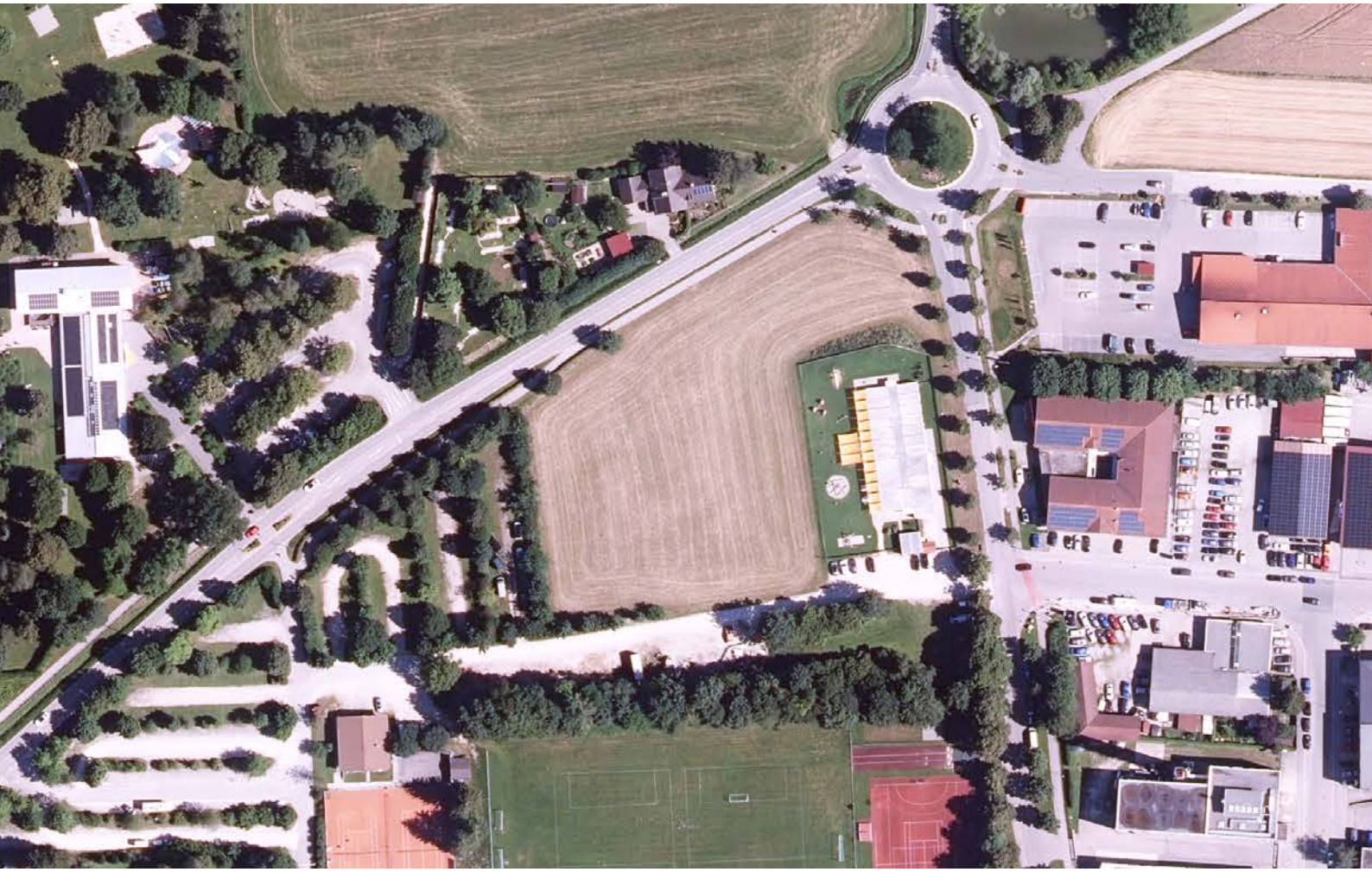
LOGO VERDE STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH

Umweltbericht



1. Änderung Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Mitterfelden Nordwest-Gemeindebedarfsflächen“

Gemeinde Ainring

Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Ainring; aus [4]

Auftraggeber:
Gemeinde Ainring
vertreten durch 1. Bürgermeister Martin Öttl

Salzburger Straße 48
83404 Ainring

Tel.: +49 (8654) 575-0
E-Mail: gemeinde@ainring.de

Auftragnehmer:
Logo verde Stadtplaner und
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel.: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:
M.A. TUM Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

B. Pro. of Business CCI
Veronika Eisenrieder

Umfang:
34 Seiten,
1 Abbildung

Datum: 03.04.2025

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 die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1	**Einleitung**	**6**
1.1	Beauftragung	6
1.2	Gesetzliche Grundlagen	6
2	**Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**	**7**
2.1	Angaben zum Standort	7
2.2	Art und Umfang des Vorhabens/ der Erschließung	7
2.3	Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans	8
3	**Übergeordnete Planungen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung**	**9**
3.1	LEP / RP	9
3.2	Angrenzende Bebauungspläne	9
3.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	9
3.4	ABSP / ASK	9
3.5	Fachinformation Naturschutz	9
4	**Bestandsanalyse u. Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**	**10**
4.1	Schutzgüter Boden u. Wasser	10
4.2	Schutzgüter Tiere u. Pflanzen	12
4.3	Schutzgüter Landschaft u. Erholung	14
4.4	Schutzgüter Luft u. Klima	14
4.5	Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter	15
4.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)	15
4.7	Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	17
5	**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**	**18**
5.1	Schutzgüter Boden u. Wasser	18
5.2	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	18
5.3	Schutzgüter Luft u. Klima	18
5.4	Schutzgüter Landschaft u. Erholung	18
5.5	Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter	18
5.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)	18
6	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**	**20**
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung (Arten- u. Naturschutz)	20
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsbedarf	21
6.3	Ausgleichsflächen u. -maßnahmen	22
6.4	Ermittlung des Kompensationsumfangs	22
7	**Überwachung / Monitoring**	**23**
7.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans	23

8 Planungsalternativen 24

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 25
9.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans 25
9.2 Standort 25
9.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 26
9.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens 26
9.5 Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall) 27
9.6 Wirkungsprognose 27

10 Zusammenfassende Erklärung 32

11 VERZEICHNISSE 33

1 Einleitung

1.1 Beauftragung

Die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH, Landshut wurde am 20.02.2025 von der Gemeinde Ainring mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beauftragt.

