in bezug auf das Landschaftsbild durch die Planungen vor allem positive Effekte zu erwarten.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

## 5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Geschützte Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 5.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zum einen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Pflanzen/Tiere. Verluste der schützenden Pflanzendecke und Waldflächen führen besonders in labilen Bereichen zu einer Erhöhung der Erosionsgefahr. Darüber hinaus beeinflusst der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens und damit auch die Grundwasserneubildung. Flächen die aufgrund von baulichen Maßnahmen entwässert werden, verlieren nicht nur die typische Bodenstruktur, sondern auch ihre Qualität als Feuchtlebensraum.

Zum anderen stehen die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Landschaftsbild und Mensch/Erholung in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet.

Insgesamt ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die genannten Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als zu den vorab dargestellten haben werden.

### 5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung entfällt für die Betreiber die Möglichkeit, die Anlagen zu ordnen und gestalterisch zu verbessern. Die erforderlichen Anpassungen an Freizeittrends können ebenfalls nicht geleistet werden.

### 5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen:

##### Schutzgut Boden / Wasser

- Vermeidung umfassender Bodenbewegungen durch Orientierung der Baufenster an die vorhandene Reliefstruktur
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich offener Stellflächen und den Grünflächen zugeordneten Wegen und Terrassen

##### Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Eingriffen in die Fließgewässer, Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen
- Verbot der Nutzung von unbeschichteten, metallischen Materialien für die Dachflächen oder Regenwasserleitungen

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere / Wasser

- Berücksichtigung der Lage der vorkommenden Biotopflächen
- Verzicht auf den Bau von Untergeschossen im Bereich der Baufelder SO 3 und 4 und Berücksichtigung einer Pufferzone zum östlich angrenzenden Flachmoor zum Schutz des hoch anstehenden Grundwassers sowie zur Vermeidung einer Entwässerung des Flachmoors. Die Pufferzone wird darüber hinaus durch eine Gehölzpflanzung verstärkt.

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere / Landschaftsbild

- Förderung der Durchgrünung des Gebiets durch Umstrukturierung der Parkplätze und Schaffung neuer Grünflächen mit Gehölzflächen, Wiesenstreifen und Großbäumen
- Festsetzung der Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher gemäß der den Festsetzungen beiliegenden Liste
- Anbringen von sockellosen Abgrenzungen im Bereich der Stellplätze, die ein Einfahren in Gehölzstrukturen und Grünflächen verhindert
- Gebot zur Pflege, Sicherung und eventueller Ersetzung von ausfallenden Gehölzen
- Festsetzung zur Nutzung Bäume 1. Ordnung auf den südlichen Parkplatzflächen
- Ausbildung von naturnahen Waldrändern im Bereich neuer Rodungsflächen

### Schutzgut Tiere

- Festsetzung zur Realisierung der Umgestaltung der Parkplatzflächen in mindestens 2 zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten
- Festsetzung zur Prüfung der Bestandsgebäude vor Umbau und Erweiterungsmaßnahmen auf das Vorkommen von Fledermäusen, Abstimmung von Schutzmaßnahmen mit der Koordinationsstelle für Fledermausschutz
- Verbot von Rodungsmaßnahmen zwischen dem 15.03 und dem 15.09 eines jeden Jahres

### Landschaftsbild

- Anpassung der Gebäudegestaltung an die regionaltypische Bauweise
- Beschränkung der Höhe von Gebäuden und festen Freizeitanlagen auf das mindest notwendige Maß
- Eingrünung des Minigolfplatzes mit heimischen Gehölzen

### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BnatSchG)

- CEF 1: Erstellen von Lesesteinhaufen: im Bereich der Ausgleichsfläche 1 sind mindestens zwei und in Ausgleichsfläche 2 mindestens ein Lesesteinhaufen am besonnten Gehölzrand mindestens anzulegen. Diese sollen für Reptilien, die sich im Randbereich der Stellplätze aufhalten attraktive Rückzugsorte bilden. Die Maßnahme ist mindestens 1 Jahr vor den geplanten Baumaßnahmen am Parkplatz durchzuführen.

#### **5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziff.7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Dazu wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ angewandt.

