

**Stadt Freilassing  
Landkreis Berchtesgadener Land**



**Umweltbericht**

vom 20.04.2016

geändert 13.06.2016

**zum**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Erholungspark Badylon“**



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung.....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	4
2.1	Beschreibung und Analyse der Umwelt anhand der Schutzgüter .....	4
2.1.1	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur.....	5
2.1.2	Schutzgut Klima/Luft.....	5
2.1.3	Schutzgut Boden .....	6
2.1.4	Schutzgut Grundwasser und Niederschlagswasser .....	7
2.1.5	Schutzgut Oberflächenwasser .....	8
2.1.6	Schutzgut Fauna und Flora, biologische Vielfalt .....	9
2.1.7	Mensch/Lärm, Emissionen .....	12
2.1.8	Schutzgut Mensch/Erholung.....	12
2.1.9	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild.....	13
2.1.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
2.1.11	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.....	13
2.2	Prognose bei Durchführung des Projektes .....	14
2.2.1	Schutzgut Klima/Luft.....	14
2.2.2	Schutzgut Boden .....	14
2.2.3	Schutzgut Grundwasser und Niederschlagswasser .....	15
2.2.4	Schutzgut Oberflächenwasser .....	17
2.2.5	Schutzgut Flora und Fauna .....	17
2.2.6	Schutzgut Lärm/Emissionen .....	19
2.2.7	Schutzgut Mensch/Erholung.....	21
2.2.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	22
2.2.9	Schutzgut Kultur-/Sachgüter.....	22
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	23
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	23
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	23
4.2	Eingriffsbilanzierung.....	25
4.3	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	30
5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	32
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	32
6.1	Methodik und Vorgehen .....	32
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	32
7	Maßnahmen des Monitorings (Überwachung).....	33
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	34

# 1 Einführung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.04 wurde die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne eingeführt. Der Umweltbericht als deren wesentlicher Bestandteil bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und stellt eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange dar. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bildet die Grundlage für die erforderlichen Inhalte und die Struktur.

**Der Umweltbericht wird Bestandteil des Bebauungsplans.**

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Bereich des bestehenden Erholungsparks Badylon, der am östlichen Stadtrand von Freilassing, zwischen Salzburger Straße im Süden und Laufener Straße im Westen liegt, wird der Bebauungsplan „Erholungspark Badylon“ durch die Stadt Freilassing aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst den geplanten Neubau von Hallenbad, Sporthalle und der dazugehörigen Hausmeister-Wohnung, die geplante Energiezentrale nördlich der Kläranlage am Aumühlweg sowie das Vereinsjugendheim, die bestehenden Außen-Sportanlagen, die Zufahrt und Parkplätze sowie die Sporthalle des TSV Freilassing im Norden.

Der Geltungsbereich wird festgesetzt als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlagen. Zulässig sind Hallenbad, Sporthallen, Sportanlagen sowie die diesen Nutzungen dienende Nutzungen und Anlagen. Zulässig sind auch ein Wohngebäude mit 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie eine Schank- und Speisewirtschaft im Zusammenhang mit dem Hallenbad. Zulässig sind Anlagen für kulturelle Zecke und zur Energieerzeugung in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen.

Im Bereich des bestehenden Hallenbades und der Sporthalle, welche beim Hochwasser 2013 massiv beschädigt wurden, ist das Baufenster für den geplanten Neubau von Hallenbad und Sporthalle vorgesehen. Südlich des Hallenbades entsteht ein großer Aufenthaltsbereich, der „Campus“. Südlich davon liegt das Baufenster für eine mögliche weitere 3-fach Sporthalle sowie das Baufenster für die Zuschauertribüne. Das neue Hallenbad mit Sporthalle wird wie bisher über den Aumühlweg erschlossen. Vor den neuen Gebäuden wird die Erschließung zusammen mit den Parkplätzen neu geordnet. Im Norden des Geltungsbereiches wird ein Baufenster für die bestehende TSV-Halle mit Erweiterungsmöglichkeit festgesetzt. Direkt am Aumühlweg ist ein Baufenster für die geplanten Betriebsgebäude der Sportanlagen festgesetzt. Nördlich der Kläranlage ist die Errichtung einer Energiezentrale, welche den neuen Standort versorgen wird, durch die Festsetzung eines Baufensters möglich. Südlich der Salzburger Straße ist der bestehende Parkplatz festgesetzt, der auch für die Sportanlagen zu Verfügung steht.

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Areals getroffen. Soweit dies die Planungen von Architekten und Landschaftsarchitekten (Ergebnis Realisierungswettbewerb) zulassen werden der bestehende Baumbestand, v.a. größere Einzelbäume und zusammenhängende Gehölzstrukturen, als zu erhalten festgesetzt. Insbesondere die Erhaltung des Gehölz- und Baumsaumes im Süden und Osten des Sportplatzareals und entlang des Weges (Wall) zwischen TSV-Halle und Schwimmhalle wird im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang von Wegen und Sichtachsen sind dem Konzept der Landschaftsarchitekten folgend zu pflanzende Bäume in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Folgende Datengrundlagen, Fachgesetze oder Fachpläne und technische Verfahren wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Artenschutzkartierung (LfU 2016)
- Biotopkartierung (LfU 2016)
- BNatSchG sowie BayNatSchG
- Schutzgebiete nach BayNatSchG
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Landentwicklung und Umweltfragen 2003)
- Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (08.10.2012 bzw. 10.11.2015)
- Löweneck + Schöfer Architekten GmbH: Entwurf und Planungen, v. a. zur Dachbegrünung
- t17 Landschaftsarchitekten: Freianlagenplanung
- Roland Richter Ingenieur GmbH: Vermessung Bestandsgelände und Baumbestand (2015)
- Regionalplan Südostoberbayern, Region 18 (Stand März 2016)
- „Stadt Freilassing – Bebauungsplan „Badylon“: Prognose der bestehenden und geplanten Sportanlagen in der Umgebung verursachten Geräuschimmissionen“, Bericht vom 16.03.2016, Steger & Partner GMBH Lärmschutzberatung
- Baugrundgutachten zum Bauvorhaben zum Neubau „Badylon – Bauteil Schwimmhalle u. Turnhalle, Freilassing“ (Büro Gebauer, Traunstein, Stand 24.August 2015)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan „Erholungspark Badylon“ (Natureconsult, Altötting, vom 19.04.2016)
- Aktennotiz „Neubau Badylon Freilassing, Ort: Wasserwirtschaftsamt Traunstein; 18.12.2015; Teilnehmer: WWA, LRA, Stadt und Planer)
- Schreiben des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.7.15 an die Stadt Freilassing
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Hr. Prokoph vom 18.12.2015 zur Frühzeitige Behördenbeteiligung / Beteiligung der Träger öffentlichen Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungspark Badylon“ der Stadt Freilassing. (AZ.: 3-4622-BGL Frl-21262/2015).
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)
- Bayern Viewer Denkmal (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)
- Bayern Atlas (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)
- Baysis Kartenfenster (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr)
- FisNatur Online (LfU)
- Geologische Karte von Bayern 1:500.000 (LfU)
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (LfU)

## Aussagen in Fachplänen

Im **Regionalplan Südostoberbayern, Region 18** (Stand März 2016) wird die Stadt Freilassing als Mittelzentrum bestimmt. Freilassing liegt im „grenzüberschreitenden Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum“ des Oberzentrums (Stufe A) Salzburg. Freilassing liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (in Ost-West-Richtung) und einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (in Nord-Süd-Richtung). Der Geltungsbereich wird in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ dargestellt. Im Regionalplan Südostoberbayern sind für diesen Bereich keine Ziele und Flächen für Landschaft, Natur und Erholung dargestellt.

Der Erholungspark Badylon wird im Bereich des bestehenden Sportareals mit Baubestand realisiert. Es handelt sich um kein neues Baugebiet. Zudem grenzt das Gebiet an bestehende Siedlungsbereiche von Freilassing an. Den Erfordernissen der **Raumordnung** (Anbindegebot) wird damit Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich ist im **rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan** der Stadt Freilassing als Sondergebiet dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung getragen. Derzeit liegt für das Gebiet kein Bebauungsplan vor. 1974 wurde für diesen Bereich ein Bebauungsplan erarbeitet, der allerdings nie in Kraft gesetzt wurde.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Beschreibung und Analyse der Umwelt anhand der Schutzgüter**

Der Geltungsbereich liegt im Osten des Stadtgebietes von Freilassing. Im Westen begrenzt das Areal die Laufener Straße, im Norden der Prielweg, im Osten der Aumühlweg und im Süden die Staatsstraße St 2104 „Salzburger Straße“. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Areal des bestehenden Sportgeländes, Teile des Aumühlweges, des Prielweges, der Laufener Straße und der Salzburger Straße (St 2104) sowie den Parkplatz südlich der Salzburger Straße. Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von 12,1 ha.

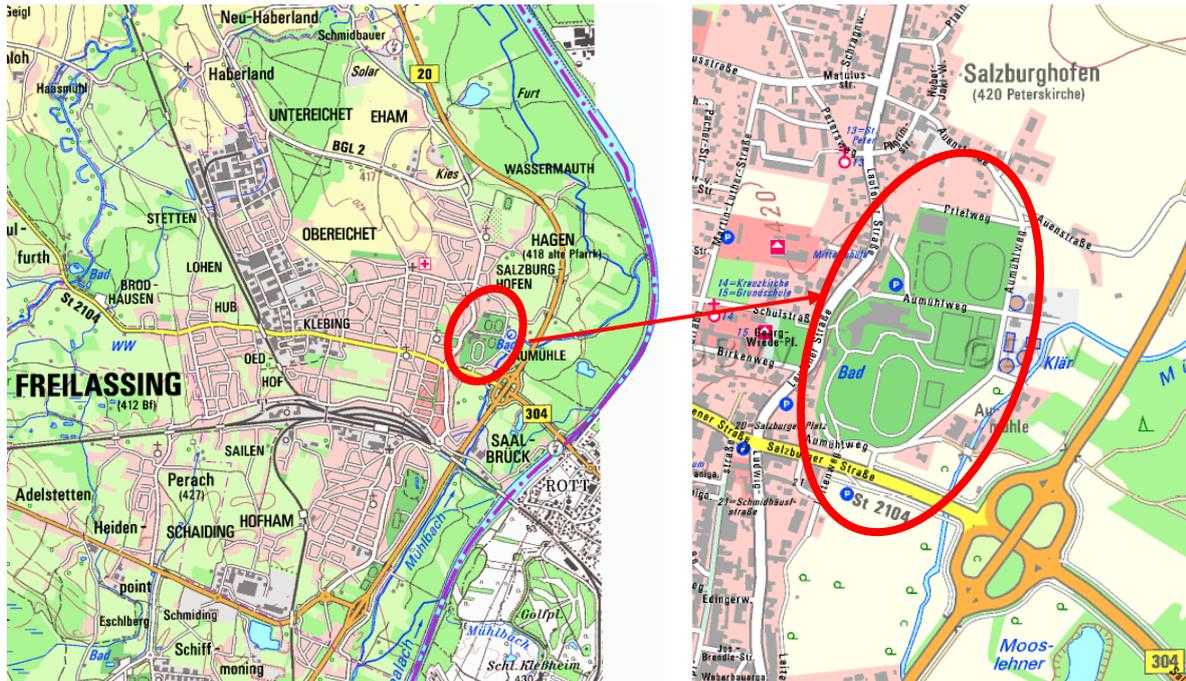


Abbildung 1: Übersichtskarte (Quelle: Bayern Atlas 2016)

### 2.1.1 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Im Geltungsbereich und angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

### 2.1.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Gebiet ist von der Lage am Alpenrand bestimmt. Die Jahresmitteltemperatur im Untersuchungsgebiet und angrenzend beträgt 8 bis 9 C, die Jahresniederschlagssumme liegt im Bereich von 1.100 bis 1.300 mm (LfU Geofachdatenatlas).

Offene Flächen, v. a. Wiesenflächen und die Sportrasenflächen, dienen der Kaltluftentstehung. Die Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich dienen in geringem Maße der Frischluftentstehung. Größere Gehölzflächen v. a. aber Waldgebiete bewirken im Allgemeinen einen bioklimatischen Ausgleich durch die Dämpfung von Klimaextremen (Temperatur, Niederschlag, Wind) sowie eine Erhöhung der vertikalen Luftturbulenz, -durchmischung und Staubfiltration. Sie haben zudem eine wichtige Funktion als CO<sub>2</sub>-Wandler und eine dämpfende Funktion für Schallimmissionen, haben Rückhalte- bzw. Auskämmwirkungen und schwächen Windgeschwindigkeiten ab. Diese beschriebenen Funktionen werden von den Gehölz- und Baumstrukturen im Gebiet nur eingeschränkt erfüllt, Waldflächen fehlen.

Großräumig herrscht eine Westwindzone vor. „Badylon“ liegt am östlichen Stadtrand von Freilassing und damit nicht in der Hauptzuströmrichtung von Kalt- und Frischluft für das Stadtgebiet. Zudem fungieren Saalach und Saalachaue als Leitbahn von Kalt- und Frischluft, die angrenzenden Auwälder als bedeutsames Entstehungsgebiet von Frischluft. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Saalach-Auen. Der Luftzustrom für Freilassing aus der Saalachaue erfolgt v.a. südlich der Salzburger Straße, welche aufgrund ihrer Dammlage eine Barriere darstellt. Der Geltungsbereich „Badylon“ betrifft keinen Bereich, der maßgeblich für die Kalt- und Frischluft-Versorgung von Freilassing verantwortlich ist.