Weiterhin wurde die Erstellung folgender Gutachten zum Bebauungsplan beauftragt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Hydrologische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Umweltprüfung
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. [...] Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. [...]

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert.

Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) genutzt worden.

Umweltbericht
Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

(§ 2a BauGB)

Der Umweltbericht dient im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) der Informationspflicht der Gemeinde.

2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

2.1 Angaben zum Standort

2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich in der Gemeinde Ainring, Lkr Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Fl.Nr. 629 (Tfl.), Fl.Nr. 2948 (Tfl.), Fl.Nr. 2946 (Tfl.), des Ainringer Ortsteils Mitterfelden mit ca. 16.253 m².

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt, auf Teilflächen befindet sich der provisorische Standort des Kindergartens „Mooswichtl“ Mitterfelden, Stellplätze und ein Abschnitt der Salzstraße, wie auch ein Radweg. Gebäudestrukturen und sonstige bauliche Anlagen sind in Form eines Containers sowie einer darunteliegenen versiegelten Fläche vorhanden. Westlich im Geltungsbereich, befinden sich Baum- und Gehölzstrukturen sowie eine Baumalle entlang der Salzstraße. Unmittelbar nördlich verläuft entlang der Schwimmbandstraße der Mühlstätter Graben, von welchem keine Überschwemmungsgefahr für das Plangebiet ausgeht.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich teilweise Verkehrswegeflächen (Abschnitt der Salzstraße und Radweg). Er wird im Osten durch die Salzstraße, nördlich und westlich durch die Schwimmbadstraße (BGL 18) sowie südlich durch den Sportplatz der Grund- und Mittelschule begrenzt.

2.1.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Der Umweltprüfung in der vorliegenden Fassung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts wurden die folgenden Gutachten zugrunde gelegt, welche auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind:

- CIMA Beratung + Management GmbH: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse Nahversorgung in Ainring, Stand 22.05.2024. München 2024
- Fachbüro Biologie Christoph Junge: Bebauungsplan „Gemeinbedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“ Fachbeitrag zur speziellen artenschtzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 08.10.2021 mit faunistischer Kartierung, Stand 07.10.2021, Bad Berneck i.F. 2021
- aquasoli Ingenieurbüro: Planungsgebiet Nordwest Gemeinbedarfsflächen, Gemeinde Ainring - Mühlstätter Graben, Gewässer III. Ordnung - Hydrotechnische Stellungnahme, Stand 17.11.2021. Siegsdorf 2021 mit ergänzender Berechnung vom 01.04.2025
- Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Umweltverträglichkeitsvorprüfung - Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall, Stand 04.04.2025, Landshut 2025

Im weiteren Verfahren werden beigegeben:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Hydrologische Untersuchung (Fortschreibung zur hydrologischen Untersuchung aus 2021)
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung

Die gewählten Abgrenzungen sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

2.2 Art und Umfang des Vorhabens/ der Erschließung

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um bereits beplante Flächen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen. Es kommt zu keinen Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch

bebauter Siedlungsbereiche. Die neu geplante Nutzung füllt eine Bedarfslücke im Gemeindegebiet und eine Baulücke in der Ortslage. 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. 1 BauGB berücksichtigt.

Dabei werden gezielt bestehende Verkehrswege zur Erschließung des Plangebiets genutzt und hierfür entsprechend ausgebaut.

Im Rahmen der Grünordnung wird den Belangen des Landschafts- und Ortsbilds sowie der Ökologie Rechnung getragen. Wesentliche Zielsetzungen des Grünordnungsplans sind neben dem Erhalt bestehender Einzelbäume und Gehölzstrukturen die Ortsrandeingrünung in Richtung Nordosten und Nordwesten, die Schaffung öffentlicher Grünflächen im Übergang des Plangebiets zu den angrenzenden gemeinbedarfsflächen sowie die Einbindung der baulichen Anlagen in den landschaftlichen Kontext.

Hinsichtlich der Spartenversorgung muss das Plangebiet größtenteils nur noch an bestehende Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

2.3 Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans

Der Gemeinderat Ainring hat in seiner Sitzung am 23.01.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ beschlossen.

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in siedlungsintegrierter Lage zu schaffen, um bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde zu ersetzen und bedarfs- und nachfragegerecht zu ergänzen. So soll die Gemeinde Ainring auch künftig ihrem landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen und ein ausreichendes Angebot zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung vorhalten können.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ erfolgt im Regelverfahren.

Der in der Planzeichnung zur 1. Änderung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und§ 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) einschließlich Backshop und Café-Gastronomiefläche, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.100 m² VKF, sowie ein Einzelhandelsbetrieb als Drogeriemarkt mit max. 800 m² VKF.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Wandhöhe. Festgesetzt wird eine Wandhöhe von maximal 7,5 m und eine GR von 10.600 m².

So sollen einerseits die baulichen Dimensionen zur Umsetzung des Einzelhandelszentrums mit Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt sowie andererseits die erforderliche Flächenversiegelung für die benötigten Erschließungsanlagen (Anlieferung mit Einhausung, Besucher- und Mitarbeiterparkplätze, Zu- und Abfahrten) ermöglicht werden.

Auf Kapitel 5 und 6 der Begründung wird verwiesen.

3 Übergeordnete Planungen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung

3.1 LEP / RP

Auf das Kapitel 2.1 der Begründung wird verwiesen.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Auf das Kapitel 2.2 der Begründung wird verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring

Auf das Kapitel 2.3 der Begründung wird verwiesen.

3.4 ABSP / ASK

Auf das Kapitel 2.4 der Begründung wird verwiesen.

3.5 Fachinformation Naturschutz

Auf das Kapitel 2.5 der Begründung wird verwiesen.

