

Gemeinde Ainring



Begründung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Römerstraße-Ost“

Abb. 1: Luftbild/Orthofoto Gemeinde Ainring, Ortsteil Bruch-Römerstraße, 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

M.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur
M.Sc. (FH) Städtebau
Hamid Gohari

Umfang:
43 Seiten
5 Abbildungen

Datum: 26.07.2022
geändert: 18.04.2023

Verfahrensstand:
§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18	7
1.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land	10
1.3	Fachinformation Naturschutz	10
1.4	Flächennutzungsplan Ainring	10
1.5	Angrenzende Bebauungspläne	10
2	Allgemeines	12
2.1	Anlass und Zweck	12
2.2	Lage und Geltungsbereich	13
2.3	Planungsrecht	14
3	Bestand und Bewertung	18
3.1	Natur und Landschaft	18
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	20
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	25
6.4	Verkehrliche Erschließung	26
6.5	Einfriedung	27
6.6	Brandschutz	27
6.7	Grünflächen	28
6.8	Ver- und Entsorgung	29
6.9	Immissionsschutz	31
6.10	Altlasten / Böden	36
6.11	Denkmalschutz	36
6.12	Natur- und Artenschutz	36
7	Auswirkungen der Planung	39
7.1	Umwelt	39
7.2	Immissionen	39
7.3	Verkehr	39
8	Hinweise	40
9	Verzeichnisse	42

1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18

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

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

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

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

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

aus [1]

Ziele und Funktionen der Gemeinde Ainning (LEP, RP)

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

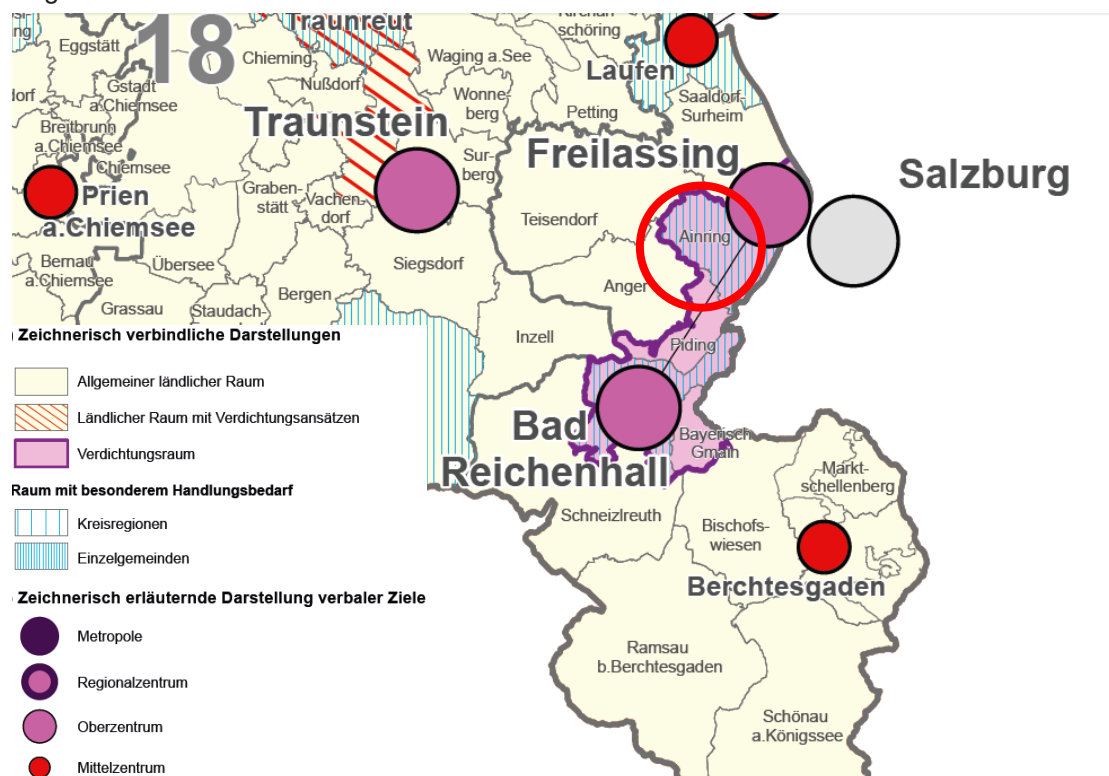


Abb. 2: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. [1], bearbeitet

Gemäß den Zielen und Grundsätzen in Kapitel 1.1.1 des LEP sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Durch vorliegenden Bebauungsplan soll gezielt Wohnraum in unmittelbarer Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und Infrastrukturen geschaffen werden. Der Bedarf zur Schaffung von Wohnraum wurde im Rahmen einer Sozialraumanalyse für das Gemeindegebiet nachgewiesen (s. Kapitel 2.3.5). Das städtebauliche Konzept sieht hierbei unterschiedliche Wohnungsgrößen vor (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Dachgeschosswohnungen) und trägt somit unterschiedlichsten Lebensmodellen und Wohnraumanprüchen Rechnung. So kann dem Grundsatz entsprochen werden, wonach bei der räumlichen Entwicklung Bayerns die unterschiedlichen Ansprüche aller

Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden sollen (LEP Kapitel 1.1.2 (G)). Auf kommunaler Ebene werden damit die Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen (LEP Kapitel 1.2.1 (G)), dem demographischen Wandel wird u.a. durch den geplanten Wohnungsmix Rechnung getragen (LEP Kapitel 1.2.1 (Z)), welcher geeignete Wohnungsangebote für alle Altersstufen ermöglicht. So kann gezielt einer Abwanderung der Bevölkerung entgegengewirkt werden (LEP Kapitel 2.2 (G)).

Durch Nutzung von Flächen in Ortsrandlage zwischen bestehenden Verkehrswegen, Lärmschutzeinrichtungen und Siedlungsteilen kann eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung im Sinne einer Ortsteilabrundung in bereits vorbelasteter, infrastrukturell voll erschlossener Lage gewährleistet werden (LEP Kapitel 1.1.3 (G)). Dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird Rechnung getragen (LEP Kapitel 3.2 (Z)). Die neuen Siedlungsflächen werden in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen, womit auch die Grundsätze des Flächensparens gemäß Kapitel 3.1 des LEP erfüllt werden.

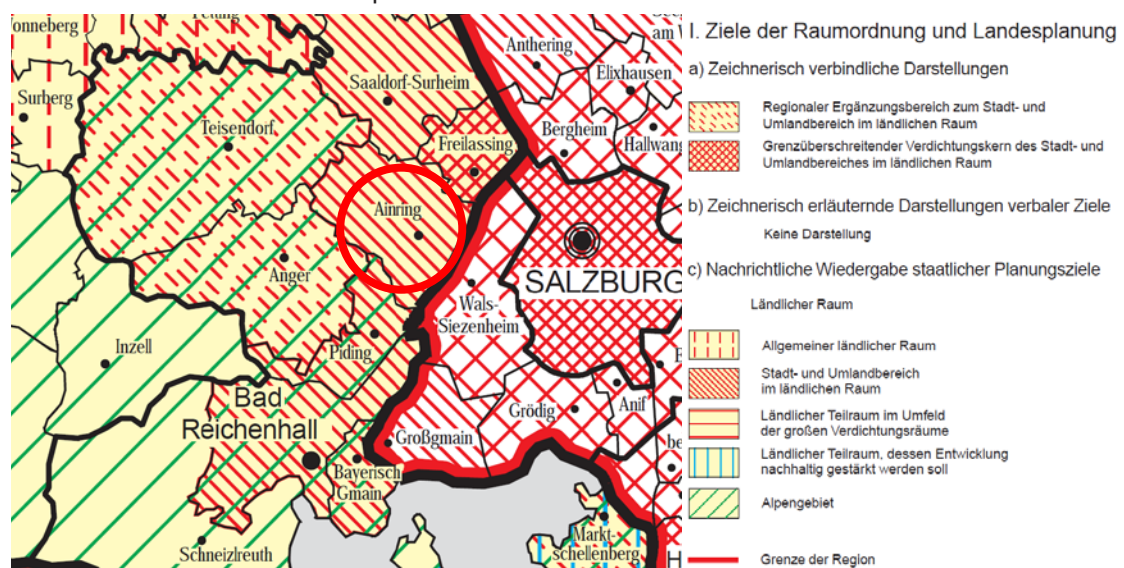


Abb. 3: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region 18, o.M. [2], bearbeitet

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet erfolgt dem Gedanken der interkommunal koordinierten Siedlungsentwicklung folgend in unmittelbarer Anbindung an das Siedlungsgebiet der Stadt Freilassing (LEP Kapitel 2.2.6. (G)).

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. Die geplante Siedlungsentwicklung zur Ortsabrundung baut auf einem vorhandenen, funktionierenden Erschließungs- und Versorgungsnetz auf.

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. Das Plangebiet liegt im Bereich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung entlang der Bundesstraße B 20. Die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung sollen zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen. An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden. Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, ist dort bevorzugt zu bündeln.

Es bestehen somit optimale Voraussetzungen für die geplante Siedlungserweiterung in Anbindung an die bestehende Infrastruktur und Siedlungsfläche.

Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP Kapitel AI 2.1 (G)). Durch die Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen kann diesem

Grundsatz des RP ebenso entsprochen werden wie dem Grundsatz zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der landschaftlichen Eigenart der Region (RP Kapitel AI 2.2 (G)), insbesondere weil durch die vorliegende Planung mittels Nutzung von vorbelasteten Ortsrandflächen eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vermieden wird (RP Kapitel BI 2 (Z)).