Für die Lufthygiene kommt dem Gebiet eine mittlere Bedeutung zu.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ und der Untereinheit „Salzachau“ (FIS-Natur Online). Das Gebiet befindet sich im Bereich des Salzach-/Saalach-Beckens. Dem entsprechend ist „unter den Auffüllböden der Bestandsbebauung und Resten der ursprüngliche Decklehmschicht bzw. Schwemmböden mit postglazialen Kiesen zur rechnen, die von spätglazialen Stausedimenten unterlagert werden“ (Gebauer 2016, S. 4).

Nach der geologischen Karte liegt das Gebiet innerhalb der Geologischen Einheit „Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig (...)“ (LfU Bayern Atlas - Geologischen Karte von Bayern 1:500.000). Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (LfU) liegen als Böden „Fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis-schluffkies (Schotter)“ vor, im Bereich der Laufener Straße „Fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsand- bis - schluffkies (Schotter)“ (LfU - Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

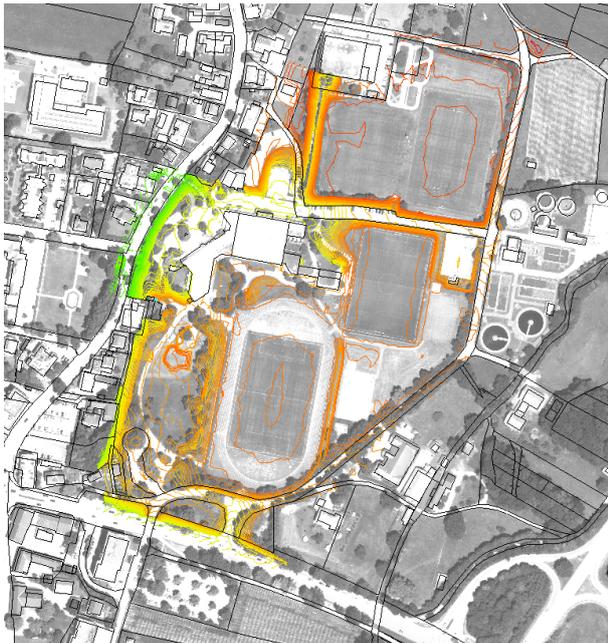
Zum geplanten Neubau „Badylon – Bauteil Schwimmhalle u. Turnhalle, Freilassing“ wurde durch das Büro Gebauer ein Baugrundgutachten (Stand 24. August 2015) erstellt. Dabei zeigte sich im Baufeld folgender Schichtenaufbau:

- **Oberboden:** außerhalb der befestigten Oberflächen besteht die oberste Bodenschicht aus einem etwa 0,3 bis 0,5 m mächtigen Oberbodenhorizont.
- **Kiesige Auffüllböden:** Unter der Oberbodenaufgabe bzw. unter den Oberflächenbefestigungen folgen kiesige Auffüllböden, zum Teil mit zwischengelagerten gemischtkörnig bindigen Auffüllböden, im Wesentlichen schwach schluffige bis schluffige Kiese mit wechselnden Steinanteilen und zum Teil Einlagerungen von Ziegelresten.  
Schichtuntergrenze in den Aufschlüssen zwischen ca. 1,0 und 4,7 m uGOK.  
Schichtmächtigkeit zwischen ca. 0,9 und > 3,0 m.
- **Gemischtkörnige bindige Auffüllböden:** In den Bohrungen, die im Bereich der Geländeanschlüttung der Bestandsanlage liegen, wurden unter dem Oberboden bzw. den kiesigen Auffüllböden, zum Teil auch in Wechsellagerung mit diesen, bindige gemischtkörnige Auffüllböden angetroffen. Diese bestehen aus den im Umfeld des Baufeldes anstehenden bindigen Deckschichten, zum Teil durchmengt mit Ziegel- und Holzresten.  
Schichtuntergrenze in den Aufschlüssen zwischen ca. 2,0 und ca. 4,8 m uGOK.  
Schichtmächtigkeit zwischen 0,7 und 2,2 m, kann jedoch entstehungsbedingt stark schwanken.
- **Bindige Deckschichten** (Decklehm, zum Teil Schwemmböden): Unter den Auffüllböden folgen die Reste der ursprünglichen bindigen Deckschicht aus Schwemmböden und Decklehm. Hierbei handelt es sich überwiegend um feinsandige Schluffe, die zum Teil in stark schluffige Feinsande (Mehlsande) übergehen.  
Schichtuntergrenze liegt in den Aufschlüssen zwischen ca. 1,1 und 5,0 m uGOK.  
Mächtigkeit zwischen ca. 0,2 und 3,0 m (wobei die ursprüngliche Mächtigkeit zum Teil durch Geländeauffüllung mit diesem Boden im Zuge der Errichtung der Bestandsbauten verfälscht wurde).
- **Postglaziale Kiese:** Unter den bindigen Deckschichten folgen sandige, schwach schluffige Kiese mit wechselndem Steinanteil und vereinzelt Blöcken. Hierbei handelt es sich um postglaziale Flussschotter, die sandige Zwischenlagen enthalten können.  
Schichtuntergrenze: ca. 3,1 und ca. 9,3 m uGOK.  
Schichtmächtigkeit beträgt zwischen ca. 2,0 und 4,3 m.

- Beckensedimente:** Unter den nacheiszeitlichen Kiesen folgen die Böden der so genannten spätglazialen Beckensedimente („Salzburger Seeton“). Diese bestehen im oberen Bereich aus schluffigen bis stark schluffigen Feinsanden. Lediglich in Zwischenlagen sowie in tieferen Bereichen wurden Bereiche mit hohem Feinkornanteil und bindigem Bodencharakter (Beckenschluff / Seeton) angetroffen.  
 Schichtuntergrenze wurde bis zur maximalen Endtiefe von 20 m uGOK nicht angetroffen.  
 (Quelle: Baugrundgutachten, IB Gebauer, S. 9 bis 16).

Boden erfüllt natürliche Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Im Geltungsbereich sind diese natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der Bebauung/Versiegelung, Überbauung, Auffüllung und Nutzung gegenüber natürlichen Böden beeinträchtigt und zum Teil verloren gegangen. Teile des Geltungsbereiches sind bebaut und versiegelt. Dort liegen keine natürlichen, ungestörten Böden vor. Im Bereich des Sportplatzes und Freiflächen sind die Böden durch menschlich Nutzung überprägt.

Im Bearbeitungsgebiet sind der Stadt keine **Altlasten** bekannt.



Der zentrale Bereich des Geltungsbereiches (die Sportplätze) liegt auf einer Höhe von ca. 411 bis 412 müNN. An der Westseite erstreckt sich der Geltungsbereich bis an eine Terrassenkante, die ca. 8 m höher liegt. Die Laufener Straße liegt im Geltungsbereich auf ca. 421 müNN. Im Bereich der Schwimmhalle liegt das Geländeniveau im Bestand auf ca. 416 müNN. Im Süden liegt die Salzburger Straße in Dammlage mit einer Höhe von ca. 416 müNN.

Bereits im Zuge der Errichtung des Bestandsgeländes wurden Geländeauffüllungen vorgenommen. So verlaufen im Gelände 3 bis 4 m hohe Geländemodellierungen in Nord-Süd und Ost-West Richtung zur Untergliederung des Areal.

#### 2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Niederschlagswasser

Für das Baufeld der Schwimm- und Sporthalle wird als Grundwasserbemessungsstand eine Höhe von **412,60 müNN** festgesetzt, in Abstimmung mit LRA, WWA, Stadt und Planern. Ein Sicherheitszuschlag ist aus Sicht des IB Gebauer nicht erforderlich, da die aktuellen Pegelmessungen deutlich unterhalb dieser Kote liegen. (Aktennotiz Projektsteuerung 18.02.2015)

Durch das Büro Gebauer wurde in den Aufschlussbohrungen im **Bereich des geplanten Neubaus von Schwimmhalle und Turnhalle** ein Grundwasserstand, eingespiegelt auf 409,23 bis 410,87 müNN angetroffen. Zum Zeitpunkt der Aufschlussbohrungen war ein Grundwassergefälle von West nach Ost zur Saalach zu verzeichnen. „Bei Hochwasserführung der Saalach

muss jedoch teilweise mit einer Umkehr der GW-Fließrichtung gerechnet werden“ (Baugrundgutachten IB Gebauer, 2015, S. 20).

Der Grundwasser-Höchststand von 411,66 müNN im Beobachtungszeitraum von Mai 2014 bis März 2015 wurden am Pegel 6063, gemessen (Baugrundgutachten IB Gebauer, 2015, S. 20).

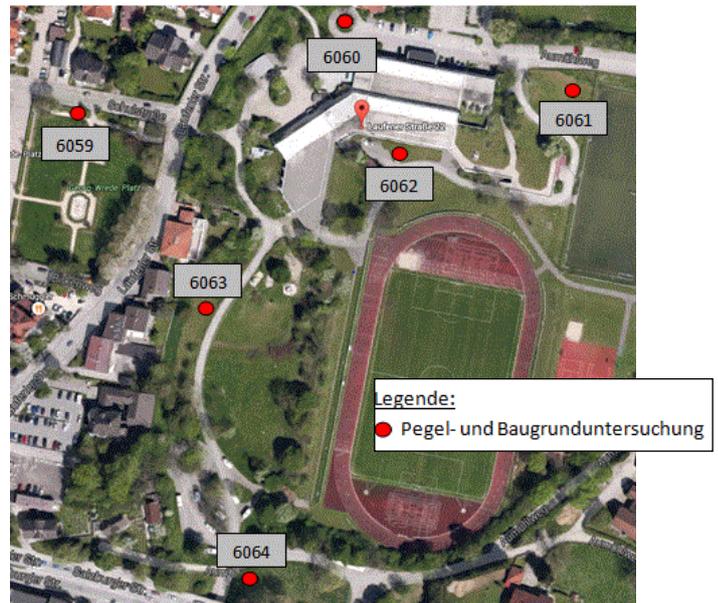


Abbildung 2: Karte Auszug Pegel und Baugrunduntersuchung

Beeinträchtigungen des Grundwassers können derzeit potentiell durch die bestehende Nutzung erfolgen.

Die kiesigen Auffüllböden haben eine sehr hohe bis hohe Durchlässigkeit (Baugrundgutachten, IB Gebauer, S. 10), die gemischtkörnigen bindigen Auffüllböden weisen hingegen eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit auf (Baugrundgutachten, IB Gebauer, S. 11). Derzeit erfolgt die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser aus versiegelten und befestigten Flächen über Sickerschächte.

Im Geltungsbereich und angrenzend liegt **kein Trinkwasserschutzgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet** (LfU Bayern Atlas 2016).

### 2.1.5 Schutzgut Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich liegen keine offenen Fließgewässer oder Stillwasserflächen vor. Im Osten fließt der Freilassingener Mühlbach mit einem Abstand von mind. 45 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Der Mühlbach wird am Hammerauer Wehr von der Saalach abgeschlagen und fließt parallel zur Saalach nach Norden.

Der Erholungspark Badylon wurde beim **Hochwasser** im Juni 2013 überflutet und das bestehende „Badylon“ schwer beschädigt. Das Hochwasser der Saalach war größer HQ100. Seither wurden verschiedene Maßnahmen zum Hochwasserschutz realisiert (z. B. Baggerung in der Flusssohle der Saalach, Schutzmaßnahmen der Stadt), die temporär den Hochwasserschutz von Freilassing verbessern. Das Büro IC Consulente Ziviltechniker GesmbH hat in Berechnungen vom 23.10.2015 gezeigt, dass derzeit bei einem Abfluss der Saalach von 1.050 m<sup>3</sup>/s (Hochwasserwelle von 2002) im Bereich des Badylon keine Überschwemmungen stattfinden. Bei größeren Abflüssen als HQ100 (Q>1.050 m<sup>3</sup>/s) kann der Bereich Badylon partiell überflutet werden. Derzeit wird vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein eine Hochwasserschutzplanung für Freilassing für HQ100 + 15 % Klimazuschlag erarbeitet. Baubeginn ist frühestens Mitte 2017. Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen wird für die Stadt Freilassing und damit auch den Erholungspark Badylon eine Hochwassersicherheit für den Lastfall HQ100 + 15 % erreicht.

### 2.1.6 Schutzgut Fauna und Flora, biologische Vielfalt

Die Erfassung von Vegetation und Nutzung erfolgte mittels einer Geländebegehung im September 2015. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der nachfolgenden Abbildung visualisiert.