4 Bestandsanalyse u. Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Schutzgüter Boden u. Wasser

Boden

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die geologische Einheit würmzeitlicher Schotter (Niederterrasse bzw. Spätglazialterrasse), das anstehende Gestein lässt sich als sandiger Kies aus dem Quartär beschreiben. Bodenkundlich dominiert im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

aus [6]

Hinsichtlich der Bodennutzung befindet sich im Plangebiet derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Intensivgrünland.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden haben die Nutzungen im größten Teil des Geltungsbereichs zu einer deutlichen anthropogenen Überprägung geführt. Unversiegelte Flächen erfüllen jedoch weiterhin Bodenfunktionen wie die Puffer- und Filterfunktion, die Wasserspeicher- und Erosionsschutzfunktion oder die Ertrags- und Lebensraumfunktion, während die Böden im Bereich der versiegelten Flächen und der baulichen Anlagen keine entsprechenden Bodenfunktionen mehr abdecken.

Es besteht ein geringer Grundwasserflurabstand, welcher gemeinsam mit der hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds zu einer geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden führt.

Durch die geplanten Maßnahmen werden bisher unversiegelte Flächen durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt.

Indirekte Auswirkungen auf angrenzende Bodenstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird durch die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung jedoch weiterhin gewährleistet.

Der 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. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Für das Schutzgut Boden sind mäßige Auswirkungen zu erwarten.

Wasser

Bezüglich des Schutzguts Wasser sind sowohl Oberflächen- als auch das Grundwasser im Geltungsbereich relevant. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Um sicherzustellen, dass von diesem Graben keine Überschwemmungsgefahr ausgeht und die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation, hier auch für Ober- und Unterlieger, erzeugt, wurde zum Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ eine hydraulische Untersuchung (Aquasoli 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass bei einem angesetzten hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100 = 10 m³/s), v.a. aufgrund der Höhenlage der Salzburger Straße, innerhalbdes Geltungsbereichs keine Überschwemmungen stattfinden.

aus [13]

Der mittlere Grundwasserflurabstand wird auf Basis der nächstliegenden amtlichen Messstellen und unter Miteinbeziehung der Erkenntnisse benachbarter Bauvorhaben auf 4,50 bis 5,00 m, der geringste Flurabstand auf ca. 2,50 m bis 3,00 m eingeschätzt. Der geringe Grundwasserflurabstand führt, gemeinsam mit der hohen.Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds, zu einer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen und gleichzeitig zu einer geringen Sorptions- und.Filterfähigkeit der Böden. Die Fläche ist in der Hinweiskarte „Oberflächenwasserabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasst.

Durch die geplanten Maßnahmen wird ein großer Teil des Plangebiets versiegelt, wodurch es für die Grundwasserneubildung nicht mehr direkt zur Verfügung steht. Durch unversiegelte Flächen und festgesetzte Pflanzgebote bleibt die direkte Grundwasserneubildung in diesen Bereichen intakt. Der Wasserhaushalt verändert sich durch die erforderlichen Versiegelungen kleinräumig.

Flächen für Stellplätze sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster) herzustellen, ausgenommen überdachte Stellplätze.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem 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. Hiervon abweichende Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen und im Entwässerungsantrag vorzulegen. 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) nicht gegeben sind, so ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Parallel zum Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen nachzuweisen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und § 62 WHG (Anforderungen an den 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.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Berchtesgadener Land vorzulegen.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Aufgrund des nahegelegen Mühlstätter Grabens besteht im Plangebiet ein geringer Grundwasserflurabstand, welcher gemeinsam mit der hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds zu einer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen führt, weshalb die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu den überbaubaren Grundstücksflächen oberirdisch eine ausreichende bauliche Kubatur zulassen müssen, damit Untergeschosse nicht zwingend realisiert werden müssen. So können Bodeneingriffe bei entsprechender planlicher Ausdetaillierung weitgehend reduziert werden.

Für das Schutzgut Wasser sind geringe bis mäßige Auswirkungen zu erwarten.

4.2 Schutzgüter Tiere u. Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope. Außer naturschutzfachlich wenig bedeutsamen, intensiv genutzten Grünlandflächen finden sich lediglich junge, straßenbegleitende Einzelbäume sowie Heckenstrukturen als Begleitpflanzung von Parkplätzen und Erschließungsflächen im Geltungsbereich. Im Hinblick auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt unterliegen Plangebiet und Umfeld bereits im Ausgangszustand intensiver anthropogener Nutzung und Überprägung.

Durch das Fachbüro Biologie Christoph Junge wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 08.10.2021, für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

Ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit konkretem Bezug zum vorliegenden Vorhaben befindet sich, wie vorstehend beschrieben, in Bearbeitung und wird zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben.

Aufgrund vorhandener Biotopstrukturen und standörtlicher Gegebenheiten sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

4.2.1 Tiere

Gemäß dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Fachbüros Biologie Christoph Junge vom 08.10.2021, sind im Zuge von baulichen Vorhaben im Plangebiet artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden alle Vorkehrungen bezeichnet, die auf die Minderung oder vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten abzielen.

Vermeidungsmaßnahme V1
Eingriffe in bestehende Gehölzbestände finden nur zu den gesetzlich zulässigen Zeiten und somit nicht von 01.03. bis 31.10. (§ 39 V BNatSchG, Art. 16 I BayNatSchG) statt

Vermeidungsmaßnahme V2
Die Baufeldfreimachung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen findet mit Hinblick auf mögliche Bodenbrütergelege nicht zwischen 01.03. und 31.08. statt. Zu beachten ist auch, dass die Bautätigkeit unmittelbar nach der Baufeldfreimachung beginnen sollte, um eine spätere Besiedlung ausschließen zu können..

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Folglich ergeben sich unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Nachfolgend erfolgt eine kurze zusammenfassende Darstellung des untersuchten Artenspektrums:

Reptilien
Der Lebensraum im Plangebiet wurde als für geschützte Kriechtierarten ungeeignet beurteilt. Eine vertiefte Prüfung fand folglich nicht statt.