#### **Bewertung des Ausgangszustands**

Entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Flächen des Geltungsbereichs in die unterschiedlichen Kategorien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung eingeteilt. Dabei bleiben bereits versiegelte und baulich veränderte Flächen unberücksichtigt.



die derzeit vor allem durch Eschenjungwuchs gekennzeichnet wird. Diese lichte Waldfläche ist ebenfalls der Kategorie II zuzuordnen.

Die gemäß Art. 13d BayNatSchG geschützten Feuchtflehen werden aufgrund ihres guten Pflegezustands und des Artenreichtums in die Kategorie III eingeteilt (grün dargestellt). Dies betrifft auch die im Bereich der bestehenden Skipiste kartierten 13d Biotope.

### Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Auch bei der Ermittlung der Eingriffsschwere ist zu unterscheiden: Flächen mit bestehender Erschließung/Versiegelung (Gebäude, Parkplätze, Verkehrsflächen, Rad-/Gehweg) bleiben unberücksichtigt. Weiterhin ist die unterschiedliche Wertigkeit der betroffenen Flächen zu beachten.

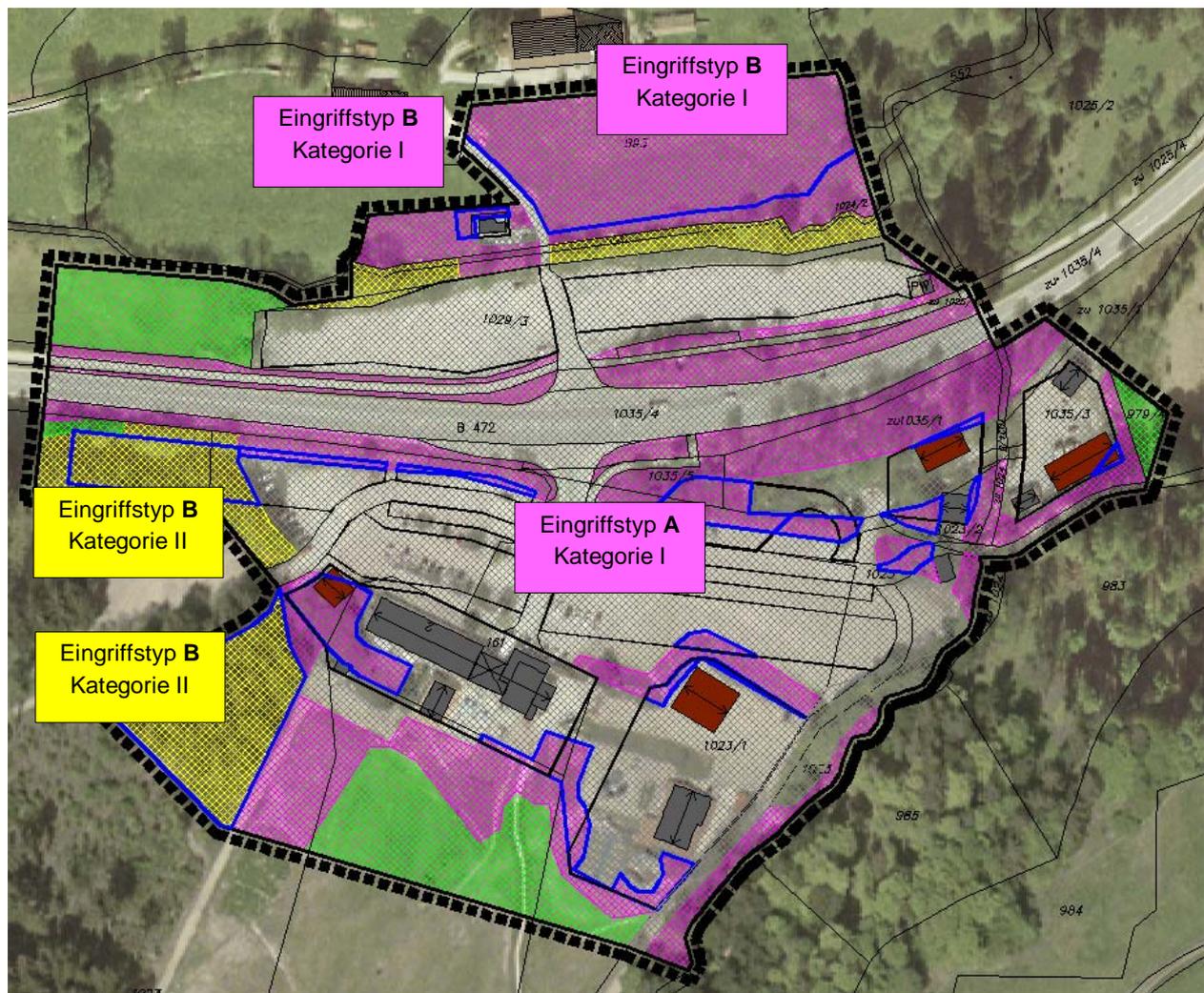


Abb. 5 Darstellung des Planungsvorhabens (schwarz liniert: Baufenster, Verkehrswege, Stellplätze; braun: geplante Gebäude) und der Eingriffsflächen (blau) auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Flächen (bunt)

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere und der notwendigen Ausgleichsfläche ist die naturschutzfachliche Bewertung der Flächen mit der Eingriffsschwere zu überlagern.

Für den Bau von Gebäuden, Erschließungsflächen und der Minigolfanlage entfallen Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Eingriffe im Bereich der Baufelder und der zugehörigen Erschließungsflächen werden aufgrund des zu erwartenden mittleren Versiegelungsgrads dem Eingriffstyp A zugeordnet. Ausnahme bildet der Umgriff der Krapfenhütte, dessen geringen Erweiterungsvorhaben dem Eingriffstyp B (niedriger Versiegelungsgrad) zugeordnet werden.