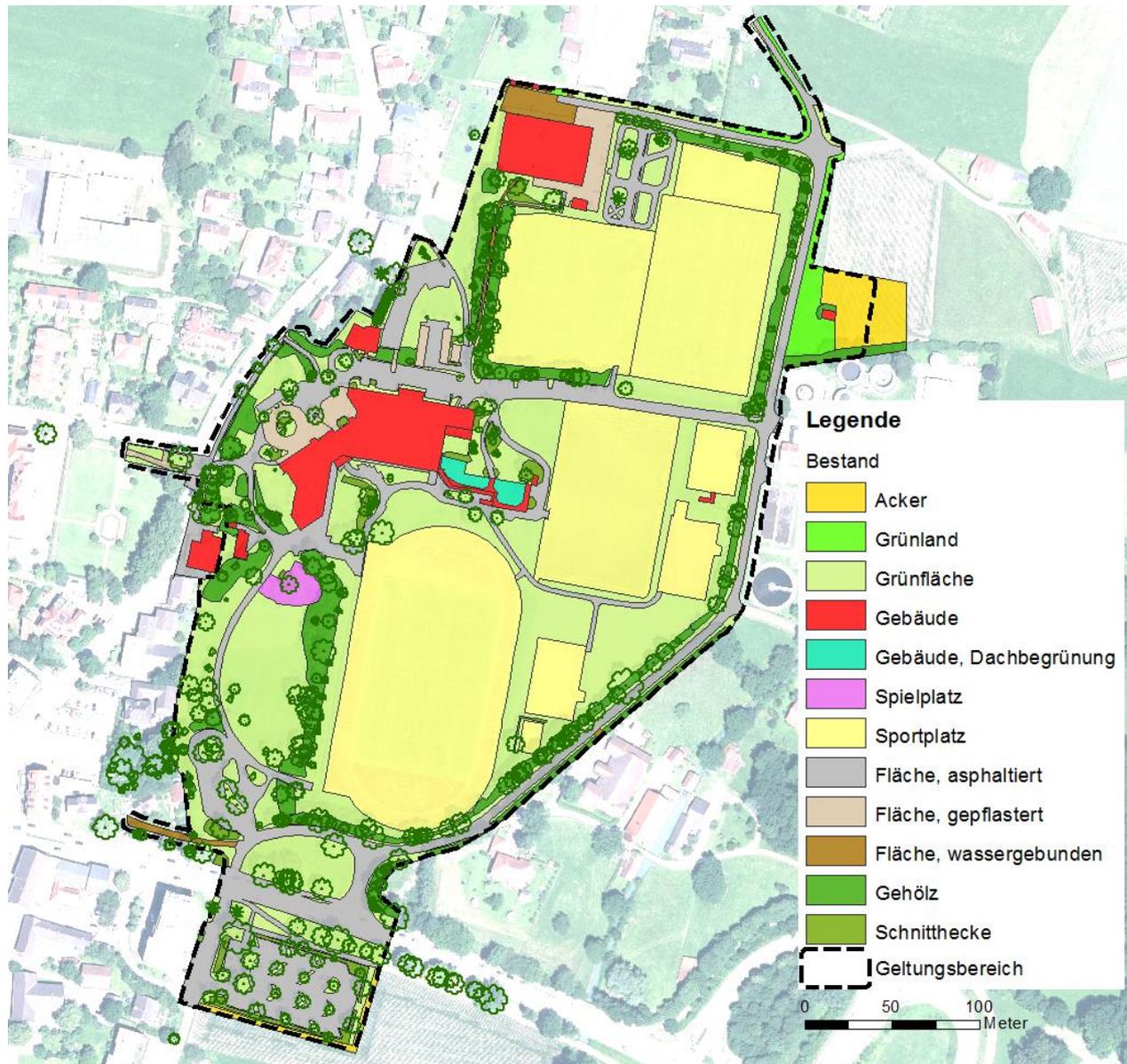


Abbildung 3: Karte Bestand Vegetation und Nutzung (Kartierung Stand Okt. 2015; Vermessung Bäume/Gehölze Roland Richter Ingenieur GmbH 2015)

Im Norden des Geltungsbereiches liegt am Prielweg die Sporthalle des Turn- u. Sportverein 1896 Freilassing e.V. (TSV) und östlich davon ein Fahrradübungs-Parcours. Südlich und östlich der Sporthalle grenzen Rasen-Fußballfelder an. Im Norden und Osten, entlang von Prielweg und Aumühlweg säumt ein Gehölzsaum (Breite bis zu 10 m) aus heimischen Gehölzen (z. B. Hasel, Feldahorn, Rosen, Kornelkirsche) mit Einzelbäumen (Ahorn, Traubenkirsche, Birke, Esche) die Sportflächen. Von der Sporthalle am Prielweg Richtung Süden verläuft in Dammlage ein Fußweg. Die Böschungen werden von einem dichten Saum aus heimischen Gehölzen und Einzelbäumen (Ahorn, Birke, Traubenkirsche, Weide) bewachsen.

Im Westen des Geltungsbereiches liegt die **Schwimm- und Sporthalle Badylon**. Im Umgriff

des großen Gebäude-Komplexes bestehen befestigte Flächen (teils asphaltiert, teils gepflastert), Park- und Stellplätze und ein dichtes Wegenetz, aber auch Grünflächen. Die Grünflächen werden Großteils als Rasenflächen genutzt, aber auch Beete, Schnitthecken, teils auch naturnahe Hecken und Einzelbäume sind dort vorzufinden. An der Böschung im Westen, Richtung der höher liegenden Laufener Straße, säumen Gehölze und Einzelbäume das Sportareal. Südlich der Unterführung, die zum Georg-Wrede-Platz führt, stehen fünf größere Kastanie (Stammdurchmesser 0,6 bis 0,9 m). Die Querstraße des Aumühlweges, die vom Hauptweg zur Schwimm- und Sporthalle abzweigt, liegt ebenfalls in deutlicher Dammlage da hier der Regenwasserkanal verläuft. Die Böschung Richtung Norden ist im westlichen Teil mit einem geschlossenen Gehölzsaum aus heimischen Gehölzen und Bäumen (Weiden, Ahorn, Ulme, Hasel, Kirsche) bestockt. Am westlichen Rand steht eine mächtige Weiden-Stuppe, die artenschutzrechtlich von Bedeutung ist (vgl. saP).

Südöstlich des Gebäude-Komplexes liegt der **ausgedehnte Außenbereich des Sportparks** mit Leichtathletik-Einrichtungen (Tartanbahn), Fußballstadion und -plätzen, Beachvolleyball, Skatepark, Tennisplatz und Verbindungswegen. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine sehr intensive Nutzung (Sportrasen) und teils befestigte Flächen aus. Nur unmittelbar südlich und östlich der Halle stehen einzelne heimische Laubbäume (Linde, Esche, Eiche). Entlang des Aumühlweges werden die Sportaußenanlagen im Osten von einem bis zu 10 m breiten Saum aus heimischen Gehölzen und Bäumen umgeben. Im diesem sind zahlreiche Einzelbäume, teils große Eschen, Ahorn, Weiden und Hainbuchen vorhanden.

Der Aumühlweg stellt die östliche Grenze des Geltungsbereiches dar. Nur eine kleine Teilfläche im Norden der Kläranlage, östlich des Aumühlweges befindet sich noch im Geltungsbereich. Dort liegen Ackerflächen, Intensivgrünland sowie ein kleiner Stadel mit umgebenden Gehölzen (Holunder).

Südlich der Sport- und Schwimmhalle und westlich des Fußballstadions schließt der etwas höher liegende **parkartige Bereich** von Badylon an. Die Wiesenflächen werden extensiver genutzt als die Sportflächen, einzelne Laub- und Obstbäume und Gehölzgruppen wachsen locker verteilt in der Parkfläche. Hier ist auch ein Kinderspielfeld situiert. Am westlichen Rand ist eine Böschung zu den höher liegenden Gebäuden und Gärten an der Laufener Straße ausgebildet. Sie wird abschnittsweise von heimischen Gehölzen und Bäumen (ältere Vogelkirschen, Obstbäume) bewachsen. Südlich dieses Parkabschnittes liegt eine kleine Parkfläche für Wohnmobile. In einer Grüninsel sowie in den umgebenden Grünflächen wachsen große Einzelbäume (zumeist Eichen).

Die **Salzburger Straße** im Süden des Geltungsbereiches liegt in Dammlage. Die Böschung im Süden wird von Altgrasbeständen mit einzelnen Eichen (Stammdurchmesser max. 0,6 m) eingenommen. In der Böschung im Norden und den angrenzenden Flächen sind ebenfalls artenarme Wiesenbestände ausgebildet. In der Böschung wachsen Einzelbäume sowie eine Gruppe aus Platanen.

Südlich der Salzburger Straße liegt ein **Parkplatz**. Die Wege sowie Stellplätze sind asphaltiert und mit Einzelbäumen durchgrünt. Die Eingrünung des Parkplatzes besteht aus Einzelbäumen sowie lockeren Schnitthecken.

## Fauna

Im Rahmen der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren wurden vom Büro Natureconsult „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ erstellt, welche eine Strukturkartierung in Bezug auf natürliche Quartiere des Baumbestandes und eine allgemeine Übersichtsbegehung im April 2015 sowie eine Quartierkontrolle im Februar 2016

beinhaltet. Darüber hinaus wurden keine Erfassungen der Fauna durchgeführt.

Altbaumbestände stellen potenzielle Habitate für **Vögel und Höhlenbrüter** (Fledermäuse, Bilche) sowie altholzbewohnende Insekten dar. Im Geltungsbereich sind einige Altbäume vorhanden, die Strukturen, wie kleinere Rindenabplattungen aufweisen, z. B. drei ältere Eichen im Bereich des Wohnmobil-Stellplatzes sowie ein alter Weidentorso nördlich des Gebäudekomplexes Badylon. Diese Strukturen kommen ggf. als Tagesquartier für einzelne Fledermäuse in Frage (vgl. saP). Auch an der Laufener Straße sind ältere Rosskastanien vorhanden, welche kleinere Quartierstrukturen und Dendrotelmen aufweisen. Die Bäume und Gehölzstrukturen im Gebiet weisen ein Lebensraumangebot für die Avifauna auf. Zahlreiche anspruchslose Vogelarten und „Allerweltsarten“ wie z. B. Meisen, Finken aber auch der Buntspecht haben Brutplätze im Wirkraum des Vorhabens. Nach Einschätzung der saP sind in dem durchgängigen Gehölz aus standortheimischen Arten, teils mit größeren Einzelbäumen im Osten des Gebietes keine bedeutsamen Quartierstrukturen aus Sicht des speziellen Artenschutzes vorhanden.

Die **Heckenzüge** entlang von Aumühl- und Prielweg stellen lineare Verbundstrukturen für Fledermäuse dar. Diese Gehölzstrukturen im Norden und Osten des Plangebiets sind Anbindungen zum Mühlbach bzw. angrenzenden Gehölzbeständen und von dort zu den Auwaldgebieten an der Saalach. Saalach und Salzach sind als eine übergeordnete Verbundstruktur und Migrationsachse von Fledermäusen zu bewerten.

Im Rahmen einer Quartierkontrolle 2016 der rückzubauenden **Bestandsgebäude des Badylon** wurden im **Außenbereich** entlang der gesamten Südseite und kleinflächig an der Westseite nutzbare Spaltenquartiere für Fledermäuse im Bereich der Holzverschalung des vorspringenden Dachüberhangs vorgefunden. Dort können spaltenbesiedelnde Fledermäuse wie z. B. Zwerg- und Kleine Bartfledermaus geeignete Sommerquartiere finden.

Die intensiv genutzten Sportflächen, häufig Scherrasen-Flächen, weisen für die Fauna nur eine geringe Bedeutung auf. Lediglich ein Grünspecht konnte hier bei der Nahrungssuche im Frühjahr 2016 beobachtet werden (vgl. saP). Der Grünspecht wurde 2015 im Osten des Gebiets (Bereich östl. Aumühlweg) verhört, Brutnachweise der Art im Geltungsbereich wurden nicht erbracht (vgl. saP).

Blütenreiche Staudensäume und extensive Wiesen dienen einer Vielzahl von **Schmetterlingen, Heuschrecken, Käfern** und **anderen Insekten** als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat. Entsprechende Strukturen sind im Geltungsbereich kaum vorzufinden, nur ganz vereinzelt entlang der Gehölzränder.

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend liegen **keine Nachweise der Artenschutzkartierung (ASK)**.

Weitere Angaben zur Fauna im Untersuchungsgebiet sind den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Hinsichtlich der Bedeutung des Geltungsbereiches für Flora und Fauna ist das Gebiet **insgesamt** von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die Bebauung, versiegelten und befestigten Flächen sowie intensiv genutzten Sportanlagen haben eine nur geringe Wertigkeit für Flora und Fauna, mit Ausnahme der Gebäude-Verschalung als potentieller Fledermauslebensraum. Die extensiven Wiesenflächen, Gehölz- und Baumbestände hingegen weisen eine höhere Bedeutung auf. Insbesondere die zusammenhängenden Bestände mit größeren Bäumen entlang des Aumühlweges und nördlich der Schwimmhalle bieten auch für die Fauna Lebensräume an. Im städtischen Kontext kann den Grünflächen, v.a. aber den zusammenhängende Baum- und Gehölzgruppen eine mittlerer Bedeutung beigemessen werden.

### 2.1.7 Mensch/Lärm, Emissionen

Vom Büro Steger & Partner wurden zum Bebauungsplan die Geräuschimmissionen untersucht. In der schalltechnischen Untersuchung wurden auf Basis der aktuellen Planungen die zu erwartenden Geräuschemissionen aller **bestehenden und geplanten Sportanlagen** inklusive der zu deren Betrieb notwendigen technischen Einrichtungen und Geräte sowie der zugeordneten Parkplätze prognostiziert und die an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Geräuschimmissionen nach 18 BImSchV berechnet und beurteilt.

Maßgebliche Immissionsorte in der Umgebung des Erholungsparks Badylon sind Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude südlich der Salzburger Straße, direkt östlich der Laufener Straße sowie nördlich des Prielweges (Schutzbedürftigkeit Mischgebiete) sowie Gebiet westlich der Laufener Straße und nördlich der Schulstraße (Schutzbedürftigkeit allgemeines Wohngebiet), Gebäude östlich und nordöstlich des Aumühlweges (Außenbereich, Schutzbedürftigkeit Mischgebiet) und die Kläranlage (Schutzbedürftigkeit Gewerbegebiet).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Geräusch-Quellen untersucht:

- Parkplätze:  
Parkplatz Mitte (nördlich und östlich Schwimm- und Sporthalle, entlang des Aumühlwegs)  
Parkplatz Nord (nördlich und östlich TSV Halle)  
Parkplatz Süd (südlich der Salzburger Straße)
- Fußballspiele (Training und Fußballpunktspiele mit Zuschauern auf mehreren Spielfeldern)
- Basketball-Allwetter-Platz
- Tennisplatz
- Skateanlage
- Spielplatz

Die detaillierten Geräusch-Emissions-Ansätze können der Schalltechnischen Untersuchung (Steger & Partner 2016) entnommen werden.