Amphibien
Der Lebensraum im Plangebiet wurde als für geschützte Kriechtierarten ungeeignet beurteilt. Eine vertiefte Prüfung fand folglich nicht statt.

Fische, Libellen, Käfer, Weichtiere
Der Lebensraum im Plangebiet wurde als für geschützte Fische, Liebellen, Käfer- und Weichtierarten ungeeignet beurteilt. Eine vertiefte Prüfung fand folglich nicht statt.

Tagfalter
Der Lebensraum im Plangebiet wurde als für geschützte Schmetterlingsarten ungeeignet beurteilt. Eine vertiefte Prüfung fand folglich nicht statt.

Vögel
Bei der aktuellen Untersuchung fanden sich auf der Untersuchungsfläche und im angrenzenden Umfeld insgesamt 5 Vogelarten, davon alle relevant. Weitere 16 Arten wurden als potentiell möglich eingestuft, darunter die Feldlerche.

Die Schwerpunktarten Feldlerche, Kiebitz und Neuntöter konnten weder im Untersuchungsgebiet, noch im Umfeld nachgewiesen werden.

Turmfalke, Lachmöwe und Star fanden sich im Gebiet lediglich als temporäre Nahrungsgäste. Ein negativer Einfluss des Vorhabens auf die lokalen Populationen dieser Arten ist nicht zu erwarten.

Auch der Haus- sowie Feldsperling wurden lediglich in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes nachgewiesen Auch für diese Arten ist daher kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten, da der Lebensraum bereits jetzt stark vom Menschen geprägt und reich an akustischen und optischen Störreizen ist.

Fledermäuse
Der Lebensraum im Untersuchungsgebiet ist potentiell für 18 Arten geeignet. Eine Art, die Nordfledermaus, konnte vor Ort nachgewiesen werden. Insbesondere der nord-westliche Bereich wurde intensiv als Jagdgebiet genutzt.

Weitere naturschutzrelevante Arten
Es ergaben sich keine Hinweise auf weitere relevante Arten im Bereich der Untersuchungsfläche.

aus [12]

Für das Schutzgut Tiere sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.2.2 Pflanzen

Westlich im Plangebiet befinden sich einige, teilweise Baumstrukturen. Eine Baumgruppe im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, schirmt die dahinter liegende Grundschule im Sinne der Ortsrandeingrünung ab.

Aufgrund der Bestandssituation (intensives Grünland) sind für das Schutzgut Pflanzen geringe Auswirkungen zu erwarten. Gemäß des artenschutzlichen Fachbeitrags konnten keine geschützten Arten oder Hinweise auf ihr Vorkommen im Plangebiet nachgewiesen werden.

4.3 Schutzgüter Landschaft u. Erholung

Westlich im sowie angrenzend zum Plangebiet befinden sich erhaltungswürdige Baumstrukturen. Eine Baumgruppe im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, schirmt die dahinter liegende Grundschule im Sinne der Ortsrandeingrünung ab. Das Landschafts- sowie Ortsbild ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung und Freizeitanlagen geprägt, östlich des Geltungsbereiches befindet sich jedoch ein Gewerbegebiet und südlich Wohnbebauung. Die Maßnahmen der Grünordnung dienen der optischen Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext. Durch Maßnahmen zur Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets durch Einzel- und Gruppenbaumpflanzungen sowie Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Dachbegrünung wird dies gewährleistet.

Das nähere Umfeld des Plangebiets trägt mit seinen Freizeitanlagen zur Naherholung bei. Nördlich im Geltungsbereich, parallel zur Schwimmbadstraße verlaufend, besteht ein Radweg (Name: Landkreis Berchtesgadener Land - Wegenetz des Landkreises; Verkehrsaufkommen: hoch: 2%, mittel: 22%, kein oder gering: 76 %; Freizeitwege-ID: 24973).

Der Fuß- und Radweg soll im Zuge der Vorhabens erhalten werden.

Für die Schutzgüter Landschaft und Erholung sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.4 Schutzgüter Luft u. Klima

Luft
Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen. Die Beurteilung von Gerüchen aus Gülleausbringung auf umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist gemäß dem Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft ist bei der Bewertung der Gesamtbelastung im Rahmen der Regelfallbeurteilung nicht erforderlich.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen auch keine wesentlichen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Die offene Baustruktur und die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiete tragen zu einem ausreichenden Luftmassenaustausch im Geltungsbereich bei. Gleichwohl bestehen geringfügige Belastungen v.a. durch Verkehre im Umfeld des Plangebiets.

Klima
Im Ausgangszustand wird die Bedeutung des Geltungsbereichs für Klima und Luft von den intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen geprägt, welche Kaltluftentstehungsbereiche mit positiver Wirkung für die umgebenden Siedlungsflächen darstellen. Des Weiteren sind die zahlreichen Großbäume im unmittelbaren Umfeld lokalklimatisch wirksam.

Der Luftstrom des Plangebiets in Voralpenlage bewegt sich die Berghänge westlich des Geltungsbereichs talabwärts. Der Mühlstätter Graben lenkt hier teilweise den Luftstrom

entlang des Bachlaufs. Die offene Bebauung sorgt für eine gute Durchlüftung des Plangebiets. Die großflächigen Wälder und landwirtschaftlichen Nutzflächen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets sorgen für einen mikroklimatischen Kühleffekt, welcher speziell an Hitzetagen gesundheitsförderlich wirkt.

Aktuell ist kein Klimagutachten für das Bearbeitungsgebiet veranlasst. Das Klima in Ainring ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Der Niederschlag in Ainring ist hoch, auch während des trockensten Monats. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb. In Ainring herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 8,9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 1.158 mm.

aus [10]

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung und Änderung 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 CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die erforderliche Neuversiegelung ist im Vergleich zur Bestandssituation mit einer Veränderung des Strahlungshaushalts und der Aufhitzungseffekte zu rechnen. Im Rahmen der Grünordnung werden daher zur Minimierung negativer kleinklimatischer Effekte Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Dachbegrünung festgesetzt und Bestandsgehölze nach Möglichkeit erhalten.

