

Gemeinde Ainring



Begründung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Hammerau B“ (Neuaufstellung)

Abb. 1: Luftbild/Orthofoto Gemeinde Ainring, Ortsteil Hammerau , o.M. [3]

Auftraggeber:

Gemeinde Ainring
vertreten durch
1. Bürgermeister Martin Öttl
Salzburger Str. 48
83404 Ainring

Auftragnehmer:

Logo verde
Ralph Kulak
Landschaftsarchitekten GmbH
Isargestade 736
84028 Landshut

Fon 0871-89090
Fax 0871-89008
E-Mail: kulak@logoverde.de
www.logoverde.de

Bearbeiter:

M.A. (TUM) Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

B.Eng. Landschaftsarchitektur
Daniel Brunner
Teamleiter Freianlagenplanung

Umfang:
42 Seiten
5 Abbildungen
1 Tabelle

Datum: 17.11.2023
geändert: -

Verfahrensstand:
§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan	7
1.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land	9
1.3	Fachinformation Naturschutz	9
1.4	Flächennutzungsplan Ainring	9
1.5	Planfeststellungsbeschluss Verlegung/Verrohrung Hammerauer Mühlbach	11
1.6	Angrenzende Bebauungspläne	11
2	Allgemeines	12
2.1	Anlass und Zweck	12
2.2	Lage und Geltungsbereich	14
2.3	Planungsrecht	14
3	Bestand und Bewertung	17
3.1	Natur und Landschaft	17
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	22
4	Plausibilitätsprüfung	23
5	Planungsziele	24
5.1	Flächennutzungsplan Ainring	24
5.2	Ziele des Bebauungsplans	24
5.3	Ziele des Grünordnungsplans	24
6	Planungskonzept	25
6.1	Art der Nutzung	25
6.2	Maß der Nutzung	25
6.3	Gestalterische Festsetzungen	26
6.4	Verkehrliche Erschließung	27
6.5	Einfriedung	27
6.6	Brandschutz	27
6.7	Grünflächen	28
6.8	Ver- und Entsorgung	28
6.9	Immissionsschutz	30
6.10	Hydrologie	32
6.11	Altlasten / Kampfmittel	33
6.12	Denkmalschutz	35
6.13	Natur- und Artenschutz	35
7	Auswirkungen der Planung	37
7.1	Umwelt	37
7.2	Immissionen	37
7.3	Verkehr	37

8	Hinweise	38
8.1	Arten- und Naturschutz	38
8.2	Denkmalschutz	38
8.3	Altlasten	38
8.4	Abfallbeseitigung	38
8.5	Entwässerung / Versickerung	38
8.6	Bodenschutz	39
8.7	Energie	39
8.8	Baumschutz	39
8.9	Freiflächengestaltung	39
8.10	DIN-Vorschriften	39
9	Umweltbericht	40
10	Verzeichnisse	41

1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) [1] ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte.

Sie sind von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind.

Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

aus [1]

Ziele und Funktionen der Gemeinde Ainning (LEP, RP)

Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des LEP [1] sowie des Regionalplans (RP) 18 Südostoberbayern [2] stehen in Bezug zur vorliegenden Planung und werden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

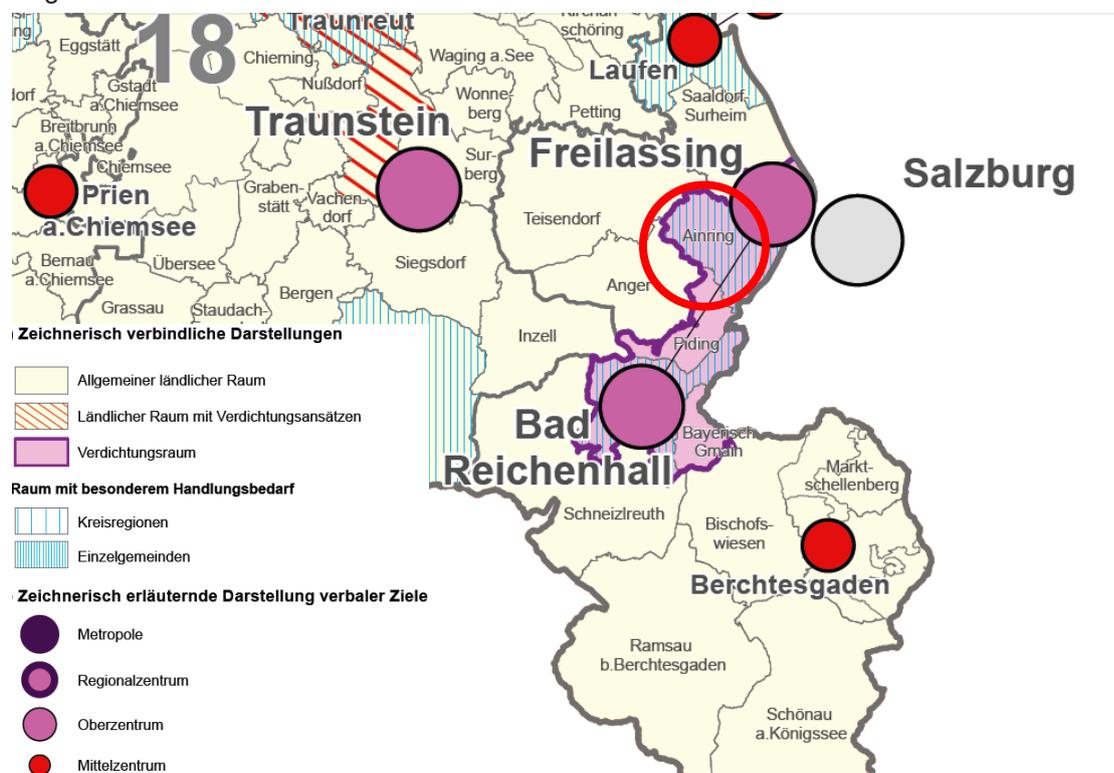


Abb. 2: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. [1], bearbeitet

Die Gemeinde Ainring zählt nach der Strukturkarte des LEP zum Stadt- und Umlandbereich in Verdichtungsräumen. Sie soll ihre Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und entwickeln können und als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (LEP Kapitel 2.2.6 (G)).

Gemäß LEP Kapitel 5.1 (G) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft erhalten und verbessert werden. Der Bebauungsplan fördert gezielt die Weiterentwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, trägt somit zum dauerhaften Erhalt bzw. zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei und wirkt einer Abwanderung der Bevölkerung entgegen.

Aufgrund der in vorliegender Bauleitplanung verfolgten integrierten Siedlungsentwicklung kann auch dem Grundsatz aus Kapitel 1.3.1 des LEP entsprochen werden, wonach der Energieverbrauch zu reduzieren ist, da die Gewerbegebieteentwicklung sowie die geplante Stahlwerkserweiterung an ein vorhandenes, funktionierendes Erschließungs- und Versorgungsnetz anschließen.

Gemäß Karte 1 - Raumstruktur des RP liegt die Gemeinde Ainring auf überregionalen und regionalen Entwicklungsachsen, die sich zwischen Rosenheim und Salzburg sowie

zwischen Bad Reichenhall und Freilassing erstrecken. Die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung sollen zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen. An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden. Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, ist dort bevorzugt zu bündeln. Es bestehen somit optimale Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbebestands im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit unmittelbarer Anbindung an die Bundesstraße B20.

Die Gemeinde Ainring zählt zudem zum Stadt- und Umlandbereich Salzburg. Das Oberzentrum „Salzburg“ ist durch die höchste Dynamik aller österreichischen Ballungsräume gekennzeichnet und prägt diesen Stadt- und Umlandsbereich. Die Beziehungen gehen jedoch nicht einseitig von Salzburg aus. Die Verflechtungen mit den bayerischen Nachbargemeinden sind vor allem wirtschaftlich geprägt (RP All 2.3.3 (Z)).

Diese Bereiche sollen als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden (RP All 2.1 (Z)). Das Arbeitsplatzangebot soll v.a. in Ainring verbessert werden (RP All 1.2 (Z)).

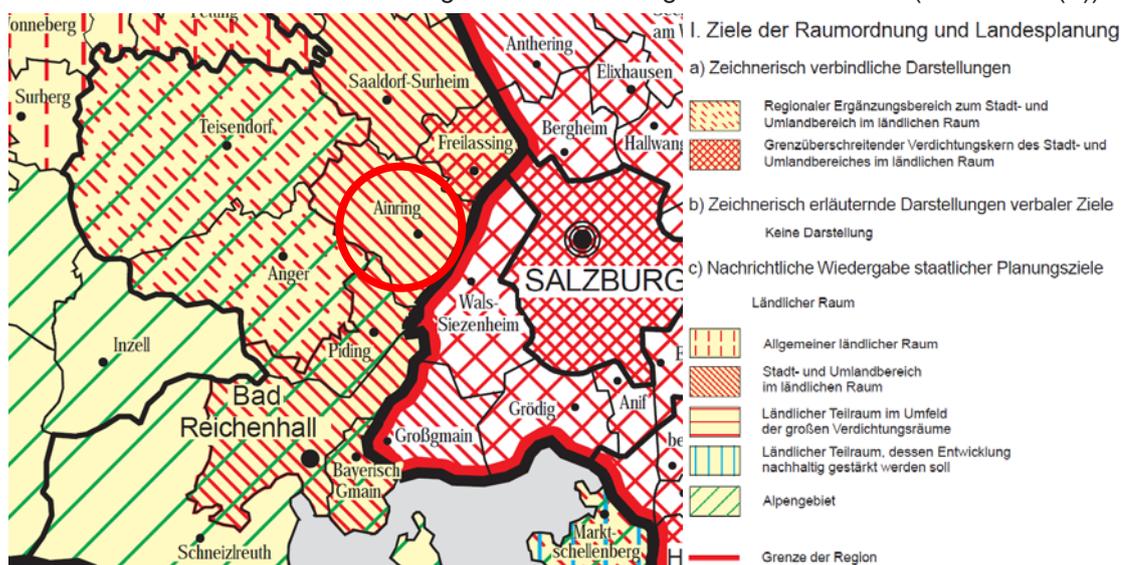


Abb. 3: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region 18 o.M. [2], bearbeitet

Der Grundsatz zur nachhaltigen Entwicklung, zum Ausbau und zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern gemäß RP BV 1 (G) bekräftigt diese Planungsabsichten.