Zum Zwecke der Ortsrandeingrünung sowie zum Schutz gegen Emissionen der Bundesstraße B20 bleiben die bestehenden Grünstrukturen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie der darin befindliche Lärmschutzwall erhalten (RP Kapitel BI 2.1 (Z)). Eine Zersiedlung der Landschaft kann so verhindert werden. Die geplanten baulichen Anlagen werden schonend in die Landschaft eingebunden (RP Kapitel BII 3.1 (Z)).

Die Gemeinde Ainring zählt zudem zum Stadt- und Umlandbereich Salzburg sowie zum Verdichtungsraum um das gemeinsame Oberzentrum Bad Reichenhall/Freilassing. Der Verdichtungsraum ist grenzüberschreitend eng siedlungsstrukturell und funktional mit den Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches Salzburg, insbesondere mit dem „Oberzentrum“ Salzburg (Zentraler Ort der Stufe A gemäß LEP Salzburg) verflochten. Diese grenzüberschreitenden Verflechtungen erstrecken sich auf die verschiedensten Lebensbereiche und es ist zu erwarten, dass diese weiter zunehmen. Dieser Raum profitiert von seiner Nähe zur Landeshauptstadt Salzburg, welche als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum fungiert und weitere Anziehungskraft durch ihr Arbeitsplatzangebot, ihre Hochschulen und kulturelle Einrichtungen hat. Die positiven Auswirkungen und Impulse gehen aber zugleich mit negativen Auswirkungen bzw. Belastungen in den Bereichen Wohnen/ Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaft und Natur / Landschaft einher. Daher ist eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit von administrativen, politischen und

privaten Akteuren von großer Bedeutung. Die EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein, deren Zusammenschluss über den Verdichtungsraum hinausgeht, übernimmt hierbei eine wichtige Aufgabe (RP All 3.2 (G)).

Dem geplanten Vorhaben stehen keine zeichnerisch konkreten Ziele des Regionalplans Südostoberbayern, wie z.B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete entgegen.

aus [1] und [2]

1.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land

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

Im ABSP ist für das Plangebiet kein Schutz- oder Entwicklungsgebiet / -ziel vorgesehen.

1.3 Fachinformation Naturschutz

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

Im Planungsgebiet sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine weiteren Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz, wie NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine kartierten Biotope.

aus [6]

1.4 Flächennutzungsplan Ainring

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

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Wohnbauflächen (WA) nach § 4 BauNVO, als Waldflächen sowie Hauptverkehrsstraßen mit anbaufreier Zone dargestellt.

Auf den Bebauungsplan „Römerstraße“, Gehölzbestände, das Bodendenkmal der historischen Römerstraße sowie den bestehenden Lärmschutzwall wird hingewiesen [5].

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

1.5 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet der Neuaufstellung grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bruch-Römerstraße“ an.



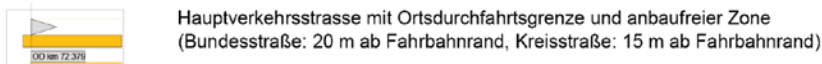
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring, o.M. [5], bearbeitet

Zeichenerklärung

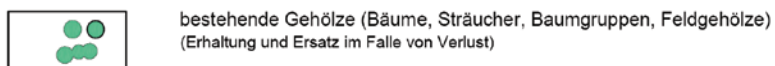
Bereich Siedlung



Bereich Verkehr



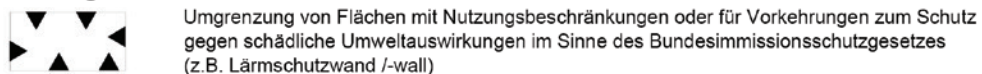
Bereich Landwirtschaft



Bereich Forstwirtschaft



Sonstiges



2 Allgemeines

2.1 Anlass und Zweck

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt den Bebauungsplan „Römerstraße-Ost“ neu aufzustellen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Erweiterung Bruch - Römerstraße“ aus dem Jahr 2014, welches ebenfalls das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans erfasst, wird formell eingestellt.

Die Neuaufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Historie

Die Flächen im Plangebiet sind seit über 60 Jahren für eine Bebauung vorgesehen. Schon in den Flächennutzungsplänen von 1958 und 1986, erstellt durch die

Ortsplanungsstelle für Oberbayern, sind die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wurde in den aktuellen Flächennutzungsplan übernommen, welcher seit Dezember 2020 rechtsverbindlich ist.

Aufgrund der früheren Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden für die Flächen des Geltungsbereichs bereits Herstellungsbeiträge veranlagt und bezahlt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring fasste bereits in seiner Sitzung am 22.07.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Erweiterung Bruch - Römerstraße“. Die Verwaltung wurde beauftragt das Verfahren einzuleiten. Aufgrund unterschiedlicher Rechtsauffassungen, insbesondere zu



Rechtsfragen des Verfahrens sowie zu erforderlichen Ausgleichsflächen konnte das Verfahren nicht gestartet werden. In der Sitzung des Gemeinderates vom 12.07.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss nochmals gefasst um den Planungswunsch der Gemeinde zu erneuern.

Zwischenzeitlich wurde für das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches eine Änderung des Planentwurfs zur Folge hatte. Der Bauausschuss stimmte in seiner Sitzung vom 11.12.2017 der geänderten Entwurfsplanung zu.

Im weiteren Verlauf kam es aber erneut zu unüberbrückbaren Komplikationen, so dass das Bauleitplanverfahren noch vor dem ersten Verfahrensschritt ruhte.

Aktuelle Entwicklung

In Abstimmung mit allen Beteiligten konnte nunmehr ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, welches die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Einheimische ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept wurde den Fraktionssprechern in der Fraktionssprechersitzung am 19.11.2021 vorgestellt. Von Seiten der Fraktionssprecher wurde das Planungskonzept befürwortet.

Auf der im Rathaus der Gemeinde Ainring geführten Bewerberliste für Bauland- und Wohnflächenbedarf sind derzeit mehr als 300 Familien gelistet, der bestehende Wohnraumbedarf kann nicht gedeckt werden, es besteht akuter Handlungsbedarf, um Abwanderungsprozessen entgegenzuwirken.

Das Planungskonzept sieht im Norden des Plangebiets in 4 Wohnanlagen 16 Reihenhäuser und 8 Dachgeschosswohnungen vor. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 48 Stellplätzen, wovon 38 in einer Tiefgarage nachgewiesen werden sollen.

Im Süden des Plangebiets sollen 4 Einfamilienhäuser als Übergangszone zur bestehenden Splitterbebauung entlang des Römerwegs anschließen.

Der neue Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplans entwickelt, wo das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird entsprochen, siehe hierzu Kapitel 1.

Das Plangebiet liegt zwischen dem östlichen Ortsrand der Siedlung Bruch-Römerstraße und der Bundesstraße B20 im Osten mit westlich vorgelagertem Lärmschutzwall. Im Norden folgt das bebaute Stadtgebiet Freilassing, im Süden der bereits genannte Siedlungssplitter. Durch die geplante Bebauung wird die bestehende Siedlung nach Osten hin zur B20 abgerundet.

Die im Plangebiet bestehende Ortsstraße ist derzeit nur einseitig angebaut, so dass für das Plangebiet die verkehrstechnische Erschließung gesichert ist. Wasser- und Kanalanschlüsse sind im Plangebiet ebenfalls vorhanden.

2.2 Lage und Geltungsbereich

Das geplante Vorhaben befindet sich im Ortsteil Bruch der Gemeinde Ainring im Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße-Ost“ umfasst insgesamt ca. 0,83 ha ohne externe Ausgleichsflächen.

Die Grenzen der Neuaufstellung folgen im Westen und Norden der Römerstraße, wodurch die Neuaufstellung direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bruch-Römerstraße“ der Gemeinde Ainring angrenzt, dessen Geltungsbereich hinweislich auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Im Süden und Osten folgt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden Grundstücksgrenzen, wobei der Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße B20 teilweise einbezogen wird.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ainring:

Flur-Nr. 2312/5

Flur-Nr. 2312/12

Flur-Nr. 2323

Flur-Nr. 2323/3

Flur-Nr. 2323/4

Flur-Nr. 2323/5

Flur-Nr. 2323/36

Flur-Nr. 2323/37

Flur-Nr. 2323/38

Flur-Nr. 2324 Tfl. (Ortsstraße)

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf einer 9.000 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring.

2.3 Planungsrecht

2.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

2.3.2 Vorrang der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an die Bundesstraße B20. Ein parallel zur Bundesstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufender Lärmschutzwall befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und stellt einen wesentlichen Baustein der Immissionsschutzmaßnahmen für das Plangebiet dar. Südlich des Plangebiets befinden sich bestehende Siedlungssplitter der auch westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen entlang der sog. „Römerstraße“.

Aufgrund dieser eingeschränkten bzw. eng begrenzten Lage der Flächen im Plangebiet, für welche seit langer Zeit Planungen zu einer baulichen Entwicklung bestehen, wird ersichtlich, weshalb das noch unveröffentlichte Baulücken und Leerstandskataster (BLK) der Gemeinde Ainring diese Flächen als Baulücken kennzeichnet.

Bei einer Baulücke im Sinne des BLK handelt es sich um ein unbebautes Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, auf welches § 34 BauGB Anwendung finden kann.