Für das Schutzgut Klima sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.5 Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter

Weder im Umfeld noch im Plangebiet selbst sind im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Bau- oder Bodendenkmäler kartiert.

Im Plangebiet befindet sich derzeit als Containeranlage der provisorische Kindergarten „Mooswichtl“: Ein Abschnitt der Salzstraße sowie ein Radweg als Erschließung befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

Für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind aufgrund nicht bestehender Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten.

4.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)

<u>Lärm</u>
Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung, die bestehende KiTa sowie die angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere die stark befahrene Schwimmbadstraße. Die Lärmbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung des Vorhabens um eine für Einzelhandelsstandorte typische Lärmbelastung erhöhen, welche sich insbesondere aus den induzierten Verkehren ergibt.

Derzeit befindet sich eine schallschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan in Bearbeitung. Dieser wird im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. zugrunde gelegt.

Für das Schutzgut Mensch sind durch Lärm geringe Auswirkungen zu erwarten.

Luftschadstoffe
Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen v.a. durch Stäube aus der landwirtschaftlichen Nutzung und aus den Verkehren auf den angrenzenden Verkehrsflächen. Die Staubbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung des Vorhabens tendenziell verbessern.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich deren Erschließungsflächen wirken den negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter entgegen, die Staubbindung wird gezielt gefördert.

Für das Schutzgut Mensch sind durch Luftschadstoffe geringe Auswirkungen zu erwarten.

Verkehr
Südlich von Ainring verläuft die Autobahn A8, mit der Ainring durch die Bundesstraßen B20 und die B304 verbunden ist. Vor allem die Gewerbegebiete in den Ortsteilen Mitterfelden, Feldkirchen und Hammerau profitieren von dieser günstigen Verkehrslage. Die Bundesstraße B20 verläuft direkt durch den Hauptort und stellt eine hervorragende Anbindung der Gemeinde an die nächstliegenden Städte Freilassing und Bad Reichenhall her. Mit der B304 führt eine weitere Bundesstraße durch das Gemeindegebiet, die eine Verbindung über Teisendorf Richtung Westen nach Traunstein herstellt und das nordwestliche Gemeindegebiet mit Freilassing verbindet. Das weitere Straßennetz in der Gemeinde bilden die Kreisstraßen BGL10 und BGL18 sowie Gemeindestraßen.

Durch Ainring verläuft die Bahnstrecke Freilassing-Bad Reichenhall. Im Personenverkehr existieren auf dieser Strecke der Haltepunkt Ainring und der Bahnhof Hammerau. Die Bahnstrecke Rosenheim - Salzburg führt ebenfalls durch das Gemeindegebiet im Norden über Straß, Niederstraß und Mühlreit. An dieser Strecke existieren aber keine Haltestationen innerhalb der Gemeinde. Die nächstgelegenen befinden sich in Freilassing und Teisendorf.

Im Plangebiet bestehen kaum verkehrliche Vorbelastungen, jedoch auf den angrenzenden Straßenverkehrsflächen, insbesondere auf der Schwimmbadstraße (BGL 18).

Die verkehrliche Belastung im Plangebiet wird sich durch den neu entstehenden Einzelhandelsstandort deutlich erhöhen. Das Baugebiet ist jedoch leistungsfähig an das örtliche und überordliche Verkehrssystem angebunden. Die Verkehre im Plangebiet werden durch die voneinander getrennten Zu- / Abfahrten für Besucher und Mitarbeiter bzw. Anlieferverkehre entzerrt.

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche sich derzeit in Bearbeitung befindet und zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben wird.

Für das Schutzgut Mensch sind durch Verkehr geringe Auswirkungen zu erwarten.

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

Für das Schutzgut Mensch sind durch Abfall geringe Auswirkungen zu erwarten.

Regelung nach Störfall-Verordnung
Innerhalb und im Umkreis des Planungsgebiets sind keine Störfallbetriebe im Sinne der Seve-so-III-Richtlinie bekannt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB).

Zusammenfassend bewertet ergeben sich auf das Schutzgut Mensch durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine bzw. geringfügig positive Auswirkungen.

4.7 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	
• Lärm	gering
• Verkehr	gering
• Abfall	gering
Pflanzen	gering
Tiere	gering
Boden / Fläche	mäßig
Wasser	gering - mäßig
Klima	gering
Luft	gering
Landschaftsbild / Erholung	gering
Sach- und Kulturgüter	keine

5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

5.1 Schutzgüter Boden u. Wasser

Für die natürlichen Bodenfunktionen ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der ausfallenden, neuen Eingriffe keine zusätzlichen Auswirkungen. Die Flächen des Plangebiets sind durch landwirtschaftliche und freizeitliche Nutzung bereits anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung in den nicht anthropogen beeinträchtigten bzw. naturnahen Bereichen erhalten, ebenso aber auch die bereits versiegelten Flächen, die gemäß vorliegender Planung zum Abbruch vorgesehen sind (öffentliche Stellplätze).

Für die Grundwasserneubildung ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der nicht bzw. kaum vorhandenen Flächenversiegelung keine Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Vorhandene Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser bleiben bei Nichtdürchführung der Planung bis auf Weiteres bestehen.

5.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird nach Umsetzung der Maßnahmen der Grünordnung diesbezüglich aufgewertet.

Die durch die Maßnahmen der Grünordnung im Vergleich zum Bestand zu erwartenden Verbesserungen (Habitatanreicherung) für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht entstehen. Andererseits entstehen bei Nichtdurchführung der Planung keine potentiellen zusätzlichen Störwirkungen für die lokale Fauna.

Bei Nichtdurchführung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

5.3 Schutzgüter Luft u. Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet. Entsprechend sind keine negativen kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die unbebauten Flächen dienen der Kaltluftentstehung.