Durch den Bau der Minigolfbahnen, Gehegen, Kinderspielflächen und Erschließungswegen werden im Bereich der Grünfläche für Minigolf und Streichelzoo geringfügige Flächen dauerhaft versiegelt. Die übrigen Flächen werden voraussichtlich gärtnerisch intensiv genutzt. Die für diese Nutzung bestimmte Grünfläche wird deshalb ebenfalls dem Eingriffstyp B (niedriger Versiegelungsgrad) zugeordnet.

Die Eingriffe, die durch zukünftig geplanten Freizeiteinrichtungen im Bereich der südlichen privaten Grünflächen entstehen, werden im Zuge der für diese Bauvorhaben notwendigen Landschaftspflegerischen Begleitplanung bewertet und ggf. ausgeglichen.

Durch die Erweiterung der Parkplatzflächen sowie der Grünflächen mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit im Südwesten des Untersuchungsgebiets gehen dauerhaft Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG verloren. Die geplante Nutzung für Sport- und Freizeit lässt, ebenso wie im Bereich des Minigolfplatzes einen geringen Versiegelungsgrad (Typ B) erwarten.

#### Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche

<b>Ausgleichsbedarf für die Inanspruchnahme von Offenlandflächen</b>				
Eingriffstyp	Wertstufe	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )
Baumaßnahmen im Bereich der Blombergbahntalstation				
A	I	2330	0,4	932
Erweiterung im Bereich der Krapfenhütte				
B	I	75	0,3	23
Anlage einer Minigolfanlage mit Streichelgehege				
B	I	4165	0,2	833
<b>Summe Ausgleich für Offenland</b>				<b>1.788</b>

<b>Ausgleichsbedarf für die Inanspruchnahme von Waldflächen</b>				
Eingriffstyp	Wertstufe	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )
Erweiterung der Stellplatzflächen				
B	II	930	1	930
Erweiterung der privaten Grünfläche für Freizeitangeboten				
B	II	2.195	1	2.195
<b>Summe Ausgleich für Wald in m<sup>2</sup></b>				<b>3.125</b>