Im Rahmen des Lärmschutzgutachtens wurde der durch die bestehenden und geplanten Sportanlagen verursachte Verkehr auf öffentlichen Straßen betrachtet. Die Berechnungen zeigen, dass durch den durch die Sportanlagen verursachte Verkehr auf öffentlichen Straßen keine schädlichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind (Steger & Partner 2016, S. 43).

Weitere Vorbelastungen hinsichtlich Geräuschimmissionen bestehen durch den Straßenverkehr. Straßenlärm, der auf den Geltungsbereich einwirken kann, entsteht an der Laufener Straße und der Salzburger Straße (St 2104). Der Kfz-Gesamtverkehr beträgt für die Salzburger Straße 17.707 Kfz/24h (Zählung 2010). Für die Laufener Straße liegt keine Verkehrszählung vor. Im Osten liegt die B 20, Kfz-Gesamtverkehr beträgt 11.928 Kfz/24h (Zählung 2010). (Quelle: Baysis 2016). Die Entfernung des Geltungsbereiches zur B 20 beträgt mind. 100 m, zudem ist dieser durch die Bebauung an der Auenstraße und am Aumühlweg von der Straße abgeschirmt. Die Erschließung aller Parkplätze nördlich der Salzburger Straße ist derzeit über die Salzburger Straße und Aumühlweg möglich.

### 2.1.8 Schutzgut Mensch/Erholung

Der Geltungsbereich „Erholungspark Badylon“ weist zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen auf: Fußballplätze, Leichtathletikanlage, Beachvolleyball, Tennisplatz, Skatepark, Schwimmbad, Turnhalle Badylon, TSV-Sporthalle, Kletterwand, Vereinsjugendheim, Spielplatz und Fahrradübungsplatz. Er ist eine wichtige Freizeit und Erholungseinrichtung von Freilassing.

Aufgrund der Schäden durch das Hochwasser von 2013 sind die baulichen Anlagen des Erholungsparks Badylon (Schwimm- und Sporthalle) teilweise geschlossen.

### 2.1.9 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Stadtrand von Freilassing. Er ist bedingt von der Salzburger Straße im Süden aus einsehbar, allerdings ist er nach hinten versetzt und wird durch zahlreiche Bäume/Gehölze abgeschirmt. Nördlich des Georg-Wrede-Platzes sind Blicke auf die Sport- und Schwimmhalle auch von der Laufener Straße aus möglich, jedoch schränken auch hier Gehölze und Bäume den Blick auf das Areal deutlich ein. Im Osten trennt der umgebende, dichte Baum-Gehölzsaum das Sportplatzareal optisch vom Aumühlweg bzw. Prielweg und den östlich bzw. nördlich davon liegenden Flächen ab.

Das weitläufige Sport- und Freizeitgelände wird im Bestand durch Gehölzbestände, v.a. aber die linearen Geländemodellierungen und unterschiedlichen Höhenniveaus untergliedert. Die Sport- und Schwimmhalle Badylon ist in das Gelände integriert, so dass es aus Richtung Norden und Westen optisch gut eingebunden wird und nicht sehr hoch wirkt. Insgesamt ist das Gelände durch den bestehenden Baum- und Gehölzbestand relativ gut ein- und durchgrünt und durch die deutliche Tieflage gegenüber der Stadt im Westen gut in das Landschafts- und Ortsbild integriert.

### 2.1.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

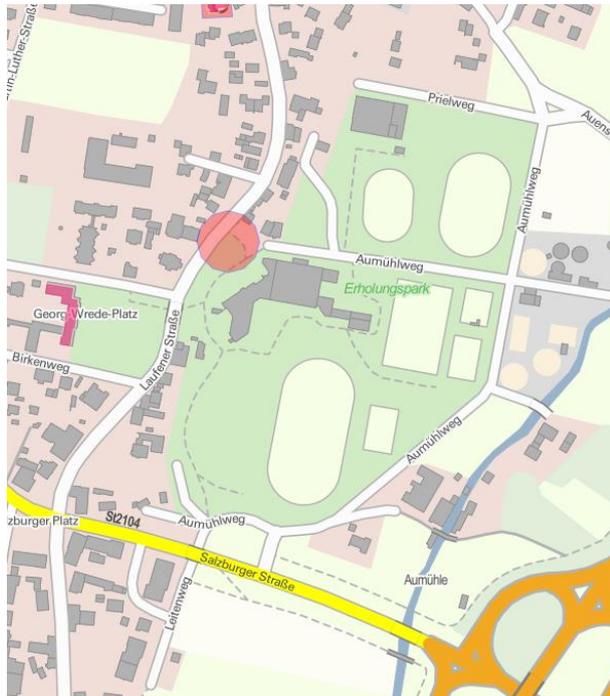


Abbildung 4: Karte Bau- und Bodendenkmal (Quelle: Bay. Denkmal Atlas)

Im Westen des Aumühlweges liegt das Bodendenkmal (D-1-8143-0058) „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Benennen nicht hergestellt). Im Bereich der Laufener Straße wurden 10-12 Reihengräber in 0,64 bis 0,7 m tief gefunden. Es wird von einem flächigen Bestattungsplatz (bajuwarische Reihengräber ohne Grabbeigaben oder mittelalterliche-neuzeitliche Bestattung) ausgegangen. Durch tief liegende Bau- und Planierungsarbeiten in der Neuzeit sind über 50 % der archäologischen Substanz (Gräber) bereits zerstört worden (Schreiben des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.7.15). Es liegen keine weiteren Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich und dessen näheren Umgriff vor (Bayernviewer Denkmal, Stand 2016).

Im Geltungsbereich und dessen näheren Umgriff sind darüber hinaus keine bedeutenden Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

### 2.1.11 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Über die immer vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind besonders die zwischen Flora/Fauna und Landschaftsbild hervorzuheben.

## 2.2 Prognose bei Durchführung des Projektes

Die Durchführung des Projektes führt bei den Schutzgütern voraussichtlich zu folgenden Beeinträchtigungen:

### 2.2.1 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich liegt in **keinem relevanten Zuströmbereich oder Leitbahn** für die Luftversorgung von Freilassing und er stellt kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dadurch möglichen Neu-, Ersatz- und Umbauten sowie neue Wege, Verkehrsflächen und Park-/Stellflächen gehen jedoch **kleinflächig Flächen der Kalt- und Frischluftentstehung** verloren. Das Baufenster für die neue Schwimm- und Sporthalle betrifft weitgehend die bestehenden Gebäude und befestigte Flächen, also Flächen, welche bereits im IST-Zustand versiegelt und überbaut sind. Jedoch sind von den neuen Baufenstern und den neu geplanten Freiflächen auch Teile des Gehölz- und Baumbestandes (Frischluftproduzenten) v. a. im Westen des Geltungsbereiches betroffen. Großteils können diese Verluste durch Neupflanzungen kompensiert werden. Die größeren, zusammenhängenden Gehölzbestände entlang des Aumühlweges und nördlich der Schwimmhalle bleiben erhalten. In geringem Umfang gehen auch Wiesenflächen verloren und damit Flächen der Frischluftentstehung.

Nördlich der Kläranlage ist die Errichtung einer **Energiezentrale** vorgesehen, welche den neuen Standort versorgen wird. Die Feuerungswärmeleistung ist wie folgt geplant:

- 1 x 599,8 kW Gas-Brennwertkessel- Brennstoff Erdgas
- 1 x 373,8 kW Gas-Brennwertkessel- Brennstoff Erdgas
- 2 x 209,9 kW Biomassekessel – Brennstoff Hackschnitzel
- 1 x 384,0 kW BHKW Brennstoff Erdgas

Damit liegt die Anlage unterhalb der Grenze der Genehmigungspflicht nach BImSchG (vgl. Begründung). Die entstehenden Emissionen werden zu keiner relevanten Verschlechterung für das Schutzgut Klima/Luft führen.

Betriebsbedingt können durch Sanierung und Neubau des Sport- und Erholungszentrums Badylon und die damit steigende Attraktivität die Besucherzahlen ansteigen. Der **an- und abfahrende Verkehr** kann gegenüber dem Bestand etwas zunehmen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist jedoch nur mit geringfügig erhöhten Emissionen (Bildung von Staub, Abgasen) zu rechnen, welche sich nicht spürbar auf die Luftqualität auswirken werden.

**Temporär entstehen während der Bauarbeiten** erhöhte Schadstoff-/Staubemissionen, welche nur einen geringen Einfluss auf das Kleinklima haben und dauerhaft zu keinen Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft führen werden.

Schutzgut	baubedingte Erheblichkeit	anlagebedingt Erheblichkeit	betriebsbedingt Erheblichkeit	Erheblichkeit gesamt
<b>Klima/Luft</b>	mittel	mittel	gering bis mittel	<b>mittel</b>

### 2.2.2 Schutzgut Boden

Grundsätzlich entsteht durch Bebauung und Verkehrsflächen eine **Versiegelung/Überbauung** von Boden. Dabei kommt es zu Veränderungen der Lagerung, der Geomorphologie und zur

Beeinträchtigung bzw. zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Jedoch betreffen der geplante Neubau der Schwimm- und Sporthalle sowie die Erweiterung der TSV-Sporthalle Großteiles bestehende Gebäude, Verkehrsflächen und Geländeauffüllungen. Dort sind die anstehenden Böden bereits im IST-Zustand verändert, die natürlichen Bodenfunktionen gestört.

Die Baufenster westlich des Aumühlweges (geplanter Betriebshof), östlich des Aumühlweges (geplante Energiezentrale) betreffen weitgehend natürliche Böden, die nicht bzw. nur zu geringen Anteilen befestigte/versiegelt sind. Die Bodenfunktionen der dort durch Nutzung (Acker, Sportgelände) überprägten Böden werden durch die geplante Überbauung weiter herabgesetzt bzw. gehen verloren. Im Bereich des Baufensters südlich der Schwimmhalle sowie des geplanten Parkabschnittes (im Westen des Geltungsbereiches) in dem Geländemodellierungen sowie die Herstellung von Wegen vorgesehen sind, liegen bereits heute aufgefüllte und damit anthropogen veränderte Böden vor. Die dadurch entstehen Eingriffe in die Böden und die Bodenfunktionen sind daher geringer zu bewerten.

Zur **Minimierung der Eingriffe** in das Schutzgut Boden wird die Bodenversiegelung begrenzt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Wegedecke, Pflaster mit Rasenflüge) auszuführen sind. Gemäß den Planungen der Außenanlagen werden teilweise Wege und der Campus (öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer) mit wasserdurchlässigen Belägen (Betonplatten, wassergebundene Wegedecke) ausgeführt. Der anstehende Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Die Stadt plant beim den Rückbaumaßnahmen der bestehenden Schwimm- und Sporthalle Teile des gewonnenen Stahlbetons (Beton sowie Zementschicht) zu recyceln und wieder zu verwenden. Dabei ist ein dauerhafter Einbau von **RC-Material** nur mit einem Freibord von mind. 2,00 m zum Bemessungswasserstand (412,60 müNN) möglich. Das Brechen des ausgebauten Materials muss über versiegelten Flächen erfolgen. Die Vorgaben des Leitfadens "Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" (2005) sind zu beachten: *„Werden Recycling-Baustoffe (RW1-Material) in technische Bauwerke eingebaut und ist die Masse der Recycling-Baustoffe > 5.000 m<sup>3</sup> bzw. bei mehreren Baumaßnahmen mit engem räumlichen Bezug > 10.000 m<sup>3</sup> ist ein eingeschränkter offener Einbau von Recycling-Baustoffen außerhalb von Überschwemmungsgebieten möglich. Der Einbau hat 2 m über dem höchsten Grundwasserstand zu erfolgen, wovon 1 m der grundwasserschützenden Deckschicht als wirksame – ggf. technisch hergestellte – Sorptionsschicht ausgebildet sein muss.“*

Betriebsbedingt können entlang der Straßen und Wege oder im Bereich der Sportflächen Stoffeinträge (z. B. Salze) entstehen, mit negativem Einfluss auf das Schutzgut. Die Gefahr erscheint jedoch gering.

Schutzgut	baubedingte Erheblichkeit	anlagebedingt Erheblichkeit	betriebsbedingt Erheblichkeit	Erheblichkeit gesamt
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>

### 2.2.3 Schutzgut Grundwasser und Niederschlagswasser

Direkte Eingriffe des Bauvorhabens in das Schutzgut Grundwasser können durch die geplante Unterkellerung entstehen, wenn diese in grundwasserführende Schichten eindringen. Die geplanten Bauteile liegen weitgehend über dem Bemessungswasserstand, z. B. der geplante Eingangsbereich und die gesamte „Badplatte“ liegen wie die Sporthallenspielfläche auf einem Niveau 416,00 müNN. Nur das Technikgeschoss des Schwimmbades (Höhenlage 411,05

müNN) liegt unterhalb des festgesetzten Grundwasserbemessungsstandes von 412,60 müNN und greift bei hohen Grundwasserständen in grundwasserführende Schichten ein. Darüber hinaus sind keine Eingriffe von Bauwerken in den oberflächennahen Grundwasserhorizont zu erwarten. Die baulichen Anlagen werden hochwasserangepasst ausgeführt.