Der Standort des bestehenden Stahlwerks Annahütte wird durch die geplante Umstrukturierung ebenso gestärkt wie der Gewerbestandort Ainring-Hammerau, den Zielen des RP vollumfänglich entsprochen.

aus [1] und [2]

1.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land (ABSP), Stand Januar 2014 [4] stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Im ABSP ist für das Planungsgebiet kein Schutz- oder Entwicklungsgebiet vorgesehen. Nordöstlich des Stahlwerks Annahütte ist der Hammerauer Mühlbach als zu erhaltener und zu optimierender regional bedeutsamer Lebensraum kartiert. Dieser Zielvorgabe wird durch die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprochen.

1.3 Fachinformation Naturschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Berchtesgadener Land“.

Im Planungsgebiet befinden sich keine weiteren Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz, wie NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete.

Außerhalb des Planungsumgriffs liegen im Westen die Landschaftsschutzgebiete „Ainringer und Peracher Moos“ bzw. „Schutz des Ulrichshögl“ und im Norden das Vogelschutzgebiet „Salzach / Inn“, sowie das FFH-Gebiet „Salzach / Unterer Inn“.

Die Kartierungsergebnisse aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) werden im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. Die Ergebnisse der saP werden zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen und entsprechend berücksichtigt.

1.4 Flächennutzungsplan Ainring

Der seit 14.03.1986 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring [5] wurde neu aufgestellt. Das geplante Vorhaben ist bereits bei der Aufstellung berücksichtigt. Am 18.02.2020 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst. Mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018, wurde der Flächennutzungsplan in der Planfassung vom 18.2.2020 durch das Landratsamt Berchtesgadener Land genehmigt. Dies wurde im Amtsblatt vom 01.12.2020 Bekannt gemacht.

Die Fläche im Geltungsbereich wird als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO dargestellt. Teilflächen entlang des Walser Wegs sind zudem als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO erfasst. Bestehende Gehölze, Grünstrukturen sowie die Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs sind ebenfalls dargestellt.

Auf den Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Hammerau B“ sowie kartierte Biotope wird hingewiesen. Im östlichen Plangebiet sind Hochwassergefahrenflächen bei HQextrem markiert.

Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

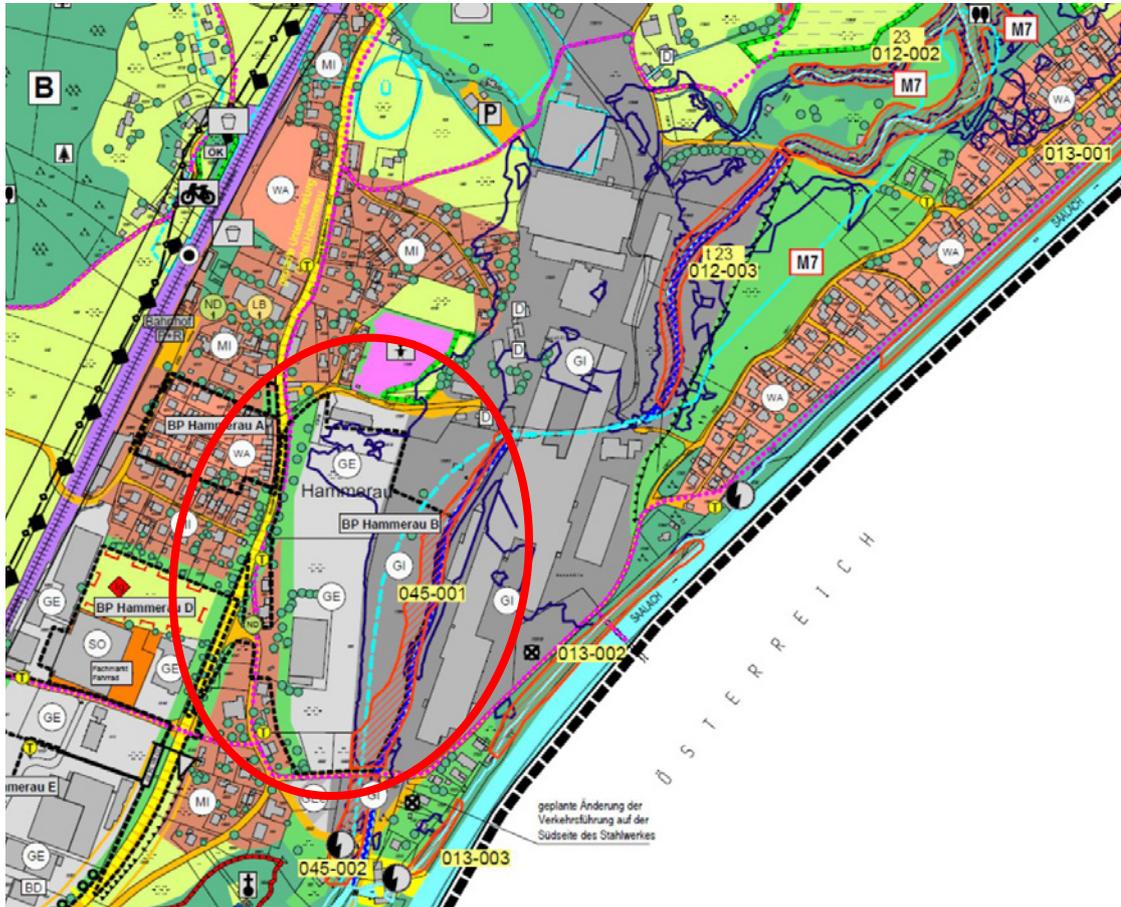
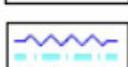
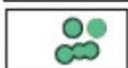


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Ainning, o.M. [5], bearbeitet

Zeichenerklärung

	Mischgebiet
	Gewerbegebiet
	Industriegebiet
	Geltungsbereich aktueller Bebauungspläne
	sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete)
	geplante Änderung der Verkehrsführung auf der Südseite des Stahlwerkes Annahütte
	Rückbau, Verlegung und Verrohrung Hammerauer Mühlbach
	Gefährdungsflächen bei Extremhochwasser (HQ Extrem) im Tal der Saalach (nachrichtliche Information möglicher Überschwemmungsflächen bei Extremhochwasser mit Warn- und Hinweisfunktion, kein verbindlicher Festsetzungscharakter)
	bestehende Gehölze (Bäume, Sträucher, Baumgruppen, Feldgehölze) (Erhaltung und Ersatz im Falle von Verlust)

1.5 Planfeststellungsbeschluss Verlegung/Verrohrung Hammerauer Mühlbach

Die Verlegung des Hammerauer Mühlbachs und die Verrohrung innerhalb des Werksgeländes des Stahlwerks Annahütte wurde mit Bescheid und Planfeststellungsbeschluss des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 07.02.2019 rechtskräftig [6] und wird derzeit durchgeführt.

Dadurch werden die Platzverhältnisse auf dem derzeit sehr eingeschränkten Standort für eine bauliche und nachhaltige Entwicklung zur Standortsicherung des Stahlwerks vergrößert.

Hierbei wird der Bachverlauf auf ca. 395 m mit einer mittleren Sohlbreite von 6,5 bis 7,0 m und einer mittleren Wassertiefe von ca. 0,85 m neu angelegt. Flachwasserbereiche werden ausgebildet und Ufer- und Saumstrukturen aufgebaut. Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel werden durch 13 Grundwassermessstellen im Umfeld des Werksgeländes überwacht. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden bei den Baumaßnahmen eingehalten bzw. umgesetzt.

Zwischen dem Wasserkraftwerk SAH 2 und bis ca. 90 m östlich der Walzwerkhalle erfolgt eine Verrohrung des Mühlbachs in einer Tiefe von ca. 4,3 m.

Das neue Wasserkraftwerk nutzt 4,9 m³/s Wasser für eine Jahresleistung von ca. 1.874 GWh. Der Fischschutz ist nach dem Stand der Technik gewährleistet. Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden berücksichtigt.

Die Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs mit Neubau des Wasserkraftwerks SAH 2 sowie Neuanlage des Bachs mit drei Nebengerinnen werden im Bebauungsplan als bereits durchgeführte Maßnahme dargestellt. Dies betrifft insbesondere die Verfüllung des ehemaligen Bachbetts des Hammerauer Mühlbachs, die Abgrabung von Böschungen und Uferbereichen, die Rodung von Bäumen und Gehölzen und die Umverlegung und Verrohrung des neuen Mühlbachs im Geltungsbereich. Sämtliche Maßnahmen, sowie die benötigten Ausgleichsflächen und naturschutzfachlichen Forderungen sind in der rechtskräftigen Planfeststellung beschrieben.

1.6 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich umschließt die westliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss Annahütte“.

Das Wohnbaugebiet WA Hammerau A sowie die Gewerbegebiete GE Hammerau D und E liegen unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich der Neuaufstellung. In Die Geltungsbereiche überlagern sich in Teilflächen im Bereich der Bundesstraße B20 aufgrund der Einbeziehung von Sichtdreiecken in das jeweilige Plangebiet. Inhaltliche Widersprüche entstehen hierdurch nicht.

2 Allgemeines

2.1 Anlass und Zweck

Auf Antrag des Stahlwerkes Annahütte erfolgte über das Landratsamt Berchtesgadener Land mit Bescheid vom 07.02.2019 der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss zur Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs sowie zur Neuerrichtung des Wasserkraftwerkes SAH 2.

Im Zuge der Verfahrensbeteiligung am Wasserrechtsverfahren hat sich die Gemeinde Ainring mit dem Vorhaben befasst. Hierbei wurde festgestellt, dass der verlegte und verrohrte Bachlauf inmitten des Plangebiets des rechtskräftigen Bebauungsplans Hammerau B in der Fassung vom 20.12.1994 verläuft. Der rechtskräftige

Bebauungsplan ist somit nicht mehr vollziehbar.

Die betroffenen Grundeigentümern wurden vorab entsprechend informiert.

Demzufolge ist der Bebauungsplan neu aufzustellen mit dem Ziel, das vormals bestehende Baurecht soweit möglich wieder herzustellen.