Es handelt sich bei Baulücken demnach um unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung Bauland sind und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derartig prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird. Prinzipiell können sich Baulücken auch im Geltungsbereich rechtskräftiger verbindlicher Bauleitpläne befinden (nicht genutztes Baurecht).

aus [12]

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

2.3.3 Bodenschutzklausel

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

Bei der geplanten städtebaulichen Entwicklung kommt es aufgrund der Nutzung vorbelasteter Grundstücke zwischen der Bundenstraße B20 und dem geschlossen bebauten Siedlungsbereich entlang der Römerstraße zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich. Vielmehr werden langfristig zur Siedlungsentwicklung vorgesehene Restflächen einer baulichen Nachverdichtung zugeführt. Die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitigen Grünflächen werden geschont.

Gleichwohl entsteht durch den Bauleitplan eine zusätzliche Flächenversiegelung auf bisher noch unversiegelten Flächen.

Negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts wird beispielsweise durch die Maßnahmen der Grünordnung und den Vorgaben zur Versickerungsfähigkeit von befestigten Flächen gezielt entgegengewirkt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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 von Restflächen im zusammenhängend bebauten Siedlungsgefüge unter Ausnutzung bestehender Infrastrukturen. Damit können weitere Baugebietsausweisungen und der damit einhergehende Flächenverbrauch bzw. die Flächenversiegelung verringert werden. So werden klein- bzw. lokalklimatisch u.a. zusätzliche Aufheizungseffekte, Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs oder Störungen von Luftaustauschbahnen vermieden. Dennoch lassen sich Auswirkungen auf das Mikroklima nicht vollständig vermeiden, da es sich bei den zu bebauenden Restflächen derzeit um Grünflächen, teilweise mit waldartigem Gehölzbestand handelt. Hierfür werden entsprechend naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Kompensation der Eingriffe in Waldflächen erforderlich.

2.3.5 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan Ainring

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

Die Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße Ost“ entsprechen den Darstellungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplans (siehe auch Kapitel 1.4). Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

Sozialraumanalyse

Vorbereitend zur Aufstellung des Baulücken- und Leerstandskatasters wurde für die Gemeinde Ainring eine Sozialraumanalyse (Dr. Herbert Tekles - DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen, Stand Juni 2021) erstellt, welche sich mit der demographischen Situation und mit Prognoseszenarien für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bis 2035 beschäftigt.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird maßgeblich durch folgende Faktoren beeinflusst:

- eine niedrige Geburtenrate, welche bei weitem nicht für einen langfristigen Gleichstand der Bevölkerungszahl ausreicht;
- die stark besetzten Jahrgänge um das Geburtsjahr 1964, die in den kommenden Jahren und Jahrzehnten den Altersaufbau der Bevölkerung zunehmend zum alterslastigen Teil verschieben werden;
-
-

- hohe Zuwanderungsgewinne, insbesondere aus dem Ausland und vor allem in Folge des Altersersatzbedarfs von Firmen.

Zudem wird die aktuell in den meisten Regionen Deutschlands bereits gegebene massive Wohnungsknappheit aus folgenden Gründen weiter zunehmen:

- Zum einen steigen die Altersaustritte aus dem Erwerbsleben in den nächsten Jahren noch massiv weiter an, da die Babyboomer in ihrer Spitze erst um das Jahr 2031 in den Altersruhestand gehen werden. Die Betriebe werden die Nachfolger zum Hauptteil aus anderen Regionen rekrutieren müssen (darunter zu einem immer höheren Teil aus dem Ausland). Alle in den Ruhestand gehenden Personen machen ihren Arbeitsplatz frei, die wenigsten jedoch ihre Wohnung.
- Zum anderen wird mit hoher Wahrscheinlichkeit der bereits seit Jahrzehnten andauernde Wandel der familiären Lebensformen mit einem deutlichen Trend zu immer kleineren Privathaushalten (und damit zu einem wachsenden Wohnraumbedarf) auch in der nächsten Zukunft weiter anhalten.
- Die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Kosten für das Wohnen werden diese Entwicklungen auch weiter verschärfen.

In der Gemeinde ist mit starkem Zuwanderungsdruck zu rechnen.

Die Gemeinde wird neben fehlendem jungen Fachpersonal auf dem Arbeitsmarkt, vor allem vor der Herausforderung der Wohnungsknappheit stehen.

Damit die Entwicklung der Gemeinde Ainring nicht stagniert oder die Bevölkerungszahl zurückgeht sind Entwicklungspotentialflächen für Gewerbe- sowie insbesondere Wohnbauflächen für die Bevölkerung gefordert.

Dabei geht es zum einen um die Quantität der Neubauten, d.h. wie viele zusätzliche Wohneinheiten sind umgesetzt werden, aber auch um die Qualität (v.a. bzgl. der Größe). Neuer, zusätzlicher Wohnungsbau wird (nach Bezugsfertigkeit) zu Effekten bei den Wanderungssalden führen.

Ein Teil des neuen Wohnraums wird in Form von Zuzügen münden, ein weiterer Teil führt zur Reduzierung der Fortzüge (und darüber hinaus auch zu innergemeindlichen Fortzügen).

Die Auswirkungen der Wanderungen schließlich führen zu Veränderungen der demographischen Struktur und einer Vielzahl von zumeist steigenden Bedarfslagen, insbesondere hinsichtlich verfügbaren Plätzen in Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen.

Die Ausstellung des vorliegenden Bebauungsplan entspricht somit den Empfehlungen der Sozialraumanalyse in direkter Weise.

aus [11]

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.

aus [7]

3.1.2 Geologie und Böden / Altlasten

Im Geltungsbereich findet sich fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

aus [7]

Innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

3.1.3 Klima / Luft

Klima

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 1158 mm.

aus [9]

Die angrenzend an das Plangebiet bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen bzw. sonstigen Grünflächen fungieren als Frisch- sowie Kaltluftentstehungsgebiet für den Verdichtungsraum Salzburg und Umland.

Derzeit unversiegelte Flächen sind aufgrund der geringeren Temperaturschwankungen gegenüber den stärker durch Aufheizungseffekte belasteten versiegelten Flächen wertvoll für das Kleinklima.

Aktuell ist kein Klimagutachten für das Bearbeitungsgebiet veranlasst.

Gerüche

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen.

Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebiets bestehen trotz unmittelbar im Norden, Süden, Westen und Osten der Ortslage bestehender Verkehrswege (Bundesstraße B20, B304 und Eisenbahnlinie Berchtesgaden-Freilassing) und ca. 350 bis 750 m westlich an der B304 liegender Industrie- und Gewerbebetriebe geringe Vorbelastungen durch Luftschadstoffe, insbesondere aufgrund der offenen Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung.

3.1.4 Hydrologie

Über die Grundwasserstände liegen keine genauen Kenntnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserstand des Hammerauer Mühlbachs bzw. des Saalbachs korrespondiert.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es befindet sich auch nicht im Bereich von Risikoflächen für ein HQ100 oder ein HQextrem.

aus [7]

Im Plangebiet bestehen keine versiegelten Flächen, ausgenommen die Fahrbahn des Römerwegs im Norden des Geltungsbereichs, welche über den kommunalen Kanal entwässert wird.

3.1.5 Biotopstrukturen

Im Planungsgebiet sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz, wie NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine kartierten Biotope.

3.1.6 Grünflächen und Erholung

Im Norden, Süden und Westen des Geltungsbereichs befindet sich bestehende Wohnbebauung mit privaten Gartenanlagen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein mittelalter bis alter Eichen- / Eschenbestand mit einem Brusthöhendurchmesser zwischen 50 und 70 cm. Der Gehölzbestand geht in eine Sukzessionsfläche über die von flächig von Haselsträuchern dominiert wird. Vereinzelt kommt Weißdorn, Buche, Weide und Heckenkirsche auf. Insbesondere der Altholzbestand aber auch der Haselbestand werden von den Anwohnern zu Ablage von Grüngut in Form von Rasenschnitt, Gehölzschnitt bis hin zur Lagerung von alten Baumaterialien missbraucht.

3.1.7 Landschafts- und Ortsbild

Das lokale Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist geprägt von den Siedlungsflächen der bestehenden Ortslage Bruch-Römerstraße, den Bundesstraßen, der Eisenbahnlinie sowie den begrünten Böschungen des Lärmschutzwalls entlang der B20.

Im weiteren landschaftlichen Kontext befinden sich land- und forstwirtschaftliche Flächen, durchzogen von wasserführenden Gräben mit uferbegleitenden Gehölzstrukturen sowie Wohnsiedlungen, Gewerbe- und Industriegebieten

Das Plangebiet befindet sich im Bio-

sphärenreservat Berchtesgadener Land, welches internationale Anerkennung durch die UNESCO genießt. Biosphärenreservate sind nach §25 Abs. 1 BNatSchG einheitlich zu schützen und zu entwickeln.

3.1.8 Bestehende Strukturen, Nutzungen

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut, ausgenommen den Erschließungsflächen des Römerwegs im Norden, und mit Wald bzw. Vorwald bestockt. , siehe auch Kapitel 3.2.2.

3.1.9 Denkmalschutz

Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist für das nördliche Plangebiet im Bereich der Bundesstraße B304 das Bodendenkmal D-1-8143-0094, eine Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) mit Bohlenweg und Brücke, eingetragen.