Tab. 7 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Aufgrund der umfangreichen gestalterischen und grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen, wie zum Beispiel die Situierung der Baufenster in bereits baulich veränderte Bereiche, die Entwicklung neuer Grünstrukturen durch die Neuordnung der Stellflächen, die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze oder die Begrenzung der Gebäudehöhen, wird die Wahl eines mittleren Kompensationsfaktors im Bereich der Blombergbahntalstation gerechtfertigt (vgl. dazu auch Kapitel 5.4.1). Im Bereich der Krapfenhütte und der Minigolfanlage ist von einem niedrigen Versiegelungsgrad auszugehen (Eingriffe durch die Erweiterung des Krapfenhütte sowie die Anlage von Spielbahnen, Spielgeräte, Teile der Wegefläche). Für diese Bereich wird deshalb ein niedriger Ausgleichsfaktor von 0,3 für die Krapfenhütte bzw. von 0,2 für die Minigolfanlage gewählt.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist gemäß dem BayWaldG durch eine Ersatzaufforstung auszugleichen. Im Sinne der Eingriffsregelung wird hier der Kompensationsfaktor 1 angesetzt. Darüber hinaus ist zu prüfen, in wie weit durch die Rodung auch ein gesonderter Ausgleich gemäß dem Naturschutzrecht notwendig ist. Nachdem durch die Inanspruchnahme der Waldflächen jedoch weder angrenzende Biotopflächen beeinträchtigt werden noch Waldflächen betroffen sind, die gemäß Waldfunktionsplan eine hohe ökologische Bedeutung aufweisen, ist davon auszugehen, dass durch die gemäß BayWaldG notwendige Ersatzaufforstungen auch die naturschutzrechtlichen Belange ausreichend abgedeckt werden.

### **Ausgleichsflächen**

#### **NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH**

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs. Dazu erfolgt eine Aufwertung des Waldrandes entlang des Steineggertgraben (Ausgleichsfläche 1) sowie eine Entwicklung einer Gehölzpflanzung im Bereich ehemaliger Lagerflächen an der B 472 (Ausgleichsfläche 2).

**Ausgleichsfläche A1 "Entwicklung eines naturnahen Waldrands" auf Fl.-Nr. 1023 (Teilfläche)**

Abb. 6 Ausgleichsfläche 1 entlang des Steineggertgraben (maßstabslos), Flächennachweis 1070 m<sup>2</sup>, Foto vom Bestand, Oktober 2007

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs für Schaffung von Baurecht auf Flächen der Kategorie 1 erfolgt entlang des Uferbereichs des Steineggertgraben.

Die geplanten Flächen werden derzeit als Lager- teilweise als Stellplatzflächen genutzt und sind größtenteils als wassergebundene Decke ausgebildet, die bis an die Stämme der dortigen Buchen bzw. die Uferböschung heranreicht. Durch die Entwicklung einer Strauchbepflanzung soll zum einen eine Strukturanreicherung des Waldrandes und zum anderen eine Pufferzone zum Bachlauf geschaffen werden. Derzeit kommt es in Folge der offenen Uferböschung vor, dass die Parkplatznutzer den Bachlauf mit Müll verschmutzen.

Zur Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Schaffung von günstigen Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung gemäß DIN 18915
- Anpflanzung einer artenreichen Strauchpflanzung im Dreiecksverband von 1,50 x 1,50 m; auf 8 Sträucher ist ein Baum zu setzen. Die Mindestqualität für Sträucher beträgt 2 x v, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 bzw. 100/150, für Bäume StU 12/14. Zu den geeigneten Baum- und Straucharten hierfür zählen:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

- Die Bereiche sind in den ersten 5 Jahren durch Zaun vor Verbiss und Beschädigung zu schützen. Anschließend ist entlang der westlichen Grenze ein dauerhafter Schutz in Form eines Holzzauns (einfache Balkenkonstruktion in ca. 1 m Höhe) oder von verankerten Baumstämmen zu errichten. Die Schutzkonstruktionen sind im Winter ggf. für den Winterdienst durch Sichtstangen kenntlich zu machen.

Nachdem die Teilflächen bereits eine Bestockung entlang des Ufers und somit eine Vorwertigkeit aufweisen, wird nur 75 % der 1070 m<sup>2</sup> großen Fläche als Ausgleichsfläche angerechnet. Die anrechenbare Fläche beläuft sich somit auf knapp **800 m<sup>2</sup>**.

#### Ausgleichsfläche A2 "Entwicklung eines naturnahen Gehölzstreifens" auf Fl.-Nr. 1035/1 (Teilfläche)



Abb. 7 Fläche 2 im Bereich der derzeitigen Lagerflächen am Gehölzbestand zur B 472 (maßstabslos), Flächennachweis 750 m<sup>2</sup>, Foto Bestand Januar 2007

Die Fläche ist derzeit durch die Wegeanbindung an die Lagerflächen im Westen sowie an den Betriebshof im Osten gekennzeichnet. In Folge der Überplanung des Blomberggeländes wird auch die Anbindung des Betriebshofs verlagert, so dass die vorliegende befestigte Fläche als naturnaher Gehölzstreifen mit Anschluss an das bestehende straßenbegleitende Gehölz entwickelt werden soll. Ziel ist die Schaffung eines geschlossenen naturnahen Gehölzbestandes, der die bestehenden und geplanten Betriebsgebäude eingrünt.