Hierbei sind die aktuelle Planungen und Entwicklungen im Bereich des Stahlwerkes Annahütte zu berücksichtigen, u.a. auch der Umbau der Werkszufahrt über die Max-Aicher-Alle durch das Staatliche Bauamt Traunstein und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

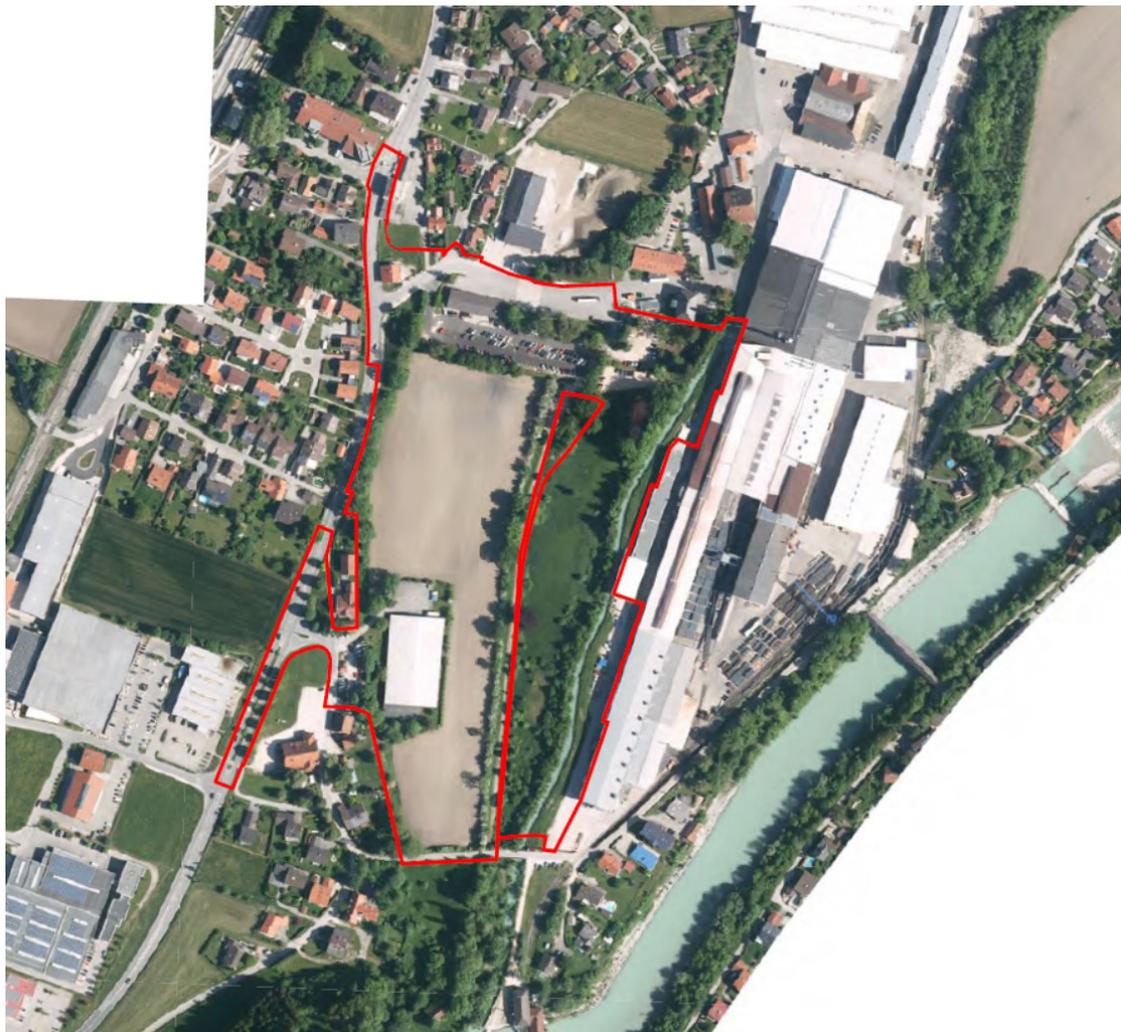


Abb. 5: Luftbild [3] mit Geltungsbereich des BBP o.M.

„Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss Annahütte“ mit Ausgleichsflächen im Bereich des verlegten und verrohrten Bachlaufs.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans umfasst ca. 89.644 m². Der Geltungsbereich der Neuaufstellung entspricht nicht deckungsgleich dem Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, da wie vorstehend beschrieben aktuelle Entwicklungen im Plangebiet berücksichtigt werden müssen. Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans werden mit der Neuaufstellung jedoch vollständig außer Kraft gesetzt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll die folgenden angestrebten Ziele für das Planungsgebiet räumlich umsetzen und konkretisieren:

Im östlichen Plangebiet sollen Erweiterungsflächen für das Stahlwerk Annahütte entstehen. Da es sich bei dem Betrieb um einen Gewerbebetrieb mit erheblichen Belästigungen (Lärmemissionen) handelt, muss dieses Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt werden. Dabei sind Tankstellen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.

Das westliche Plangebiet soll gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan als Gewerbegebiet entwickelt werden. Neben dem Erhalt der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen (Im- und Exportfirma für Taschen, Werksgebäude des Stahlwerks Annahütte inkl. Mitarbeiterstellplätze) ist auch die Errichtung eines Parkdecks für Mitarbeiter des Stahlwerks Annahütte vorgesehen.

Hierzu wird ein Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Zudem war die Ansiedlung eines Automobilhandels für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge mit angeschlossener Werkstatt vorgesehen. Diese Nutzung liegt

auch den bisher vorliegenden Gutachten zugrunde. Im Weiteren soll anstelle des Automobilhandels mit Werkstatt jedoch ein hoch automatisiertes produzierendes Unternehmen angesiedelt werden (Halbleitertechnik). Die bisher vorliegenden Gutachten werden für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend fortgeschrieben.

Bestehende Grünstrukturen entlang der Bundesstraße B20 und im Bereich des ehemaligen Fabrikantengartens (Stahlwerk Annahütte) sowie des Hammerauer Mühlbachs sind soweit möglich, auch aus artenschutzfachlichen Gründen (Trittstein- und Verbindungsfunktion, Leitstrukturen) zu erhalten.

Die Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses zur Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs sowie zur Neuerrichtung des Wasserkraftwerkes SAH 2 sind zu beachten, hierbei insbesondere die Festlegungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Wandhöhe, der Dachform sowie der Dachneigung.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur private Grün- und Erschließungsflächen (u.a. innerbetriebliche Gleisanlagen) zulässig.
- Abstandsflächen: Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

- Bauweise: Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete angeordnet. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

2.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hammerau in der Gemeinde Ainring im Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans umfasst gesamt ca. 8,9 ha (ohne externe Ausgleichsflächen).

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz, Teilflächen sind im Besitz der Gemeinde Ainring.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bundesstraße B20 sowie bestehende topographische Strukturen (Hangkante parallel zu B20), im Süden durch den Walser Weg und im Norden durch die Max-Aicher-Allee begrenzt.

Im Osten stellen die Gebäudeaußenkanten der bestehenden Werkshallen des Stahlwerks Annahütte die Grenze des Plangebiets dar.

Mittig im Plangebiet werden planungsrechtlich bereits über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss Annahütte“ gesicherte Ausgleichsflächen aus dem Geltungsbereich ausgespart.

Der neu verlegte Hammerauer Mühlbach verläuft zentral im Geltungsbereich und trennt diesen in eine westliche und östliche Teilfläche. Während die westliche Teilfläche als Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden soll, stellt die östliche Teilfläche eine potentielle Erweiterungsfläche des Stahlwerks Annahütte dar und soll daher als GI festgesetzt werden.

Im Plangebiet befinden sich bestehende bauliche Anlagen, Erschließungsflächen und Infrastruktureinrichtungen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Ainring:

Flur-Nr. 1687 (Tfl.), 1691/0, 1691/4, 1694/1, 1694/2, 1694/3, 1694/4, 1694/5, 1696 (Tfl.), 1696/2, 1696/3, 1696/6, 1696/7, 1696/8, 1696/9, 1701/3 Tfl., 1714/2 Tfl., 1714/3 Tfl., 1714/5 Tfl., 1714/7, 1714/8, 1714/9, 1714/10, 1739/2 Tfl., 1739/6, 1739/7 Tfl., 1739/13 Tfl., 1739/37 Tfl., 1739/48, 1739/72, 1739/109, 1739/110, 1739/119, 1739/121, 1739/122, 1739/123, 1739/124, 1739/125, 1739/126, 1872/2 Tfl., 1875/2 Tfl., 1875/14 Tfl., 1875/28, 1875/29, 1875/30, 1875/31, 1875/32, 1875/33, 1875/34, 1875/35, 1875/36, 1875/37 Tfl., 1875/38, 1875/40 Tfl., 2038/32 Tfl..

2.3 Planungsrecht

2.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

2.3.2 Vorrang der Innenentwicklung

Das Stahlwerk Annahütte (Max Aicher GmbH & Co. KG) ist zwischen dem Hauptort Hammerau und der Wohnbebauung „Saalachau“ angesiedelt. Der Betriebsstandort hat sich seit dem 16. Jahrhundert entwickelt. Durch die Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs westlich und östlich des Werksgeländes ist eine bauliche Entwicklung des Betriebs und eine Umstrukturierung möglich. Dies ist für eine nachhaltige Entwicklung und Standortsicherung zwingend erforderlich.

Eine Erweiterung des Betriebs kann nicht an beliebiger Stelle erfolgen. Der innerbetriebliche Ablauf mit Produktion, An- und Abfahrt der Materialien, sowie die bestehende Gleisanlage bedingen eine Erweiterung in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Werksgelände.

Da es sich bei der Stahlverarbeitung um einen industriellen Zweig handelt, der lärmintensiv ist, wirkt sich dieser negativ auf Wohnnutzungen aus. Auf den Schutz der Nachbarschaft wird daher im Rahmen der Bauleitplanung besonderes Augenmerk gerichtet.

Alternative Maßnahmen zur Innenentwicklung im Gemeindegebiet Ainring kommen insofern nicht in Betracht.

Aufgrund der genannten Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs ist der im Geltungsbereich bestehende Bebauungsplan „Hammerau B“ in der Fassung vom 20.12.1994 nicht mehr vollziehbar.

Das Baurecht soll, soweit möglich, im Sinne einer integrierten städtebaulichen Entwicklung von Restflächen zwischen Stahlwerk und der Ortslage Hammerau wiederhergestellt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde somit das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Vorrang der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

2.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um bereits beplante Flächen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen und das Stahlwerk Annahütte. Es kommt zu keinen Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche, die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitigen Grünflächen werden geschont.

2.3.4 Klimaschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Dem Klimaschutz wird in vorliegender Planung insbesondere durch Neuaufstellung eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans in städtebaulich integrierter Lage mit bestehenden Erschließungsstrukturen Rechnung getragen.

Dies umfasst insbesondere auch die im Rahmen der Neuaufstellung berücksichtigte Nachverdichtung des Stahlwerks Annahütte zur Standortsicherung und -entwicklung im bebauten Bestand.

Damit können weitere Baugebietsausweisungen und der damit einhergehende Flächenverbrauch bzw. die Flächenversiegelung verringert werden, der lokale Klimaschutz wird gefördert.

Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leisten die festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung. Auf Kapitel 6 wird verwiesen.