Das Denkmal umfasst die Flächen des Flurstücks 2324 sowie kleinere Teilflächen der Flurstücke 2323/3 und 2323/5. Etwa 100 m westlich des Geltungsbereichs sind Brandgräber der römischen Kaiserzeit kartiert (D-1-8143-0106).

aus [8]

Die Gemeinde hat bezüglich der vermuteten Bodendenkmäler im Plangebiet Kontakt zum BLfD aufgenommen. In Abstimmung mit dem BLfD, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamt Berchtesgadener Land hat die Verwaltung innerhalb des Planungsgebiets Schürfen durchgeführt. Hierfür wurde eine archäologische Fachfirma beauftragt. In den Sondagen wurden keine Bodendenkmäler festgestellt.

Das BLfD teilte im Ergebnis mit, dass im Beteiligungsverfahren geäußerte Bedenken der Bodendenkmalpflege entsprechend zurückgestellt werden. Im Zuge einer möglichen Rodung und eines flächigen Oberbodenabtrags im Bereich der Römerstraße (D-1-8143-0094) ist im Rahmen

der Erschließungsarbeiten für ein etwaig realisiertes Baugebiet eine erneute denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG einzuholen. Dies betrifft nur den unmittelbaren Bereich der Römerstraße und maximal fünf Meter anschließend.

3.1.10 Bevölkerung

Bevölkerung

Die Gemeinde Ainring liegt gemäß Regionalplan Südostoberbayern im Stadt- und Umlandbereich Salzburg und ist als Unter- bzw. Grundzentrum ausgewiesen.

Die Bevölkerungsdichte im Umfeld des Plangebiets ist als mittel bis gering einzustufen.

Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen nur Wohnnutzungen und gemeindliche Verkehrswege („Römerstraße“).

Schalltechnische Belastungen bestehen daher vielmehr durch die Verkehre auf den übergeordneten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere der B20 im Osten des Plangebiets sowie durch die Eisenbahnlinie westlich der Siedlung Bruch-Römerstraße und den internationalen Flughafen Salzburg (SZG) in Österreich.

3.2 Flächennutzung und Infrastruktur

3.2.1 Umgebende Nutzung

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Römerstraße, im Süden durch bestehende Siedlungssplitter und im Osten durch den Lärmschutzwall an der B20 begrenzt.

Der Landschaftsausschnitt stellt insgesamt ein stark heterogenes Gefüge aus Siedlungsstrukturen, Verkehrswegen, land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Gewässern dar.

Das Plangebiet befindet sich in der regionalen Entwicklungsachse entlang der B20 und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Freilassing an.

3.2.2 Nutzung im Planungsgebiet

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2323, 2323/36 und 2323/37 Gemarkung Ainring besteht eine im Winter 2012 / 2013 kahlgelegte, aber als Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) zu wertende Fläche von ca. 3.100 m². Im Bereich des Grundstücks 2323/5 stockt ein im Schnitt 85-jähriger Waldbestand auf einer Fläche von 2.800 m².

Östlich angrenzend an die waldbestockten Flächen erstreckt sich der ebenfalls gehölzbestandene Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße B20.

Im Norden des Plangebiets befinden sich Teilflächen der Fahrbahn des Römerwegs.

Die Flächen im Plangebiet sind, ausgenommen des Lärmschuttwalls, weitgehend eben.

3.2.3 Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden über die B304 sowie über die Gemeindestraße „Römerstraße“.

Von hier besteht Anschluss an die privaten Erschließungsflächen der anliegenden Grundstücke.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) bestehen bereits unmittelbar anliegend an das Plangebiet.

4 Plausibilitätsprüfung

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.

Das Planungskonzept sieht im Norden des Plangebiets in 4 Wohnanlagen 16 Reihenhäuser und 8 Dachgeschosswohnungen vor. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 48 Stellplätzen, wovon 38 in einer Tiefgarage nachgewiesen werden sollen. Im Süden des Plangebiets sollen 4 Einfamilienhäuser als Übergangszone zur bestehenden Splitterbebauung entlang des Römerwegs anschließen.

Der neue Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplans entwickelt, wo das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird entsprochen.

Das Plangebiet liegt zwischen dem östlichen Ortsrand der Siedlung Bruch-Römerstraße und der Bundesstraße B20 im Osten mit westlich vorgelagertem Lärmschutzwall. Im Norden folgt das bebaute Stadtgebiet Freilassing, im Süden der bereits genannte Siedlungssplitter. Durch die geplante Bebauung wird die bestehende Siedlung nach Osten hin zur B20 abgerundet.

Die im Plangebiet bestehende Ortsstraße ist derzeit nur einseitig angebaut, so dass für das Plangebiet die verkehrstechnische Erschließung gesichert ist. Wasser- und Kanalanschlüsse sind im Plangebiet ebenfalls vorhanden.

Durch die Aktivierung der im Baulücken- und Leerstandkataster der Gemeinde Ainring als Baulücke erfassten Flächen kann flächensparend und umweltschonend eine wohnbauliche Erweiterung der

Siedlung Bruch-Römerstraße erfolgen und somit zielgerichtet nachverdichtet werden. Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen und nutzen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Lärmschutzeinrichtungen zur Bundesstraße B20 hin bestehen bereits.

Der deutliche Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wurde in der Sozialraumanalyse der Gemeinde Ainring aufgedeckt und dargestellt, wird aber auch anhand der im Rathaus der Gemeinde Ainring geführten Bewerberliste für Bauland- und Wohnflächenbedarf deutlich, auf welcher derzeit mehr als 300 Familien gelistet sind. Der bestehende Wohnraumbedarf kann nicht gedeckt werden, es besteht akuter Handlungsbedarf, um Abwanderungsprozessen entgegenzuwirken.

Die Plausibilitätsprüfung in Form von Variantenbildung entfällt, da es sich bei den Flächen des Plangebiets bereits um im Baulücken- und Leerstandskataster vorausgewählte Flächenpotentiale für Nachverdichtungs- bzw. Ortsabrundungsmaßnahmen handelt.

Auch wenn der Charakter der benachbarten Finnensiedlung weitgehend bewahrt wurde, lässt sich daraus keine baustrukturelle bzw. städtebauliche Vorgabe für die Bebauung im Plangebiet ableiten. Die sogenannte Finnensiedlung ist in zwei kleinen Quartieren mit innenliegenden Gärten entstanden. Später entwickelte sich rund um dieses Ensemble eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit flacher Dachneigung. Vor dem Hintergrund einer verdichteten, flächensparenden Bauweise i.V.m. der akuten Wohnungsknappheit sind nun jedoch neue baustrukturelle Konzepte gefragt, welche für unterschiedliche soziale und demographische Schichten Wohnraum auf dem knappen Gut der verfügbaren Flächen abbilden können. Hier auf eine Struktur der lockeren Einfamilienhaus- bzw. Gartenhaussiedlung der Nachkriegsjahre zurückzugreifen, kann keine nachhaltige städtebauliche Lösung darstellen.

5 Planungsziele

5.1 Flächennutzungsplan Ainring

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Wohnbauflächen (WA) nach § 4 BauNVO, als Waldflächen sowie Hauptverkehrsstraßen mit anbaufreier Zone dargestellt.

Auf den Bebauungsplan „Römerstraße“, Gehölzbestände, das Bodendenkmal der historischen Römerstraße sowie den bestehenden Lärmschutzwall wird hingewiesen [5].

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

5.2 Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) unmittelbar angrenzend an die Römerstraße (öffentliche Straßenverkehrsflächen) und die bestehende Siedlung Bruch-Römerstraße.

Im Norden des Plangebiets sollen in 4 Wohnanlagen 16 Reihenhäuser und 8 Dachgeschosswohnungen entstehen, deren Stellplätze größtenteils unterirdisch nachgewiesen werden (Gemeinschaftstiefgarage mit 38 von insgesamt 48 erforderlichen Stellplätzen). Die übrigen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Ainring erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch entlang der Römerstraße (Längsparkplätze) hergestellt.

Die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage erfolgt von Norden her über die Römerstraße mittels einspurig befahrbarer, überdachter Rampe. Die Zugänge zu den Wohnungen sind über direkt von der Tiefgarage begehbare Treppenhäuser bzw. über nicht befahrbare Erschließungswege (nur Pflegefahrzeuge) von der Römerstraße aus vorgesehen. An den Erschließungswegen werden Aufstellflächen für die temporäre Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag angeordnet. Die Gebäudeerschließung erfolgt von Norden, im Süden der Wohnanlagen entsteht jeweils eine großzügige Gartenzone, welche die Wohnanlagen voneinander trennt.

Im Süden des Plangebiets sollen 4 Einfamilienhäuser als Übergangszone zur bestehenden Splitterbebauung entlang des Römerwegs anschließen.

Je zwei der Einfamilienhäuser werden durch Garagen miteinander verkettet, wodurch eine ähnliche Bebauungsstruktur wie im nördlichen Plangebiet entsteht.

Auch die Einfamilienhäuser erhalten südorientierte Gartenzonen, die Erschließungswege nördlich der beiden Gebäuderiegel werden als Zufahrten ausgebildet (Zuwegung Garagen).

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 Durchgrünung des Plangebiets. Diese gelingt einerseits durch den Erhalt von Bestandsbäumen (nördliches Plangebiet) und durch standort- und klimawandelangepasste Neupflanzungen (teilweise auf unterbauten Flächen) sowie andererseits durch den Erhalt bzw. die Wiederaufforstung der linearen Grünstrukturen im Bereich des Lärmschutzwalls. In diese naturnah gestalteten, als private Grünfläche gesicherten Flächen wird ein Kinderspielfeld integriert.