Das bestehende Gehölz entlang der B 472, welches vor allem durch Eschen geprägt wird, soll, entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung, weiter erhalten und durch eine Anpflanzung heimischer Sträucher aufgewertet werden. Nachdem diese Fläche jedoch bereits eine

gewisse Vorwertigkeit für den Naturhaushalt aufweist, wird als Ausgleichsfläche nur der westliche Teilabschnitt, wo eine Entwicklung einer ehemaligen Lagerfläche in ein Gehölz erfolgt, als Ausgleichsfläche angesetzt.

Im gekennzeichneten Bereich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Schaffung von günstigen Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung gemäß DIN 18915
- Anpflanzung einer artenreichen Strauchpflanzung im Dreiecksverband von 1,50 x 1,50 m; auf 4 Sträucher ist ein Baum zu pflanzen. Die Mindestqualität für Sträucher beträgt 2 x v, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 bzw. 100/150, für Bäume StU 12/14. Zu den geeigneten Baum- und Straucharten hierfür zählen:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeinde Esche</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gemeiner Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Gemeiner Faulbaum</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Wasserschneeball</i>

- Die Bereiche sind in den ersten 5 Jahren durch Zaun vor Verbiss und Beschädigung zu schützen. Anschließend ist entlang der Grenze zu den Verkehrsflächen ein dauerhafter Schutz in Form eines Holzzauns (einfache Balkenkonstruktion in ca. 1 m Höhe) oder von verankerten Baumstämmen zu errichten. Die Schutzkonstruktionen sind im Winter ggf. für den Winterdienst durch Sichtstangen kenntlich zu machen.

Nachdem der nördliche Teilbereich bereits in Teilen eine Bestockung aufweist, wird die insgesamt 745 m<sup>2</sup> große Fläche mit 60 % angerechnet. Damit ergibt sich hier eine Ausgleichsfläche von **445 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsflächen A3 und A4: "Extensivierung der Uferzone am Stallauer Bach" auf Fl.-Nr. 893 und 988 (Teilfläche)**



Abb. 8 nördliches Bachufer des Stallauer Bachs, westlicher (links) und östlicher Teilabschnitt (rechts), Juni 2007

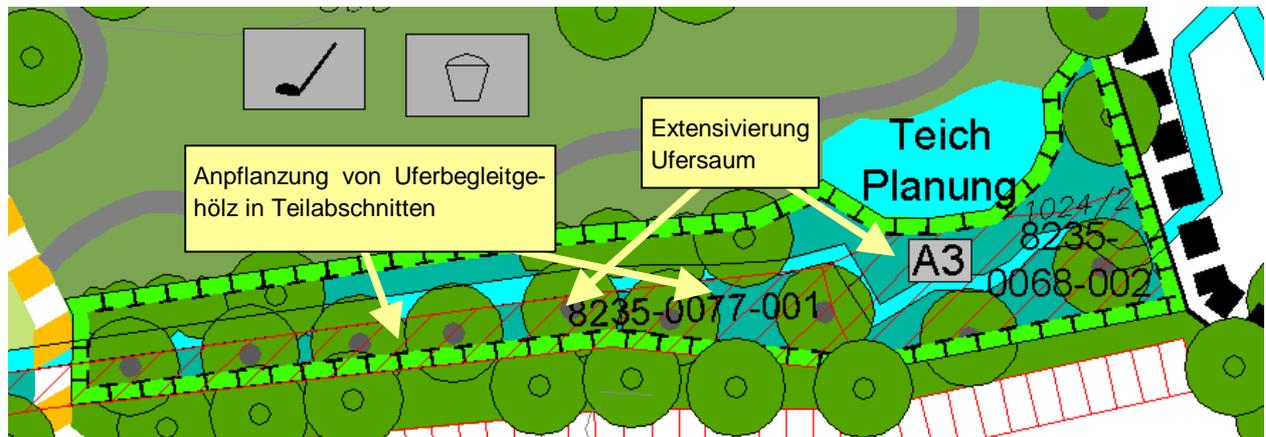


Abb. 9 geplanten Maßnahmen zum Ausgleich auf Fläche 3, Flächennachweis 1350 m<sup>2</sup>