Bei Nichtdurchführung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

5.4 Schutzgüter Landschaft u. Erholung

Für das Landschaftsbild und die Erholung spielen die Flächen im Plangebiet eine untergeordnete Rolle, da es sich bis auf den Radweg und Spielflächen der temporären KiTa um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Schutzgüter Landschaft u. Erholung in ihrer jetzigen Form unbeeinträchtigt erhalten. Das Plangebiet wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

5.5 Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter

Die hochwertigen Sachgüter in Form des EDEKA-Marktes entstehen bei Nichtdurchführung der Planung nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter in ihrer jetzigen Form unbeeinträchtigt erhalten.

5.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet und angrenzenden Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die bestehende Wohnbebauung und das Gewerbegebiet sind am Ortsrand durch die landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt.

Die gegebenen Vorbelastungen (v.a. Lärmimmissionen) durch Verkehre auf privaten und öffentlichen Verkehrsflächen (Salzstraße, Schwimmbadstraße) bleiben für das Schutzgut Mensch bei Nichtdurchführung der Planung unverändert erhalten.

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bleiben bei Nichtdurchführung der Planung entsprechend bestehen.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung (Arten- u. Naturschutz)

Laut § 13 Bundesnaturschutzgesetz sind „erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (...) vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

6.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel“. Die Flächen im Plangebiet sind bereits erschlossen und können an bestehende Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

Nachfolgend werden schutzgüterbezogen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

<u>Schutzgut Arten- und Lebensräume</u>

- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z. B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- Kulturgeschichte gemäß § 2 BBodSchG), v. a. benachbarter Ausgleichsflächen.
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeinträge.
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen soweit im Rahmen der Festsetzungen möglich.
- Verbot tiergruppenschädigender Bauweise von Einfriedungen.
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher, auch im Bereich von Baustellen.
- Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen gem Kapitel 4.2.1

<u>Schutzgut Boden und Flächen</u>

- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens im Zuge der Herstellung des Baugebiets.
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen.
- Schaffung kompakter Anlagenstrukturen zur Vermeidung von Flächenversiegelung und Zerschneidung von Lebensräumen.
- Biodiversität durch Schaffung differenzierter Grünräume.
- Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen.

<u>Schutzgut Klima/Luft</u>

- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, (z. B. Kaltluftentstehungsgebiete) durch Vermeidung nicht notwendiger Versiegelung.
- Vermeidung von Aufhitzungseffekten durch Maßnahmen der Grünordnung und der baulichen Gestaltung, u.a. durch Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern.

Schutzgut Landschaftsbild
- Erhalt wertvoller Landschaftselemente (z. B. Einzelbäume) und Biotopstrukturen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.

Schutzgut Wasser
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen durch die Beschränkung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die das Gelände lediglich unterbauen, auf die überbaubaren Grundstücksflächen.

- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung infolge von Tiefbaumaßnahmen aus den zuvor genannten Gründen.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Belege auf Stellplatzflächen.

6.1.2 Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen der Grünordnung dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung sowie dem Erhalt und der Weiterentwicklung der übergeordneten Grünstrukturen des Plangebiets. Vorrangige Ziele der Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind die Einbindung des EDEKA-Marktes in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte in der Siedlungsentwicklung.

So sind eine Ortsrandeingrünung in Richtung Nordosten und Nordwesten mittels Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Erhalt bestehender Einzelbäume und Gehölzstrukturen, außerdem die Schaffung öffentlicher Grünflächen im Übergang des Plangebiets zu den angrenzenden Gemeinbedarfsflächen sowie die Einbindung der baulichen Anlagen in den landschaftlichen Kontext vorgesehen.

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden Einzel- sowie Baumgruppen- und Heckenpflanzungen festgesetzt, welche auch der Beschattung der geplanten Erschließungsflächen dienen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen der Pufferung von Niederschlagswasser, der Reduzierung von Aufhitzungseffekten bzw. der Erzeugung von Verdunstungskühle sowie der Staubbindung. Letztlich sind die Verbesserung des Mikroklimas und die Reaktion auf Umweltrisiken wesentlicher Aspekt des ökologischen Planungsansatzes.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsbedarf

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

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird vorliegend, analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan, in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert.

Über den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht im Plangebiet bereits weitreichendes Baurecht in Form verschiedener Gemeinbedarfsnutzungen mit der Zweckbestimmung Sport. Insgesamt werden 9.000 m² Grundfläche bei einer Wand- bzw. Firsthöhe vom 14 m zugelassen. Zusätzlich sind ca. 4.400 m² öffentliche Verkehrsflächen und Stellplätze östlich, südlich und westlich der Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Vorliegende 1. Änderung lässt eine GR von maximal 10.600 m² bei einer Wandhöhe von 7,5 m (Flachdach) zu, es werden 2.190 m² öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt. Ergänzend werden Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und Begrünung

der Gebäude festgesetzt. Tatsächlich ist im Ausgangszustand ein Großteil der Fläche als Grünland bewirtschaftet und im westlichen Bereich ist eine temporäre Kindertagesstätte errichtet.

Demzufolge wird davon ausgegangen, dass sich keine weiteren Ausgleichsverpflichtungen gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, da sich gegenüber dem bestehenden Baurecht kein überschießendes Baurecht entwickelt bzw. dessen Auswirkungen im Plangebiet minimiert werden.

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.

Sollten sich im weiteren Verfahren dennoch Ausgleichsbedarfe ergeben, stehen Ausgleichsflächen zur externen Kompensation von Eingriffen im Plangebiet im Ökokonto der Gemeinde Ainring zur Verfügung.

6.3 Ausgleichsflächen u. -maßnahmen

Entfällt.

6.4 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Entfällt.

7 Überwachung / Monitoring

7.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind für den Bebauungsplan durch die Gemeinde Ainring oder Dritte vorzusehen:

7.1.1 Maßnahmen während der Bauphase / Bauantragsstellung

- Überwachung der abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange.
- Überwachung möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen.
- Überprüfung, ob durch Baumaßnahmen Lärmbeeinträchtigungen entstehen.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. R SBB.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Lebensräumen die an das Baufeld angrenzen. Durchführung von Schutzmaßnahmen an Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. R SBB.
- Überwachung einer ungehinderten Zufahrt für Einsatzfahrzeuge (z. B. Feuerwehr) zu den anliegenden Grundstücken.
- Überwachung der Umsetzung der festgesetzten artenschutzfachlichen Maßnahmen.