Die nicht zu Erschließungszwecken genutzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Nicht vermeidbare, über den Zulässigkeitsmaßstab des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehende Eingriffe werden auf externen Ausgleichsflächen kompensiert. Gerodete Waldflächen werden teilweise intern (Bereich Lärmschutzwall), vorrangig jedoch extern ersatzgepflanzt (Ausgleichsfaktor 1).

6 Planungskonzept

6.1 Art der Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird nach § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig. Die in den Ausnahmen beschriebenen Nutzungen lösen regelmäßig erhebliche Verkehre bzw. zusätzliche, nicht verkehrsbedingte Emissionen aus, welche im Plangebiet nicht darstellbar bzw. gemeindeseitig im Sinne der Konfliktvermeidung nicht im Plangebiet gewünscht sind.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, um beispielsweise modernes, digitales Arbeiten zu unterstützen.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Wandhöhe, der Dachform sowie der Dachneigung.

Die Wandhöhe ist hierbei das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum höchstgelegenen Abschluss der Außenwand (Attika). Der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Ausnahmsweise kann vom festgesetzten Höhenbezugspunkt im Zuge der Bauausführung um + / - 20 cm abgewichen werden, um beispielsweise auf Bedarfe der Entwässerung, des Überflutungsnachweises u.ä. in Objektplanung und Bauausführung reagieren zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan festgesetzt, wobei die Baulinien die städtebaulich bedeutsame Kante entlang der Römerstraße fest definieren.

Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen und Vordächer um maximal 2,5 m überschritten werden. Des Weiteren dürfen Baulinien und Baugrenzen durch Licht- / Lüftungsschächte um maximal 1,0 m überschritten werden. So besteht ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Terrassen- und Vorgartenzone bzw. des Eingangsbereichs der jeweiligen Wohneinheiten. Die Belichtung bzw. Belüftung der Tiefgarage kann bedarfsgerecht organisiert werden. Die maßgeblichen städtebaulichen Kanten werden trotz zulässiger Überschreitungen untergeordneter Bauteile durch die Hauptbaukörper klar definiert.

Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. So wird der gewünschten städtebaulichen Dichte und den erforderlichen oberirdischen Erschließungsflächen ebenso Rechnung getragen wie der Zielsetzung, den ruhenden Verkehr im Sinne eines attraktiven Wohnumfelds größtenteils eingehaust bzw. unterirdisch nachzuweisen.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Erschließungsflächen:

Gemeinschaftstiefgaragen einschließlich Ein- / Ausfahrten und deren Einhausungen, Garagen, oberirdische Stellplätze, private Spielplätze, sowie Flächen für temporäre Müllaufstellung am Abholtag sind im Sinne einer optimierten Flächenausnutzung sowie einer geordneten städtebaulichen Struktur nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Eine Einhausung der Flächen für temporäre Müllaufstellung am Abholtag ist zulässig, sofern die Einhausung ohne Schlüssel, z.B. mittels Dreikant, geöffnet werden kann. So wird eine Doppelnutzung als Müllsammelplatz möglich ohne das Straßenbild erheblich zu beeinträchtigen.

Private Erschließungsflächen (u.a. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Zuwegungen) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dies nicht gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung ausgeschlossen ist. So wird bezüglich geringraumwirksamer Nebenanlagen wie z.B. Fahrradabstellanlagen eine größtmögliche Flexibilität garantiert.

Überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig, um die städtebauliche Dominanz der Hauptbaukörper zu gewährleisten. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planteil festgesetzten Höhenbezugspunkt der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Kfz-Stellplätze sind in ausreichender Zahl entsprechend der Stellplatzverordnung der Gemeinde Ainring nachzuweisen. Aspekte des Baumschutzes bleiben durch vegetationstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) auch bei Herstellung von Stellplätzen im Bereich zu erhaltender Bäume gewahrt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen zu privaten Grünflächen bzw. zur Grünordnung ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter - abgesehen von den mit der baulichen Nutzung des Plangebiets einhergehenden und auszugleichenden Eingriffen - vermieden werden.

Städtebauliche Kennzahlen:

Nachfolgend wird tabellarisch dargestellt, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO durch vorliegende Bauleitplanung eingehalten werden.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	8.313 m ²
davon WA:	5.876 m ²
davon Straßenverkehrsfl.:	118 m ²
davon private Grünfläche:	2.319 m ²
überbaubare Grundst.fl.:	1.643 m ²
Flächen für Nebenanlagen: (Garagen, Stellplätze, Aufstellflächen oberirdisch, außerhalb der Baufenster)	540 m ²
Flächen für GTGa: (unterirdisch, außerhalb der Baufenster)	1.225 m ²
Flächen für Spielplatz:	381 m ²
nicht überbaubare Grundst.fl.:	3.693 m ²
(tlw. überbaubar durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 gem. Satzung, abzgl. Flächen für Nebenanlagen)	
Nettobauland:	5.876 m ²

Abstandsflächen / Bauweise

Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und somit 0,4 H im Wohngebiet, mindestens 3 m gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO um trotz Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen eine gute Durchlüftung des Plangebiets sicherzustellen und um den neuen Siedlungsbaustein gut in den städtebaulichen Kontext einzufügen.

Abgrabungen / Aufschüttungen

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

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

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zulässig sind Sattel- (Neigung 8-35°) und Pultdächer (Neigung 5-25°). Dachüberstände sind hierbei bis maximal 1,0 m zulässig. Im Teilbaugebiet WA „E, F, G, H“ sind zudem Flächendächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig, um städtebauliche Variabilität und ein Abstaffeln der Bauvolumen zur südlich angrenzenden Splittersiedlung zu unterstützen.

Dacheindeckungen sind nur in Naturrot- und Grautönen zulässig. Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Die begrünten Dachflächen bilden hochwertige Ersatzhabitate für die heimische Fauna und dienen zugleich dem Regenwassermanagement durch Zwischenspeicherung, Verdunstung und verlangsamte Abführung.

Daher sind auch Flachdächer von Nebenanlagen unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Für überdachte Nebenanlagen

sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig.

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

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind 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. Die Herstellung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern erfolgt i.d.R. wie festgesetzt als zusammenhängende Fläche. Bauteiltrennfugen oder konstruktionsbedingte Fugen werden hierbei nicht als Trennung der Anlagenfläche sondern als notwendiger Bestandteil der Anlagenkonstruktion insgesamt begriffen. Insofern soll durch die Festsetzung zusammenhängender Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie einer fragmentierten Installation unterschiedlicher, deutlich baulich getrennter Anlagen(-teile) auf demselben Dach entgegengewirkt werden, welche städtebaulich vor dem Hintergrund eines regionaltypischen, baustrukturell hochwertigen Ortsbilds, welches maßgeblich auch von einer klar strukturierten und dennoch vielfältigen Dachlandschaft lebt, nicht vertreten werden kann.

Durch die Festsetzungen der Grünordnung wird insbesondere den potentiellen Blendwirkungen aus dem Plangebiet auf die Bundesstraße B20 gezielt entgegengewirkt, da neben einem Erhalt des bestehenden Lärmschutzwalls auch dessen intensive Begrünung durch den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen vorgesehen wird.

Für die angrenzende Römerstraße ist eine Blendwirkung aufgrund der Nähe zu den Objekten, der geringen Fahrgeschwindigkeiten und den straßenbegleitend festgesetzten Baumpflanzungen kaum relevant. Insofern wird bereits auf Ebene der Bauleitplanung aktiv auf eine Konfliktvermeidung zwischen den Ansprüchen zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einerseits und der Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen im Plangebiet andererseits hingearbeitet.

Eine orthogonale Ausrichtung mit Bezug auf die Ausrichtung des Baukörpers ist baulicher Standard, auch bei aufgeständerten Anlagen. Verdrehungen gegenüber dem Baukörper würden die Dachlandschaft, v.a. im Falle von Sattel- und Pultdächern, empfindlich stören. Anders verhält es sich bei Flachdächern, wo auch aus städtebaulicher Sicht ein Drehen der Anlagen gegenüber dem darunterliegenden Baukörper nicht zwingend zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führt (Abschirmung durch Attika).

Es wird drauf hingewiesen, dass im Sinne der Satzung als eine in die Dachfläche integrierte Anlage nicht nur eine bündig mit der Dachhaut abschließende Konstruktion, sondern auch eine der Dachneigung folgende, unmittelbar auf der Dachhaut anliegende Konstruktion verstanden wird, da diese optisch als „neue“ Dachhaut wahrgenommen wird und so städtebaulich untergeordnet in Erscheinung tritt. Anders verhält es sich bei Anlagen, die aus der Ebene der Dachhaut durch Veränderung des Neigungswinkels gegenüber der Dachneigung abgehoben werden. Diese werden städtebaulich in erheblichem Maße wirksam und beeinflussen Orts- und Straßenbild. Wie vorstehend beschrieben manifestiert sich dieser Effekt nicht bzw. kaum im Falle von Flachdächern, da zumeist eine Abschirmwirkung durch die Attika besteht und kein optischer Bezug zur Dachhaut selbst hergestellt wird, jedoch sehr deutlich im Falle von Sattel- und Pultdächern. Je stärker die Abweichung vom Dachneigungswinkel desto größer die optische Störwirkung („Schuppeneffekt“).