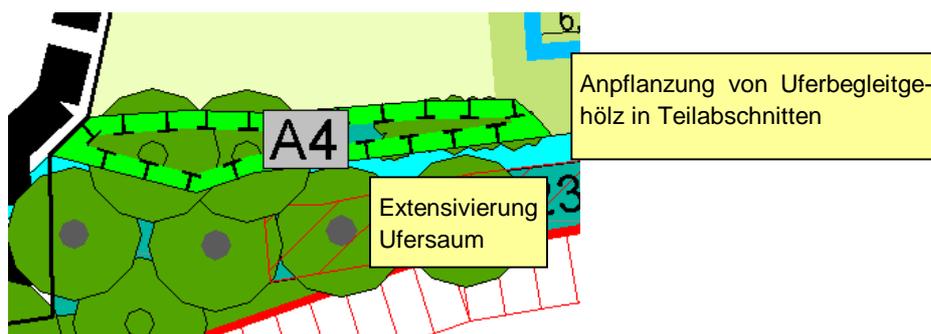


Abb. 10 geplanten Maßnahmen zum Ausgleich auf Fläche 4, Flächennachweis 125 m<sup>2</sup>

Im Zusammenhang mit der Anlage des Minigolfplatzes sowie der Erweiterung der Krapfenhütte wird eine Extensivierung der Uferbereiche des Stallauer Bachs vorgenommen. Dazu wird auf der Bachnordseite ein ca. 4-5 m (Ausgleichsfläche A3) bzw. 3-5 m (Ausgleichsfläche A4) breiter, extensiv bewirtschafteter Saumstreifen entwickelt. Konkret werden folgende Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen durchgeführt:

- Entwicklung eines naturnahen Krautsaums durch Düngeverzicht und zweimalige Mahd (nach dem 15.6.) mit Mähgutentfernung am Nordufer des Stallauer Bachs
- Anpflanzen von uferbegleitenden, standortgerechten Sträuchern in zwei Teilabschnitten von je 20 m Länge entlang des Nordufers in Ausgleichsfläche A2 sowie in einem Teilabschnitt von 10 m Länge in Ausgleichsfläche A4. Die Lage kann von der Darstellung in der Planzeichnung geringfügig abweichen. Folgende Arten sind zu verwenden:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Salix spec</i>	Strauchweiden
<i>Rhamnus frangula</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Ulmus minor</i>	Flatter-Ulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

- Anpflanzen von mindestens 5 Bäumen 1. Ordnung nach den allgemeinen Regeln der Technik. Die Lage kann von der Darstellung in der Planzeichnung geringfügig abweichen. Zu verwenden sind Arten der Artenliste Ziffer 4.1 der Festsetzungen.
- Sicherung des Bestands des Uferbegleitgehölzes auf der Südseite des Bachs der Ausgleichsfläche A3
- dauerhafte Pflege des Uferbegleitgehölzes in Ausgleichsfläche A3 durch "Auf Stock setzen" in Teilabschnitten von ca. 20 m im Rhythmus von 10 Jahren
- die Ausgleichsfläche ist gegen Trittschäden oder Verunreinigungen durch Gäste und Besucher zu schützen

In Bezug auf die Ausgleichsfläche A3 wird als Ausgleichsfläche nur der Teil außerhalb der ausgewiesenen Biotopfläche (d.h. nur das Nordufer mit 2/3 der Wasserfläche) angerechnet, da insbesondere das Südufer in der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme bereits in eine höhere Wertigkeitsstufe (Kategorie II) eingestuft wurde. Diese Fläche beläuft sich auf 50 % der Gesamtausgleichsfläche und umfasst somit **750 m<sup>2</sup>**. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der einzelnen Ausgleichsflächen gegeben.

