

Gemeinde Ainring



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss Annahütte“

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

Elke Kölnerberger
technische Angestellte

Umfang:
41 Seiten
6 Abbildungen

Datum: 09.03.2020
geändert: 19.05.2020
geändert: 05.11.2020

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

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	15
3	Bestand und Bewertung	17
3.1	Natur und Landschaft	17
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	19
4	Plausibilitätsprüfung	21
5	Planungsziele	22
5.1	Flächennutzungsplan Ainring	22
5.2	Ziele des Bebauungsplans	22
5.3	Ziele des Grünordnungsplans	22
6	Planungskonzept	23
6.1	Art der Nutzung	23
6.2	Maß der Nutzung	23
6.3	Gestalterische Festsetzungen	24
6.4	Verkehrliche Erschließung	25
6.5	Einfriedung	26
6.6	Brandschutz	26
6.7	Grünflächen	27
6.8	Ver- und Entsorgung	28
6.9	Immissionsschutz	29
6.10	Hydrologie	33
6.11	Altlasten	33
6.12	Denkmalschutz	34
6.13	Natur- und Artenschutz	35
7	Auswirkungen der Planung	36
7.1	Umwelt	36
7.2	Immissionen	36
7.3	Verkehr	36

8	Hinweise	37
8.1	Arten- und naturschutzfachliche Hinweise	37
8.2	Denkmalschutz	37
8.3	Schallschutz	37
8.4	Brandschutz	37
8.5	Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	37
8.6	Abfallbeseitigung	37
8.7	Entwässerung / Versickerung	37
8.8	Grundwasser	38
8.9	Bodenschutz	38
8.10	Energie	38
8.11	Baumschutz	38
8.12	Freiflächengestaltung	38
8.13	DIN-Vorschriften	38
9	Umweltbericht	39
10	Verzeichnisse	40

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 Ainring (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.

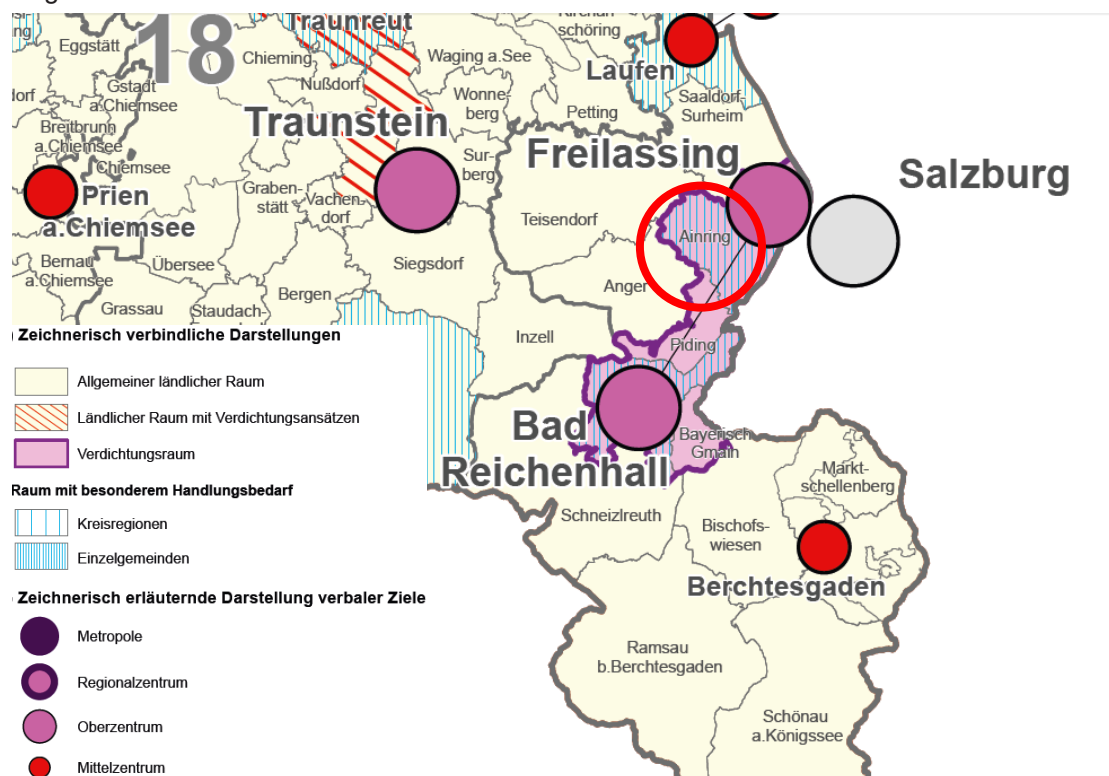


Abb. 2: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. [1], bearbeitet

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 Vorhabenbezogene 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 Werkserweiterung an ein vorhandenes, funktionierendes Erschließungs- und Versorgungsnetz anschließt.

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 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 sind vor allem wirtschaftlich mit den bayerischen Nachbargemeinden 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)).

Der Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung, des Ausbaus und der Stärkung der Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern gemäß RP BV 1 (G) bekräftigt die Planungsabsichten.

Der Standort des bestehenden Stahlwerks Annahütte wird durch die geplante Umstrukturierung gestärkt, den Zielen des RP vollumfänglich entsprochen.

aus [1] und [2]

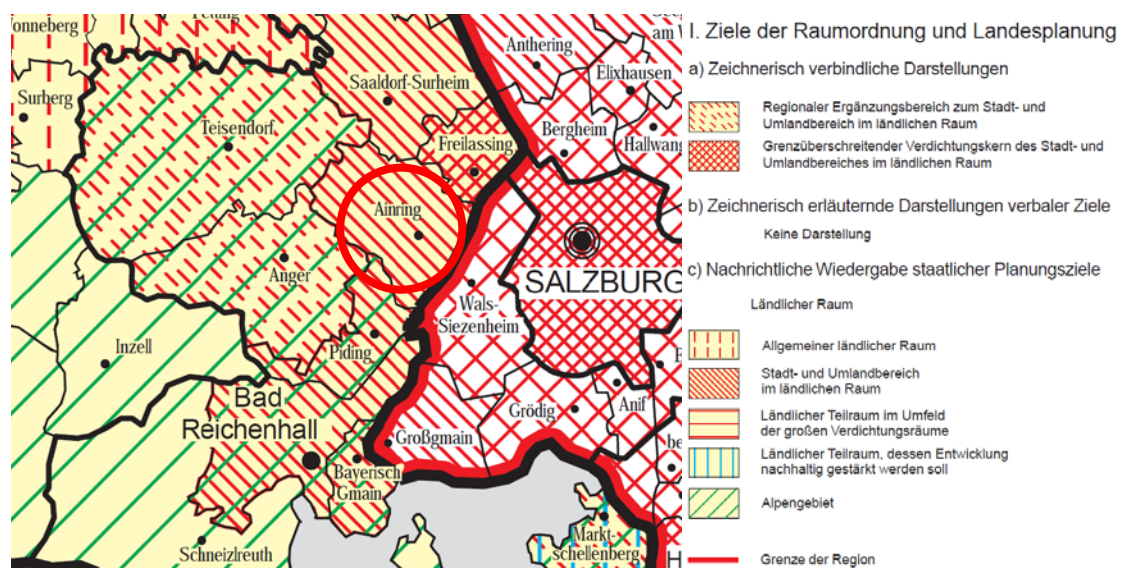


Abb. 3: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region 18 o.M. [2], bearbeitet

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.

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 das Landschaftsschutzgebiet „Ainringer und Peracher Moos“ und im Norden das Vogelschutzgebiet „Salzach / Inn“, sowie das FFH-Gebiet „Salzach / Unterer Inn“.

Die Kartierungsergebnisse aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) wurden im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

1.4 Flächennutzungsplan Ainring

Der seit 14.03.1986 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring [5] ist derzeit in Neuaufstellung. Das geplante Vorhaben ist bereits bei der Aufstellung berücksichtigt. Am 18.02.2020 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst. Der festgestellte Flächennutzungsplan liegt seit 02.09.2020 der Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit vor. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wird vor Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

Die Fläche im Geltungsbereich wird als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO dargestellt. Bestehende Gehölze und die Umverlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs sind erfasst [5]. Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