Für diese Anlagen soll durch Abrücken von der Dachkante die Wirkung zumindest in der Fußgängerebene des Straßenraums abgemildert werden, eine veritable Abmilderung der Fernwirkung ist kaum möglich. Gleiches gilt für weitere technische Anlagen auf Dächern. Vor dem Hintergrund einer klar strukturierten, vielfältigen und dem Ortsbild Rechnung tragenden Dachlandschaft müssen daher technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Kamine und Funkantennen) um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen, wie auch Solaranlagen, und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren. Sendemasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, auch auf Dächern.

Fassadenoberflächen sind aus Glas, aus Holz in Naturtönen sowie aus beschichtetem Metall, Sichtbeton und Putz in Weiß- und Grautönen zulässig.

Die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen dienen der Einbindung des Plangebiets in den Kontext der benachbarten Bestandsbebauung und tragen der lokalen Baukultur Rechnung.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Gemeindestraße „Römerstraße“ gut erschlossen. Diese zweigt nördlich des Plangebiets von der B304 ab (vorfahrts-geregelte Einmündung). Südlich des Plangebiets besteht eine Zufahrtsmöglichkeit zur B20 (vorfahrtgeregelte Einmündung, nur Rechtseinbiegen und Rechtsabbiegen erlaubt).

Die Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen des durch die Planung induzierten Neuverkehrs (PTV TC GmbH, Karlsruhe) zeigen, dass der künftig zu erwartende Verkehr nur einen geringen Anteil am Gesamtverkehr im Untersuchungsbereich hat. Die Zuwächse sind sehr gering und liegen unter 1% der Knotensummen an den vorstehend beschriebenen Knotenpunkten. Auch wenn die Anteile der Neuverkehre auf der Römerstraße in den Spitzenstunden zwischen 18 und 23% betragen, zeigen die Leistungsfähigkeitsabschätzungen in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde, dass die im Bestand bestehende Leistungsfähigkeit auch mit den Neuverkehren gegeben ist und die Verkehre weiter leistungsfähig abgewickelt werden können. Es treten demnach keine Veränderungen an den Qualitätsstufen des Verkehrs auf. Zudem wird mindestens eine gute Verkehrsqualität erreicht.

aus [13]

Zufahrten zu privaten Grundstücksflächen sind nur im Bereich der gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zulässig.

Private Erschließungsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen, um durch die Versickerung die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Planung zu minimieren und den Oberflächenabfluss zu reduzieren.

Das Plangebiet besitzt über die Römerstraße und bestehende, parallel zur Bundesstraße B20 verlaufende Wegeverbindungen nach Süden eine auch für den nicht motorisierten Individualverkehr geeignete Anbindung an den ca. 0,7 km entfernten Bahnhof Ainring sowie in weitere Folge an die Ortslage Mitterfelden. Über den Bahnhof Ainring wiederum besteht ein Anschluss an den Bahnhof Freilassing und das überregionale Schienennetz.

Am Abzweig der Römerstraße von der Bundesstraße B304 befindet sich eine Bushaltestelle, womit für das Plangebiet eine weitere, nur ca. 380 m entfernte

Anbindung an den ÖPNV besteht. Über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der B304 bzw. der Reichenhaller Straße besteht eine Verbindung in das Stadtgebiet von Freilassing.

6.5 Einfriedung

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

6.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist im DVGW Arbeitsblatt W405 geregelt. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich auf Ebene der Objektplanung zu prüfen und für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nach Auskunft der Gemeindewerke Ainring sind mehrere Entnahmestellen als Überflur- und Unterflurhydranten im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets vorhanden. Die öffentliche Wasserversorgung kann im Regelbetrieb am Hydranten eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stellen.

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weist die untere Forstbehörde am AELF Traunstein darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

6.7 Grünflächen

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und Richtlinien sowie die anerkannten Regeln der Technik 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 durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sowie die bestehenden, zum Erhalt festgesetzten Gehölze dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets.

In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter Laubbaum I. bis III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Von den Standorten der im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen darf im Rahmen der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden.

Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen, mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis III. Ordnung bzw. ein regionaltypischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Pflanzliste 1:

Bäume I. bis III. Ordnung (Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, extra weiter Stand, mit (Draht-) Ballen, Stammumfang 18-20 bzw. 20-25 cm):

Bäume auf nicht unterbauten Flächen:

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘), *Crataegus crus-galli* (Hahnensporn-Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Malus floribunda* (Japanischer Blüten-Apfel), *Ostrya carpinifolia* (Hopfen-

buche), *Pyrus communis* (Wild-Birne), *Pyrus calleryana* ‚Bradford‘ (Chinesische Wild-Birne ‚Bradford‘), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Ulmus carpinifolia* (Feld-Ulme)

Bäume auf unterbauten Flächen:

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘), *Amelanchier arborea* ‚Robin Hill‘ (Baum-Felsenbirne ‚Robin Hill‘), *Alnus spaethii* (Purpur-Erle), *Crataegus crus-galli* (Hahnensporn-Weißdorn), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Mespilus germanica* (Echte Mispel), *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)

Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm):
Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten

Die gewählten Baumarten sind standortangepasst (u.a. bzgl. Wuchsform, Wuchshöhe, Wuchsbreite, Rückschnittverträglichkeit, Schattenspende) sowie trocken- und hitzestressresistent. Zugleich zeichnen sich die gewählten Klimabäume durch ein ästhetisches Erscheinungsbild aus, viele der Bäume eignen sich als Bienenweide.

Auf den mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis III. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 pro angefangene 24 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Auf privaten Spielplatzflächen innerhalb der mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen ist abweichend hiervon ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis III. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 pro angefangene 48 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Innerhalb der mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen bestehende Bäume mit einem Stammumfang > 30 cm, auch mehrstämmige Gehölze bei einem kombinierten Stammumfang > 30 cm, sind auf Dauer zu erhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 2:

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. bis III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):

Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Ziel der Festsetzungen des Pfg 1 ist die Kompensation temporärer Eingriffe in den bestehenden Lärmschutzwall und dessen Gehölzbestand im Zuge der Herstellung der Gemeinschaftstiefgarage sowie der damit einhergehenden Erhöhung des Lärmschutzwalls um ca. 1,0 m.

Die Spielplatzfläche befindet sich teilweise und ganz bewusst im Bereich der bestehenden Wallanlage. Das gezielte Integrieren der Gehölzpflanzungen und der Topographie ist wesentlicher Bestandteil des Spielplatzkonzepts und maßgeblich für den Spiel- und Aufenthaltswert. Der Spielplatz ist so gegenüber den angrenzenden Straßen durch die geplante Bebauung abgeschirmt, aus den Gebäuden heraus schnell erreichbar, durch Bäume beschattet und gegen den Lärm der B20 geschützt.

Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Während der Bauzeit sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf den jeweiligen öffentlichen oder privaten Flächen bereits vorhandene Bäume bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden angerechnet.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen insgesamt ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext, die Schaffung wohnungsnaher Erholungsflächen, die Durchgrünung zur kleinklimatischen Verbesserung der Standortbedingungen, der Erhalt bzw. Aufbau siedlungsnaher, hochwertiger Lebensräume für kommune Tier- und Pflanzenarten und damit die Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts, welche durch die Planung ausgelöst werden.

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

6.8 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind 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 Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

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

Stromversorgung

Die Stromversorgung für die bestehende Siedlung Bruch-Römerstraße erfolgt über die Bayernwerk AG. Entsprechende Versorgungsleitungen bzw. -kabel sind angrenzend an das Plangebiet bereits vorhanden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung für die bestehende Siedlung Bruch-Römerstraße erfolgt über die Energie Südbayern GmbH. Ein Anschluss des Plangebiets ist grundsätzlich möglich.

Abwasserbeseitigung

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

Grund- / Niederschlagswasser

Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in Zuständigkeit des Bauwerbers zu ermitteln.

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

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist mit hohen Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung führen können.

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. durch Herstellung einer wasserundurchlässigen Wanne oder wasserdichter Lichtschächte.

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

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

Die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein mit dem WWA Traunstein abgestimmtes Konzept zur Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist, wie vorstehend beschrieben, mit hohen Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die Wirksamkeit von Versickerungsanlagen wird eingeschränkt. In diesem Fall ist das anfallende Oberflächenwasser schadlos auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten, bis eine kontrollierte Ableitung erfolgen

kann. Die Führung eines entsprechenden Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die hierfür benötigten Retentionsvolumina bzw. Entwässerungsanlagen sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Der Baugrubenaushub für die geplante Gemeinschaftstiefgarage sowie die Keller-geschosse ermöglicht im Plangebiet einen großflächigen Bodenaustausch mit versickerungsfähigem Bodenmaterial.

Wasserversorgung

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

Die Gemeindewerke Ainring bestätigten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens, dass das Gebiet erschlossen ist und durch die vorhandenen Leitungen ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden kann.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikations-einrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist für die bestehende Siedlung Bruch-Römerstraße 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 Abfallentsorgung erfolgt im gemeinde-üblichen 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.

Entsprechende Flächen für die temporäre Müllaufstellung sind im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

6.9 Immissionsschutz

6.9.1 Lärmschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG) wurden die Einwirkungen durch Verkehrs- und Anlagengeräusche auf das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Verkehrslärm

Nach Errichtung des Planvorhabens, an der Römerstraße werden folgende Beurteilungspegel erreicht.

Am nördlichen Baukörper Haus D westlich der B20 treten die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 67/53 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade auf. Im Bereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 62/48 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Südfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 63/49 dB(A) tags/nachts erreicht.

Am nördlichen Baukörper Haus C westlich der B20 treten die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 66/51 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade auf. Im Bereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 63/49 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Südfassade werde Beurteilungspegel von bis zu 61/47 dB(A) tags/nachts erreicht.