Beim **Bau** der Schwimm- und Sporthalle können temporär Eingriffe in grundwasserführende Schichten entstehen. Die planliche Aushubsohle der geplanten Turn- und Schwimmhalle liegt oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels. *„Jedoch liegt die planliche Aushubsohle der Tiefteile der Schwimmhalle ca. 40 cm unterhalb eines seit 2014 gemessenen höchsten **Grundwasserstandes**.“* D.h. für die Herstellung der Tiefteile der Schwimmhalle kann ggf. eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, durch Grundwasserabsenkung mittels offener Wasserhaltung und Pumpensümpfen und Baudrainagen oder Spundwandverbau mit Grundwasserabsenkung durch eine Innenwasserhaltung (Baugrundgutachten IB Gebauer).

Für die evtl. erforderliche Bauwasserhaltung für Abriss und Neubau ist ein Wasserrechtsantrag zu stellen. Das WWA/LRA macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen des Bauantrags auch ein Hinweis zum Umgang mit allen wassergefährdenden Stoffen aufgenommen werden muss. Hierzu sollte mit dem Bauantrag ein entsprechender Erläuterungsbericht eingereicht werden.

Die kleinräumig anlagebedingten und möglichen temporären, baubedingten Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind von mittlerer Schwere. Die dauerhaften Bauteile (Keller) können unterströmt werden, so dass keine Unterbindung oder Barriere des Grundwasserstromes zu erwarten sind. Aufgrund der Nähe zum Grundwasser sind jedoch besondere Vorkehrungen zu treffen, damit keine Einträge (von wassergefährdenden Stoffen) in das Grundwasser erfolgen.

Durch die zusätzliche Überbauung/Bebauung und Flächenversiegelung (Verkehrsflächen, Wege) werden **Flächen für Versickerung reduziert und durch Bodenverdichtung etc. die Versickerungsfähigkeit** des Bodens weiter beeinträchtigt, mit negativem Einfluss auf den Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung. Das Versiegelungsverbot von Stellplätzen (Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge) reduziert diese Wirkungen etwas.

Grundsätzlich ist eine breitflächige Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswassers vor Ort anzustreben und vorgesehen. Zum **Umgang und Beseitigung von Oberflächenwasser** hat die Stadt Freilassing ein Entwässerungskonzept erstellt. Auf den Dachflächen von Hallenbad, Sporthalle und Bedienstetenwohnung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Dachbegrünungen haben neben technischer Bedeutung (z. B. Schutz der Dachabdichtung vor Spitzentemperaturen und UV-Schutz, Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer) auch die Funktion der Wasserrückhaltung, Minderung von Spitzenabflüssen und teilweise Verdunstung des gespeicherten Wassers. Die Dachbegrünung ist wichtiger Bestandteil des Entwässerungskonzeptes. Neben dieser Rückhaltung ist die Dachentwässerung über den Regenauslaufkanal des bestehenden Regenüberlaufbeckens in den Vorfluter geplant. Die Einleitung der Straßen- und Wegeentwässerung erfolgt in Rigolen bzw. über Sickermulden in das Gelände. Die Einleitung des Filtrerrückspülwassers wird als indirekte Einleitung in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen. Im Bestand erfolgt die Beseitigung von Oberflächenwasser aus versiegelten und befestigten Flächen über Sickerschächte, so dass der geplante Umgang und die Beseitigung von Oberflächenwasser eine Verbesserung gegenüber dem Bestand darstellt.

Schutzgut	baubedingte Erheblichkeit	anlagebedingt Erheblichkeit	betriebsbedingt Erheblichkeit	Erheblichkeit gesamt
<b>Grundwasser</b>	mittel	gering bis mittel	gering bis mittel	<b>gering bis mittel</b>

## 2.2.4 Schutzgut Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich liegen **keine offenen Fließgewässer und Stillwasserflächen vor**. Der Aumühlbach, liegt in einer Entfernung von mind. 50 m zum Geltungsbereich und wird von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

**Hochwasser:** Die Nutzungsebenen der geplanten Sporthalle sowie Schwimmhalle liegen deutlich über dem Hochwasserniveau von 2013. Im Bereich des Erholungsparks Badylon finden rechnerisch derzeit keine Überschwemmungen bis zu einem Saalach-Abfluss von 1.050 m<sup>3</sup>/s (Hochwasserwelle von 2002) statt. Derzeit wird vom WWA TS eine Hochwasserschutzplanung für Freilassing für HQ100 + 15 % Klimazuschlag erstellt. Baubeginn ist frühestens Mitte 2017. Zudem werden die baulichen Anlagen des Badylon hochwasserangepasst ausgeführt.

Schutzgut	baubedingte Erheblichkeit	anlagebedingt Erheblichkeit	betriebsbedingt Erheblichkeit	Erheblichkeit gesamt
<b>Oberflächenwasser</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

## 2.2.5 Schutzgut Flora und Fauna

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dadurch möglichen Bautätigkeiten führen zu Eingriffe in Vegetationsbestände und in Lebensräume von Flora und Fauna.

Durch Überbauung (Bebauung, Umbau/Neuanlage von Verkehrsflächen und Stellplätzen) entstehen direkte Eingriffe und Verluste von Vegetationsbeständen und Habitaten. Ein großes Baufenster ist für die Schwimm- und Sporthalle vorgesehen, das allerdings weitgehend den Bereich von Bestandsgebäuden und befestigten/asphaltierten Flächen betrifft. In den Randbereichen werden Grünflächen überbaut, Gehölz und Einzelbäume gerodet. Ein weiterer dauerhafter Verlust von Grünflächen, Gehölzen und Einzelbäumen entsteht durch die Anlagen von Stellplätzen, neuen Wegen und dem Campus (befestigte Flächen) im Umgriff der Sport- und Schwimmhalle. Die zusätzlichen Baufenster für eine mögliche Dreifachturnhalle und die Zuschauertribüne südlich der Schwimmhalle betreffen v. a. Grünflächen. V. a. im westlichen Geltungsbereich gehen durch Überbauung mit Gebäuden, Wegen, Stellplätzen und Plätzen zahlreiche Einzelbäume und Gehölze verloren. Hinzu kommt die Freianlagenplanung, durch welche ein Teil der bestehenden Bäume und Gehölze aufgrund des gestalterischen Konzeptes verloren geht. In der Freianlagenplanung sind dafür umfangreiche Neupflanzungen vorgesehen, welche weitgehend in den Bebauungsplan aufgenommen werden und die Rodungen teilweise kompensieren können. Um Verluste durch direkte Tötung/Verletzung und Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen so weit wie möglich zu vermeiden, wird die **Fällung von Bäumen und Gehölzen** außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt. Als weitere Minimierungsmaßnahme werden alle Bäume mit erhöhter Quartiereignung für Fledermausarten im Vorfeld der Fällung oder in deren unmittelbarem Nachgang auf Besatz kontrolliert und ggf. weitere Maßnahmen durchgeführt. Positiv für den Naturhaushalt zu bewerten sind die kleinflächigen Entsiegelungen der asphaltierten Stellplätze für Wohnmobile nördlich der Salzburger Straße und der Rückbau bestehender Wege. Auf den Dachflächen von Hallenbad, Sporthalle und Bedienstetenwohnung ist eine extensive Dachbegrünung mit mind. 8 cm Vegetationssubstrat und einer Sedum-Kräuter-Mischung für extensive Flachdachaufbauten vorgesehen (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche). Dort entsteht Lebensraum für Flora und Fauna.

Da in den **Bestandsgebäuden Habitate** von Fledermäusen nicht auszuschließen sind, werden nach Vorgabe der saP im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B.

Abbruch außerhalb der Wochenstubezeit) festgesetzt. So können Beeinträchtigungen der (potentiell) vorkommenden Fledermausarten und –habitate in den Gebäuden auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Das Baufenster für den möglichen **Neubau der TSV-Halle** betrifft weitgehend die bestehende Sporthalle, befestigte Flächen und den Fahrradübungs-Parcours. Nur kleinflächig können Wiesenbestände inkl. zwei Obstbäume innerhalb des Fahrradübungs-Parcours überbaut werden. Bei einem Hallenneubau würde der verbleibende Fahrradübungs-Parcours zurückgebaut und die Asphaltflächen entsiegelt werden. Im Norden der Halle sieht der Bebauungsplan Neupflanzungen von Laubbäumen vor.

Das Baufenster für das **geplante Betriebsgebäude** (Garagen, Lager, Werkstatt und Abstellflächen) im Westen des Aumühlweges betrifft im Südosten den bestehenden Gehölzsaum mit Einzelbäumen zwischen Sportplatzareal und Aumühlweg (ca. 70 m<sup>2</sup>), weitgehend jedoch die naturschutzfachlich wenig bedeutsamen Rasenflächen des Sportplatzes.

Nördlich der Kläranlage ist die Errichtung der **Energiezentrale** vorgesehen. Das geplante Gebäude und die umgebenden, befestigten Flächen betreffen naturschutzfachlich wenig wertvolle Ackerflächen, intensiv bewirtschaftetes Grünland sowie eine Holundergehölz, das am Stadel wächst.

Im **Bereich der Abzweigung des Aumühlweges zur Salzburger Straße** wird die Straßen- und Wegeführung überplant, wodurch kleinflächig Überbauungen von Grünflächen entstehen und einzelne Gehölze und Bäume gerodet werden müssen. Die geplanten Rückhalteflächen für Oberflächenwasser zwischen Salzburger Straße und Aumühlweg werden naturnah ausmodelliert und als extensive Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen gestaltet. Im Norden des Geltungsbereiches sieht der Bebauungsplan den **Ausbau der Auenstraße** vor, welcher kleinflächig zur Überbauung von Grünland führt.

**Keine baulichen Änderungen und damit Eingriffe** in den Naturhaushalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind möglich im Bereich der Außensportanlagen, im Westen des Geltungsbereiches und im Bereich des Parkplatzes südlich der Salzburger Straße. Die Außensportanlagen bleiben wie im Bestand erhalten. Wie im Bestand sind dort Außensportanlagen mit Zuwegungen erlaubt, jedoch keine neue Bebauung. Der **naturschutzfachlich bedeutsame Gehölz- und Baumbestand** im Osten des Sportplatzareals bleibt weitgehend erhalten.

Nicht vermeidbare, flächige Eingriffe in Vegetationsbestände und Lebensräume der Fauna werden im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kompensiert (siehe Punkt 4.3).

**Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen** des Bebauungsplanes auf die Fauna sind durch Lärm und Licht möglich, wobei im Wirkraum durch den bestehenden Betrieb bereits erhebliche Vorbelastungen vorliegen. Bei Spielbetrieb während der Abendstunden (bis 22 Uhr) werden die Flutlichtanlagen für die Außensportanlagen verwendet. Allerdings sind die **Flutlichtstrahler** so angebracht und ausgerichtet, dass nur die jeweilige Sportfläche ausgeleuchtet wird. Da die Flutlichtanlagen für die Außensportanlagen bereits im IST-Zustand Verwendung finden, ist keine zusätzliche Belastung der Fauna zu erwarten. Hinsichtlich der Beleuchtungen der Wege, Straßen und am Neubau von Schwimm- und Turnhalle sind keine maßgeblichen Änderungen gegenüber dem Bestand zu erwarten, so dass die Fauna keine erheblichen Schädigungen erfährt. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch Beleuchtungseinrichtungen sind im Bebauungsplan gezielte Festsetzungen getroffen, die aus der „naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ übernommen wurden. Zudem ist betriebsbedingt ein geringfügiger Anstieg von Lärm (Nutzung der Sportaußenanlagen, an- und abfahrender Verkehr, Betrieb von Schwimmbad, Energiezentrale etc.) möglich (vgl. nachfolgender Punkt). Die betriebsbedingten Lärm- und Lichtemissionen lassen für die Fauna jedoch keine maßgeblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erwarten, da diese nicht massiv sind und im

Wirkbereich nur Arten vorkommen, die Lärm- und Lichtimmissionen tolerieren (Vorbelastung).