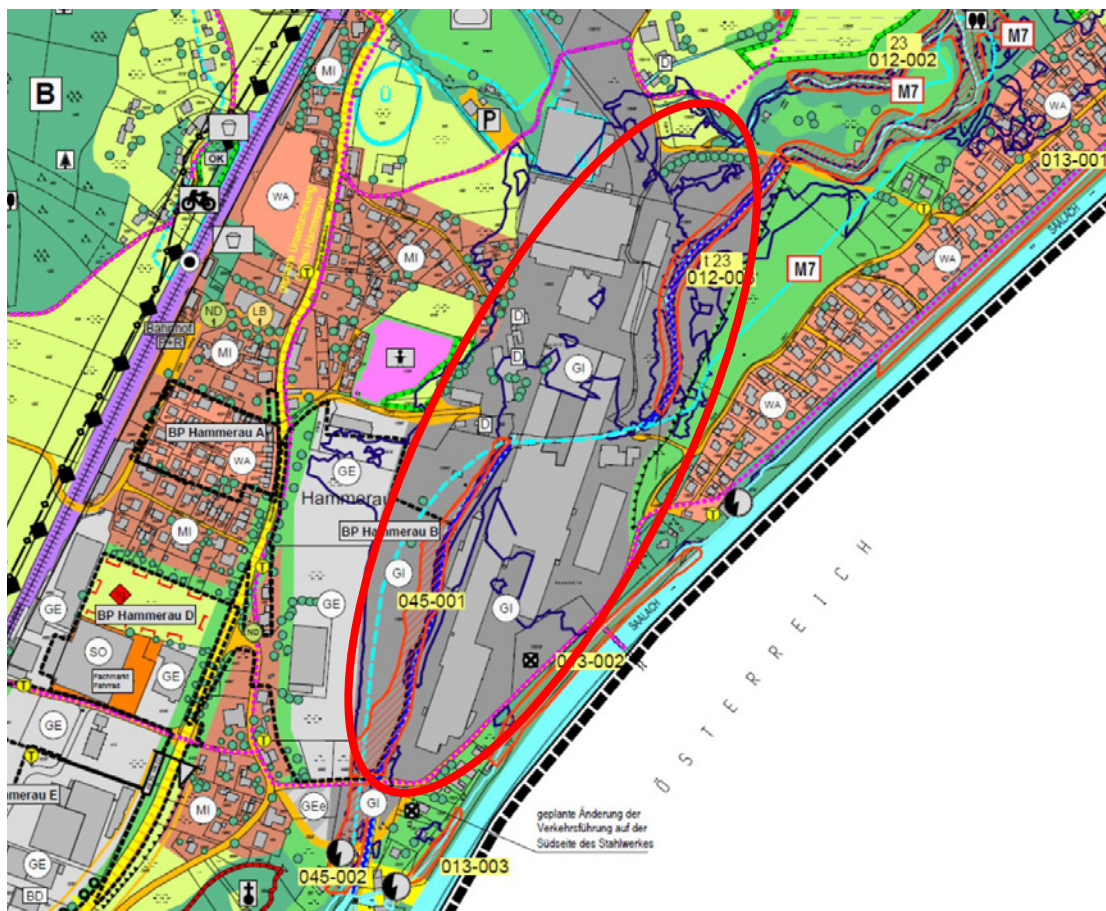
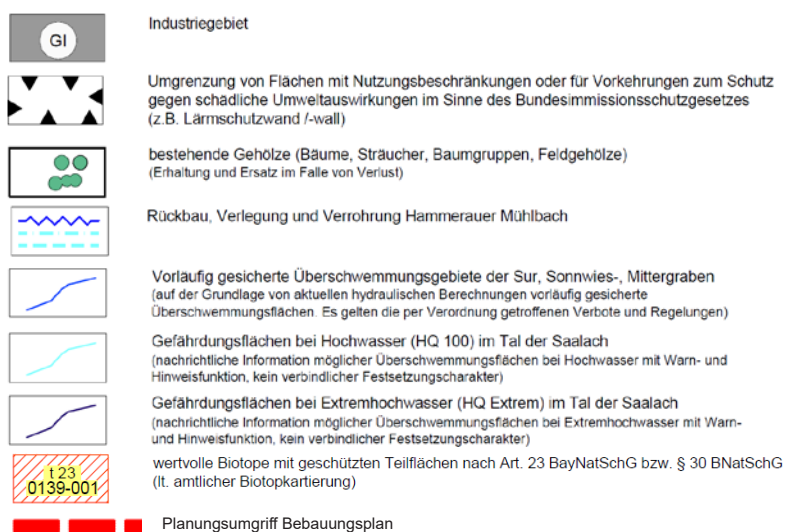


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring - derzeit in Aufstellung, o.M. [5], bearbeitet



1.5 Planfeststellungsbeschluss Verlegung/Verrohrung Hammerauer Mühlbach

Die Verlegung des Hammerauer Mühlbachs und die Verrohrung innerhalb des Werksgeländes 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 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 mit Neuanlage des Baches und drei Nebengerinnen werden im Bebauungsplan als bereits durchgeführte Maßnahme dargestellt. Dies betrifft insbesondere die Verfüllung des ehemaligen Bachbettes 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

Die östliche Teilfläche des Geltungsbereichs grenzt nicht unmittelbar an rechtsverbindliche Bebauungspläne an. Die westliche Teilfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hammerau B“, dessen Neuaufstellung mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.05.2019 beschlossen wurde. Die Neuaufstellung ist auch infolge des Bescheids und Planfeststellungsbeschlusses zur Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs vom 07.02.2019 erforderlich.

Das Wohnbaugebiet WA Hammerau A sowie die Gewerbegebiete GE Hammerau D und E liegen ca. 350 bis 400 m in westlicher Richtung der neu zu errichtenden Wertstoffverladehalle.

Für die im Osten liegende Wohnsiedlung Saalachau gibt es eine Ortsabrundungssatzung. Anhand des schalltechnischen Gutachtens und der darin entwickelten Festsetzungen ist der Immissionsschutz der nachbarlichen Bebauung sichergestellt.

2 Allgemeines

2.1 Anlass und Zweck

Am 16.11.2018 wurde bei der Regierung von Oberbayern der Antrag zur eisenbahnrechtlichen Genehmigung der Wertstoffverladehalle mit Gleisanbindung nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) [7] gestellt.

Die Verladehalle erhält einen Gleisanschluss. Daher muss die bestehende Gleisanlage erweitert werden, was einem eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die Regierung von Oberbayern unterliegt.

Nach Einschätzung der Regierung findet für das Projekt der § 38 BauGB

(Planfeststellungsverfahren) keine Anwendung, da es sich nicht um ein Vorhaben von überörtlicher Bedeutung handelt und der Darstellung des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans widerspricht. Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich.

Somit sind Beeinträchtigungen öffentlicher Belange im Sinne des § 35 (3) BauGB zu befürchten.

Mit Schreiben vom 26.06.2019 teilte die Regierung von Oberbayern der Gemeinde Ainring mit, dass das Verfahren einstweilig zurückgestellt wird, bis ein Bebauungsplan für das geplante Vorhaben aufgestellt ist.

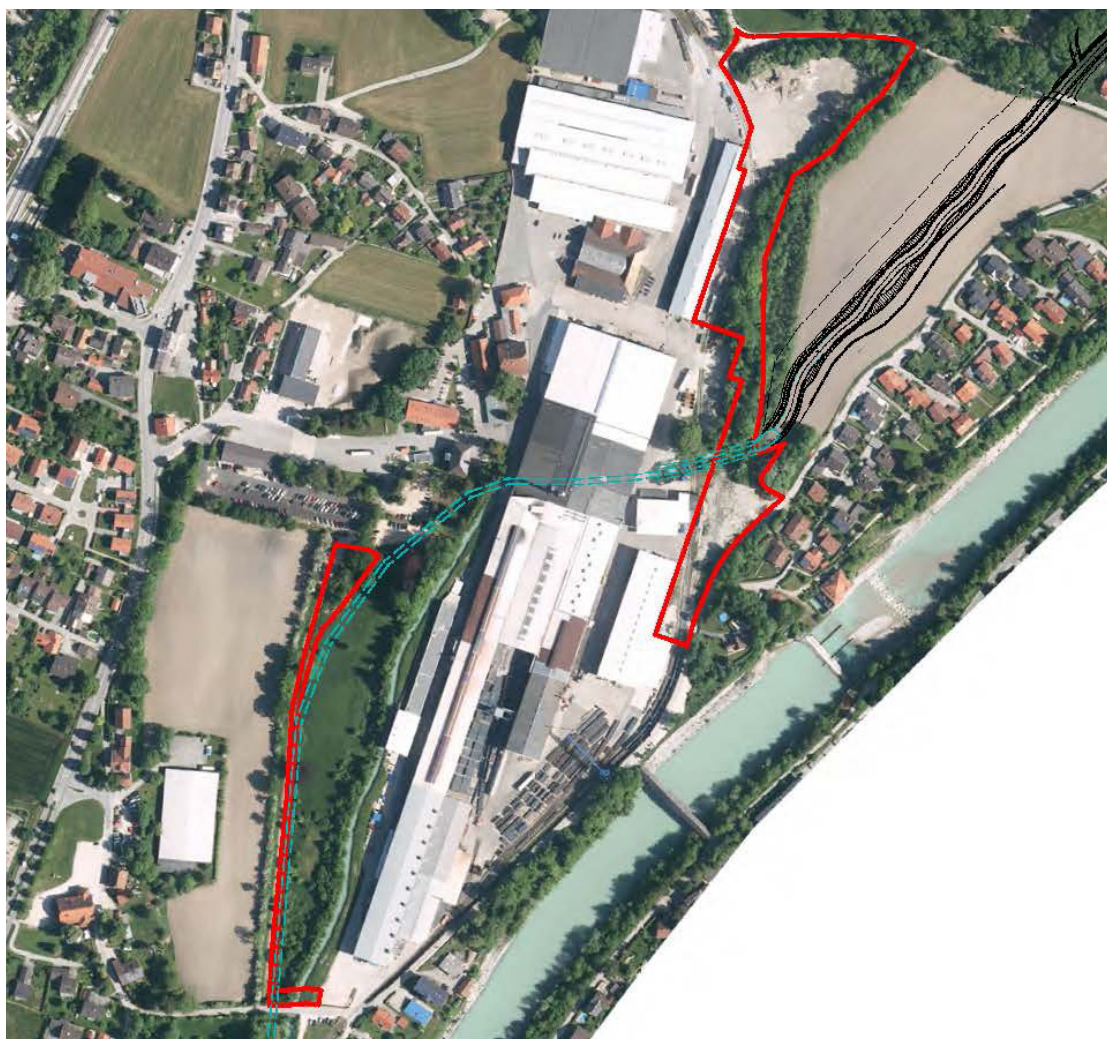


Abb. 5: Luftbild [3] mit Geltungsbereich des V-BBP o.M.