2.3.5 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan Ainring

Der seit 14.03.1986 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring [5] wurde neu aufgestellt. Das geplante Vorhaben ist bereits bei der Aufstellung berücksichtigt. Am 18.02.2020 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst. Mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018, wurde der Flächennutzungsplan in der Planfassung vom 18.2.2020 durch das Landratsamt Berchtesgadener Land genehmigt. Dies wurde im Amtsblatt vom 01.12.2020 Bekannt gemacht.

Im Übrigen wird auf Kapitel 1.4 verwiesen.

3 Bestand und Bewertung

3.1 Natur und Landschaft

Es wird ergänzend auf die Prognose zur Bestandsentwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung im Umweltbericht verwiesen.

3.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ und ist in der Untereinheit „Salzachau“ mit eiszeitlichem Ursprung zuzuordnen. [9]

3.1.2 Geologie und Böden / Altlasten

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Übersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland, Blatt CC 87 42 Bad Reichenhall liegt das Plangebiet im Bereich Holozäner Talfüllungen (Kies und Auelehm), die von spät- bis postglazialen Schottern der Salzburger Ebene unterlagert werden. Die Schotter der Salzburger Ebene werden im Untersuchungsgebiet der Hammerau-Terrasse zugeschrieben, die während eines Eintiefungsprozesses der Saalach abgelagert wurden. Die Sedimente der Hammerauer-Terrasse werden durch spät- bis postglaziale Kiese und Sande aufgebaut und stellen kein homogenes sedimentäres Schichtpaket dar.

Die spät- bis postglazialen Kiese und Sande der Hammerau-Terrasse lagern (vermutlich bei 20-30 m unter GOK) unmittelbar Seetonen und -schluffen auf. Die Tone und Schluffe sedimentierten in einem Eissee, der sich nach dem Rückzug des Salzachgletschers in dessen Zungenbecken ausgebildet hatte.

aus [15]

Die westlichen Teile des Plangebiets liegen im Bereich des alt- bis mittelholozänen Flussschotters (ältere bis mittlere Postglazialterrasse), die östlichen Teile im Bereich der Auenablagerungen der Saalach.

Darauf aufbauend entstanden im westlichen Plangebiet fast ausschließlich Braunerden aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über

Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), im östlichen Plangebiet fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auensediment).

aus [9]

Aus den vorliegenden Bodenuntersuchungen lässt sich folgende generelle Schichtenfolge ableiten:

- Schicht 0: Oberboden / Beläge
- Schicht 1: Deckschichten / Auffüllungen
- Schicht 2: Quartäre Kiese und Sande

aus [14] und [15]

Die bindigen Deckschichten sind nach ZTV E-StB 17 der Frostempfindlichkeitsklasse F3 (sehr frostempfindlich) zuzuordnen.

Diese Böden sind stark wasserempfindlich. Schon relativ geringe Wassergehaltsänderungen haben einen großen Einfluss auf die natürliche Konsistenz der Böden (Gefahr des Aufweichens), so dass die Böden dann als Gründungshorizont oder Erdbaustoff ungeeignet sind.

Die im Plangebiet erkundeten Kiese und Sande sind in der Regel mit Ausnahme oberflächennaher Bereiche mindestens mitteldicht gelagert und dementsprechend gering kompressibel, gut scherfest und zum Abtrag üblicher Bauwerkslasten gut geeignet. Nach ZTV E-StB 17 sind die schwach schluffigen Kiese und Sande der Frostempfindlichkeitsklasse F2 (gering bis mittel frostempfindlich) zuzuordnen. Die ebenfalls erkundeten, feinkornarmen Kiese und Sande sind nach ZTV E-StB 17 der Frostempfindlichkeitsklasse F1 (nicht frostempfindlich) zuzuordnen.

Aushubböden mit einem Feinkornanteil von weniger als etwa 10 Gew.-% können vorbehaltlich abfallrechtlicher Belange für bautechnische Zwecke wiederverwendet werden. Diese Kiessande sind auf Grund ihrer i.d.R. guten Korngrößenabstufung gut verdichtbar.

Die unter den Deckschichten erkundeten, feinkornarmen bis schwach schluffigen, sandigen Kiese und Sande sind für eine planmäßige Versickerung gut geeignet. Die Wasserdurchlässigkeit kann zu Planungszwecken auf $k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s angesetzt werden.

aus [15]

Nach DIN 18196 sind die Kiese und Sande den Bodengruppen GW/GI/GU/SW/SI/SU zuzuordnen.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergang zwischen der Frosteinwirkungszone II und III. Grund- oder Schichtenwasser bis 1,5 m unter Planum ist nicht zu berücksichtigen, sofern die Deckschichten vollständig durch Bodenaustausch entfernt werden.

Ausgehend von der Belastungsklasse Bk 3,2 ergibt sich demnach für die Fahrbahn je nach Planungsansatz eine Dicke des frostsicheren Oberbaus von 55-75 cm. Für den Gehweg ergibt sich je nach Planungsansatz eine Dicke des frostsicheren Oberbaus von 35-45 cm.

Sofern der erforderliche Verformungsmodul nicht erreicht wird, kann zweckmäßig ein (Teil-) Bodenaustausch ausgeführt werden. Hierzu kann ein Kiessand der Bodengruppen GW, GI oder GU gemäß DIN 18196 mit maximal 10% Feinkornanteil verwendet werden.

Baubedingter Bodenaushub bzw. Schwarzdeckenabruch ist nach den Untersuchungsergebnissen zu separieren und auf Haufwerke zu legen. Vor einer Verwertung bzw. Entsorgung wird in der Regel eine Beprobung und Deklaration nach den gültigen abfallrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Untersuchte Bohrkerne aus dem Bereich der Schwarzdecken sind mit einem PAK-Gehalt von 0,45 mg/kg als Ausbauasphalt einzustufen.

aus [14]

Altlasten

Nach Luftbilddauswertung sind keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplans zu erkennen. Kleinere, nur kürzere Zeit und lokal genutzte Kiesgewinnungsgruben sind im Plangebiet unwahrscheinlich, können aber nicht ausgeschlossen werden.

Östlich des Geltungsbereichs (auf Flur-Nr. 1739/100) befindet sich eine ehemalige Steinkohlenteeröldeponie als eingetragene Altlastenverdachtsfläche. Diese wird regelmäßig nach § 18 BBodSchG untersucht.

Aufgrund der bis ins 16. Jahrhundert zurückreichenden Geschichte des Stahlwerks sind Einflüsse auf das Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Die Wahrscheinlichkeit einer großflächigen und tiefer reichenden Belastung des Untergrundes mit Altlasten wird auf der Grundlage der Luftbilddauswertung und historischen Recherche als eher gering zu bewerten. Durch die Nähe zum Stahlwerk ist jedoch eine erhöhte oberflächennahe Belastung der Böden z.B. durch Abgase oder Stäube möglich.

Im Zuge von weiteren Untersuchungen wird die Entnahme von oberflächennahen Boden(misch)proben und die Untersuchung insbesondere auf Schwermetalle und PAK empfohlen. Im Hinblick auf die teilweise landwirtschaftliche Nutzung des Untersuchungsgebietes wird zudem eine Untersuchung auf Herbizide empfohlen.

aus [15]

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt gemäß Luftbilddauswertung in einer Bombenabwurfzone. Eine Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von Blindgängern (Spreng- und Splitterbomben) ist gegeben.

Im Umkreis von 4 km um das Plangebiet gab es mehrere militärische Anlagen. Neben 2 Flughäfen und Kasernenanlagen befanden sich mindestens 4 Flak-Batterien in Schussreichweite.

Die Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein auf Blindgänger von Flak-Granaten ist somit gegeben.

Ainring und Hammerau wurde kampflos eingenommen. Berichte über Kampfhandlungen in unmittelbarer Nähe des UG gibt es nicht. In der Nähe des Plangebiets sind keine Bodenkämpfe dokumentiert.

Aufgrund der Luftbilder sowie den Erkenntnissen der historischen Recherche ist das Plangebiet als kampfmittelverdächtige Fläche (KMVF) einzustufen.

aus [13]

3.1.3 Klima / Luft

Klima

Der Luftstrom wird entlang des Hammerauer Mühlbachs parallel zur Saalach gelenkt. Das Stahlwerk Annahütte stellt somit eine Barriere dar.

Gerüche

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen. Auf dem Werksgelände entstehen im Zuge der Stahlbearbeitung keine erheblichen Geruchsbelastungen für die Umgebung.

Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebiets bestehen v.a. aufgrund des Werksbetriebs des Stahlwerks Vorbelastungen durch Luftschadstoffe.

3.1.4 Hydrologie

Weder das Stahlwerk Annahütte noch der übrige Geltungsbereich liegen im Überschwemmungsgebiet der Saalach bei HQ100 (s. Umweltbericht Pkt. II.1.2.6). Insbesondere die östlichen Teilflächen des Geltungsbereichs sind jedoch von einem HQextrem [12] betroffen.

Im Untersuchungsgebiet bilden die Quartären Kiese und Sande das obere Grundwasserstockwerk.

Die in größerer Tiefe unterlagernden Seetone / Seeschluffe bilden den Grundwasserstauer. Etwa auf Höhe der nördlichen Begrenzung des Baugebietes befindet sich eine Wehranlage mit einer Höhendifferenz von etwa 5 m in der Saalach. Dadurch liegen relativ komplexe Grundwasserverhältnisse vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserleiter vor dem Wehr von der Saalach gespeist wird, während die Saalach hinter dem Wehr als Vorflut dient.

aus [15]

Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf den derzeit bestehenden unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen in den Untergrund.

3.1.5 Biotopstrukturen

Innerhalb des Planungsgebiets ist gemäß Fachinformationssystem Naturschutz [8] das Biotop 8243-0045-001 (Teilfläche 1) Grauerlen- und Eschen-Bachsaum östlich Au kartiert.

Dieses Biotop wird in der Satzung nur nachrichtlich dargestellt, da die Grünstrukturen im Rahmen der Verlegung des Hammerauer Mühlbachs (rechtskräftiger Bescheid und Planfeststellungsbeschluss des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 07.02.2019 [6]) innerhalb des Geltungsbereichs weitgehend aufgelöst wurden.

3.1.6 Grünflächen und Erholung

Der Hammerauer Mühlbach wird, unter Aufbau eines bachbegleitenden Gehölzstreifens, derzeit nach Osten verlegt. Das ehemalige Bachbett wird im Geltungsbereich größtenteils verfüllt.

3.1.7 Landschafts- und Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist durch das bestehende Stahlwerk mit den großen Adjustagehallen und den übrigen Werksgebäuden bzw. -anlagen industriell geprägt. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete.