Schutzgut	baubedingte Erheblichkeit	anlagebedingt Erheblichkeit	betriebsbedingt Erheblichkeit	Erheblichkeit gesamt
<b>Flora/Fauna</b>	mittel	mittel	gering bis mittel	<b>mittel</b> (unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen: <b>gering</b> )

## 2.2.6 Schutzgut Lärm/Emissionen

### Lärmemissionen

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Lärm wurden eingehend im Rahmen des Lärmschutzgutachtens des Büros Steger und Partner (Bericht vom 16.03.2016) untersucht. Das Gutachten enthält folgende Zusammenfassung:

*„Im Zuge der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes für den "Erholungspark Badylon" der Stadt Freilassing wurden sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten Sportanlagen die zu erwartenden Beurteilungspegel an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten prognostiziert und beurteilt. Als Grundlage für die Berechnungen der Beurteilungspegel dienten dabei die Ergebnisse eines Architektenwettbewerbes, der vorsieht, das bestehende und derzeit geschlossene Schwimmbad "Badylon" abzubauen und im selben Bereich ein neues Hallenbad sowie eine neue Sporthalle zu errichten. Des Weiteren wurde in die Berechnungen einbezogen, dass zukünftig im Bereich des Aumühlweges ein Betriebshof und eine Energiezentrale zur Versorgung des zukünftigen Erholungsparks "Badylon" mit Wärme errichtet werden sollen.*

Die Berechnungen ergaben mögliche Betriebszustände:

Werktage sowie Sonn- und Feiertage, tagsüber

- *Durchgehender Trainingsbetrieb auf allen Sportflächen im Freien sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV möglich, (Ausnahme: kein Betrieb von Skateanlage sowie Allwetterplatz (Streetball) innerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV)*
- *Fußball-Punktspielbetrieb mit 1000 Zuschauern im Bereich Rasenplatz I (Stadion) außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV möglich*
- *Gleichzeitiger Fußball-Punktspielbetrieb auf dem Rasenplatz I (Stadion), dem Rasenplatz II und dem Kunstrasenplatz I mit jeweils 100 Zuschauern sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV möglich*
- *Fußball-Punktspielbetrieb mit jeweils 200 Zuschauern auf allen drei Fußballfeldern (Rasenplatz I (Stadion), Rasenplatz II und Kunstrasenplatz I) außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV möglich, (während der Ruhezeit der 18. BImSchV kann dagegen jeweils nur ein Fußball-Punktspiel mit 200 Zuschauern auf einem der drei Plätze durchgeführt werden)*

Werktage sowie Sonn- und Feiertage, lauteste Nachtstunde

- *Kein Betrieb von*
  - *Sportplätzen*
  - *Außenterrasse vor der Südfassade des Hallenbades*
  - *Betriebshof am Aumühlweg*
  - *bestehendem Parkplatz auf dem unteren Geländeniveau nördlich des geplanten Hallenbades und der geplanten Sporthalle*
  - *Parkplatz südlich der Salzburger Straße*
- *Zulässige Bewegungshäufigkeit im Bereich des bestehenden / geplanten Parkplatzes nördlich der geplanten Sporthalle entlang des Aumühlweges (in dieser Untersuchung mit "Parkplatz Mitte Planung (103 Stellpl.)" bezeichnet):*
  - 0,5 Bewegungen pro Stellplatz und voller Nachtstunde*
- *Maximaler zulässiger immissionswirksamer Schalleistungspegel in Höhe von LWA = 75 dB(A) für die vier Lüftungsöffnungen im Bereich des geplanten Hallenbades bzw. der geplanten Sporthalle*
- *Maximal zulässiger immissionswirksamer Schalleistungspegel in Höhe von LWA = 80 dB(A) in Summe für alle im Bereich der geplanten Energiezentrale während der Nachtzeit in Betrieb befindlichen Aggregate, Öffnungen etc. (z. B. Kaminöffnung)*

*„Optimierungen der derzeitigen Planungen sind bei Beachtung der oben genannten Einschränkungen zum Betrieb der Sportanlage aus schalltechnischer Sicht derzeit nicht veranlasst.“* (Steger & Partner, S. 42 f.).

Gastronomieeinrichtungen werden im Rahmen des Gutachtens insofern berücksichtigt, dass die PKW-Bewegungen sowohl tagsüber als auch nachts enthalten sind. Die Lärmimmissionen der neu geplanten Gastronomieeinrichtungen, der Energiezentrale und des Betriebshofes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu dimensionieren. Details zur südlich der Schwimmhalle gelegenen Bauparzelle sind derzeit nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass relevante Emissionen beim Betrieb der Sporthalle nicht auftreten oder entsprechende technische Maßnahmen (Lüftungseinrichtungen, Schalldämm-Maße der Außenbauteile) ergriffen werden können, um die Geräusch-Immissionen an den umliegenden Wohngebäuden zu vermindern (Näheres kann im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden).

Durch den Neubau des Badylon und der Sporthalle ist ein geringfügiger Anstieg des **an- und abfahrenden Verkehrs** zu erwarten. Die Verkehrsströme verändern sich auch insofern, als am neuen Standort mehr Parkplätze zu Verfügung stehen. Dadurch wird der ruhende Verkehr besser geordnet. Der Parkplatz südlich der Salzburger Straße bleibt unverändert bestehen. Im Immissionsschutzgutachten des Büros Steger und Partner *„wurden die durch die Nutzung der Sportanlage verursachten Verkehrsgerausche auf den umliegenden öffentlichen Straßenabschnitten an den Immissionsorten in der Umgebung berechnet. Die Berechnungen zeigen, dass durch den durch die Sportanlage verursachten Verkehr auf öffentlichen Straßen keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind“* (Steger & Partner, S. 43).

Die durch die geplante **Energiezentrale** (Brennstoffe Hackschnitzel und Gas) entstehenden Emissionen sind von untergeordneter Bedeutung. Die Anlage liegt unterhalb der Grenze der Genehmigungspflicht nach BImSchG (vgl. Begründung). Lärm entsteht bei Betrieb der Anlagen und z.B. Anliefern von Hackschnitzel. Für den Betrieb der Energiezentrale wurde im Lärm-schutzgutachten eine Schallpegelleistung in Höhe von 80 dB(A) ermittelt (Steger & Partner, S. 26).

Auch durch den Neubau und Betrieb des **Betriebshofes** entsteht (temporär) Lärm. Basierend auf dem Lärmschutzgutachten ist der Betrieb des Betriebshofes während der lautesten Nachtstunde nicht möglich (Steger & Partner, S. 40).

Während der **Bauzeit** des Gesamtprojektes ist temporär mit erhöhten Lärmbelastungen zu rechnen, welche im Gebiet aber auch auf die angrenzenden Gebiete einwirken können. Die Bauzeit wird sich voraussichtlich über mehrere Jahre erstrecken.

### Lichtemissionen

Die **Flutlichtstrahler** für die Außensportanlagen werden so angebracht und ausgerichtet, dass nur die jeweilige Sportfläche ausgeleuchtet wird und die angrenzende Wohnbebauung (Wohnungen) nicht angestrahlt werden. Hinsichtlich der Licht-Immissionen wird auf die Beachtung der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand: 08.10.2012 bzw. 10.11.2015) des LAI hingewiesen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingt Auswirkung	betriebsbedingt Auswirkung	Erheblichkeit gesamt
<b>Mensch/Lärm, Emissionen</b>	mittel bis hoch	gering bis mittel	gering bis mittel	<b>gering bis mittel</b>

### 2.2.7 Schutzgut Mensch/Erholung

Das „Badylon“ weist zahlreiche Anlagen für Sport und Freizeit auf und ist damit eine wichtige Freizeit- und Erholungseinrichtung in Freilassing. Seit dem Hochwasser vom Juni 2013 sind Turn- und Schwimmhalle nicht mehr nutzbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den dadurch möglichen Neubau und die Sanierung des Areals kann diese wichtige, stadtnahe Erholungseinrichtung wieder vollständig in Betrieb genommen und aufgewertet werden. Auch die Außensportanlagen werden z. B. durch den Bau einer überdachten Tribüne verbessert. Im Umgriff der Sport- und Schwimmhalle wurden im Rahmen des Wettbewerbes eine gestaltete Parkanlage und ein öffentlicher Platz, Campus, geplant, welche die Attraktivität und den Aufenthaltswert der Außenanlagen weiter steigern werden. Inhalt dieser Freianlagenplanung sowie des Grünordnungsplanes ist auch die Neugestaltung und Optimierung der Geh- und Radwege im Gebiet inkl. Außenanbindung des Areals.

Im Zuge der Neu- und Umplanungen stehen künftig im Gelände mehr Parkplätze zu Verfügung, so dass der ruhende Verkehr besser geordnet wird und die Zufahrtsbereiche nicht mehr durch parkende PKW verstellt werden. Auch die Anfahrt für den Rettungsdienst und für Busse verbessert sich durch das neue Konzept.

Während der Bauarbeiten kann der Betrieb der Außenanlage gestört werden, z. B. durch Lärm und das Wegenetz sowie Grünflächen und Parkplätze im Gebiet temporär nicht nutzbar sein.

Schutzgut	baubedingte Erheblichkeit	anlagebedingt Erheblichkeit	betriebsbedingt Erheblichkeit	Erheblichkeit gesamt
<b>Mensch/ Erholung</b>	gering bis mittel	positiv	positiv	<b>positiv</b>

### 2.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Sport- und Erholungsareals Badylon wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dadurch möglichen baulichen Änderungen lokal beeinflusst. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Öffnung des Areals Richtung Westen angestrebt. Künftig wird der Blick aus Richtung Westen auf das neue Schwimmbad und die Sporthalle freigehalten und die Sichtbeziehung vom Park des Georg-Wrede-Platzes zum „Badylon“ wird ermöglicht. Aus diesem Grund wurden die bestehende Eingrünung (Baum- und Gehölzbestand) auch außerhalb von Baufenstern und Wegen entfernt.

Im Rahmen des Konzeptes der Landschaftsarchitekten (t17) sind umfangreiche Gestaltungsmaßnahmen mit Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Westen des Geltungsbereiches wird sich der Charakter von einem derzeit eher landschaftsgarten-ähnlichen, teils verwildertem Gebiet zu einer gestalteten parkartigen Anlage wandeln. Die wichtige Eingrünung des Sportareals Richtung Osten, entlang von Aumühlweg und Prielweg bleibt erhalten. Die bestehenden Einzelbäume und Gehölzstrukturen sowie wichtige Elemente der geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen sowie weitere Baum- und Gehölzpflanzungen, die aus grünordnerischer Sicht notwendig sind, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und als Planzeichen festgesetzt. Der moderne Neubau der Schwimm- und Sporthalle, welche den etwas heruntergekommenen Gebäudekomplex ersetzen, wird das Bild des Sportareals aufwerten. Die zusätzlichen Neubauten am Aumühlweg (Energiezentrale, Betriebshof) wirken sich durch Bebauung bisher unbebauter Bereiche negativ auf das lokale Landschaftsbild aus, wobei der Betriebshof, umgeben von Gehölzen nur wenig einsehbar ist.

Während der Bauarbeiten erfährt das Landschaftsbild temporäre Beeinträchtigungen. Betriebsbedingt wird das Landschaftsbild durch den etwas erhöhten Quell- und Zielverkehr zum Sport- und Freizeitareal in geringem Maße negativ beeinflusst.

Schutzgut	baubedingte Erheblichkeit	anlagebedingt Erheblichkeit	betriebsbedingt Erheblichkeit	Erheblichkeit gesamt
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	gering bis mittel	gering	<b>gering bis mittel</b>

### 2.2.9 Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Im Westen des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt gemäß den im Erlaubnisbescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises BGL formulierten Nebenbestimmungen den Erholungspark Badylon in seinen archäologisch untersuchten Teil zur bauseitigen Nutzung frei (vgl. Schreiben des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.7.15 an die Stadt Freilassing). Im Geltungsbereich sind keine weiteren Bodendenkmäler bekannt. Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzumachen. Es ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan weitere Kultur- und Sachgüter betrifft.

Schutzgut	baubedingte Erheblichkeit	anlagebedingt Erheblichkeit	betriebsbedingt Erheblichkeit	Erheblichkeit gesamt
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	gering bis mittel	gering	gering	<b>gering</b>



Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus 'Columnaris'	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde		

- Sonstige Laubbäume:** (Mindestqualität: Laubbäume Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Bäume 18 – 20 cm, kleinkronige Bäume 14 – 16 cm; Obstbäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm):  
 zusätzlich zu den Bäumen an Straßen können folgende Arten gepflanzt werden:

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Juglans regia	Walnuss
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie		
Sorbus aria	Mehlbeere	Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume in Sorten gem. Vorschlagsliste Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband Traunstein.
- Artenliste für Strauch- und Gehölzpflanzungen**  
 (Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, und v Heister, ab 5 cm Umfang, Höhe 100 bis 125 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze	Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera pineata	Wintergrüne Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus in Sorten	Jasmin	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Rosa in Sorten	Rosen
Salix in Arten	Weiden	Sambucus nigra	Holunder
Ulmus glabra	Bergulme		
Viburnum opulus	Wasserschneeball	Viburnum lantana	Schneeball
- Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Arten (auch Thuja) sowie hängende und pyramidenförmige Arten und Sorten sind nicht zulässig.
- Die festgelegten Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Sporthalle und des Schwimmbades auszuführen.
- Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu schützen, insbesondere auch während Bauarbeiten. Festlegung der zu schützenden Bereiche, Einweisung und Dokumentation hat durch eine Umweltbaubegleitung zu erfolgen. Die Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist im Bauverlauf zu dokumentieren (Fotos). Sollte bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer 40 cm ein Rückschnitt von Ästen aus Sicherheitsgründen (abgestorbene Äste) erforderlich sein, sind die Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sollten Äste mit mehr als 30 cm Durchmesser betroffen sein, so sind diese im Vorfeld der Schnitarbeiten auf besiedelte Winterquartiere von Fledermäusen durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen und die Rückschnitarbeiten von dieser zu begleiten.
- Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen: Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in gleicher Größe und Art zu ersetzen.

## Artenschutz

- Rückbauarbeiten von Gebäuden** sind ausschließlich außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen im Zeitraum zwischen Oktober und Ende März durchzuführen. Alternativ hierzu kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren auch durch eine fachlich

qualifizierte Nachsuche überprüft werden, so dass nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb dieser Zeiten mit dem Abriss begonnen werden kann. Hierbei ist zu beachten, dass Spaltenquartiere (z. B. Holzverschalungen) i. d. R. nicht zweifelsfrei auf Besatz zu prüfen sind und so in jedem Fall in oben genanntem Zeitraum zu entfernen oder zu verschließen sind, so dass keine Besiedlung mehr stattfinden kann.