7.1.2 Maßnahmen während der Betriebsphase

- Überwachung der Herstellung und der Wirksamkeit der festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.
- Überprüfung möglicher Nachbarschaftsbeeinträchtigungen in der Betriebsphase.
- Regelüberprüfung (Wasser, Luft, Abfall) durch Auswerten von Umweltinformationen der zuständigen Behörden.
- Einzelfallprüfungen auf Hinweise von Behörden und der Öffentlichkeit.

8 Planungsalternativen

Auf Kapitel 4 der Begründung wird verwiesen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

9.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat Ainring hat in seiner Sitzung am 23.01.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ beschlossen.

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in siedlungsintegrierter Lage zu schaffen, um bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde zu ersetzen und bedarfs- und nachfragegerecht zu ergänzen. So soll die Gemeinde Ainring auch künftig ihrem landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen und ein ausreichendes Angebot zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung vorhalten können.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ erfolgt im Regelverfahren.

Der in der Planzeichnung zur 1. Änderung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und§ 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Die Bebaubarkeit des Vorhabengebiets wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Nebenanlagen und Erschließungsflächen sowie zur baulichen Gestaltung der baulichen Anlagen neu definiert, um die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.700 m², eines Discounters mit 1.100 m² und einer Drogerie mit 800 m². Verkaufsfläche zu ermöglichen. Hierdurch soll eine moderate Nachverdichtung in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht und der kurzfristig entfallende Einzelhandelsstandort im Zentrum von Mitterfelden (EDEKA-Markt) ersetzt werden. Insbesondere durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzungen der Grünordnung wird der Einbindung des Plangebiets bzw. des Vorhabens in den landschaftlichen Kontext und in das Ortsbild Rechnung getragen, wobei dem Erhalt der lokalen Baukultur hoher Stellenwert eingeräumt wird.

Im Rahmen der Grünordnung werden wichtige Belange des Landschafts- und Ortsbilds sowie der Ökologie beachtet.

Die Maßnahmen der Grünordnung dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung sowie dem Erhalt und der Weiterentwicklung der übergeordneten Grünstrukturen des Plangebiets. Vorrangige Ziele der Festsetzungen zur Grünordnung sind die Einbindung des EDEKA-Marktes in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte in der Siedlungsentwicklung, mittels Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Erhalt bestehender Einzelbäume und Gehölzstrukturen, außerdem die Schaffung öffentlicher Grünflächen im Übergang des Plangebiets zu den angrenzenden Gemeinbedarfsflächen sowie die Einbindung der baulichen Anlagen in den landschaftlichen Kontext.

Letztlich sind die Verbesserung des Mikroklimas und die Reaktion auf Umweltrisiken wesentlicher Aspekt des ökologischen Planungsansatzes.

9.2 Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ainring, Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden und umfasst gesamt ca. 16.253 m². Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ainring: Fl.Nr. 629 (Tfl.), Fl.Nr. 2948 (Tfl.), Fl.Nr. 2946 (Tfl.). Es wird im Osten durch die Salzstraße, nördlich und westlich durch die Schwimmbadstraße (BGL 18) sowie südlich durch den Sportplatz der Grund- und Mittelschule begrenzt.

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Salzstraße sowie nördlich und westlich durch die Schwimmbadstraße (BGL 18) begrenzt. Das Plangebiet wird derzeit als intensives Grünland genutzt, auf Teilflächen befinden sich der provisorische Standort des Kindergartens „Mooswichtl“ Mitterfelden, Stellplätze sowie ein Abschnitt der Salzstraße und ein Radweg. Gebäudestrukturen und sonstige bauliche Anlagen sind in Form eines Containers sowie einer darunteliegenen versiegelten Fläche und in Form von Verkehrswegen vorhanden. westlich, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich Baum- sowie Heckenstrukturen. Unmittelbar nördlich verläuft entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben, von welchem keine Überschwemmungsgefahr ausgeht.

9.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Maß der Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR, 10.600 m²) in Verbindung mit der Wandhöhe (7,5 m).

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.

So sollen einerseits die baulichen Dimensionen zur Umsetzung des Einzelhandelszentrums mit Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt sowie andererseits die erforderliche Flächenversiegelung für die benötigten Erschließungsanlagen (Anlieferung mit Einhausung, Besucher- und Mitarbeiterparkplätze, Zu- und Abfahrten) ermöglicht werden.

9.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt. Diese wird im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erfolgt in der Bestandsaufnahme. Dort werden die einzelnen Umweltbelange nach ihrer Funktion im Naturhaushalt und in der Umwelt des Menschen gemäß ihrem derzeitigen Zustand beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung im Naturhaushalt bzw. in der Umwelt des Menschen bewertet.

In der Wirkungsprognose werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben. Die zu erwartenden vorhabensbezogenen Auswirkungen werden dabei dem Nullfall bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Bei Feststellung erheblicher Auswirkungen wird geprüft, ob diese durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Zusätzlich wird dargestellt, durch welche Maßnahmen zum Ausgleich die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kompensierbar sind.

Der Umweltprüfung in der vorliegenden Fassung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts wurden die folgenden Gutachten zugrunde gelegt, welche auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind:

- CIMA Beratung + Management GmbH: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse Nahversorgung in Ainring, Stand 22.05.2024. München 2024

- Fachbüro Biologie Christoph Junge: Bebauungsplan „Gemeinbedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“ Fachbeitrag zur speziellen artenschtzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 08.10.2021 mit faunistischer Kartierung, Stand 07.10.2021, Bad Berneck i.F. 2021

- aquasoli Ingenieurbüro: Planungsgebiet Nordwest Gemeinbedarfsflächen, Gemeinde Ainring - Mühlstätter Graben, Gewässer III. Ordnung - Hydrotechnische Stellungnahme, Stand 17.11.2021. Siegsdorf 2021 mit ergänzender Berechnung vom 01.04.2025

- Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Umweltverträglichkeitsvorprüfung - Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall, Stand 04.04.2025, Landshut 2025

Im weiteren Verfahren werden beigegeben:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Hydrologische Untersuchung (Fortschreibung zur hydrologischen Untersuchung aus 2021)

- Schalltechnische Untersuchung

- Verkehrsuntersuchung

Die gewählten Abgrenzungen sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

9.5 Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)

Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff bzw. eine Veränderung der bestehenden Situation verbunden. Die aktuelle Situation könnte bei Nichtumsetzung der Planung erhalten werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter, v.a. aber für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, käme es zu keinen Eingriffen bzw. Veränderungen.