Entlang der Bundesstraße B20 bestehen ortsbildprägende Grünstrukturen in Form von Einzelbäumen und Baumhecken an einer ca. 5 m in Richtung Saalach abfallenden Geländekante. Das Gelände des Stahlwerks sowie des vorgelagerten GE ist somit gegenüber den B20 deutlich abgesenkt, was eine in Relation zu den bestehenden Baukubaturen schonende Einbindung in den landschaftlichen Kontext ermöglichte bzw. auch für die weitere bauliche Entwicklung ermöglicht.

Weitere Gehölzstrukturen finden sich im Bereich des ehemaligen Fabrikantengarten des Stahlwerks sowie entlang des Hammerauer Mühlbachs.

Der Geltungsbereich ist überwiegend von Norden (Max-Aicher-Allee) und Süden (Walser Weg) her einsehbar.

Die gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan zur Bachverrohrung festgelegten natur- und artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen, überwiegend gewässerbegleitende Gehölz- und Wiesenstrukturen tragen zur Durchgrünung des Geltungsbereichs bei.

3.1.8 Bestehende Strukturen, Nutzungen

Teile des Plangebiets, sowohl des GE als auch des GI, sind bereits heute Bestandteil der Werksflächen der Annahütte. Auf der Fläche befinden sich Gebäude und Erschließungsflächen sowie Stellplätze.

Im GE besteht zudem bereits eine durch eine Im- und Exportfirma für Taschen genutzte Halle.

Des Weiteren bestehen mit der Bundesstraße B20, der Max-Aicher-Allee und dem Walser Weg bereits öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet.

Der Hammerauer Mühlbach wird verlegt und verrohrt, weshalb das bestehende Bachbett innerhalb des Plangebiets verfüllt wird. Hinsichtlich der Grünstruktur wird auf vorstehende Ausführungen zum Orts- und Landschaftsbild verwiesen.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.1.9 Denkmalschutz

Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege [10] ist für den Geltungsbereich weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal kartiert.

3.1.10 Bevölkerung

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des geplanten GI bereits innerhalb des Werkgeländes der Annahütte. Auch Teilflächen des GE sind durch bestehende gewerbliche Nutzung sowie Anlagen des Stahlwerks (entlang Max-Aicher-Allee) entsprechend der geplanten Nutart vorgeprägt.

Insbesondere durch den Betrieb des Stahlwerks sowie durch die Bundesstraße B20 ist das Planaeal schalltechnisch stark vorbelastet.

Es bestehen zudem schutzwürdige Siedlungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiete) in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich, westlich und südlich des Plangebiets. An den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Schalltechnischer Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH sind bereits im Bestand Geräuschvorbelastungen durch umliegende Gewerbe- und Industriegebiete gegeben (Annahütte, GE Hammerau D, GE Hammerau E). Die einschlägigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte sind durch die Summe aller von Gewerbe- und Industriegebieten ausgehenden und an den

Immissionsorten wirksamen Geräuschen einzuhalten (Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm).

aus [17]

Verkehr

Die Zufahrt zur Annahütte für Pkw und Lkw erfolgt ausschließlich von Westen her über die Max-Aicher-Allee. Eine Zufahrtskontrolle und Wiegevorrichtung an der Werkszufahrt ist gegeben. Innerhalb des Werksgeländes findet überwiegend Lkw- und Staplerverkehr statt.

Die werkseigenen Gleisanlagen durchqueren das Werksgelände von Süd nach Nord. Hier erfolgen Rangier-, Be- und Entladetätigkeiten. Die einzelnen Gleisabschnitte münden in den bestehenden Werksanschluss im Norden des Werksgeländes, der die Bundesstraße B20 mit einer Unterführung kreuzt. An der Übergabegleisanlage Bahnhof Hammerau bindet der Werksgleisanschluss an die Bahnlinie Freilassing-Bad Reichenhall an.

Die regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B20 verläuft am Westrand des Planungsgebiets. Entlang der Südgrenze des Planungsgebiets verläuft der nur schwach frequentierte Walser Weg (Gemeindestraße).

Für die drei vorfahrtgeregelten Knotenpunkte im Geltungsbereich wurden Berechnungen für die morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden durchgeführt um den Nachweis der Verkehrsqualität zu erbringen. Die Bewertung der Verkehrsqualität erfolgt auf einer Skala von A bis F mit einer noch ausreichenden Verkehrsqualität D als Bemessungsgröße für Verkehrsanlagen in den Spitzenstunden.

In der Morgenspitze ist die B20 in Richtung Nord nach Süd mit bis zu 738 Kfz/h stärker belastet als die Gegenrichtung, die bis zu 482 Kfz/h aufweist. In der Abendspitze kehrt sich das Bild um. Hier ist die Richtung Süd nach Nord mit 712 Kfz/h stärker belastet als die Gegenrichtung mit 576 Kfz/h.

Die drei im Untersuchungsraum einmündenden Straßen sind insgesamt gering belastet. Der Walser Weg weist im Querschnitt (Summe beider Richtungen) eine Belastung von maximal 44 Kfz/h (Abendspitze) auf. Die Hüttenstraße bzw. Max-Aicher-Allee ist in der Morgenspitze mit 120 Kfz/h im Querschnitt am stärksten belastet. Die Bahnhofstraße weist mit 56 Kfz/h die stärksten Belastungen in der Abendspitze auf.

An den Knotenpunkten Reichenhaller Straße / Bahnhofstraße, Reichenhaller Straße / Max-Aicher-Straße und Reichenhaller Straße / Walser Weg wird mit den Verkehrsmengen der Erhebung durchweg mindestens die Qualitätsstufe C erreicht.

aus [16]

3.2 Flächennutzung und Infrastruktur

3.2.1 Umgebende Nutzung

Östlich des Plangebiets bis hin zur Saalach befindet sich das Firmengelände der Stahlwerk Annahütte Max Aicher GmbH & Co. KG mit den großflächigen Werkshallen (Adjustagen) und Gleisanlagen. Zwischen den Gebäuden befinden sich überwiegend versiegelte Erschließungsflächen für den Werksverkehr.

Das Werk wird für Kfz über die Werkszufahrt an der Max-Aicher-Allee erschlossen. Die betriebsinternen Gleisanlagen sind von Norden her über einen Zubringer an das öffentliche Schienennetz angebunden.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich entlang des „Hüttenwegs“ (Gemeindestraße) ein Mischgebiet mit privater Kindertagesstätte (für Mitarbeiter des Stahlwerks Annahütte).

Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Walser Weg begrenzt, über den die weiter östlich gelegene Wohnbebauung „Saalachau“ sowie die Wasserkraftwerke des Stahlwerks Annahütte erschlossen werden.

Südlich des Walser Wegs schließen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie gemäß Planfeststellungsbeschluss zur Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs festgesetzte Ausgleichsflächen an.

Westlich des Plangebiets grenzen unmittelbar an der B20 Wohn- und Mischgebiete sowie Gewerbegebiete an.

3.2.2 Nutzung im Planungsgebiet

Auf Kapitel 3.1.8 wird verwiesen.

3.2.3 Verkehr

Die Erschließung des GI erfolgt von Osten her über die bestehenden privaten Verkehrsflächen der Annahütte. Die Max-Aicher-Allee erschließt das Plangebiet von Norden, der Walser Weg, welcher in die Bundesstraße B20 einmündet, von Westen und Süden.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

In großen Teilen des Geltungsbereichs sind bereits Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) vorhanden. Lediglich die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des GE sind noch an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen anzuschließen. Hierfür soll u.a. ein kommunaler Schmutzwasserkanal entlang der östlichen Grenze des GE neu hergestellt werden.

4 Plausibilitätsprüfung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hammerau B“ erfolgt die Ausweisung eines Industriegebiets (GI) sowie eines Gewerbegebiets (GE).

Hierdurch soll das bisher auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehende Baurecht soweit möglich wiederhergestellt werden und eine gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht werden.

Gemäß Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP [1] ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Eine Erweiterung des Stahlwerks kann nicht an beliebiger Stelle erfolgen. Der innerbetriebliche Ablauf mit Produktion, An- und Abfahrt der Materialien sowie die bestehende Gleisanlage bedingen eine Erweiterung in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Werksgelände.

Die maßgebliche topografische Kante und westliche Grenze für eine Erweiterung des Werksgeländes stellt der umverlegte Hammerauer Mühlbach mit den begleitenden Ausgleichsflächen dar. Nur die Flächen zwischen Bachlauf und bestehenden Werksgebäuden bieten die Möglichkeit einer in den Betriebsablauf optimal integrierten Erweiterungsfläche.

Auch der Schutz der Nachbarschaft vor Schallemissionen ist in dieser Lage möglich. Auf diese Weise kann flächensparend und umweltschonend erweitert werden.

Auch im geplanten GE bestehen bereits gewerbliche Nutzungen, welche am Standort erhalten werden sollen.

Die weitere bauliche Entwicklung des GE ist seitens der Gemeinde Ainring einerseits aufgrund der zusätzlich entstehenden Arbeitsplätze, andererseits aber auch aufgrund der entstehenden Pufferbebauung zwischen den westlich des Geltungsbereichs angrenzenden Mischgebieten und dem bestehenden Stahlwerk gewünscht.

Zwischen den Flächen des GI und des GE sowie zwischen den Flächen des GE und den westlichen angrenzenden Mischgebieten sind Grünkorridore als strukturbildende Pufferzonen vorgesehen.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen und nutzen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Standort- und Planungsalternativen sind unter den gegebenen Gesichtspunkten der geplanten Erweiterungsfläche für das Stahlwerk sowie der Wiederherstellung des bisher bestehenden Baurechts planerisch, städtebaulich und betriebswirtschaftlich nicht gegeben.

Die Plausibilitätsprüfung in Form von Variantenbildung entfällt, da eine Planung an einem anderen Standort ausgeschlossen ist.

5 Planungsziele

5.1 Flächennutzungsplan Ainring

Die Fläche im Geltungsbereich ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO sowie als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

5.2 Ziele des Bebauungsplans

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hammerau B“ der Gemeinde Ainring soll das Baurecht des bisher rechtskräftigen, jedoch aufgrund der Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs nicht mehr vollziehbaren Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.1994 soweit möglich wiederhergestellt werden.

Hierbei sind die aktuelle Planungen und Entwicklungen im Bereich des Stahlwerks Annahütte zu berücksichtigen, u.a. auch der Umbau der Werkszufahrt über die Max-Aicher-Allee durch das Staatliche Bauamt Traunstein und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss Annahütte“ mit Ausgleichsflächen im Bereich des verlegten und verrohrten Bachlaufs.