Aus diesem Grund wird seitens der Gemeinde Ainring die Aufnahme der Darstellung eines GI in den derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan [5] angestrebt (Feststellungsbeschluss erfolgt, seit 02.09.2020 bei Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit vorliegend). Durch die Ausweisung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss vom 09.07.2019) soll der Außenbereich in einen Innenbereich überführt werden.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und deren Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist sowie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben der Max Aicher GmbH & Co. KG als Vorhabenträger handelt, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 22.361 m², der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans ca. 12.645 m² und entspricht somit nicht dem des Bebauungsplanes.

Die Fläche zwischen den beiden Umgriffen des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Norden und Süden kann gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies ist erforderlich, da die Umverlegung der privaten Gleisanlage in der Ausbaustufe 2 (Endausbau) im Gegensatz zur Errichtung der Wertstoffverladehalle zeitlich nicht vorhersehbar ist.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss Annahütte“ Nr. 1717-1 der Gemeinde Ainring soll die Errichtung einer Wertstoffverladehalle mit Gleisneubau auf dem Gelände des Stahlwerks Annahütte - Max Aicher GmbH & Co. KG ermöglicht werden. Dazu wurde durch die Gemeinde Ainring am 09.07.2019 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Hallenneubau dient als Ersatz für die bestehenden Zwischenlagerplätze (Wertstoffe und Produktionsabfälle). Von dort aus werden diese Stoffe über den Anschluss an das bestehende Schienennetz abtransportiert. Dadurch wird die Verladung auf Schiene und Lkw optimiert. Durch den gewählten Standort wird der Betriebsablauf durch Anlieferung von Rohmaterial und Abfuhr von Abfällen und Versand von Wertstoffen entflochten. Dies trägt erheblich zur Unfallverhütung bei.

Die bauliche Entwicklung auf dem Firmengelände ist durch die Bestandsbebauung innerhalb der Werksfläche, sowie durch die nahe Wohnbebauung des Ortsteils Hammerau im Westen und die topografische Lage am Flussbett der Saalach im Osten stark eingeschränkt. Östlich des Werksgeländes verläuft der (umverlegte) Hammerauer Mühlbach, der dann in weiten Teilen verrohrt unter dem Betriebsgelände verlegt ist. Dieser Werkskanal und der Hammerauer Mühlbach sind Nebengerinne der Saalach.

Neben dem geplanten Hallenneubau wird die bestehende Gleisanlage verlegt bzw. abschnittsweise neu errichtet.

Dem Stahlwerk soll somit die Möglichkeit gegeben werden, den Betrieb wirtschaftlich umzustrukturieren und sich am vorhandenen Standort nachhaltig zu entwickeln.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die folgenden angestrebten Ziele für das Planungsgebiet räumlich umsetzen und konkretisieren:

Da es sich bei dem Betrieb um einen Gewerbebetrieb mit erheblichen Belästigungen (Lärmemissionen) handelt, muss dieses Baugebiet lt. § 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 Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die absolut zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Trauf- und Firsthöhe, sowie der Dachform und Dachneigung und der Überschreitungsregelung der GR.
- Die max. zulässige Grundfläche (GR) wird auf 2.200 m² festgesetzt.
- Die maximal zulässige Grundfläche darf durch private Erschließungsflächen (u.a. innerbetriebliche Gleisanlagen) und Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 11.500 m² überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und private Erschließungsflächen (u.a. innerbetriebliche Gleisanlagen) zulässig.
- Das Baufeld (Baugrenze) für den geplanten Baukörper mit einer Abmessung von 32,70 / 67,00 m ist zur genauen Lagebestimmung bezogen auf Grundstücksgrenzpunkte im Plan vermaßt.
- Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 13,5 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 16,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (434,67 m ü.NN.=OK. Fertigfußboden Gebäude) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (434,67 m ü.NN.=OK. Fertigfußboden Gebäude) bis zum höchsten Punkt des Firstes.

Ergänzende Regelungen, die nicht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden, werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Ainring und der Max Aicher GmbH & Co. KG getroffen.

2.2 Lage und Geltungsbereich

Das geplante Vorhaben befindet sich östlich des Ortsteils Hammerau in der Gemeinde Ainring im Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst gesamt ca. 22.361 m². Der kleinere Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zweigeteilt und umfasst ca. 10.468 m² Planungsfläche im Norden und ca. 2.177 m² Ausgleichsfläche im Süden, östlich des bebauten Werksgeländes. Somit ergibt sich gesamt eine Planungsfläche von ca. 12.645 m².

Die Grundstücke auf denen die Bau- bzw. Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden befinden sich überwiegend im Besitz des Stahlwerks Annahütte - Max Aicher GmbH & Co. KG. Kleinflächen sind im Besitz der Gemeinde Ainring.

Das Plangebiet teilt sich in eine westliche Teilfläche (Ausgleichsflächen) und eine östliche Teilfläche (Industriegebiet, Ausgleichsflächen).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des werkszugehörigen Geländes westlich bzw. östlich der bestehenden Werkshallen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der östlichen Teilfläche folgen im Westen bestehenden Grundstücksgrenzen und Gleisanlagen sowie in Teilbereichen den Gebäudeaußenkanten der Werkshallen Adjustage 4 und 7. Im Norden wird das Plangebiet durch die bestehende, öffentlich gewidmete Straße, den sogenannten „Fischerweg“, begrenzt. Östlich folgt der Geltungsbereich dem ehemaligen Bachbett des Hammerauer Mühlbachs sowie den daran angrenzenden Grünstrukturen. Der südliche Geltungsbereich umschließt die

Ausgleichsfläche A2 und folgt im Osten dem Walser Weg.

Die westliche Teilfläche des Plangebiets umschließt die Ausgleichsfläche A3 und grenzt südlich an den Walser Weg.

Der neu verlegte Hammerauer Mühlbach verläuft parallel zum westlichen Geltungsbereich und quert den östlichen Geltungsbereich als Verrohrung. Gebäude liegen nicht im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ainring:

Flur-Nr. 1739/2 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1739/23 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1739/25 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1739/26
 Flur-Nr. 1739/34 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1739/36 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1739/37 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1739/48 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1739/72 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1739/95 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1739/101 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1781/1
 Flur-Nr. 1785 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1790/1 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1790/2 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1790/4 (Tfl.)
 Flur-Nr. 1790/15
 Flur-Nr. 1804 (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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzVO), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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. Östlich des derzeitigen Werksgeländes befindet sich der Hammerauer Mühlbach, der derzeit weiter nach Osten umverlegt und renaturiert wird. Dadurch 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 im Osten.

Hier befinden sich auch die privaten Gleisanlagen, die über ein Zubringergleis östlich der Hallenbauwerke an die Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall in Hammerau angeschlossen sind.

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.

Durch den unmittelbaren Zusammenhang zwischen den Fertigungsprozessen und der Verladung können keine alternativen Grundstücksflächen für die betriebliche Erweiterung genutzt bzw. reaktiviert werden. Alternative Maßnahmen zur Innenentwicklung im Gemeindegebiet Ainring kommen insofern nicht in Betracht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde 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.

Neben einer Sicherung und Entwicklung der Bestandssituation, kommt es durch Nutzung der betriebseigenen Flächen zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch, 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.

Wesentlicher Beitrag ist die Nachverdichtung des bestehenden Stahlwerks als Standortsicherung im bebauten Bestand. Damit können weitere Baugebietsausweisungen und der damit einhergehende Flächenverbrauch bzw. die Flächenversiegelung verringert werden. Durch die Nachverdichtung am Standort wird somit der lokale Klimaschutz gefördert.

Weiterhin wird das Klima durch die Entflechtung des Betriebsablaufs durch Anlieferung und Abfuhr, sowie die Optimierung der Wegeverbindung zwischen den einzelnen Betriebsteilen geschützt.

2.3.5 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan Ainring

Der seit 14.03.1986 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring [5] ist derzeit in Neuaufstellung (s. auch Begründung Pkt. 1.4).

Das Planungsgebiet wird im Rahmen der Neuaufstellung als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO dargestellt. (s. Abb. 4) Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwall oder -wand in Richtung Saalachau sind eingetragen und werden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die derzeit durchgeführte Umverlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs ist dargestellt.

Westlich und südlich des am Planungsgebiets bis zur Saalach setzt sich das Industriegebiet auf dem Werksgelände fort. Östlich schließt die Darstellung einer allgemeinen Grünfläche als Schutzstreifen an. In diese wird der neue naturnah gestaltete Bachverlauf integriert. Nördlich liegt eine Verkehrsfläche, sowie landwirtschaftliche Flächen und Waldbereiche.

3 Bestand und Bewertung

3.1 Natur und Landschaft

Es wird auf die ausführliche Bestandsbeschreibung und -bewertung im Umweltbericht verwiesen. Nachfolgend werden die Inhalte lediglich zusammenfassend dargestellt.

3.1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet 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

Teilbereiche des Plangebiets liegen auf einer ehemaligen, verfüllten Kiesgrube. Natürliche, unbeeinflusste Böden liegen nicht vor.

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

Innerhalb der östlichen Planungsfläche befinden sich Aufschüttungen zwischen 5,0 und 9,4 Tiefe mit hinreichendem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Hier ist für die Einzelbauvorhaben ein Gutachter einzuschalten.

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 Werksge-
lände entstehen im Zuge der Stahlbearbei-
tung keine erheblichen Geruchsbelastungen
für die Umgebung.

Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebietes bestehen aufgrund des Werksbetriebs Vorbelastungen durch Luftschadstoffe.

3.1.4 Hydrologie

Das Stahlwerk Annahütte liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Saalach bei HQ100 (s. Umweltbericht Pkt. II.1.2.6).

Auf Grundlage der Planungsunterlagen für die Bachverlegung kann von einem Grundwasserflurabstand von mind. 10 m ausgegangen werden. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf den derzeit bestehenden unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen (Kiesfläche, Gleistrassen) in den Untergrund.

3.1.5 Biotopstrukturen

Innerhalb des Planungsgebietes ist gemäß Fachinformationssystem Naturschutz 2019 [8] das Biotop 8243-0012-001 (Teilfläche 1) bzw. 8243-0012-003 (Teilfläche 3) Mühlbach bei Hammerau als Auwaldfläche 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 werden.

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 lokale Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets durch das bestehende Werksgelände des Stahlwerks Annahütte mit den großen Adjustagehallen und den übrigen Werksgebäuden bzw. -anlagen industriell geprägt.

Östlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet Saalachau. Der Geltungsbereich ist überwiegend von Norden („Fischerweg“ und „Hagenau“) und Osten her einsehbar.

Die gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan zur Bachverrohrung festgelegten natur- und artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen, überwiegend gewässerbegleitende Gehölz- und Wiesenstrukturen, bewirken auch eine Abschirmung v.a. des Wohngebiets Saalachau gegenüber den Anlagen der Annahütte.

3.1.8 Bestehende Strukturen, Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits heute Bestandteil der Werksflächen der Annahütte. Auf der Fläche befinden sich derzeit keine Gebäude, jedoch Gleisanlagen. Der Hammerauer Mühlbach wird verlegt und verrohrt, weshalb das bestehende Bachbett innerhalb des Plangebiets verfüllt wird.

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

Die Planungsfläche einschließlich der Ausgleichsflächen liegt innerhalb des Werksgeländes des Stahlwerks Annahütte. Die Flächen im Umgriff sind durch die gewerbliche Nutzung als Stahlwerk geprägt. Durch die Stahlbearbeitung, Gleisanlagen, Lagerplätze und innerbetrieblichen Umfahrten ist das

Areal schalltechnisch stark vorbelastet. Es bestehen schutzwürdige Siedlungen (Allgemeines Wohngebiet) in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Abstand von 30 bis 150 m zum Planungsgebiet befindet sich östlich die Wohnsiedlung Saalachau. Einzelne Wohngebäude und Splittersiedlungen befinden sich nördlich des Geltungsbereichs, wobei das nächstliegende Wohngebäude in einem Abstand von ca. 35 m liegt.

Östlich der bestehenden Gleistrassen, entlang der Ausgleichsfläche A2, wurde bereits eine mind. 3,7 m hohe Schallschutzwand auf einer Länge von ca. 220 m errichtet (teilweise auch außerhalb des Geltungsbereichs). Diese entspricht den Anforderungen aus dem Schallschutzgutachten bzw. dem Bescheid vom 04.06.2018 zur Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG für die Anlage zum Warmwalzen von Stahl-Konsolidierung SAH.

Die Höhe beträgt mind. 3,7 m über GOK., ist allseitig dicht, einseitig zur Lärmquelle hochabsorbierend und weist ein Schalldämmmaß $R'_{w} \geq 20$ dB auf. Bodenbündige Durchlässe von ca. 20/15 cm im Abstand von 15 m ermöglichen einen Durchgang von Kleintieren.

Verkehr

Die Werkszufahrt für Pkw und Lkw erfolgt ausschließlich von Westen her über die Werkszufahrt an der Max-Aicher-Allee. Innerhalb des Werksgeländes findet überwiegend Lkw- und Staplerverkehr statt.

Die firmeneigenen 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 ca. 350 m westlich des Planungsgebiets.

3.2 Flächennutzung und Infrastruktur

3.2.1 Umgebende Nutzung

Zwischen den beiden Teilflächen 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 Flächen für den Werksverkehr. Der Geltungsbereich wird für Kfz über die Werkszufahrt im Westen an der Max-Aicher-Allee erschlossen. Die betriebsinterne Gleisanlage ist von Norden her über einen Zubringer an das öffentliche Schienennetz angebunden. In den Be- und Entladebereichen der Gleise sind die Flächen ebenfalls versiegelt. Ansonsten liegen die Gleise in geschotterten Gleisbetten. Zwischen den beiden Geltungsbereichsteilen liegen unbefestigte Flächen der bestehenden Gleisanlagen.

Im Norden führt eine befestigte Straße (öffentliche Widmung) auf Privatgrund, auch „Fischerweg“ genannt, am westlichen Geltungsbereich vorbei. Diese verbindet die Wohnbebauung „Saalachau“ mit der Bundesstraße B20. Daran schließen landwirtschaftliche Flächen, Wald- und Gehölzflächen sowie Einzelbebauungen an.

Im Südwesten und Südosten wird der Geltungsbereich durch den Walser Weg begrenzt über den die weiter östlich gelegene Wohnbebauung „Saalachau“ erschlossen wird.

Im Osten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen, welche durch den neu entstehenden, naturnah gestalteten Bachlauf des Hammerauer Mühlbachs und des begleitenden Grünzugs von der Straße Saalachau und der anliegenden Wohnbebauung abgetrennt wird.

3.2.2 Nutzung im Planungsgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil des Werksgebietes der Annahütte.

Auf der Fläche befinden sich derzeit keine Gebäude, unmittelbar angrenzende Werkshallen bedingen jedoch flächige Versiegelungen für den Werksverkehr. Die bestehenden mehrspurigen Gleisanlagen erstrecken sich von Süd nach Nord die Be- und Entladezonen sind als versiegelte Flächen ausgebildet. Ansonsten werden die Gleisanlagen im Schotterbett geführt. Im Südosten des Plangebiets wurde entlang der Gleisanlagen aus Schallschutzgründen auf einer Länge von ca. 220 m (teilweise auch außerhalb des Geltungsbereichs) bereits eine ca. 3,7 m hohe Schallschutzwand errichtet.

Auf der im nördlichen Plangebiet gelegenen Kiesfläche sind derzeit Schüttgüter wie Kies und Sand für die bauliche Instandsetzung arbeiten bzw. Baumaterialien zwischengelagert.

Im Nordwesten befindet sich eine unversiegelte Zufahrt zum Werksgebiet, die jedoch nur als ergänzende Feuerwehrezufahrt dient, während die eigentliche Zufahrt für die Feuerwehr von Westen über das bestehende Werksgebiet erfolgt.

Im Antrag zur eisenbahnrechtlichen Genehmigung der Wertstoffverladehalle mit Erweiterung der Gleisanlagen nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) (eingereicht am 16.11.2018 bei der Regierung von Oberbayern) wurde für die Maßnahme bereits eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Die darin geplante Ausgleichsfläche A2 einschließlich eines unbefestigten Pflegewegs zum neu herzustellenden Bachlauf wurde im Süden des Plangebiets umgesetzt und von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen.

3.2.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsumgriffs erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich von Westen her über die bestehenden privaten Verkehrsflächen des Werksgeländes. Eine Zufahrtskontrolle und Wiegevorrichtung an der Werkszufahrt über die Max-Aicher-Allee ist gegeben.

Innerhalb des Werksgeländes findet im Umfeld der Adjustagehallen und Werksgebäude überwiegend Lkw- und Staplerverkehr statt.

Die firmeneigenen 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.

Nördlich des westlichen Geltungsbereichs verläuft eine befestigte Straße (Privatgrund, öffentliche Widmung), der sogenannte „Fischerweg“. Hier befindet sich eine ergänzende Feuerwehrezufahrt auf das Betriebsgelände. Ansonsten ist diese Zufahrt ungenutzt.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) bestehen bereits auf dem Werksgelände.

4 Plausibilitätsprüfung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss Annahütte“ erfolgt die Ausweisung eines Industriegebiets (GI). Hierdurch soll das bestehende Werksgelände erweitert 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.

Im Bereich der geplanten Wertstoffverladehalle bündeln sich die privaten Gleisanlagen zu einem Zubringergleis, welches an die Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall in Hammerau angeschlossen ist.

Gleichzeitig können hier durch die Entflechtung des Betriebsablaufs hinsichtlich Anlieferung und Abfuhr sowie die Optimierung der Wegeverbindung zwischen den einzelnen Betriebsteilen unnötig lange Transportwege und Umweltbelastungen vermieden werden, die bei einer Auslagerung der Wertstoffverladung entstehen würden.

Die maßgebliche topografische Kante und östliche Grenze für eine Erweiterung des Werksgeländes stellt der umverlegte Hammerauer Mühlbach dar. Nur die Flächen zwischen Bachlauf und bestehenden Gleisanlagen bieten die Möglichkeit, eine zur Wertstoffverladung vorgesehene Fläche in den Betriebsablauf optimal zu integrieren, v.a. hinsichtlich des Gleisanschlusses. Auch der Schutz der Nachbarschaft vor Schallemissionen ist in der vorgesehenen Lage möglich.

Auf diese Weise kann flächensparend und umweltschonend erweitert werden. Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen und nutzen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Standort- und Planungsalternativen sind unter den gegebenen Gesichtspunkten der erforderlichen Erweiterung des Werksgeländes planerisch, städtebaulich und betriebswirtschaftlich nicht gegeben.