Vorhandene Beeinträchtigungen der Schutzgüter bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bis auf Weiteres jedoch bestehen.

Die bestehenden, unversiegelten Grünflächen tragen zur Entstehung von Kaltluft bei und wirken Aufhitzungseffekten kleinräumig entgegen. Luftbelastungen durch Verkehre, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in der näheren Umgebung sowie die Nutzungen im Plangebiet selbst bleiben bestehen.

9.6 Wirkungsprognose

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der Wirkungsprognose und der geprüften Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens tabellarisch zusammengefasst.

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)		
– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche und freizeitliche Nutzung und Verkehre – bestehendes Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe	– Erhöhung der Verkehre im, vom und zum Plangebiet – baubedingte Störwirkung (temporär)	– Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz bei Bedarf – Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen
Umweltbelang Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet	– Versiegelung von anthropogen stark überprägten oder extensiv befestigten Flächen – Versiegelung von Grünflachen	– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen – Umsetzung artenschutzfachlicher Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen – Festsetzungen zur Grünordnung – Nutzung vorhandener Verkehrswege / sonstige Infrastrukturen
Umweltbelang Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– potenzielle Habitate für kommune, teils geschützte Tierarten im Plangebiet vorhanden	– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen sowie in Vegetationsbestände mit folglich kleinräumigem Verlust von Lebensräumen und potenzieller Fortpflanzungsstätten	– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen – Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen – Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– Plangebiet auch in Relation zum Umfeld kein einzigartiges Gebiet für die biologische Vielfalt	– Änderung der Biotoptypenzusammensetzung – Eingriff in potentielle Habitate	– s. Umweltbelange Tiere und Pflanzen
Umweltbelang Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– v. a. unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen von Vorhaben betroffen	– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen – Verdichtung von Boden im Baufeld – Zerstörung von Bodenstrukturen im Baufeld baulicher Anlagen	– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen – sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden – Wiederverwendung Oberboden
Umweltbelang Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– wild abfließendes Oberflächenwasser – hoch anstehendes Grundwasser – Nähe zu Mühlstätter Graben, keine Hochwassergefahr bei Lastfall HQ_{100}	– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen – keine Oberflächengewässer betroffen	– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen – sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden – Festsetzungen zur Grünordnung – Versickerung von Niederschlagswasser – unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung und Verkehre – unversiegelte Flächen als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet	– kleinräumige Überhitzungseffekte und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung – temporäre baubedingte Störwirkung (Stäube)	– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen – sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden – Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern – Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen
Umweltbelang Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)		
– bauliche Anlagen mit Erschließungsflächen und Gebäude stellen hochwertige Sachgüter dar – keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden	– Schaffung hochwertiger Sachgüter	
Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)		
– v. a. der Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v. a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima	– Wechselwirkungen bestehen zwischen Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt durch den Verlust von Habitaten – zwischen Boden und Grundwasser aufgrund des Verlustes der Schutz- und Sorptionswirkung des Oberbodens – zwischen Boden und Grundwasser aufgrund der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge von Flächenversiegelung	– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen – sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden – Festsetzungen zur Grünordnung, v. a. Durchgrünung und Ortsrandeingrünung – Wiederverwendung Oberboden – Versickerung von Niederschlagswasser im möglichen Umfang – Umsetzung von artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)		
– Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR00001).	– keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse	– Grünordnerisch und ökologisch wirksame Maßnahmen sind im Bauvollzug mit hoher Priorität umzusetzen.
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)		
		– Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz bei Bedarf – unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit Abfällen und Abwasser sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)		
– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung und Verkehre	– Entstehung von Einkaufsmärkten und damit verbundene Verkehre – Erhöhung der Belastungen durch Anlagenbetrieb und damit zusammenhängende Verkehre	– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich – Umliegende Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt

10 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 3 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Verfahrensabschluss als eigenständiges Dokument erstellt und den Verfahrensunterlagen beigefügt.

11 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] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz München: Arten- und Biotopschutz Programm Bayern - Landkreis Berchtesgadener Land, herausgegeben Januar 2014

[4] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025

[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] Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025

[7] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, aus: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf, abgerufen am 04.03.2025

[8] Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und der Heimat: BayernAtlas, (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025

[9] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025

[10] ClimateData.org: Daten und Graphen zum Klima und Wetter in Ainring, aus https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/ainring-202790/, abgerufen am 24.02.2025

[11] CIMA Beratung + Management GmbH: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse Nahversorgung in Ainring, Stand 22.05.2024. München 2024

[12] Fachbüro Biologie Christoph Junge: Bebauungsplan „Gemeinbedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“ Fachbeitrag zur speziellen artenschtzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 08.10.2021 mit faunistischer Kartierung, Stand 07.10.2021, Bad Berneck i.F. 2021

[13] aquasoli Ingenieurbüro: Planungsgebiet Nordwest Gemeinbedarfsflächen, Gemeinde Ainring - Mühlstätter Graben, Gewässer III. Ordnung - Hydrotechnische Stellungnahme, Stand 17.11.2021. Siegsdorf 2021 mit ergänzender Berechnung vom 01.04.2025

[14] RRI - Roland Richter Ingenieur GmbH: Städtebauliche Studie, Stand 07.04.2025, M: 1:1.000

[15] Leupold Brown Goldbach Architekten: Visualisierung Einzelhandel Ainring, Stand April 2025

[16] Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Umweltverträglichkeitsvorprüfung - Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall, Stand 04.04.2025, Landshut 2025

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Ainring; aus [4]