Ziel ist die Ausweisung eines attraktiven Gewerbebestands mit leistungsfähiger Erschließung über die Bundesstraße B20 sowie die Schaffung von Erweiterungsflächen für das Stahlwerk Annahütte, um dessen Betrieb am vorhandenen Standort nachhaltig zu sichern und zu entwickeln.

5.3 Ziele des Grünordnungsplans

Im Rahmen der Grünordnung wird den Belangen des Landschafts- und Ortsbilds sowie der Ökologie Rechnung getragen.

Vorrangiges Ziel ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext sowie die Schaffung bzw. der Erhalt abschirmender Grünstrukturen gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischgebieten.

Der Grünordnungsplan stellt Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen dar.

6 Planungskonzept

6.1 Art der Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GI gekennzeichnete Bereich wird nach § 9 Abs. 1 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt. Dabei sind Tankstellen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Die Fläche des Geltungsbereichs dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird nach § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig, da nicht dem gewünschten Gebietscharakter entsprechend.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Geschossflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe sowie der zulässigen Dachform und Dachneigung.

Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika.

Diese Festsetzungen lassen einseits für die betrieblichen Abläufe eines GE und GI optimierte Baukubaturen zu, tragen aber andererseits auch dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung. So wird mit Gestaltung und Dimensionierung neu entstehender Baukörper bzw. der baulichen Anpassungen bestehender Baukörper auf die bestehende Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung Bezug genommen.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den Festsetzungen zu privaten Grünflächen, teilweise mit Ausgleichsfunktion, sowie Pflanzbindungen / -gebote ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter soweit möglich vermieden werden.

Dennoch ermöglichen die festgelegten Grenzwerte die für die weitere Entwicklung des GE bzw. die Erweiterung des bestehenden Stahlwerks erforderlichen Flächeninanspruchnahmen und baulichen Dimensionen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Übrigen nur private Grün- und Erschließungsflächen (u.a. innerbetriebliche Gleisanlagen) zulässig.

Die Gleisanlagen werden als private Erschließungsfläche / -anlage gemäß gängiger Praxis der Bauleitplanung im GI als zulässig betrachtet. Von einer konkreten Festlegung der Lage der Gleisanlagen durch Festsetzung als private Verkehrsfläche/-anlagen wird abgesehen.

Bauweise

Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete angeordnet. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, um die für ein GE bzw. GI erforderlichen Gebäudekubaturen zu ermöglichen.

Abgrabungen / Aufschüttungen

Flächige Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind im Bereich der Gebäude- und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei übergangslos hergestellt werden.

Städtebauliche Kennzahlen:

Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	89.644 m ²
davon GE:	41.449 m ²
davon GI:	29.265 m ²
davon private Grünfläche:	8.357 m ²
davon öffentl. Verkehrsfläche:	10.573 m ²

überbaubare Grundst.fl.:	40.144 m ²
nicht überbaubare Grundst.fl.:	30.570 m ²
(überbaubar nur durch private Erschließ.flä. und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO)	

Nettobauland:	70.714 m ²
---------------	-----------------------

zulässige GRZ: 0,8

Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, somit im Industriegebiet und Gewerbegebiet 0,2 H, mindestens jeweils 3 m gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Überbauung der Grundstücksgrenzen z.B. innerhalb des Werksgeländes des Stahlwerks Annahütte ist möglich, da die Grundstücke demselben Eigentümer zugeordnet sind. In diesem Fall müssen die Abstandsflächen auf den jeweiligen „Nachbargrundstücken“ übernommen werden.

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Bezogen auf das Einzelbauvorhaben sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 8° - 35°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 25° oder Flachdächer 0° - 5° zulässig. Dacheindeckungen sind nur in Naturrot- und Grautönen zulässig.

Die Hauptfirstrichtung wird vorgegeben, um aus städtebaulicher Sicht die Baukörper am Bestand zu orientieren. Der Kalt- und Frischluftstrom wird parallel zum Hammerauer Mühlbach nach Nordosten gelenkt.

Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen (Vegetationstragschicht kombiniert mit Sicker- und Filterschicht) ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer Dicke von mindestens 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

Aus ökologischer Sicht sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes

zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

Da es sich um ein Industriegebiet bzw. ein Gewerbegebiet handelt, sind Fassadenoberflächen aus Glas, beschichtetem Metall, Sichtbeton und Putz in Weiß- und Grautönen zulässig.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Kfz-Verkehr von Osten her über die bestehenden privaten Verkehrsflächen des Werksgeländes der Annahütte. Eine Zufahrtskontrolle und Wiegevorrichtung an der Werkszufahrt über die Max-Aicher-Allee ist gegeben. Die Max-Aicher-Allee erschließt das Plangebiet von Norden. Von Westen und Süden her wird das Plangebiet über den Walser Weg erschlossen, welcher in die Bundesstraße B20 einmündet.

Zugunsten der Eigentümer der Flächen des GE 2 besteht ein beschränktes Geh- und Fahrrecht über Grundstück Fl.Nr. 1739/109.

Die Flächen im Geltungsbereich unterliegen entlang der B20 dem Anbauverbot nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Anbauverbotszone beträgt 20 m beidseits der Straße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Unzulässig sind hier Hochbauten aller Art sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Eine Ortsdurchfahrt gemäß Ortsdurchfahrtrichtlinie ist der Teil einer Bundesstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient.

Demzufolge liegt Abschnitt der B20 im Bereich des Plangebiets im sogenannten Verknüpfungsbereich, zwar noch innerhalb der Ortsdurchfahrt und nicht an freier Strecke, dient aber nicht der Erschließung. Der Streckenabschnitt unterliegt daher wie beschrieben dem Anbauverbot, Ausnahmen sind bei Bedarf entsprechend zu begründen.

Grundstückszufahrten sind ausschließlich im Bereich der gemäß Planzeichnung festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

Schienerverkehr

Die Gleisanlagen des Stahlwerks Annahütte durchqueren das Werksgelände auf der Nord- und Ostseite von Süd nach Nord, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Hier erfolgen Rangier-, Be- und Entladetätigkeiten. Die einzelnen Gleisabschnitte münden in den bestehenden Werksanschluss im Norden des Werksgeländes, der die Bundesstraße B20 mit einer Unterführung kreuzt. An der Übergabegleisanlage Bahnhof Hammerau bindet der Werksgleisanschluss an die Bahnlinie Freilassing-Bad Reichenhall an.

6.5 Einfriedung

Aus artenschutzfachlichen Gründen sind Zäune mit mind. 10 cm Bodenabstand herzustellen. Mauern bzw. Wände sind mit bodenbündigen Durchlässen von ca. 20x15 cm im Abstand von ca. 15 m herzustellen. So wird ein Durchgang von Kleintieren ermöglicht.

6.6 Brandschutz

Im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind für das jeweilige Einzelbauvorhaben entsprechende Brandschutzkonzepte zu erstellen.

Löschwasserversorgung

Im unmittelbaren Umfeld der Baugrundstücke bestehen bereits mehrere Hydranten und eine Saugstelle mit entsprechendem Löschwasserangebot.

Im Zuge der nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist für das jeweilige Einzelbauvorhaben zu prüfen, ob der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes damit sichergestellt ist. Darüber hinaus sind auch die Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz vom Bauwerber, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des 3. Teils Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.

Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sicherzustellen. Die DIN 14090 und das DVGW-Merkblatt sind im Bauamt der Gemeinde Ainring einzusehen.

Löschwasserrückhaltung

In Abstimmung mit der Feuerwehr sind objekt- und betriebsbedingt geeignete Löschmittel vorzuhalten. Ist die Lagermenge überschritten, ist eine Löschwasserrückhaltung in geeigneter Größe zu schaffen. Der Nachweis ausreichend bemessener Löschwasserrückhalteanlagen ist durch den Bauwerber zu erbringen.

6.7 Grünflächen

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

- DIN 18916:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen“

Die Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

Die Maßnahmen der Grünordnung dienen insbesondere dem Erhalt und der Weiterentwicklung der übergeordneten Grünstrukturen des Plangebiets.

So sind die Gehölzstrukturen im Bereich der Hangkante entlang der B20 zu erhalten und im Rahmen der Pflanzgebote Pfg 1 und Pfg 2 zu ergänzen. Zwischen GE und GI werden die gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan zur Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs [7] festgelegten Ausgleichsflächen gesichert und entwickelt.

Zwischen diesen übergeordneten Grün- und Leitstrukturen werden über die mit Pflanzgebot Pfg 3 gekennzeichneten privaten Grünflächen zwei Verbindungskorridore geschaffen.

Im Bereich der Zufahrt zum GE am Walser Weg werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, innerhalb des GE und des GI sind flächenbezogene Mindestanforderungen an Baumpflanzungen formuliert, welche die Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen.

Biotop

Das Biotop 8243-0045-001 (Teilfläche 1) ist in der Satzung nur nachrichtlich dargestellt, da diese Strukturen im Rahmen der Verlegung des Hammerauer Mühlbachs innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend aufgelöst werden.

6.8 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise bereits im Bestand vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse und Erweiterungen der Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen und unterirdisch zu verlegen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Stahlwerks Annahütte erfolgt über das werkseigene Wasserkraftwerk.

Die Stromversorgung des übrigen Plangebiets erfolgt über die Bayernwerk AG. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Energie Südbayern GmbH. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser wird an der Grundstücksgrenze nach dem jeweiligen Revisionsschacht an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal übergeben.

Grund- und Niederschlagswasser

Für Eingriffe in das Grundwasser sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Die unversiegelten bzw. extensiv befestigten

Flächen im Plangebiet tragen zur Grundwasserneubildung bei.

Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungs- bzw. gestattungsfreie Versickerung oder Gewässereinleitung vorliegt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen auch in Hinblick auf die Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.

Die Vorgaben der DIN 1986-100 zum Überflutungsnachweis sind zu berücksichtigen (schadloses Rückhalten von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen vor kontrollierter Ableitung).

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG, Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer,

Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über das Versorgungssystem der Gemeindewerke Ainring.

Die Wasserversorgung im Stahlwerk Anna- hütte (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über den stahlwerkseigenen Brunnen.

Für das Werksgelände besteht auch die Möglichkeit für den Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeindewerke Ainring.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikations- einrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist teilweise bereits vorhanden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort, so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Ein FTTB-/FTTH(Glasfaser)-Ausbau in der Gemeinde Ainring ist geplant.

Abfallentsorgung

Die betriebsbedingten Abfälle, Reststoffe und Wertstoffe des Stahlwerks werden betriebsintern einer Verwertung oder Entsorgung zugeführt.