- Die **Fällung von Bäumen und Gehölzen** ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar jeden Jahres durchzuführen, um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Tierarten, vor allem von Brutvögeln, zu vermeiden. Alle Bäume mit erhöhter Quartiereignung für Fledermausarten sind im Vorfeld der Fällung oder in deren unmittelbarem Nachgang mit Hilfe geeigneter Methoden auf Besatz zu kontrollieren. Aufgefundene Fledermäuse sind in vorzuhaltende Kästen mit Überwinterungseignung umzusiedeln. Bei einer Kontrolle im Vorfeld der Fällung sind Eingänge von Höhlen, soweit die Strukturen dies zulassen, mit Folie abzuhängen, damit sich nicht bis zur Fällung wieder Tiere dort niederlassen können.
- Errichtung von **Straßen-, Wege-, Gebäude- Sportplatzbeleuchtung**: Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten und Verzicht auf technisch unnötige Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendiger Beleuchtung (z. B. Wegweisern oder Hinweisschildern) ist eine Beleuchtung auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung von oben ist darüber hinaus grundsätzlich vorzuziehen. Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteten Beleuchtungsbereich. Hier ist, wo erforderlich, auf den Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptabstrahlwinkeln von unter 70 Grad bzw. Einsatz von Gehäusen/Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel z. B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden insbesondere bei hoch über dem Boden liegenden Beleuchtungsanlagen zurückzugreifen.
- Alle in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgelegten Maßnahmen sind umzusetzen.

### Weitere Vermeidungsmaßnahmen

- Festsetzung eines Versiegelungsverbots (z. B. Asphalt) für Stellplätze, Verwendung versickerungsfähiger Materialien für Beläge zur Verminderung des Versiegelungsgrades und Erhalt der Grundwasserneubildung.
- Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung:  
Eine breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers über eine belebte Bodenzone ist anzustreben.

## 4.2 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für den Bebauungsplan „Erholungspark Badylon“ erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Das Vorgehen, die Kompensationsfaktoren sowie der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsbedarf wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. Entfallen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Abhängigkeit des Ausgangsbestandes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes unterteilt in sieben Bereiche, welchen in der nachfolgenden Abbildung dargestellt sind.

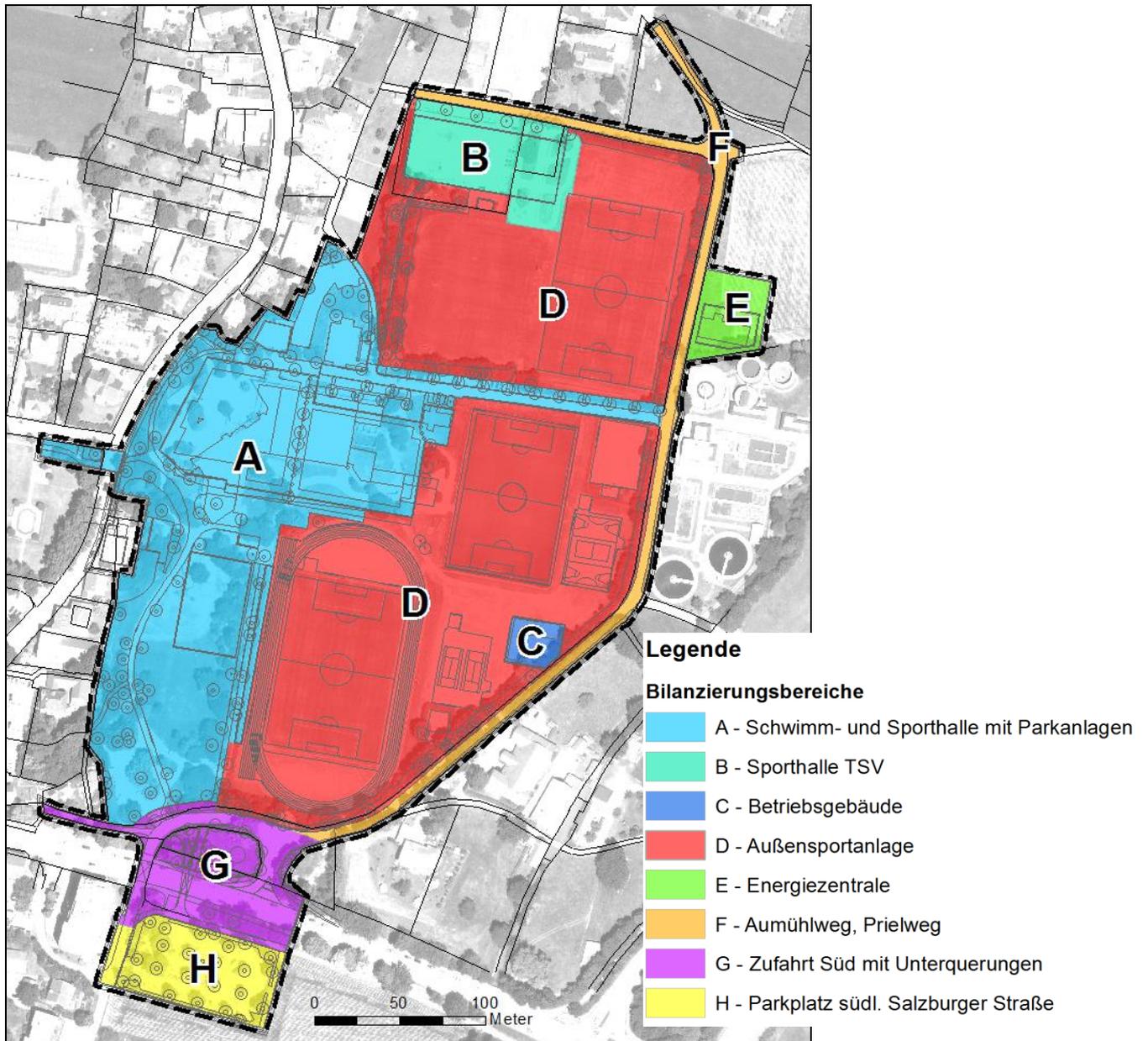


Abbildung 5: Karte Bilanzierungsbereiche

### A - Schwimm- und Sporthalle mit Parkanlagen

Der Bereich A wird im Bestand gekennzeichnet von bestehenden Gebäuden (Schwimm- und Sporthalle, Vereinsjugendheim, Nebengebäude, etc.), befestigten Flächen (Straße, Wege, Plätze) und Grünflächen. Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich die Ausweisung von Baufenstern, von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer, von Stellplätzen, Nebengebäude und öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, zur Ein- und Durchgrünung, Sportanlage) vor.

Für den Bereich A erfolgt eine **Gegenüberstellung** von Bestand und Planung. Die Gegenüberstellung von Gebäuden und asphaltierten Flächen in Bestand und Planung zeigt, dass die

Summe überbaubarer Flächen die Summe derzeit überbauter Flächen übersteigt, was v. a. auf das vergrößerte Baufenster im Bereich der Schwimm- und Sporthalle sowie das Baufenster (mögliche Dreifachturnhalle) und Zuschauertribüne im Süden zurückzuführen ist. Zudem werden neue Wege und ein befestigter „Campus“ im Süden der Schwimmhalle angelegt. Im Gegenzug werden teils bestehende Wege und der Stellplatz für Wohnmobile rückgebaut und diese Flächen entsiegelt. Insgesamt entstehen ein „Mehr“ an überbaubaren Flächen von 4.315 m<sup>2</sup>.

BESTAND		PLANUNG	
Bebauung	4.638 m <sup>2</sup>	Baufenster	12.987 m <sup>2</sup>
Asphaltierte Flächen	9.207 m <sup>2</sup>	Asphaltierte Flächen (nach t17)	5.173 m <sup>2</sup>
Pflaster/ Wassergebundene Flächen	1.424 m <sup>2</sup>	Pflaster/ Wassergebundene Flächen/ Betonplatten (nach t17)	3.787 m <sup>2</sup>
Grünflächen (inkl. 840 m <sup>2</sup> Schnitthecken)	16.834 m <sup>2</sup>	Grünflächen	13.120 m <sup>2</sup>
Gehölzflächen	3.963 m <sup>2</sup>	Gehölzflächen	999 m <sup>2</sup>
Summe gesamt	36.066 m <sup>2</sup>	Summe gesamt	36.066 m <sup>2</sup>
Summe überbaute Flächen	13.845 m <sup>2</sup>	Summe überbaubare Flächen	18.160 m <sup>2</sup>
<b>Differenz überbaubare Fläche (Planung) - überbaute Flächen (Bestand)</b>			<b>4.315 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffe der zusätzlichen Baufenster finden weitgehend im Bereich von artenarmen Wiesenflächen des Parks statt. Der Bestand wird der Kategorie I zugeordnet, die Eingriffe dem Typ A gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung, woraus sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 ergibt. Aufgrund der in Kap. 4.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung kann der Kompensationsfaktor auf 0,45 reduziert werden.

- Kategorie I
- Typ A
- Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden: 0,3 bis 0,6 (reduziert auf 0,45)
- Fläche 4.315 m<sup>2</sup>
- Bilanzierung: 4.315 m<sup>2</sup> x 0,45 = 1.942 m<sup>2</sup>

## B - Sporthalle TSV

Der Bilanzierungsbereich B liegt im Norden des Geltungsbereiches und umfasst die bestehende Turnhalle des TSV, das dort festgesetzte Baufenster sowie den Bereich des Fahrradübungs-Parcours östlich der Halle.

Für den Bereich B erfolgt eine **Gegenüberstellung** von Bestand und Planung. Die Gegenüberstellung von Gebäuden und asphaltierten Flächen in Bestand und Baufenster (Planung) zeigt, dass die Summe überbaubarer Flächen die Summe derzeit überbauter Flächen um 569 m<sup>2</sup> übersteigt.

BESTAND		PLANUNG	
Bebauung bisher	1.696 m <sup>2</sup>	Baufenster	3.334 m <sup>2</sup>
Asphaltierte Flächen	1.069 m <sup>2</sup>		
Pflaster/ Wassergebundene Flächen	1.146 m <sup>2</sup>	Stellplätze (wasserdurchlässig)	905 m <sup>2</sup>
Grün-/Sportflächen	1.187 m <sup>2</sup>	Grün-/Sportflächen	859 m <sup>2</sup>
Summe gesamt	5.098 m <sup>2</sup>	Summe gesamt	5.098 m <sup>2</sup>
Summe überbaute Flächen	2.765 m <sup>2</sup>	Summe überbaubare Flächen	3.334 m <sup>2</sup>
<b>Differenz überbaubare Fläche (Planung) - überbaute Flächen (Bestand)</b>			<b>569 m<sup>2</sup></b>

Die zusätzlichen Eingriffe (Überbauung) finden im Bereich von Pflaster- und wassergebundenen Flächen und artenarmen Grünflächen statt. Der Bestand wird der Kategorie I gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung zugeordnet, die Eingriffe dem Typ A, woraus sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 ergibt. Aufgrund der in Kap. 4.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung kann der Kompensationsfaktor auf 0,45 reduziert werden.

- Kategorie I
- Typ A
- Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden: 0,3 bis 0,6 (reduziert auf 0,45)
- Fläche 569 m<sup>2</sup>
- Bilanzierung: 569 m<sup>2</sup> x 0,45 = 256 m<sup>2</sup>

### C - Betriebsgebäude

Im Westen, direkt am Aumühlweg wird ein Baufenster für die geplanten Betriebsgebäude der Sportanlagen festgesetzt für Garagen, Lager, Werkstatt und Abstellflächen. Der Bereich „C – Betriebsgebäude“ umfasst diesen Abschnitt des Bebauungsplanes.

Im Südosten betrifft das Baufenster den bestehenden Gehölzsaum mit Einzelbäumen zwischen Sportplatzareal und Aumühlweg, welcher der Kategorie II zugeordnet wird. Überwiegend liegt das Baufenster jedoch im Bereich von Sportflächen/Grünflächen (Kategorie I). Aufgrund der in Kap. 4.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung kann der Kompensationsfaktor für den Bereich der Gehölze auf 0,9 und im Bereich der Sportflächen auf 0,45 reduziert werden.

#### **Gehölze:**

- Kategorie II
- Typ A
- Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden: 0,8 bis 1,0 (reduziert auf 0,9)
- Fläche 67 m<sup>2</sup>
- Bilanzierung: 67 m<sup>2</sup> x 0,9 = 60 m<sup>2</sup>

#### **Sportflächen/Grünflächen:**

- Kategorie I
- Typ A
- Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden: 0,3 bis 0,6 (reduziert auf 0,45)
- Fläche 760 m<sup>2</sup>
- Bilanzierung: 760 m<sup>2</sup> x 0,45 = 342 m<sup>2</sup>

### D - Außensportanlagen

Die Außensportanlagen im Osten des Geltungsbereiches, sowohl nördlich als auch südlich der Querstraße Aumühlweg bleiben wie im Bestand erhalten. Wie im Bestand sind dort Außensportanlagen mit Zuwegungen erlaubt, jedoch sind keine neuen Baufenster (nur ein bestehendes Nebengebäude) möglich. Im Bilanzierungsbereich „D – Außensportanlagen“ (60.710 m<sup>2</sup>)

entstehen keine Eingriffe. Es ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

### E – Energiezentrale

Nördlich der Kläranlage (Flur-Nr. 193/Teilfläche) ist die Errichtung der Energiezentrale vorgesehen, die den Bereich F einnimmt. Den Bestand bestimmen eine Ackerfläche und intensiv bewirtschaftetes Grünland. In Mitten des Bilanzierungsbereiches E steht ein alter Stadel, an dem ein Holundergehölz wächst. Der Bestand wird der Kategorie I gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung zugeordnet, die Eingriffe dem Typ A, woraus sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 ergibt. Aufgrund der in Kap. 4.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung kann der Kompensationsfaktor auf 0,45 reduziert werden.