#### Zusammenfassung naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nr. Teilfläche	Entwicklungsziel	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>A1</b>	Naturnaher Waldrand	800
<b>A2</b>	Naturnaher Gehölzstreifen	445
<b>A3</b>	Extensivierung Stallauer Bachufer	675
<b>A4</b>	Extensivierung Stallauer Bachufer	125
<b>Gesamtfläche</b>		<b>2045</b>

Tab. 8 Zusammenfassung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen



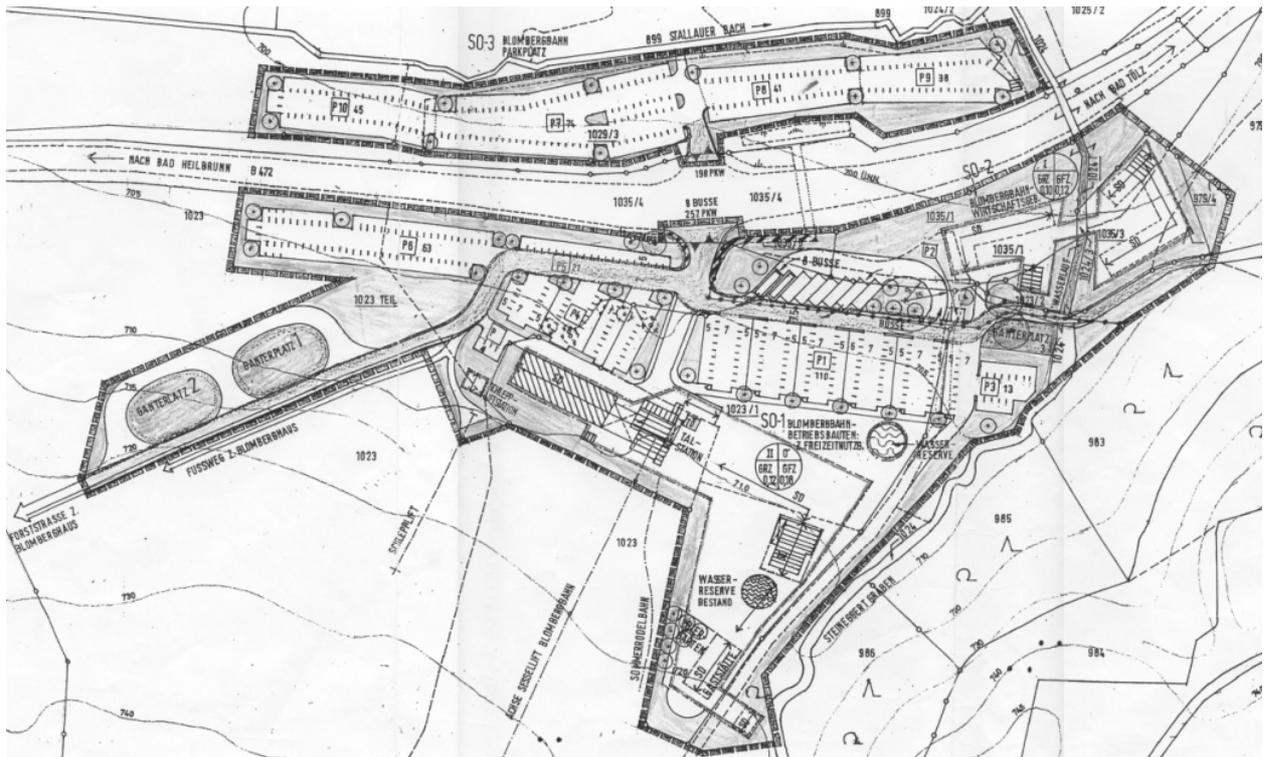


Abb. 12 Entwurf aus dem Jahr 2001, Architekt Karl GG. Stork, München 2001

Die vorliegende Planung erwies sich jedoch aus verschiedenen Gründen als verträglicher:

- auf die Erweiterung der Pkw-Stellplatzflächen nach Nordwesten wurde aufgrund der Betroffenheit der dortigen 13d-Biotope verzichtet
- die Stellplätze wurden so angeordnet, dass mehr Grünflächen entstehen und eine unproblematische Durchführung des Winterdiensts gesichert wird
- die Ganterplätze sowie die Fläche südlich des bestehenden Wasserreservoirs wurden aus rechtlichen und naturschutzfachlichen Gründen aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen
- die Baufelder wurden an die vorhandene Geländetopografie angepasst und in Maß und Art der Nutzung stärker differenziert, so dass die Eingriffsfläche auf das notwendige Maß reduziert werden konnte
- die versiegelbaren Flächen wurden begrenzt und reduziert