Die sonstige Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern keine betreiberseitige Entsorgung erfolgt.

6.9 Immissionsschutz

6.9.1 Lärmschutz

Die einschlägigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte sind durch die Summe aller von Gewerbe- oder Industriebetrieben ausgehenden und an den relevanten Immissionsorten (siehe Schalltechnisches Gutachten) wirk- samen Geräuschen einzuhalten (Gesamt- belastung im Sinne der TA Lärm). Für das vorliegende Bauleitplanverfahren sowie die nachgeordneten bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- verfahren ist auf Basis der Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte zu definieren, welche Richtwerte bzw. Richtwertanteile unter Berücksichtigung der Vorbelastung jeweils maßgeblich sind.

Die Geräuschvorbelastung v.a. durch das Stahlwerk Anna- hütte sind bekannt, diese schöpft die zulässigen Gesamt- Immissionswerte L_{GI} im Nachtzeitraum zum teil bereits aus.

Aus diesem Grund wird zur Berücksichtigung der Vorbelastung auf folgende Instrumentarien zurückgegriffen:

Im Sinne der Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann bei der Festlegung der zulässigen Richtwertanteile auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden, wenn die für den zu betrachtenden Betrieb zulässigen Geräuschimmissionen auf einen Wert begrenzt werden, der die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm um 6 dB(A) unterschreitet. Die Anwendung der Ziffer 3.2.1 der TA Lärm wurde im Schalltechnischen Gutachten

für die Immissionsorte in Ansatz gebracht, für die durch das Stahlwerk Annahütte bei Volllastbetrieb keine Ausschöpfung der Richtwerte gegeben ist. Des Weiteren kann im Sinne der Ziffer 2.2 der TA Lärm auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden wenn die Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich der zur Genehmigung anstehenden Anlage liegen, d.h. der Beurteilungspegel 10 dB(A) oder mehr unter den Immissionsrichtwerten liegt.

Zum Schutz der Nachbarschaft sind innerhalb des Plangebiets sind daher nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach der Norm DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche GE 1:

- $L_{EK, tags} = 55 \text{ dB(A)}$
- $L_{EK, nachts} = 40 \text{ dB(A)}$

Teilfläche GE 2:

- $L_{EK, tags} = 55 \text{ dB(A)}$
- $L_{EK, nachts} = 32 \text{ dB(A)}$

Teilfläche GE 3.1:

- $L_{EK, tags} = 57 \text{ dB(A)}$
- $L_{EK, nachts} = 38 \text{ dB(A)}$

Teilfläche GE 3.2:

- $L_{EK, tags} = 60 \text{ dB(A)}$
- $L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$

Teilfläche GE 4:

- $L_{EK, tags} = 60 \text{ dB(A)}$
- $L_{EK, nachts} = 40 \text{ dB(A)}$

Teilfläche GI:

- $L_{EK, tags} = 58 \text{ dB(A)}$
- $L_{EK, nachts} = 39 \text{ dB(A)}$

Zu den o. a. Emissionskontingenten können die folgenden Zusatzkontingente LEK_{zus} entsprechend DIN 45691 arithmetisch aufaddiert werden:

Siehe nachfolgende Tabelle 1 und Beiplan 1 der Satzung.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_{rj} den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte L_{KE} durch $L_{EK} + LEK_{zus}$ zu ersetzen sind.

Sektor / Immissionsorte Nr.: Bezeichnung		Zusatzkontingent in dB(A) Tag / Nacht
A	IO 1	1 / 0
B	I-Orte: 2 und 3	6 / 7
C	I-Orte: 4 - 11	0 / 0
D	IO 12	1 / 4
E	IO 13	4 / 7
F	IO 14	2 / 2
G	IO 15	5 / 9
H	I-Orte: 16, 17, 18	0 / 4
I	I-Orte: 19, 20, 21	2 / 6

Tab. 1: Zusatzkontingente in dB(A) Tag / Nacht

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm (August 1998) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse berechnete Beurteilungspegel für das Vorhaben an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreitet.

Nutzungen nach § 8, Absatz 3, Satz 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind nicht zulässig.

aus [17]

6.9.2 Gerüche

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen. Durch die geplante Maßnahme sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.9.3 Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebiets bestehen aufgrund der gewerblichen und industriellen Nutzung Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Durch die geplanten Maßnahmen sind v.a. für die bisher unbebauten Bereiche im Plangebiet infolge zunehmender Verkehre negative Veränderungen der lokalen Luftqualität zu erwarten. In den bereits bebauten und erschlossenen Flächen werden sich kaum Auswirkungen auf die lokale Luftqualität ergeben.

Die Gesamtbelastung ist aber primär durch die bestehende, regionale Hintergrundbelastung geprägt. Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte für Luftschadstoffe sind jedoch nicht zu erwarten.

Diese treten vor allem an stark befahrenen Straßen in Großstädten auf, da hier meist Straßenschluchten mit schlechtem Luftaustausch vorliegen. Sobald ein breiterer Straßenraum vorhanden ist und die Randbebauung nicht geschlossen ist, liegen die Immissionskonzentrationen auch bei hoher Verkehrsbelastung i.d.R. unter den Immis-

sionsgrenzwerten. Generell sinkt mit größer werdendem Abstand zum Emissionsort die Zusatzbelastung weiter.

Durch Versiegelung bestehender, landwirtschaftlich genutzter Flächen werden örtliche Kaltluftentstehungsbereiche entfallen.

6.9.4 Regelung nach Störfall-Verordnung

Innerhalb und im Umkreis des Planungsgebiets sind keine Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie bekannt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans selbst werden keine Vorhaben zulässig, durch welche schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

6.10 Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der Saalach im Falle eines HQ100 (s. Kapitel 3.1.4). Somit kann für das Vorhaben eine erhebliche Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden. Teile des Geltungsbereichs befinden sich jedoch im Überschwemmungsgebiet der Saalach bei HQextrem, eine hochwasserangepasste Bauweise wird für diese Flächen empfohlen.

Der neu verlegte Hammerauer Mühlbach verläuft als Verrohrung zentral im Geltungsbereich. Östlich des Stahlwerks liegt das Tosbecken, in welchem die Verrohrung mündet und das Gewässer in das neue Bachbett ableitet.

Grundsätzlich ist zu allen Gewässern für bauliche Maßnahmen und Maßnahmen, die dem Gewässerunterhalt dienen sowie sonstige Maßnahmen ein ausreichender Abstand zum Gewässer einzuhalten.

Im Regelfall sind dies 5 Meter gemessen von der Böschungsoberkante, im Einzelfall kann auch ein größeres Maß erforderlich sein. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig, die die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung oder

der Hochwasserabwehr erschweren oder behindern.

Für Anlagen, die sich im 60 m-Bereich von der Uferlinie des Hammerauer Mühlbaches befinden, ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.

Auf das Baufeld bezogen kann der mittlere höchste Grundwasserstand MHGW entsprechend auf rund 429,8 mNHN im Südwesten bzw. 426,8 mNHN im Norden angenommen werden.

Im höher liegenden Gewerbegebiet entspricht dies bezogen auf die in angegebenen Bezugshöhen einem Flurabstand von etwa 10 m (Nordosten, GE 1) bis 7,5 m (Südwesten, GE4). Im tiefer liegenden Industriegebiet (GI) liegt der Flurabstand beim MHGW entsprechend bei etwa 5 m im Süden bzw. 8 m im Norden.

aus [15]

Unversiegelte sowie extensiv befestigte Flächen im Plangebiet versickern in den Untergrund. Im Übrigen gelten die Vorgaben des Bebauungsplans zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen.

Zur Gründung geplanter Vorhaben im Plangebiet liegen keine Informationen vor. In den nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist in Abstimmung mit dem WWA Traunstein zu prüfen, inwiefern sich aus der vorgesehenen Gründungsart und -tiefe nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers, z.B. Barrierewirkungen auf den Grundwasserstrom, ergeben.

6.11 Altlasten / Kampfmittel

Nach Luftbilddauswertung sind keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplans zu erkennen.

Östlich des Geltungsbereichs (auf Flur-Nr. 1739/100) befindet sich eine ehemalige Steinkohlenteeröldeponie als eingetragene Altlastenverdachtsfläche. Diese wird regelmäßig nach § 18 BBodSchG untersucht.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Aufgrund der bis ins 16. Jahrhundert zurückreichenden Geschichte des Stahlwerks sind Einflüsse auf das Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen.

Im Zuge von weiteren Untersuchungen wird die Entnahme von oberflächennahen Boden(misch)proben und die Untersuchung insbesondere auf Schwermetalle und PAK empfohlen. Im Hinblick auf die teilweise landwirtschaftliche Nutzung des Untersuchungsgebietes wird zudem eine Untersuchung auf Herbizide empfohlen.

aus [15]

Ein Risiko für Kriegsalllasten, sowohl für Blindgänger von Spreng- und Splitterbomben als auch von Flakmunition, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gemäß der Baufachlichen Richtlinie Kampfmittelräumung (BFR KMR) besteht weiterer Erkundungsbedarf (Kategorie 2).

Die Buchwieser Geotechnik empfiehlt für Bauvorhaben mit Arbeiten, die in das Erdreich eingreifen, eine vorherige Absuche nach Kampfmitteln durch einen Fachbetrieb mit Zulassung nach §7 SprengG und Personal mit Zulassung nach §20 SprengG.

aus [13]

Daher wurde am 20.12. und 21.12.2021 eine Kampfmitteluntersuchung in Form einer Oberflächensondierung durchgeführt. Für Bereiche, in denen eine konventionelle Einzelbefundräumung möglich ist, sollte eine uneingeschränkte Kampfmittelfreigabe angestrebt werden. Dies ist bei Flächen, die stark mit ferromagnetischen Störern belastet sind erst auf Ebene der Objektplanung bzw. vorab der Bauausführung sinnvoll möglich.

Aufgrund der Ergebnisse ist eine systematische und flächendeckende Einzelbefundräumung zur uneingeschränkten Kampfmittelfreigabe ohne weitere Maßnahmen nicht im gesamten Baufeld möglich.

In folgenden Fällen kann ohne weitere kampfmitteltechnischen Maßnahmen gearbeitet werden:

- Bei Umnutzungen ohne Veränderung des umbauten Raumes und ohne Bodeneingriffe.
- Rückbau von Gebäuden und unterirdischen Anlagen, bei denen es zu keiner Ausweitung des umbauten Arbeitsraumes kommt.
- Entfernen von Oberflächenversiegelungen, ohne dabei in den potentiellen Kampfmittelhorizont einzugreifen.
- Im Arbeitsraum von Leitungen des ehemals offenen Verbaus, angelegt nach Mai 1945.