Am Baukörper EFH Süd (Haus H gem. Planzeichnung Bebauungsplan) treten die zweithöchsten Beurteilungspegel im Plangebiet von bis zu 66/52 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade auf. Im Bereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 61/47 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Südfassade werde Beurteilungspegel von bis zu 65/51 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeinen Wohngebieten mit 55/45 dB(A) tags/nachts werden damit im Bereich der Ostfassaden um bis zu 13/8 dB(A) tags/nachts überschritten. Im Bereich der Nordfassaden werden die Orientierungswerte um bis zu 8/4 dB(A) tags/nachts überschritten und im Bereich der Südfassaden um bis zu 10/6 dB(A) tags/nachts überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für allgemeines Wohngebiet 59/49 dB(A) tags/nachts.

Die Grenze von beginnenden Gesundheitsgefährdungen liegt bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts. Gerade im Nachtzeitraum entspricht der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) dem Grenzwert der Lärmsanierung gemäß der VLärmSchR 97 (für Wohngebiete), der bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da andernfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde. Für Wohngebiete liegen die Grenzwerte gem. VLärmSchR bei 70/60 dB(A) tags/nachts.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen

(Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden die Grenzwerte der VLärmSchR von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht überschritten. Es verbleiben Fassaden, welche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete mit 59/49 dB(A) tags/nachts überschreiten jedoch die Grenzwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts einhalten. In diesen Bereichen ist es notwendig, Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch passive Maßnahmen, d.h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen herzustellen. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Verkehrslärm - Schutz für Frei- und Außenwohnbereiche

Auch für Freibereiche können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis darauf darstellt, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV beträgt für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) und für Mischgebiete 64 dB(A) am Tag, wobei 59 dB(A) als Zielwert anzusehen ist und 64 dB(A) ein oberen Anhaltswert darstellt, der in Einzelfällen erreicht werden kann, jedoch nicht überschritten werden sollte. Grund dafür ist, dass in Misch- und Kerngebieten auch gesundes Wohnen gegeben ist. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) entsteht auf Freibereichen i. d. R. keine Betroffenheit.

Der Zielwert von 59 dB(A) wird im vorliegenden Fall an allen Ostfassaden der Plangebäude in den Obergeschossen, an Teilen der südöstlichen Fassade des Plangebäude „Haus A“ und an den gesamten Südfassaden der Plangebäude auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 2323/36 und 2323/37 überschritten. Der obere Anhaltswert von 64 dB(A) wird jedoch nicht überschritten.

Außenwohnbereiche an den Gebäudefassaden (Balkone, Loggien etc.) sind zum Schutz von Verkehrslärm (teil-)verglast (z.B. mit verschiebbaren Glaselementen oder zweiseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen) oder als Wintergärten auszuführen, sofern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) tags in der Mitte des Außenwohnbereiches und somit der obere Anhaltswert für gesunde Wohnverhältnisse überschritten wird.

aus [10]

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 2312/5, 2312/12, 2323/3, 2323/4, 2323/38 und 2324 Tfl. wurde mit Genehmigungsbescheid vom 02.11.2009 des Landratsamtes Berchtesgadener Land bereits ein Lärmschutzwall errichtet und somit eine auch für das Plangebiet wirksame aktive Lärmschutzanlage hergestellt.

Da unter diesen Gegebenheiten, wie vorstehend beschrieben, im Plangebiet gesunde Aufenthaltsverhältnisse auf den Freibereichen vorliegen (Überschreitung des Zielwerts, nicht jedoch des oberen Anhaltswerts), erscheint eine Errichtung von zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich und ist mit anderen Belangen (Verhältnismäßigkeit, Kosten-Nutzen-Verhältnis, Ortsüblichkeit, praktische Umsetzbarkeit) abzuwägen.

Eine Erhöhung des bestehenden Lärmschutzwalls um ca. 1,0 m durch Anschüttung, gegebenenfalls auch bautechnisch unterstützt („bewehrte Erde“), und durch Herstellung einer ergänzenden Lärmschutzwand auf der Wallkrone wurde jedoch untersucht, u.a. im Sinne einer Verbesserung des Schallschutzes für die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Erhöhung mittels einer Lärmschutzwand aus statischen Gründen, aus Kostengründen und aufgrund des resultierenden Eingriffs in den Gehölzbestand, v.a. auf den der B20 zugewandten Böschungsflächen des Lärmschutzwalls, nicht in Frage kommt.

Im Weiteren wurde daher nur noch eine Erhöhung des Walls durch einseitiges Anschütten überprüft, nachdem gemäß städtebaulichen Konzept zur Herstellung der Gemeinschaftstiefgarage innerhalb des Geltungsbereichs ohnehin teilweise in den bestehenden Wall und dessen Gehölzbestand eingegriffen werden muss.

Aufgrund der positiven Effekte für Plangebiet und Nachbarbebauung plant die Gemeinde eine Erhöhung des Walls im Geltungsbereich um ca. 1,0 m in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen (bei Bedarf) weiterzuverfolgen.

Auch aus schallschutzfachlicher Sicht wird diese Maßnahme als sinnvoll eingestuft (s. schalltechnisches Gutachten). Die Erhöhung des Lärmschutzwalls wird vertraglich gesichert.

Verkehrslärm - Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet:

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Nach Umsetzung des Planvorhabens kann durch Reflexionen am Plangebäude eine zum Teil ganztägige Erhöhung der Verkehrslärmsituation im Nahbereich des Plangebietes im Südwesten und Osten um bis zu höchstens +0,8/+0,6 dB(A) tags/nachts erwartet werden. Diese Erhöhungen sind somit im Sinne der 16. BImSchV nicht wesentlich, sodass dem Grunde kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen i.S. der 16. BImSchV entsteht.

aus [10]

Die Tiefgaragenzufahrtsrampe wird nicht nur eingehaust und mit Sektionaltor geschlossen ausgeführt (Lärmschutz gegen Fahrzeugbewegungen in der Tiefgarage), welches sich nur bei An- und Abfahren von Fahrzeugen öffnet, sondern auch in abgewinkelter Form hergestellt. Durch das Abwinkeln der Zufahrt wird der Lichtkegel der bei Dämmerung und Dunkelheit ausfahrenden Fahrzeugen an den Nachbargebäuden, insbesondere an deren Schlafräumen

vorbeigeleitet, Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden somit ebenfalls ausgeschlossen.

Die Geräusche beim Öffnen und Schließen der Sektionaltore und das Überfahren von Entwässerungsrinnen sind bei lärmarmen Ausbildung akustisch nicht auffällig und vernachlässigbar, die einschlägigen Grenzwerte nach TA Lärm werden im Zusammenhang mit der Tiefgaragenzu-/ -ausfahrt nach gutachterlicher Einschätzung (s. schalltechnisches Gutachten) eingehalten. Es werden somit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen erforderlich.

Anlagen-/Gewerbelärm - Anlagen / Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches (Vorbelastung)

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich nördlich in Form der Straßenmeisterei eine gewerbliche Anlage. Dieser Betrieb verfügt unter anderem über Büros, Lagerflächen sowie ebenerdige Stellplätze, sodass relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können. Nach Abbildung anhand der Betriebsbeschreibung ergeben sich an den Plangebäuden Beurteilungspegel von bis zu 52/39 dB(A) tags/nachts. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet mit 55/40 tags/nachts eingehalten. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Planung vor den Anlagengeräuschen außerhalb des Plangebietes bzw. Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

aus [10]

Fluglärm

Südöstlich, in ca. 2 km Entfernung zum Planvorhaben befindet sich der Flughafen Salzburg. Anhand der Schallpegelkarten für Fluglärm der Webseite des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich der 55 dB(A) Isolinie. Grundsätzlich ist im vorliegenden Fall zu beachten, dass aufgrund unterschiedlicher

Beurteilungskriterien (Deutschland, Österreich) auch der Beurteilungspegel der österreichischen Fluglärmkarten nicht der Beurteilungsgrundlage der deutschen Gesetzgebung entspricht (FluLärmG). In Österreich wird ein über 24h-gewichteter Wert herangezogen, wohingegen das deutsche FluLärmG Tag- (6-22 Uhr) und Nachtzeitraum (22-6 Uhr) unterscheidet.

Die Beurteilungspegel der österreichischen Lärmkarte, bei dem es sich um einen 24h-gemittelten Wert handelt, und somit den Nachtzeitraum tendenziell überschätzt, erreicht am Plangebiet nicht die Grenzwerte von Nacht-Schutzzonen des FluLärmG für bestehende zivile Flugplätze im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2 von 55 dB(A). Es ist daher davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall keine Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz gegen Fluglärm erforderlich werden.

aus [10]

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen westlich der Siedlung Bruch-Römerstraße entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Entsprechende Bedarfe wurden im schalltechnischen Gutachten nicht festgestellt.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

6.9.2 Gerüche

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

6.9.3 Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebietes bestehen aufgrund der bestehenden Straßen- und Schienenverkehrsflächen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Durch die geplanten Maßnahmen sind keine Veränderungen der lokalen Luftqualität zu erwarten.

Die offene, durch großzügige Gärten gekennzeichnete Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, die nahegelegenen Waldflächen nördlich der Römerstraße und entlang des Hammerauer bzw. Freilassing Mühlenbaches sowie die Offenland- und Wasserflächen westlich und südlich der Bahnlinie nach Freilassing tragen zur Frisch- / Kaltluftentstehung bzw. zur Frisch- und Kaltluftversorgung des Plangebiets bei.