- Kategorie I
- Typ A
- Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden: 0,3 bis 0,6 (reduziert auf 0,45)
- Fläche 1.900 m<sup>2</sup>
- Bilanzierung: 1.900 m<sup>2</sup> x 0,45 = 855 m<sup>2</sup>

### F - Aumühlweg, Prielweg

Der Bereich F der Bilanzierungsbereiche schließt den Aumühlweg und den Prielweg innerhalb des Geltungsbereiches ein. Dabei wird v. a. der vorhandene Straßenbestand erfasst. Nur ganz im Norden ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Ausbau der Auenstraße. Für diesen Ausbauabschnitt ist eine Bilanzierung erforderlich. Der Bestand (Grünland, intensiv genutzt) wird der Kategorie I gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung zugeordnet, die Eingriffe dem Typ A, woraus sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 ergibt. Aufgrund der in Kap. 4.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung kann der Kompensationsfaktor auf 0,45 reduziert werden.

#### **Ausbau Auenstraße**

- Kategorie I
- Typ A
- Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden: 0,3 bis 0,6 (reduziert auf 0,45)
- Fläche 96 m<sup>2</sup>
- Bilanzierung: 96 m<sup>2</sup> x 0,45 = 43 m<sup>2</sup>

Da in den übrigen Bereichen keine Änderungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind, ist auch keine Bilanzierung erforderlich.

### G - Zufahrt Süd mit Unterquerungen und Rückhalteflächen

Die Salzburger Straße, die Flächen südlich der Straße bis zum Parkplatz sowie die Flächen nördlich der Straße bis zum Aumühlweg/Leiterweg inkl. Abfahrt und Unterführung sind im Bilanzierungsanschnitt G zusammengefasst.

Für den Bereich G erfolgt eine **Gegenüberstellung** von Bestand und Planung. Die Gegen-

überstellung von Straßen und asphaltierten Flächen in Bestand und Planung zeigt, dass künftig um 938 m<sup>2</sup> mehr versiegelte Verkehrsflächen vorhanden sein werden als im Bestand.

BESTAND		PLANUNG	
Asphaltierte Flächen	3.368 m <sup>2</sup>	Asphaltierte Flächen	4.306 m <sup>2</sup>
wassergebundene Fläche (Zufahrt Aumühlweg 1 und 3)	232 m <sup>2</sup>	wassergebundene Fläche	20 m <sup>2</sup>
Grünfläche	3.111 m <sup>2</sup>	Grünfläche (Straßenbegleitgrün, RHB)	2.602 m <sup>2</sup>
Gehölz	416 m <sup>2</sup>	Gehölze	199 m <sup>2</sup>
Summe gesamt	7.127 m <sup>2</sup>	Summe gesamt	7.127 m <sup>2</sup>
Summe überbaute Flächen	3.368 m <sup>2</sup>	Summe überbaubare Flächen	4.306 m <sup>2</sup>
<b>Differenz überbaubare Fläche (Planung) - überbaute Flächen (Bestand)</b>			<b>569 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffe finden weitgehend im Bereich von artenarmen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) statt, wenige Einzelbäume und Gehölze sind zu roden. Der Bestand wird der Kategorie I zugeordnet, die Eingriffe dem Typ A gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung, woraus sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 ergibt. Aufgrund der in Kap. 4.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung kann der Kompensationsfaktor auf 0,45 reduziert werden.

- Kategorie I
- Typ A
- Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden: 0,3 bis 0,6 (reduziert auf 0,45)
- Fläche 938 m<sup>2</sup>
- Bilanzierung: 938 m<sup>2</sup> x 0,45 = 422 m<sup>2</sup>

#### H - Parkplatz südlich der Salzburger Straße

Im Bereich „H - Parkplatz südlich der Salzburger Straße“ sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Änderungen und weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt möglich. Daher ist für den Bereich „H - Parkplatz südlich der Salzburger Straße“ keine Bilanzierung erforderlich.

#### Bilanzierung gesamt

Insgesamt entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Badylon“ ein **effektiver Ausgleichsbedarf von 3.920 m<sup>2</sup>**.

### **4.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 3.920 m<sup>2</sup> wird teils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, teils über das **Ökokonto der Stadt Freilassing** auf dem Grundstück Flur-Nummer 1772/116, Gemarkung Freilassing (Ökokontofläche „Kessel-point“) erbracht.

## Ausgleichsmaßnahme: extensive Dachbegrünung

Als Ausgleichsfläche kann grundsätzlich auch eine extensive Dachbegrünung angerechnet werden. Die Stadt Freilassing und die Architekten sehen auf den Dachflächen von Hallenbad, Sporthalle und Bedienstetenwohnung eine extensive Dachbegrünung mit mind. 8 cm Vegetationssubstrat und einer Sedum-Kräuter-Mischung für extensive Flachdachaufbauten vor. Die Flächengröße der extensiven Dachbegrünung und damit der Ausgleichsfläche beträgt 2.640 m<sup>2</sup>. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Ausgleichsfaktor von 0,5 abgestimmt. Daraus ergibt sich eine gewichtete Ausgleichsfläche von 1.320 m<sup>2</sup>.

## Ökokontofläche

Der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.600 m<sup>2</sup> wird im Bereich des **Ökokontos der Stadt Freilassing** auf dem Grundstück Flur-Nummer 1772/116, Gemarkung Freilassing (Ökokontofläche „Kesselpoint“) erbracht.

Auf dieser 5.998 m<sup>2</sup> großen Ökokontofläche wurde bei einem anrechenbaren Ausgleichsfaktor von 1,3 ein effektiver Ausgleich von 7.766 m<sup>2</sup> geschaffen, plus 3 % Verzinsung seit Fertigstellung der Fläche. Auf der Ausgleichsfläche wurden großflächige Magerstandorte durch Bodenabtrag (teils bis auf den anstehenden Kies) und anschließender Ansaat (mit autochthonem Saatgut) bzw. in Teilflächen auch Sukzession geschaffen. Die Geländeüberhöhungen (Hügel) wurden auf der Süd- und Westseite mit Kies überdeckt, um stark besonnte Magerflächen zu erhalten, und Strukturelemente für Zauneidechsen hergestellt. An den beschatteten Böschungen der Geländeüberhöhungen sowie am nördlichen Rand der Ökokontofläche wurden Gehölzgruppen (ausschließlich unter Verwendung standortgerechter Arten aus autochthoner Herkunft) sowie einzelne heimische Laubbäume und Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt. Die Umsetzung der Ökokontofläche inkl. Fertigstellungspflege wurde im Herbst 2015 abgeschlossen. Zur dauerhaften Pflege sind die Magerstandorte 1 x/Jahr zu mähen mit Abfuhr des Mähguts, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.



Abbildung 6: Ökokontofläche Kesselpoint (Quelle: Bayern Atlas; Flurgrenzen gelb)

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da der bestehende Standort Badylon auch für den Neubau genutzt werden soll, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und vorhergehend keine grundsätzlichen Standortalternativen überprüft.

## 6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

### 6.1 Methodik und Vorgehen

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003). Die Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 04.02.2016 ein **Scoping-Termin** mit der Stadt Freilassing (AG), Landratsamt (FB 31, 41 und AB321 den Planern der Objekt- und Freianlagenplanung sowie dem Bearbeiter des Bebauungsplanes durchgeführt. Zudem wurden vorab mehrere Gespräche und Abstimmungen der Stadt bzw. der verschiedenen Fach-Planer mit dem Landratsamt (Abfallrecht, Wasserrecht, UNB) und Wasserwirtschaftsamt durchgeführt.

Das Vorgehen der Umweltprüfung und die Untersuchungstiefe wurden mit der Stadt und mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land, Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt. Dabei wurde festgelegt den Bestand anhand der Auswertung vorhandener Datengrundlagen sowie einer Bestandserhebung vor Ort inkl. Aufmaß von Bäumen und Gehölzen zu bewerten, die zu erwartenden Eingriffe zu ermitteln und zu bilanzieren, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu entwickeln und zu bewerten. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sollen, soweit sie nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, über das städtische Ökoko-Konto ausgeglichen werden.

Zudem wurden naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet, deren Grundlage eine Auswertung vorhandener digitaler Daten (z. B. ASK) und eine Strukturkartierung i. B. auf natürliche Quartiere des Baumbestandes im April 2015 war. Die Aussagen und Ergebnisse der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Erholungspark Badylon“ (Natureconsult 2016) sind im Umweltbericht eingearbeitet. Die Maßnahmen zur Vermeidung und die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind vollständig im Punkt 4.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ des Umweltberichtes und damit im Bebauungsplan aufgenommen.

### 6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für alle Schutzgüter sind die vorhandenen Datengrundlagen ausreichend und damit die Auswirkungen gut zu prognostizieren.



## **7 Maßnahmen des Monitorings (Überwachung)**

Um die Maßnahmenumsetzung, welche die Auswirkungen minimieren bzw. ausgleichen sollen, zu überwachen, ist geplant:

- Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen der saP unter Aufsicht einer Umweltbaubegleitung

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Erholungspark Badylon“ umfasst den gleichnamigen Erholungspark am östlichen Stadtrand von Freilassing, der beim Hochwasser im Juni 2013 massiv beschädigt wurde. Während die Freianlagen saniert werden konnten, sind das Hallenbad und die Sporthalle seitdem nicht mehr nutzbar und müssen abgebrochen werden. Die Stadt plant daher den Neubau dieser Anlagen, deren bauplanungsrechtliche Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden sollen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In den Bebauungsplan ist ein grünordnerisches Konzept integriert, das zur landschaftlichen Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Gehölzen vorsieht.

Der Bebauungsplan entwickelt die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter (Zusammenfassung):

Das Schutzgut **Klima/Luft** erfährt mittlere Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Von den Planungen sind keine bedeutenden Flächen der Frisch- und Kaltluftentstehen betroffen, kleinflächig gehen jedoch Gehölzflächen sowie Wiesenflächen verloren.

Mittlere Beeinträchtigungen entwickelt die Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut **Boden**, welche durch Versiegelung und Überbauung von Böden entstehen. Teils findet Bebauung im Bereich bestehender versiegelter Flächen statt, teilweise werden bisher unbebaute Gebiet (Wiesenflächen, Wald/Gehölze) überbaut. Durch die Versiegelungen und Überbauung finden Beeinträchtigungen bzw. Verlust der Bodenfunktionen statt und Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch Überbauung und Flächenversiegelung herabgesetzt.

Das Schutzgut **Grundwasser** erfährt eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung, da kleinräumig die Baukörper (Keller) in grundwasserführende Schichten eindringen können, wobei jedoch keine Unterbindung oder Barriere des Grundwasserstromes zu erwarten sind. Positiv ist die geplante breitflächige Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswassers vor Ort zu bewerten, da bisher die Beseitigung von Oberflächenwasser aus versiegelten und befestigten Flächen über Sickerschächte erfolgt.

Das Schutzgut **Oberflächenwasser** bleibt vom Projekt unberührt.

Das Vorhaben entwickelt mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Flora/Fauna**. Die Bauflächen, neue Verkehrsflächen und Stellplätze betreffen in Teilbereichen bestehende bebaute bzw. versiegelte Flächen sowie naturschutzfachlich wenig wertvolle Flächen (z. B. Acker), in Teilbereichen gehen jedoch dauerhaft Grünflächen und wertvollere Gehölz- und Baumbestände verloren. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Eingriffe v.a. in Habitats der Fauna vermieden bzw. reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Vegetationsbestände können durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich (extensive Dachbegrünung) sowie im Bereich der städtischen Ökokontofläche kompensiert werden.

Für das Schutzgut **Mensch/Lärm** sind geringe bis mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. Dabei sind baubedingter Lärm und ein geringer dauerhafter Anstieg des an- und abfahrenden Verkehrs sowie eine geringe betriebsbedingte Steigerung an Lärm (Energiezentrale, Spielbetrieb) Ursache für die zusätzlichen Lärmemissionen.

Der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Neubau von Schwimm- und Sporthalle sowie die geplante Neugestaltung der Parkanlagen und Errichtung einer überdachten Tribüne ermöglichen, dass die wichtige, stadtnahe Erholungseinrichtung „Badylon“ wieder vollständig in Betrieb genommen und aufgewertet wird. Auf das Schutzgut Mensch/Erholung entstehen positive Auswirkungen.

Das **Landschafts- und Ortsbild** erfährt bei einer Realisierung des Projektes geringe bis mittlere



re Beeinträchtigungen.

Das Schutzgut **Kultur- /Sachgüter** erfährt durch den Bebauungsplan geringe Beeinträchtigungen. Im Westen des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal „Körpergräbern vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, das vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur bauseitigen Nutzung freigegeben wurde.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
<b>Klima/Luft</b>	mittel	mittel	gering bis mittel	mittel
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	mittel
<b>Grundwasser</b>	mittel	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
<b>Oberflächenwasser</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
<b>Fauna und Flora</b>	mittel	mittel	gering bis mittel	gering
<b>Mensch/Lärm</b>	mittel bis hoch	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
<b>Mensch/Erholung</b>	gering bis mittel	positiv	positiv	positiv
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	gering bis mittel	gering	gering bis mittel
<b>Kultur- /Sachgüter</b>	gering bis mittel	gering	gering	gering

Die projektbezogene Bewertung der genannten, zu berücksichtigenden Fachgesetze, Fachpläne und technischen Verfahren (siehe Punkt 1.2) ergibt: Der Bebauungsplan widerspricht nicht den in verschiedenen Fachgutachten, fachlichen Erhebungen und rechtlichen Bestimmungen festgelegten und herausgestellten Zielen des Naturschutzes und anderer Belange, sofern die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

Siegsdorf, den 20.04.2016  
geändert, 13.06.2016

Freilassing, den .....

.....

Ralf Schindlmayr  
Landschaftsarchitekt

Josef Flatscher, 1. Bürgermeister

aquasoli Ingenieurbüro  
Inh. Bernhard Unterreitmeier  
Hauertinger Str. 1a  
83313 Siegsdorf