Auf Kampfmittelverdachtsflächen sollten ohne kampfmitteltechnische Maßnahmen folgende Arbeiten vermieden werden:

- Erdarbeiten in kampfmittelverdächtigen Horizonten;
- Bodenverbesserung mittels Fräsarbeiten in kampfmittelverdächtigen Horizonten;
- Rammarbeiten;
- Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttelstopfsäulen o.ä.;
- Rüttel- und hydraulische Verpressarbeiten;
- Sonstige Arbeiten mit erheblicher mechanischer Krafteinwirkung auf den Boden.

Grundsätzlich kann eine uneingeschränkte Kampfmittelfreigabe angestrebt werden oder aber die Arbeitssicherheit hergestellt werden. Die Herstellung der Arbeitssicherheit bedeutet, dass nur im sondierten und beräumten Arbeitsraum eine Kampfmittelfreigabe erteilt wird. Bereiche, welche abgrenzbare, ferromagnetische Einzelobjekte aufweisen können per konventioneller Flächenräumung eine uneingeschränkte Kampfmittelfreigabe erhalten.

Für die uneingeschränkte Kampfmittelfreigabe in stark mit Störern beeinflussten Bereichen wird ein vollständiger Rückbau von Störern wie Umfriedungen, Versorgungsträgern o.ä. bzw. Bodenaustausch von verschrotteten Bodenhorizonten wie Auffüllungen o.ä. mit anschließender Nachsondierung der Sohle mit Ferromagnetiksonde empfohlen, um flach liegende großkalibrige Abwurfmunition und kleinkalibrige Abwurfmunition sowie kleinkalibrige Munition aus Bodenkämpfen oder Luftabwehr zu sichten und potenziell tieferliegende großkalibrige Abwurfmunition zu orten und bergen zu können. Nach den ersten ca. 1,5 m (unterhalb GOK 1945) ist erfahrungsgemäß nicht mehr mit kleinkalibriger Munition etwa von Handfeuerwaffen zu rechnen.

Für die eingeschränkte Kampfmittelfreigabe nur auf großkalibrige Abwurfmunition in stark mit Störern beeinflussten Bereichen wird empfohlen, falls mögliche Permanentstörer nicht entfernt werden können, zumindest flächendeckende Bohrlochsondierungen (Bohrlochabstand 1,5 m) auf tieferliegende großkalibrige Abwurfmunition durchzuführen, um die Sicherheit für das Baufeld herzustellen.

Für die eingeschränkte Kampfmittelfreigabe in stark mit Störern beeinflussten Bereichen zur Herstellung der Arbeitssicherheit wird empfohlen Spezialtiefbauarbeiten vorab per Bohrlochsondierung auf Kampfmittel zu erkunden. Hierbei kann ein Bereich mit einem Radius von ca. 0,75 m bis 0,90 m um das Bohrloch herum und bis in die gewünschte Tiefe (hier gemäß Gefährdungsband 0,0 m bis 6,0 m unterhalb Geländeoberkante

1945) auf großkalibrige Abwurfmunition überprüft werden. Damit können potenzielle Gründungsarbeiten abgesichert werden. Kleinkalibrige Munition wird nicht entdeckt. Jegliche Erdeingriffe müssen fachtechnisch begleitet werden. Hierbei wird per Handsonde vorsondiert und bei diffusem Ergebnis das Material schichtweise abgetragen (sog. Abziehen). Dies wird entweder wiederholt bis eine Kampfmittelfreiheit erreicht ist, oder falls nicht tiefer in den Boden eingegriffen werden soll und immer noch störende Auffüllungen im Untergrund folgen, die kein aussagekräftiges Ergebnis zulassen, die Kampfmittelfreiheit nur bis in die erreichte Tiefe und Breite der Aushubmaßnahme erteilt.

aus [18]

6.12 Denkmalschutz

Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege [10] ist für den Geltungsbereich weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal kartiert.

Südlich des Plangebiets ist eine Höhensiedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur) und der Bronzezeit („Auhögl“) als Bodendenkmal (D-1-8243-0003) eingetragen. Nördlich des Geltungsbereichs ist eine Siedlung der mittleren und späten römischen Kaiserzeit kartiert (D-1-8143-0030).

aus [10]

Auf dem Firmengelände des Stahlwerks Annahütte befindet sich ein denkmalgeschütztes Werksgebäude (D-1-72-111-19). Dieses ist durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige

verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Satz 2 DSchG:

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

6.13 Natur- und Artenschutz

Es wird auf die ausführliche Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht verwiesen.

Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden nur die über das bisher (gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan) zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Dies entspricht § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In der Ausgleichsbilanzierung erfolgt in einem ersten Schritt eine Überlagerung der alten (rechtskräftigen) mit der neuen Fassung des Bebauungsplans um zu prüfen, wo örtlich neue Eingriffe (Flächenversiegelung etc.) zulässig werden. In einem zweiten Schritt erfolgt ergänzend eine Prüfung von zusätzlichem Baurecht auf den Flächen.

Das Vorhaben hat nach erster Einschätzung, vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts, gesamtökologisch gesehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Eine vertiefende Auswirkungsanalyse erfolgt im Umweltbericht im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs.2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB auf Basis folgender bis dahin ergänzend vorliegender Gutachten:

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ingenieurbüro aquasoli, Siegsdorf
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie, Altötting.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt

7.1.1 Umweltauswirkungen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8, BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1 a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG werden im Zuge der Abschichtung gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

7.1.2 Artenschutz

Zu Auswirkungen der Planung bezüglich geschützter Arten wird durch das Büro natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Das Gutachten wird zum Verfahren nach § 3 Abs.2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben und dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrundegelegt. Das Gutachten wird Bestandteil der Satzung.

7.1.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Versiegelte Flächen im Plangebiet werden ihre bioklimatischen und lufthygienischen Funktionen einbüßen.

Insgesamt ist allerdings zu erwarten, dass sich diese Auswirkungen auf das Plangebiet selbst beschränken werden.

Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende, klimatische Ausgleichsfunktionen sind dadurch nicht betroffen.

Die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Gebote zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, wirken den negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gezielt entgegen.

7.2 Immissionen

Zu Auswirkungen bezüglich der Emissionen aus dem Plangebiet wurde durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH München ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

7.3 Verkehr

Zu Auswirkungen bezüglich der Verkehre zu und aus dem Plangebiet wurde durch die PTV Transport Consult GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt.

Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

8 Hinweise

8.1 Arten- und naturschutzfachliche Hinweise

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Im gesamten Planungsgebiet ist vor Beginn von Baumaßnahmen zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 und 45 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinien betroffen sind.

Im Übrigen wird hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes auf Punkt 6.13 dieser Begründung sowie den Umweltbericht verwiesen.

8.2 Denkmalschutz

Auf Punkt 6.12 dieser Begründung sowie die Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG wird hingewiesen.

8.3 Altlasten

Auf Punkt 6.11 dieser Begründung wird hingewiesen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

8.5 Entwässerung / Versickerung

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden (Sickerkegel ist zu beachten). Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrageinzureichen, der frühzeitig mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen auch in Hinblick auf die Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

8.6 Bodenschutz

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Daher ist belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

8.7 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237), verwiesen.

8.8 Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen.

Die RAS LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ ist zu beachten.

8.9 Freiflächengestaltung

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

8.10 DIN-Vorschriften

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ainring eingesehen werden.

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 17.11.2023 des Büros Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

10 Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, München 2013; einschl. Teilfortschreibungen, in Kraft getreten am 01.03.2018 und 01.01.2020
- [2] Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, in Kraft getreten 1988, 14. Fortschreibung in Kraft getreten am 30.05.2020
- [3] Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing: Luftbild / Orthofoto, Ausgabe 22.10.2019
- [4] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz München: Arten- und Biotopschutz Programm Bayern - Landkreis Berchtesgadener Land, herausgegeben Januar 2014
- [5] Gemeinde Ainring: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 18.02.2020, genehmigt mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018
- [6] Bescheid und Planfeststellungsbeschluss des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 07.02.2019: Vollzug der Wassergesetze; Gewässerbenutzung Neubau Wasserkraftwerk Stahlwerk Annahütte 2 (SAH 2) am Hammerauer Mühlbach und Gewässerausbau, Verlegung und Verrohrung sowie Verlegung und Neuanlage Hammerauer Mühlbach, Neuanlage Nebengerinne 1 bis 3 mit einem Altwasser und Entwicklung von zwei Altarmen; einschl. des zugehörigen Antragsplansatzes vom 10.03./28.08.2017
- [7] aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf: Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 15.03.2019 mit Erläuterungsbericht, Bestandsplan, Konfliktlageplan und Maßnahmenplan
- [8] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) aus: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, abgerufen am 16.02.2021
- [9] Bayerisches Landesamt für Umwelt: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) (Online-Dienst) aus: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>, abgerufen am 16.02.2021
- [10] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Dienst), abgerufen am 16.02.2021
- [11] Daten zum Klima und Wetter in Ainring: aus: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/ainring-155294/>, abgerufen am 11.11.2019
- [12] Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und der Heimat: BayernAtlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>, abgerufen am 08.02.2021
- [13] Buchwieser Geotechnik: Luftbilddauswertung BBP Hammerau B | Ainring vom 03.03.2021, Garmisch-Partenkirchen 2021
- [14] KD GEO | Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH Institut für Erd- und Grundbau: Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen vom 16.04.2021, Revision 23.09.2021, München 2021

[15] KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH Institut für Erd- und Grundbau: Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen - orientierende hydrogeologische Baugrunduntersuchung - historische Altlastenrecherche vom 11.05.2021, Revision 23.09.2021, München 2021

[18] geomer - Kampfmittelbergung J. Kuhrdt: Bericht zur Kampfmittelsondierung mit Diff.-Magnetometer 4-Kanal-GPS-Sonde vom 15.02.2022, Augsburg 2022

[16] PTV Transport Consult GmbH: Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Hammerau B“, Gemeinde Ainring vom 30.04.2021, Karlsruhe 2021

[17] TÜV Süd Industrie Service GmbH: Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hammerau B“ vom 21.07.2022, München 2022

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild/Orthofoto Gemeinde Ainring, Ortsteil Hammerau , o.M. [3]	1
Abb. 2: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. [1], bearbeitet	7
Abb. 3: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region 18 o.M. [2], bearbeitet	8
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring, o.M. [5], bearbeitet	10
Abb. 5: Luftbild [3] mit Geltungsbereich des BBP o.M.	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Tab. 1: Zusatzkontingente in dB(A) Tag / Nacht	31
--	----