Die Plausibilitätsprüfung in Form von Variantenbildung entfällt, da eine Planung an einem anderen Standort ausgeschlossen ist. Daraus folgt, dass die Erweiterung des Stahlwerks durch eine Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss an angedachter Stelle städtebaulich sinnvoll und ökonomisch umsetzbar ist.

5 Planungsziele

5.1 Flächennutzungsplan Ainring

Die Fläche im Geltungsbereich ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO dargestellt.

5.2 Ziele des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss Annahütte“ der Gemeinde Ainring soll die Errichtung einer Wertstoffverladehalle mit Gleisneubau auf dem Gelände des Stahlwerks Annahütte - Max Aicher GmbH & Co. KG ermöglicht werden.

Dem Stahlwerk soll somit die Möglichkeit gegeben werden, den Betrieb wirtschaftlich umzustrukturieren und sich am vorhandenen Standort nachhaltig 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 der Wertstoffverladehalle in den landschaftlichen Kontext sowie die Schaffung bzw. der Erhalt abschirmender Grünstrukturen gegenüber angrenzenden Wohngebieten.

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

6 Planungskonzept

6.1 Art der Nutzung

Da es sich bei dem Betrieb um einen Gewerbebetrieb mit erheblichen Belastungen (Lärmemissionen) handelt, muss das Baugebiet als Industriegebiet (GI) festgesetzt werden.

Der in der Planzeichnung mit GI gekennzeichnete Bereich wird somit 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. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist das geplante Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im definierten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

Da die Lärmemissionen des GI durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz auf ein verträgliches Maß beschränkt werden, wird von einer Nutzungseinschränkung durch ein Gle (eingeschränktes Industriegebiet) abgesehen, insbesondere da es sich bei den im vorliegenden Bauleitplanverfahren erfassten Flächen nur um eine kleinflächige Ergänzung des bestehenden GI mit gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan klar definierten Nutzungen handelt.

Außerhalb des Vorhabenbezogenen Bereichs ist die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die absolut zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Trauf- und Firsthöhe, sowie der Dachform und Dachneigung und der Überschreitungsregelung der GR.

Die max. zulässige GR der geplanten Wertstoffverladehalle wird auf 2.200 m² festgesetzt. Das Baufeld (Baugrenze) für den geplanten Baukörper mit einer Abmessung von 32,70 / 67,00 m ist zur genauen Lagebestimmung bezogen auf Grundstücksgrenzpunkte im Plan vermaßt, die Baugrenzen dürfen durch Vordächer und nicht eingehaute Fluchttreppen auf 1/3 der hinterliegenden Fassade mit einer Tiefe von max. 3,0 m überschritten werden (Festsetzung nach § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO). Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 13,5 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 16,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (434,67 m ü.NN.=OK. Fertigfußboden Gebäude) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (434,67 m ü.NN.=OK. Fertigfußboden Gebäude) bis zum höchsten Punkt des Firstes.

Diese Festsetzungen lassen einseits eine für die betrieblichen Abläufe optimierte Baukubatur zu, tragen aber andererseits auch dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung, indem mit Gestaltung und Dimensionierung des neu entstehenden Baukörpers auf die bestehenden Werksgebäude Bezug genommen wird.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und nicht eingehaute Fluchttreppen ermöglicht das Errichten von vor die Fassade tretenden, funktional erforderlichen bzw. ergänzenden baulichen Elementen. Diese sind bei Ermittlung der GR zu berücksichtigen und orientieren sich hinsichtlich der Dimensionierung an vergleichbaren Elementen im Werksgelände sowie an baulichen Erfordernissen (z.B. ausreichende Breite der Fluchttreppe).

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch private Erschließungsflächen (u.a. innerbetriebliche Gleisanlagen) und Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 11.500 m² überschritten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und private 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.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur absoluten Grundfläche i.V.m. den zulässigen Überschreitungsregelungen, den Festsetzungen zu privaten Grünflächen mit Ausgleichsfunktion bzw. Pflanzbindungen sowie die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter vermieden werden.

Dennoch ermöglichen die festgelegten Grenzwerte die für die Verbesserung der betrieblichen Abläufe erforderliche Flächeninanspruchnahme.

Städtebauliche Kennzahlen:

Die max. zulässige Grundfläche wird in der Planzeichnung als absolute Maßzahl in Quadratmetern festgesetzt. Nachfolgend wird, unter Zuhilfenahme des Plangebiets als maßgebliche Baugrundstücksfläche, tabellarisch dargestellt, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO durch vorliegende Bauleitplanung in städtebaulich vertretbarem, geringfügigem Maß überschritten werden. Nachfolgende Flächen wurden grafisch ermittelt.

Geltungsbereich V-BBP:	22.361 m ²
------------------------	-----------------------

davon Ausgleichsfläche:	4.973 m ²
davon private Grünfläche:	591 m ²
davon GI:	16.772 m ²

max. zulässige Grundfläche:	2.200 m ²
max. zulässige Überschreitung:	11.500 m ²

GRZ GI:	0,8 (0,817)
----------------	--------------------

Geltungsbereich VEP:	12.645 m ²
----------------------	-----------------------

Die dargestellte GRZ von 0,817 oder gerundet 0,8 wird nur bei einer Vollaussnutzung der zulässigen Grenzwerte durch vollversiegelte Flächen erreicht. Eine solche Vollaussnutzung und v.a. Vollversiegelung ist, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich bzw. festgelegt, nicht vorgesehen. Vielmehr zeigt der Vorhaben- und Erschließungsplan, dass ein Großteil der befestigten Flächen als Kiesfläche, wassergebundene Decke oder geschottertes Gleisbett mit entsprechender Versickerungsfähigkeit hergestellt werden. Somit wird die geringfügige Überschreitung der GRZ (0,817 anstatt 0,8) kompensiert. Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden minimiert.

Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung nach § 6 (5) Satz 2 BayBO, somit im Industriegebiet 0,25 H, mindestens jeweils 3 m gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Überbauung der Grundstücksgrenzen innerhalb des Werksgeländes 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 ist für das Satteldach eine Dachneigung von 8° - 15° zulässig. Als Dacheindeckung sind beschichtete Blecheindeckungen in Weiß- und Grautönen zulässig.

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. Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren. Seitliche Abstände von 3 Metern zu den Dachkanten müssen eingehalten werden, soweit die Anlagen nicht in die Dachfläche integriert sind.

Die Hauptfirstrichtung wird vorgegeben, um aus städtebaulicher Sicht den Baukörper an die Bestandshalle Adjustage 7 anzupassen. Der Kalt- und Frischluftstrom wird parallel zum Hammerauer Mühlbach nach Nordosten gelenkt.

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

6.4 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Planungsumgriffs erfolgt für den Kfz-Verkehr ausschließlich von Westen her über die bestehenden privaten Verkehrsflächen des Werksgeländes. Eine Zufahrtskontrolle und Wiegevorrichtung an der Werkszufahrt über die Max-Aicher-Allee ist gegeben.

Innerhalb des Werksgeländes findet im Umfeld der Adjustagehallen und Werksgebäude überwiegend Lkw- und Staplerverkehr statt.

Der Lkw-Verkehr aus dem Walzwerk (Zundertransport) wird zukünftig (nach Errichtung der Wertstoffverladehalle) nicht mehr direkt vom Walzwerk innerhalb der geschlossenen Halle in die Adjustage 10 erfolgen, sondern im Freien durch das Werksgelände ablaufen. Es handelt sich dabei um durchschnittlich 3 Lkw's pro Tag mit Zunder aus dem Walzwerk. Die übrigen Wertstoffe werden bereits im Bestand außerhalb der Halle transportiert. Somit ergibt sich nur eine geringfügige Erhöhung des innerbetrieblichen Verkehrs. Verladearbeiten, Muldenwechsel und Umschichtarbeiten erfolgen innerhalb der geplanten Verladehalle durch Stapler während der Tagzeit.

Die Hauptverkehrsstrasse der B20 führt in ca. 350 m westlich vom Planungsgebiet vorbei und ist eine bedeutende Verkehrsachse der Region. Der Werksverkehr ist über die Hauptzufahrt an der Max-Aicher-Allee an die B20 angeschlossen.

Im Südwesten und Südosten wird der Geltungsbereich durch den Walser Weg begrenzt über den die östlich gelegene Wohnbebauung „Saalachau“ erschlossen ist. Eine Zufahrt zum Werksgelände erfolgt über den Walser Weg nicht.

Durch die bereits umgesetzte Ausgleichsfläche A2 führt ein wassergebundener Weg mit Wiesenansaat, der als Anschluss zum Pflweg für den umverlegten Hammerauer Mühlbach dient.

Feuerwehrzufahrt

Gemäß Brandschutznachweis des Ingenieurbüros Höllige und Wind [11] zum Bauvorhaben ist eine Erreichbarkeit der Wertstoffverladehalle für die Feuerwehr von Westen über das Betriebsgelände gegeben und ausreichend. Entsprechend ist die Zufahrt am sog. Fischerweg (Privatgrund, öffentliche Widmung) nicht zwingend als Feuerwehrzufahrt erforderlich, sondern lediglich eine Ergänzung. Da der Fischerweg somit keine notwendige Erschließung darstellt, wird von einer planungsrechtlichen Sicherung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen.

Schienenverkehr

Die firmeneigenen Gleisanlagen durchqueren das Werksgelände von Süd nach Nord. Hier erfolgen Rangier-, Be- und Entladetätigkeiten. Die geplante Wertstoffverladehalle wird mit einem Gleisanschluss an den Bestand angebunden. Der Schienenverkehr von und zu der neuen Halle umfasst max. 2 Zugbewegungen pro Tag. Die Erhöhung des Schienenverkehrs ist somit als gering anzusehen.