Im Plangebiet selbst wirken die offene Bauweise sowie die Festsetzungen der Grünordnung u.a. zur Pflanzung standortangepasster, trockenstress- und abstrahlungsresistenter Bäume und zum Erhalt (nördliches und östliches Plangebiet) bestehender Bäume gezielt Überhitzungseffekten entgegen.

Insbesondere die intensive Begrünung des Lärmschutzwalls trägt weiterhin zur Feinstaubbindung bei.

6.9.4 Regelung nach Störfall-Verordnung

Innerhalb und im näheren Umfeld 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 Altlasten / Böden

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

6.11 Denkmalschutz

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.“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.12 Natur- und Artenschutz

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. Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert.

Für die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan resultierenden naturschutzfachlichen Eingriffe wurden Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen (Grundstück Fl.Nr. 801 Tfl., Gemarkung Ainring) festgesetzt. Die Eignung der Flächen zu Ausgleichszwecken wurde seitens der UNB des Landratsamts Berchtesgadener Land bestätigt. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Durch die Eingriffe im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans resultiert unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von 14.466 Wertpunkten (WP).

Der Ausgleich soll nach Abstimmung der Bauverwaltung mit AELF und UNB als Waldausgleichspflanzung mit naturschutzfachlichen Ergänzungsmaßnahmen erfolgen, da Eingriffe in Waldbiotope zu kompensieren sind:

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2323, 2323/36 und 2323/37 Gemarkung Ainring wird eine im Winter 2012 / 2013 kahlgelegte, aber als Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) zu wertende Fläche von 3.100 m² sowie der im Bereich des Grundstücks 2323/5 stockende, im Schnitt 85-jährige Waldbestand mit einer Fläche von 2.800 m² gerodet (Fällung und Nutzungsänderung), nur Einzelbäume

können erhalten werden. Darüber hinaus werden randlich angrenzend weitere 797 m² waldartiger Gehölzflächen in Anspruch genommen. Für vorgenannten Waldeingriff ist auf der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 801 Tfl., Gemarkung Ainring eine flächengleiche Ersatzaufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen nachzuweisen.

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. Zu Auswirkungen der Planung bezüglich geschützter Arten und deren Lebensräume wurde durch Dr. Christof Manhart eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Gemäß Gutachten sind im Zusammenhang mit vorliegender Planung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich:

Maßnahmen zur Vermeidung

Als Maßnahmen zur Vermeidung werden Maßnahmen aufgeführt, die im Stande sind, vorhabensbedingte Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V-01: Gehölzentnahme

Die Gehölzentnahme hat sich nach den gesetzlichen Vorgaben des §39 BNatSchG zu richten und erfolgt zwischen dem 1. Oktober und 1. März.

V-02: Beleuchtungsanlagen

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:

- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
- Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

V-03: Kontrolle der Spechthöhlen

An einer Esche wurden zwei Spechthöhlen nachgewiesen, die u.U. von Fledermäusen wie den Großen Abendsegler als Winterquartier genutzt werden könnten. Zur Vermeidung einer Tötung im Rahmen der Gehölzentnahme (V-01) sind die Spechthöhlen mittels Endoskop auf vorhandene Fledermäuse zu überprüfen. Sollten sich in den Höhlen Fledermäuse befinden hat die Entnahme des Einzelbaumes im Frühjahr nach dem Ausflug zu erfolgen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Als „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ werden Maßnahmen bezeichnet, die synonym zu den „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu verstehen sind. Diese Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der betroffenen Art an und dienen dazu, Funktion und Qualität des konkret betroffenen (Teil)Habitats für die lokale Population der betroffenen Art(en) zu sichern:

CEF-01: Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse

Entfallende artenschutzrechtlich relevante Strukturen für Fledermäuse sind durch Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart (Rund-, Flachkästen) auszugleichen. Dabei sind pro verloren gehender artenschutzrechtlich relevanter Struktur 2 Kästen als kurz- bis mittelfristig wirksamer, struktureller Ausgleich zu erbringen. Von dem Vorhaben ist eine Esche mit 2 Spechthöhlen betroffen.

Durch diese Maßnahme wird der vorhabensbedingt stattfindende Ausfall an kurzfristig nutzbaren Strukturen innerhalb des Aktionsraums der lokalen Populationen vorzeitig und ohne eine wesentliche Unterbrechung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten (Time-Lag), kompensiert. Die Montage der Kästen ist möglichst ortsnahe durchzuführen. Die Kästen bis Ende März anzubringen.

Vorgaben Fledermauskästen:

- 2 Stück Rundkästen
- 2 Stück Flachkästen

CEF-02: Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel mit dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als kurzfristig wirksame Maßnahme zur strukturellen Aufwertung und zum Ausgleich der entfallenden Baumhöhlen bzw. Habitatstrukturen für Vogelarten, die vorwiegend Halb- oder Kleinhöhlen als Brutstätte nutzen, wird das Anbringen von Vogelbrutkästen in umliegenden Gehölz- bzw. Waldbereichen festgesetzt. Dabei sind pro verloren gehender artenschutzrechtlich relevanter Struktur 2 Kästen als kurzfristig wirksamer struktureller Ausgleich zu erbringen. Die Kästen werden i.d.R. sofort angenommen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vor Beginn der Brutperiode nachzuweisen.

Vorgaben Vogelbrutkästen:

- 2 Stück Vogelbrutkästen für Kleinvögel
Fluglochweite Ø 32 mm
- 2 Stück Vogelbrutkästen für Stare,
Fluglochweite Ø 45 mm

Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Sie sind 10 Jahre lang zu warten, einmal im Winterhalbjahr zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen.

aus [14]

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung vorstehender konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen.

Das Vorhaben hat gesamtökologisch gesehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt

7.1.1 Umweltauswirkungen

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

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

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

7.1.2 Natur- und Artenschutz

Zu Auswirkungen der Planung bezüglich geschützter Arten und deren Lebensräume wurde durch Dr. Christof Manhart eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Auf das Gutachten wird verwiesen, die Ergebnisse werden in Begründung und Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung.

7.1.3 Klima- und Bodenschutz

Auf Kapitel 2.3.2 bis 2.3.4 wird verwiesen.

7.2 Immissionen

Zu Auswirkungen bezüglich der Emissionen aus dem Plangebiet wurde durch die Möhler + Partner Ingenieure AG ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Auf das Gutachten wird verwiesen, die Ergebnisse werden in Begründung und Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung.

7.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die bestehende Gemeindestraße „Römerstraße“ leistungsfähig an die Bundesstraße B20 und B304 und somit an das überregionale Straßensystem angebunden.

Zu Auswirkungen der Planung bezüglich des Verkehrs insbesondere im Anschluss an die Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrswegenetzes wurde durch die PTV TC GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen beigegeben, die Ergebnisse werden in Begründung und Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Es bestehen zudem nahegelegene Anbindungen des Plangebiets an den ÖPNV (ca. 0,7 km zum Bahnhof Ainring, ca. 350 m zu Bushaltestelle an der B304).

8 Hinweise

Arten- und Naturschutz

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.

Denkmalschutz

Auf Kapitel 6.12 wird verwiesen.

Altlasten

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 Landrat samt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Abfallbeseitigung

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

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

Die 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.

Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten.

Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es sind in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung führen können.

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. eine wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw..

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.

Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), verwiesen.

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.

Freiflächengestaltung

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

DIN-Vorschriften

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

9 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 Finanzen und der Heimat: BayernAtlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>, abgerufen am 10.05.2021
- [4] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Arten- und Biotopschutz Programm Bayern - Landkreis Berchtesgadener Land, herausgegeben Januar 2014
- [5] Gemeinde Ainring: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 18.02.2020, genehmigt mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018
- [6] 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 10.05.2021
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern (Online-Dienst) aus: <https://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen am 01.04.2022
- [8] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Dienst), abgerufen am 10.05.2021
- [9] Daten zum Klima und Wetter in Ainring: aus: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/ainring-155294/>, abgerufen am 11.11.2019
- [10] Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung B-Plan „Römerstraße-Ost“ in der Gemeinde Ainring Bericht Nr. 700-6685-1, Stand 17.03.2023, München 2023
- [11] Dr. Herbert Tekles DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen: Sozialraumanalyse für die Gemeinde Ainring, Stand Juni 2021. Pocking 2021
- [12] Gemeinde Ainring: Baulücken- und Leerstandskataster (BLK), Stand 15.06.2022. Ainring 2022
- [13] PTV Transport Consult GmbH: Neuaufstellung Bebauungsplan „Römerstraße“ - Verkehrliche Stellungnahme, Stand 15.02.2022. Karlsruhe 2022
- [14] Dr. Christof Manhart - Umweltplanung und zoologische Gutachten: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Römerstraße, Gemeinde Ainring / Mitterfelden, Stand 14.10.2022. Laufen 2022
- [15] Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH: Ausgleichs- und Ersatzkonzept Fl.Nr. 801 Gemarkung Ainring, Stand 18.04.2023, redaktionell ergänzt am 07.05. / 08.05.2023. Landshut 2023

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild/Orthofoto Gemeinde Ainring, Ortsteil Bruch-Römerstraße, o.M. [3]	1
Abb. 2: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. [1], bearbeitet	7
Abb. 3: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region 18, o.M. [2], bearbeitet	8
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring, o.M. [5], bearbeitet	11
Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des BBP, o.M. [3]	12