## 5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung:

- Vorhabenskonzept Blomberg, Büro Dippold + Gerold
- Vegetationsaufnahmen Blomberggebiet, 2006
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wackersberg, Stand Juni 2005

- Protokoll zur Projektbesprechung am Blomberg am 06.07.2006 des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen
- Protokoll zur Projektbesprechung mit dem ALF, vom 19.03.2007
- Protokoll zur Projektbesprechung mit der UNB, vom 19.04.2007
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Weiterentwicklung der Freizeitanlagen am Blomberg, vom 06.02.2008

Technische Schwierigkeiten traten in bezug auf die Abschätzung der schalltechnischen Situation auf, da kein Lärmschutzgutachten vorliegt. Die dargelegten Ausführungen beruhen vielmehr auf die Erfahrungen und Berichte der Anwohner.

### **5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring bezieht sich auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die oben dargelegte Beurteilung der Auswirkungen basiert unter anderem auf der Voraussetzung, dass die im Geltungsbereich vorkommenden, gemäß Art. 13d BayNatSchG geschützten Flächen, durch die Planungen nicht berührt werden. Östlich des Baufensters SO 4 beginnt ein Flachmoorbereich mit hoch anstehendem Grundwasser. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Abstandsflächen, Versagen der Unterkellerung) dienen dem Schutz des Flachmoors vor einer künstlichen Entwässerung. Nachdem jedoch der Bau einer Montagegrube geplant ist, ist hier alle 4 Jahre der Zustand des Biotops zu überprüfen.

### **5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung des Bestands die bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu ordnen und langfristig zu sichern. Neben der Neuordnung der Pkw-Stellplätze werden baurechtliche Voraussetzungen zur bestandsorientierten Erweiterung der bestehenden Wirtschafts- und Betriebsgebäude und zur Weiterentwicklung der bestehenden Freizeitanlagen zu schaffen.

Die nachstehende Abbildung fasst die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON			ZUSAMMEN- FASSUNG
	baubedingten Auswirkungen	anlagebedingten Auswirkungen	betriebsbedingten Auswirkungen	
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächengewässer	gering	entfällt	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/ Erholung	gering	entfällt	entfällt	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

Tab. 9 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- u. Sachgüter

Die Tabelle macht deutlich, dass vor allem Auswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet werden. Die mittlere Erheblichkeit in bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser beruht auf die Empfindlichkeit der vorliegenden Bodentypen und den in einigen Bereichen hoch anstehendem Grundwasser. Durch entsprechende Festsetzungen (z. B. keine Unterkellerung in grundwassernahen Bereichen, Schutzabstände zu den Oberflächengewässern, Verwendung von waserdurchlässigen Materialien) können jedoch gravierende Auswirkungen vermieden werden.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere spiegelt den Verlust der Waldflächen für die Erweiterung der Grünflächen für die Sport- und Freizeitnutzung wieder.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt zum einen durch den Aufbau einer Pufferzone zum Steineggertgraben mit gewässerbegleitenden Gehölzstreifen und Ausbildung eines Waldrandes. Zum anderen durch die Entwicklung eines extensiven Saumes entlang des Stallauer Bachs.

Die notwendigen Ersatzaufforstung für die dauerhafte Inanspruchnahme von Waldflächen wird im Bereich des ehemaligen Skiwegs zwischen Bergstation Seilbahn und Blomberghaus bereitgestellt.

Das Monitoring umfasst das Flachmoorgebiet, welche östlich an den Geltungsbereich angrenzt.

Etting, den 05.08.2008

.....  
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl

## 6 LITERATUR

AVEGA-ALPEN, 2006, Vegetationsaufnahme Blomberg, unveröffentlichte Kartierung im Auftrag der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Landsberg

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 1996, Klimaatlas Bayern

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

DIPPOLD + GEROLD, Vorhabenskonzept Blomberg, 2006/2007

GEMEINDE WACKERSBERG (HRSG.), 2005: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Wackersberg

LANDRATSAMT BAD TÖLZ, 2006, Protokoll zur Besprechung des Projekts "Ausbau Freizeitgelände Blomberg" am 06.07.2006 im Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND, 2007: Regionalplan Oberland 17, Weilheim