Der Aus- und Umbau der Gleisanlagen erfolgt in zwei Ausbaustufen. Im Zuge der Errichtung der Wertstoffverladehalle wird diese an das Bestandsgleis 15 im Bereich der Adjustage 7 angeschlossen (Ausbaustufe

1). Diese geplanten Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Falle einer möglichen späteren Erweiterung der Adjustagehalle 4 und Abbruch der Adjustagehalle 8 werden in diesem Bereich die bestehenden Gleistrassen zurückgebaut. Es erfolgt eine Neuanlage von Gleisen auf Schotterbetten parallel zur Adjustage 4 mit Anschluss an Gleis 5 im Bereich der Adjustage 7. Das Gleis 16 aus der Wertstoffverladehalle wird an die neuen Gleistrassen mittels einer Umverlegung angeschlossen. Diese Ausbaustufe 2 wird als Endausbau als Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

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

Das Werksgelände ist nicht umlaufend eingefriedet.

Östlich der bestehenden Gleistrassen, entlang der Ausgleichsfläche A2, wurde bereits eine Schallschutzwand auf einer Länge von ca. 220 m errichtet (teilweise auch außerhalb des Geltungsbereichs). Diese entspricht den Anforderungen aus dem Schallschutzgutachten bzw. dem Bescheid vom 04.06.2018 zur Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG für die Anlage zum Warmwalzen von Stahl-Konsolidierung SAH.

Die Höhe beträgt mind. 3,7 m über Geländeoberkante (GOK), ist allseitig dicht, einseitig zur Lärmquelle hochabsorbierend und weist ein Schalldämmmaß $R'_{w} \geq 20$ dB auf. Bodenbündige Durchlässe von ca. 20/15 cm im Abstand von 15 m ermöglichen einen Durchgang von Kleintieren.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ebenfalls eine mind. 3,7 m hohe

schallabsorbierende Wand vorgesehen, obwohl gemäß schalltechnischem Gutachten hier kein Bedarf zum Schutz der Anwohner besteht. Die Wand steht teilweise, zum Abfangen von unterschiedlichen Geländeniveaus, auf einem Betonsockel. Auch hier sind Kleintierdurchlässe vorzusehen. Die schallabsorbierende Wand ist in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinweislich und als Teil der Baumaßnahme ergänzend im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Seitens des Vorhabenträgers ist vorgesehen für die schallabsorbierende Wand im Norden des Geltungsbereichs die Gestaltung der Schallschutzwand im Bereich der Gleisanlagen im Süden des Geltungsbereichs aufzugreifen. Beide Wände werden auf der werksabgewandten Seite eingegrünt, u.a. um Lichtreflexionen im Bereich der Nachbarbebauung zu vermeiden.

6.6 Brandschutz

Ein Brandschutzkonzept für das Einzelbauvorhaben wurde im Rahmen der eisenbahnrechtlichen Genehmigungsplanung für die Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss [7] vom Ingenieurbüro Höllige und Wind aus Anger [11] erstellt.

Löschwasserversorgung

Für das Bauvorhaben ist von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von 2 Stunden von mind. 96 m³/h (1.600 l/m) auszugehen. Im Umkreis von 300 m des Objektes stehen 4 Hydranten und eine Saugstelle mit ausreichendem Löschwasserangebot zur Verfügung.

Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes ist somit sichergestellt. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind 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

Die Stoffmenge gemäß LÖRüRL wird laut Brandschutzkonzept zum Einzelbauvorhaben im Objekt überschritten. Hier wird nur mit Sonderlöschmitteln (z.B. feste Löschmittel, Pulver) in Abhängigkeit des Lagerguts gelöscht. In Abstimmung mit der Feuerwehr sind geeignete Löschmittel vorzuhalten. Ist die Lagermenge überschritten, ist eine Löschwasserrückhaltung in geeigneter Größe zu schaffen. Der Nachweis ausreichend bemessener Löschwasserrückhaltanlagen 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 in der Grünordnung enthaltenen Pflanzgebote kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigespflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

Der Hammerauer Mühlbach wird derzeit verlegt und verrohrt (rechtskräftiger Bescheid und Planfeststellungsbeschluss des Landratsamtes Berchtesgadener Land

vom 07.02.2019 [6]), das Bachbett östlich der bestehenden Adjustagehallen wird im Rahmen dieser Maßnahme auf eine Länge von ca. 230 m verfüllt.

In diesem Zuge wurde auch die Eingrünung entlang des sog. „Fischerwegs“ (artenarme Staudenflur mit jungem Baumbestand) im nördlichen Plangebiet entfernt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit Pflanzbindung umfassen Bereiche des ehemaligen, unverfüllten, jedoch nach Bachumverlegung trocken gefallenem Bachbetts. Das uferbegleitende Grün (Erhaltung Auwald mit Altbaumbestand) bleibt erhalten, die Bachsohle wird der Sukzession überlassen. Dieser Flächenbereich wurde bereits in vorgenanntem Planfeststellungsverfahren als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ausgewiesen. Daher ist der Bestand zu erhalten, zu schützen und bei Bedarf zu ergänzen.

Im Antrag zur eisenbahnrechtlichen Genehmigung der Wertstoffverladehalle mit Erweiterung der Gleisanlagen nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) [7] (eingereicht am 16.11.2018 bei der Regierung von Oberbayern) wurde für die geplante Maßnahme eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Da dieses Genehmigungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, muss vorab das Planungsrecht über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Die darin geplante Ausgleichsfläche A2 wurde im Südosten des Planungsgebiets bereits umgesetzt und von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen.

Die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen, die Baumstandorte und die Ausgleichsflächen sind durch die Festsetzungen durch Planzeichnen und Text festgelegt.

Eine genaue Darstellung und Beschreibung der Ausgleichsflächen erfolgt in beiliegendem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Bachverrohrung [17] sowie in beiliegender Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum

Bebauungsplan [18] des Büros aquasoli aus Siegsdorf.

Biotope

Das Biotop 8243-0012-001 (Teilfläche 1) bzw. 8243-0012-003 (Teilfläche 3) 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 Bestand. 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 tiefwurzelnende 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 Sparten Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das werkseigene Wasserkraftwerk. Ein Anschluss ist bereits vorhanden. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Das Abwasser wird über die Saalachau Richtung Feldkirchen, durch das Baugebiet am Hammerbach über Saalfeld und

Hausmoning zur ehemaligen Kläranlage sowie über einen Düker Richtung Wals und dann zur Kläranlage des Reinhaltverbandes Großraum Salzburg nach Siggerwiesen abgeleitet.

Das Schmutzwasser aus der Wertstoffverladehalle wird an der Grundstücksgrenze nach dem Revisionsschacht an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal übergeben.

Niederschlagswasser

Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in Zuständigkeit des Bauwerbers zu ermitteln. Auf Grundlage der Planungsunterlagen zur Bachverlegung kann aber von einem Grundwasserflurabstand von mind. 10 m ausgegangen werden. Die unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen (Kieslagerflächen, Gleistrassen) in Planungsgebiet versickern im Untergrund.

Dach-, Oberflächen- und Drainagewässer dürfen nicht an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers von versiegelten Flächen und Dachflächen erfolgt daher über eine Rigolenanlage.

Da sich innerhalb der Planungsfläche Aufschüttungen mit hinreichendem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befinden, wurde die genaue Lage der Rigolenanlage auf Basis durchgeführter Schürfen festgelegt.

Es ist durch den Bauwerber 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 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, Ablagerungen 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.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt im Plangebiet über den stahlwerkseigenen Brunnen.

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

Der Abstand der Trinkwasserleitungen zu Bäumen muss mindestens 2,5 m betragen. Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikations-einrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist 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 werden betriebsintern einer Verwertung oder Entsorgung zugeführt.

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

6.9 Immissionsschutz

6.9.1 Lärmschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Bauvorhabens in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung wurde im schalltechnischen Gutachten Bericht Nr. F18/136-4 vom 16.06.2020 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH aus München entsprechend den Anforderungen der TA Lärm geprüft. Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren (immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren, Planfeststellung nach AEG) sind die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend zu beachten.

Als Grundlage für o.g. Gutachten wurde durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH für das Vorhaben „neue Wertstoffverladehalle“ eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 03.12.2019 erstellt.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die „neue Wertstoffverladehalle“ wurde als Ergebnis der Untersuchung ermittelt, dass mit den im Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten die Einhaltung der zulässigen Richtwerte gegeben ist.

Die Nutzung der geplanten neuen Wertstoffverladehalle einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs beschränkt sich auf den Tagzeitraum.

Hierbei wurde auch die Ortsabrundungssatzung Saalachau und deren Schutzwürdigkeit als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die geringfügige Zunahme des Kfz- und Schienenverkehrs durch die geplante Maßnahme berücksichtigt.

Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

In Übereinkunft mit der Genehmigungsbehörde werden aus Sicht des Lärmschutzes folgende Festsetzungen im Satzungstext aufgenommen:

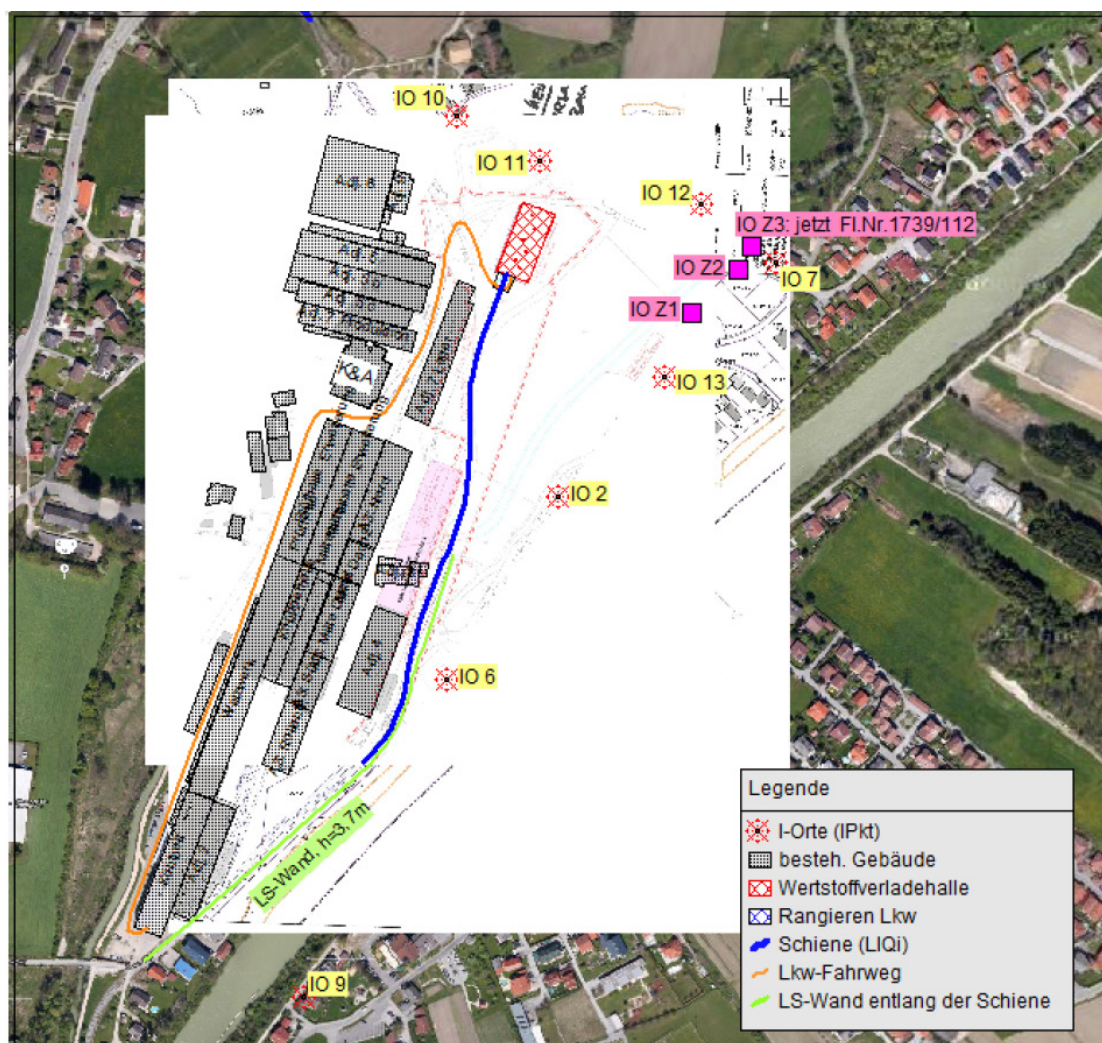


Abb. 6: Lage der Immissionspunkte, o.M. [13]

- Schallemissionen auf dem Grundstück der Wertstoffverladehalle dürfen nur zur Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) erfolgen.
- Für die Ausführung der Außenhautelemente müssen mindestens folgende bewertete Schalldämm-Maße erreicht werden:

Bauteil	R' _w in dB
Außenwände: 50 cm Stahlbeton	57
Dach: Domico Element Dach	52
Lichtflächen: doppelschaliges Profilitglas	37
Fenster	28
Türen	19
Tore	19

- Die Schirmwirkung der südlich bzw. südöstlich der Bahnlinie vorhandenen Schallschutzwand ist mit einem Schalldämm-Maß von ≥ 20 dB dauerhaft sicherzustellen (gemäß Bescheid vom 04.06.2018 zur Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG für die Anlage zum Warmwalzen von Stahl-Konsolidierung SAH).

aus [13]

Entgegen den Angaben aus dem schalltechnischen Gutachten wird für die bestehende Schallschutzwand das höhere Schalldämm-Maß von ≥ 20 dB (anstatt ≥ 15 dB) festgesetzt, da dieses gemäß o.a. Baubescheid bereits baurechtlich gefordert ist. Der Verlauf der bereits bestehenden Schallschutzwand entlang der südöstlichen Gleisanlage ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie führt jedoch noch weiter nach Norden. Die genaue Lage und Länge ist dem Vorhaben- und Erschließungsplanung zu entnehmen (s. auch Begründung Pkt. 6.5).

Die Darstellung von potentiell für den Schallschutz erforderlichen Flächen im

Flächennutzungsplan (in Aufstellung befindlich) wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung somit konkretisiert.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen Umweltauswirkungen geben die voraussichtliche Flächennutzung im Sinne einer Flächenvorhaltung für entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wieder. In den erforderlichen Teilbereichen der gemäß Flächennutzungsplan gekennzeichneten Flächen wurden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. bereits realisiert und zwar dort, wo ein besonders geringer Abstand zwischen Werksgelände und schutzwürdiger Nachbarschaft gegeben ist.

In anderen Teilbereichen ist eine entsprechende Festsetzung gemäß schalltechnischem Gutachten nicht erforderlich bzw. nicht zielführend.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ebenfalls eine mind. 3,7 m hohe schallabsorbierende Wand vorgesehen, obwohl gemäß schalltechnischem Gutachten hier kein Bedarf zum Schutz der Anwohner besteht (s. auch Begründung Pkt. 6.4). Es handelt sich bei der geplanten schallabsorbierenden Wand um eine freiwillige Leistung des Vorhabenträgers zur Abschirmung Nachbarschaft gegenüber optischen und akustischen Einflüssen aus dem Werksgelände, welche zugleich als Einfriedung dient.

Östlich des Plangebiets, im Abstand von 30 bis 150 m, befindet sich die Wohnsiedlung „Saalachau“. Nördlich liegen einzelne Wohngebäude und Splittersiedlungen, wobei das nächstliegende Wohngebäude ca. 35 m entfernt ist. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft kommt den Belangen des Immissionsschutzes besonderes Gewicht zu.

Gemäß Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird daher eine Pufferzone als dauerhaft zu erhaltender Grünkorridor zwischen den umliegenden Wohnnutzungen und dem GI planungsrechtlich gesichert.

Dies geschieht einerseits durch den Planfeststellungsbeschluss zur Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs und den damit gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 sowie A5 [17] sowie andererseits durch die gemäß vorliegendem Bebauungsplan gesicherten Ausgleichsflächen A1 und A2. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen den genannten Ausgleichsflächen bzw. dem neuen Bachlauf des Hammerauer Mühlbachs richtet sich nach § 35 BauGB.

Die entstehende Pufferzone wird in der vorliegenden Bauleitplanung durch bauliche und technische Maßnahmen sowie zeitliche Beschränkungen ergänzt.

Der neu verlegte Hammerauer Mühlbach verläuft parallel zum westlichen Geltungsbereich und quert den östlichen Geltungsbereich als Verrohrung. Nordöstlich der Ausgleichsfläche A2 liegt das Tosbecken, in welchem die Verrohrung mündet und das Gewässer in das neue Bachbett ableitet. Das Tosbecken liegt außerhalb des Geltungsbereichs vorliegender Bauleitplanung und ist Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses zur Bachverrohrung des Hammerauer Mühlbachs. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wurde das Tosbecken als Vorbelastung berücksichtigt.

Das Tosbecken ist nach Herstellung (Bachverrohrung derzeit im Bau befindlich) hinsichtlich seiner schalltechnischen Auswirkungen auf die schutzwürdige Nachbarschaft zu prüfen und gegebenenfalls, bei Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte, nachträglich einzuhausen.

Nördlich des geplanten Tosbeckens erstreckt sich ein Erdwall (Höhe max. 2,0 m über GOK). Der mit Gehölzen bewachsene Erdkörper wird im Zuge der Herstellung des neuen Bachlaufs und den damit verbundenen Ausgleichsflächen bzw. Grünstrukturen entfernt. Somit wird auch die Grundlage für die im vorliegenden Bebauungsplan erfasste Verlegung der Gleisanlagen geschaffen.

Entlang des neu entstehenden Bachlaufs wird der Erdwall mit einer Höhe von 2,7 m über GOK (gemäß Abstimmung mit UNB des LRA Berchtesgadener Land) neu errichtet (Aushubmaterial Bachbettherstellung). Die abschirmende Wirkung gegenüber der östlich liegenden Wohnbebauung wird somit erhalten bzw. verbessert, der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird somit auch diesbezüglich berücksichtigt.

Hinsichtlich der beeinflussenden Wirkung der Entfernung bzw. Verlagerung des Erdwalls auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zum vorliegenden Bebauungsplan ist festzuhalten, dass bei den - in anderer Sache - durchgeführten Tagmessungen für den bestehenden Betrieb der Annahütte der Wall zwar vorhanden war, diese Messergebnisse jedoch für die Begutachtung der neuen Wertstoffverladehalle nicht herangezogen wurden.

Bei der Begutachtung der neuen Wertstoffverladehalle mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan wurde auf die schalltechnische Irrelevanz abgestellt (vgl. Ziffer 3, TÜV-Gutachten vom 16.06.2020, Bericht-Nr. F18/136-4 (BPL)).

Auch bei der Ausbreitungsrechnung für die neue Wertstoffverladehalle wurde kein bestehender Wall - nur die südlich der Wertstoffhalle gelegene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,7 m (vgl. Lageplan, Anlage 1 im o. g. TÜV-Gutachten) - berücksichtigt.

Für die Begutachtung der schalltechnischen Auswirkungen des vorliegenden Vorhabens auf die angrenzenden Immissionsorte wurde der bestehende Wall somit nicht berücksichtigt, die Entfernung bzw. Verschiebung des Walls ist ohne Auswirkungen auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens.

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 Plangebietes bestehen aufgrund des Werksbetriebs Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Durch die geplanten Maßnahmen sind keine Veränderungen der lokalen Luftqualität zu erwarten.

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. Begründung Punkt 3.1.4). Somit kann für das Vorhaben eine erhebliche Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden. Die geplante Wertstoffverladehalle liegt zudem außerhalb der Überschwemmungsflächen des HQextrem, Teile der geplanten bzw. bestehenden Gleisanlagen jedoch innerhalb. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird für diese Flächen empfohlen.

Der neu verlegte Hammerauer Mühlbach verläuft parallel zum westlichen Geltungsbereich und quert den östlichen Geltungsbereich als Verrohrung. Nordöstlich der Ausgleichsfläche A2 liegt das Tosbecken, in welchem die Verrohrung mündet und das Gewässer in das neue Bachbett ableitet.

Grundsätzlich sind 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 Grundlage der Planungsunterlagen für die Bachverlegung kann von einem Grundwasserflurabstand von mind. 10 m ausgegangen werden.

Die unversiegelten Flächen, sowie die Bereiche mit wassergebundener Decke (Kiesfläche, Gleistrassen, Grünflächen) in Planungsgebiet versickern im Untergrund (s. Niederschlagswasserbeseitigung Begründung Punkt 6.8).

Zur Gründung der geplanten Wertstoffverladehalle werden Bohrpfähle mit Einbindetiefen von 5 - 9 m in den tragfähigen Untergrund benötigt, die in das Grundwasser eingreifen. Durch die punktförmige Pfahlgründung wird jedoch eine Barrierewirkung auf den Grundwasserstrom ausgeschlossen.

6.11 Altlasten

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

Im nördlichen Geltungsbereich liegt eine verfüllte Kiesgrube mit Auffüllungen von 5 bis 9,5 m Tiefe. Bei Bohrungen wurden Schadstoffe, PAK, MKW und Schlackereste festgestellt. Somit besteht hinreichender Verdacht auf schädliche

Bodenveränderungen. Das Grundwasser wurde in einer Tiefe zwischen 11,5 und 12,5 m angetroffen.

Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4,7 und 9 BBodSchG):

Bei Baumaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Landratsamt Berchtesgadener Land zu beteiligen. Vorab ist eine Gefährdungsabschätzung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG oder eine Untersuchungsstelle mit Zulassung nach der VSU (Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern) durchzuführen.

Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KrW-/AbfG, §§ 4,7 und 9 BBodSchG):

Bei Baumaßnahmen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG oder eine eine Untersuchungsstelle mit Zulassung nach der VSU zu überwachen und zu dokumentieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Umwelt „Entsorgung von mineralischen Abfällen aus Baumaßnahmen - Umgang mit Kleinmengen“ (in der jeweils gültigen Fassung) zu beachten. Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten zu untersuchen.

6.12 Denkmalschutz

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

Im Süden des Plangebiets ist in einer Entfernung von ca. 410 m ist eine Höhensiedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur) und der Bronzezeit („Auhögl“) als Bodendenkmal (D-1-8243-0003) eingetragen. 380 m nördlich des Geltungsbereichs ist eine Siedlung der mittleren und späten römischen Kaiserzeit kartiert (D-1-8143-0030).

aus [10]

Da es sich im Planungsgebiet um eine ehemalige verfüllte Kiesgrube handelt, ist davon auszugehen, dass hier keine Bodendenkmäler aufzufinden sind.

Auf dem Firmengelände 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.

Bereits im Rahmen des Antrags zum Einzelbauvorhaben wurde eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung [15] und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) [16] veranlasst. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) ermittelt, um das Bilanzierungsverfahren zur Einzelbaumaßnahme „Wertstoffverladehalle mit Gleisanschluss“ des Landschaftspflegerischen Begleitplans vom 15.03.2019 (Ingenieurbüro aquasoli) [17] methodisch fortzusetzen. Auf den beigefügten Landschaftspflegerischen Begleitplan wird verwiesen.

Das Vorhaben hat gesamtökologisch gesehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Trotz vorgesehener Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG und vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) verbleibt ein auszugleichender naturschutzfachlicher Eingriff.

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.

Es kommt gesamtökologisch betrachtet nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

7.1.2 Artenschutz

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 15.03.2019 des Büros natureconsult aus Altötting sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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.

Die neu versiegelten Flächen der geplanten Maßnahme, werden ihre bioklimatischen und lufthygienischen Funktionen einbüßen. Insgesamt ist allerdings zu erwarten, dass sich diese Auswirkungen auf das Bebauungsareal selbst beschränken werden. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende, klimatische Ausgleichsfunktionen sind dadurch nicht betroffen.

7.2 Immissionen

Zu Auswirkungen bezüglich der Immissionen wird auf das schalltechnische Gutachten der TÜV Süd Industrie Service GmbH München für das Vorhaben „neue Wertstoffverladehalle mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ Bericht-Nr. F18/136-4 (BPL) vom 16.06.2020 sowie auf den Punkt 6.9 Immissionsschutz dieser Begründung verwiesen.

7.3 Verkehr

Durch die Planung ändern sich die Fahrbewegungen der Lkw auf dem Werksgelände geringfügig. Durchschnittlich 3 Lkw's pro Tag zusätzlich gegenüber der Bestandssituation fahren, mit Zunder aus dem Walzwerk geladen, im Freien die Wertstoffverladehalle an.

Der Schienenverkehr von und zu der neuen Halle umfasst max. 2 Zugbewegungen pro Tag.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist somit als gering anzusehen.

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 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

8.2 Denkmalschutz

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

8.3 Schallschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Bauvorhabens in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung wurde im schalltechnischen Gutachten Bericht Nr. F18/136-4 vom 16.06.2020 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH aus München entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren (immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren, Planfeststellung nach AEG) sind die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend zu beachten.

Ergänzend wird auf Punkt 6.9 dieser Begründung sowie das schalltechnische Gutachten verwiesen.

8.4 Brandschutz

Auf Punkt 6.6 dieser Begründung wird, insbesondere hinsichtlich Löschwasserversorgung und Löschwasserrückhaltung, hingewiesen.

8.5 Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf Punkt 6.11 dieser Begründung wird, insbesondere hinsichtlich der altlasten- und abfallrechtlichen Hinweise, verwiesen.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung sonstigen Restmülls 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.

8.7 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.

8.8 Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 12 m unter Geländeoberkante (GOK).

Für Eingriffe in das Grundwasser sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

8.9 Bodenschutz

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. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

8.10 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz“ vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, verwiesen.

8.11 Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „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.

8.12 Freiflächengestaltung

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

8.13 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 09.03.2020, geändert am 19.05.2020 und am 05.11.2020 des Büros Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

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, derzeit in Aufstellung, erstellt 06.05.2013, Entwurf vom 25.09.2019
- [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] Eisenbahnrechtliches Genehmigungsverfahren Gemeinde Ainring: Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG); Neubau einer Wertstoffverladehalle mit Gleisanbindung im Stahlwerk Annahütte in Ainring-Hammerau durch die Max Aicher GmbH & Co. KG, Antrag auf eisenbahnrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 18 AEG; einschl. des zugehörigen Antragsatzes vom 09.11.2018
- [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 11.11.2019
- [9] Bayerisches Landesamt für Umwelt: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) (Online-Dienst) aus: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>, abgerufen am 11.11.2019
- [10] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Dienst), abgerufen am 11.11.2019
- [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] Ingenieurbüro Höllige und Wind, Anger: Brandschutzkonzept zum Neubau einer Wertstoffverladehalle mit Werkstatt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1790/1 und 1739/25 Gemarkung Ainring in Hammerau vom 23.10.2018
- [13] TÜV Süd Industrie Service GmbH, München: Schalltechnische Gutachten für das Vorhaben „neue Wertstoffverladehalle mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ Bericht-Nr. F18/136-4 (BPL) vom 16.06.2020

[14] SKI GmbH + Co.KG, München: Gutachten Stahlwerke Annahütte - Kartierte Überflutungsgefährdung des Betriebsgeländes bei HQ 100 vom 10.03.2017

[17] aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf: Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 15.03.2019 mit Erläuterungsbericht, Bestandsplan, Konfliktlageplan und Maßnahmenplan

[15] aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf: Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (Allgemeine Vorprüfung) vom 10.08.2018

[18] aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für „Neubau einer Wertstoffverladehalle mit Gleisanbindung im Stahlwerk Annahütte“ vom 14.07.2020

[16] Büro natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie, Altötting: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 15.03.2019

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 - derzeit in Aufstellung, o.M. [5], bearbeitet	10
Abb. 5: Luftbild [3] mit Geltungsbereich des V-BBP o.M.	12
Abb. 6: Lage der Immissionspunkte, o.M. [13]	30