

Bebauungsplan "Römerstraße-Ost"

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

sowie Billigungsbeschluss und Auslegungsbeschluss

Vorgang:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Nr.	Schreiben vom	Behörde/Einwender	Verzicht auf weitere Beteiligung am Verfahren
1	02.08.2022	Bundeswehr	☐
2	03.08.2022	Bayernwerk	☐
3	04.08.2022	Gemeinde Saaldorf-Surheim	☒
4	06.08.2022	Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land, KBR Josef Kaltner	☐
5	07.08.2022	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine u. Erden e.V.	☐
6	08.08.2022	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Landwirtschaft -	☐
7	09.08.2022	PLEDOC GmbH	☐
8	11.08.2022	Eisenbahn-Bundesamt	☐
9	11.08.2022	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	☐
10	11.08.2022	Bayer. Landesamt für Umwelt	☐
11	16.08.2022	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	☐
12	16.08.2022	Gemeinde Piding	☒
13	19.08.2022	Gemeindewerke Ainring	☐
14	19.08.2022	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	☐
15	22.08.2022	Handwerkskammer für München und Oberbayern	☐
16	23.08.2022	Markt Teisendorf	☒
17	17.08.2022	Energienetze Bayern	☐
18	23.08.2022	Vodafone Kabel Deutschland	☐
19	24.08.2022	Deutsche Telekom Technik GmbH	☐
20	24.08.2022	Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern	☐
21	25.08.2022	Erzbischöfliches Ordinariat München	☐
22	26.08.2022	Kreisjugendring Berchtesgadener Land	☐
23	12.09.2022	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Forsten	☐
24	30.08.2022	Staatliches Bauamt Traunstein	☐
25	26.10.2022	Landratsamt BGL – AB 321 Immissionsschutz	☐
26	26.10.2022	Landratsamt BGL – FB 31 Planen, Bauen, Wohnen	☐
27	26.10.2022	Landratsamt BGL – FB 33 Naturschutz	☐
28	26.10.2022	Landratsamt BGL – AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten	☐
29	26.10.2022	Landratsamt BGL – FB 41 Gesundheitswesen	☐
30	26.10.2022	Landratsamt BGL – Untere Denkmalschutzbehörde	☐
31	26.10.2022	Landratsamt BGL – S030 Verkehrsmanagement	☐
32	26.10.2022	Landratsamt BGL – S030 Klimaschutzmanagement	☐
33	18.09.2022	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	☐
34	06.10.2022	Regierung von Oberbayern	☐
35	10.10.2022	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	☒

Private Stellungnahmen			
1	07.08.2022	Einwender 1	
2	06.08.2022	Einwender 2	
3	08.08.2022	Einwender 3	
4	15.08.2022	Einwender 4	
5	01.09.2022	Einwender 5	
6	31.08.2022	Einwender 6	
7	31.08.2022	Einwender 7	
8	02.09.2022	Einwender 8	
9	30.08.2022	Einwender 9	
10	30.08.2022	Einwender 10	
11	31.08.2022	Einwender 11	
12	05.09.2022	Einwender 12	
Stellungnahmen, die außerhalb der Beteiligungsfrist vorgelegt wurden:			
13	13.09.2022	Einwender 13	

Allgemeiner Hinweis:

Die Stellungnahmen entsprechen inhalt- und textlich dem eingegangenen Original. Durch die Verwaltung erfolgen keine Korrekturen zur Rechtschreibung und Grammatik.

Die Stellungnahmen werden im Einzelnen vorgetragen.

Das beauftragte Planungsbüro Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH und die Bauverwaltung nehmen zu den einzelnen Punkten nachfolgend Stellung. An der Abwägung hat Herr Rechtsanwalt Engelman von der Kanzlei Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner, mitgewirkt.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
1	Bundeswehr	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
2	Bayernwerk	[...] gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. <u>Kabel</u> Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ist in der nachgeordneten Objekt- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

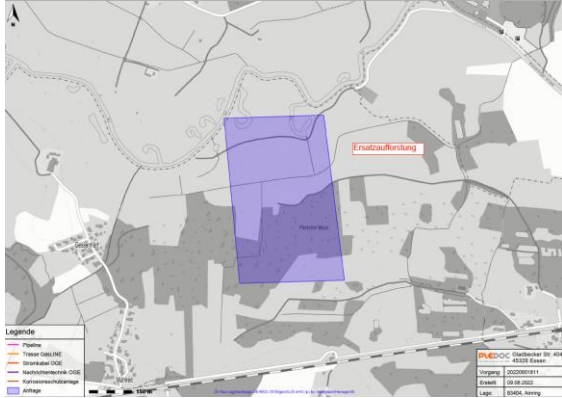
Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
3	Gemeinde Saaldorf-Surheim	[...] vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanungsverfahren. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim teilt folgende Stellungnahme mit: „Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind hierbei nicht betroffen. Es werden keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.“	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

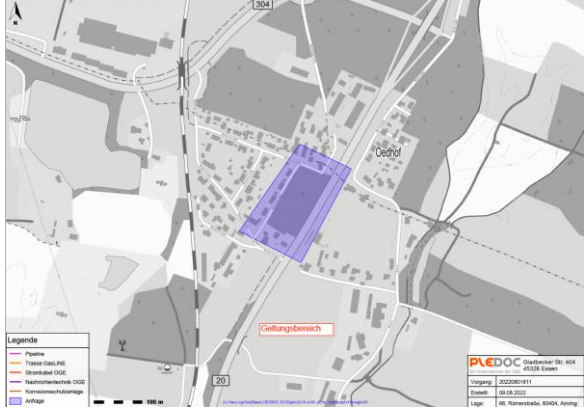
Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
4	Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land; Kreisbrandrat Josef Kaltner	Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die Unterlagen der Homepage der Gemeinde Ainring, Stand 26.07.2022, zur Verfügung. Die örtliche zuständige Feuerwehr Ainring kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist erreichen. Bei den weiteren Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten. Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten. Die im Plan ersichtlichen Wandhöhen deuten darauf hin, dass die Brüstungshöhen unter 8 m liegen werden. Soll die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die tragbaren Leitern der Feuerwehr erfolgen, so ist zu beachten, dass zum Aufrichten von tragbaren Leitern ein ca. 3 m langer und ca. 2 m breiter ebener Geländestreifen, mittig senkrecht vor der jeweiligen Stelle freigehalten werden. Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindewerke der Gemeinde Ainring wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. 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 Std. zur Verfügung stellen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
5	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine u. Erden e.V.	Sehr geehrte Damen und Herren, für die Zuleitung der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung Bebauungsplan Römerstraße-Ost bedanken wir uns sehr herzlich. Aus Sicht des Bayerischen Industrieverbandes Baustoffe, Steine und Erden e.V. bestehen keine Einwände.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Landwirtschaft	Keine Einwände.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
7	PLEDOC GmbH	Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (ME-GAL), Essen	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. 	Die Ausgleichsmaßnahmen bzw. das Konzept des Ausgleichs für die Eingriffsfolgen wurden im Umweltbericht in der Fassung vom 26.07.2022 ab Punkt 3 beschrieben. Eine telefonische Rückfrage seitens der Verwaltung ergab, dass sich der Hinweis auf den noch nicht festgelegten Ausgleich über das Ökokonto bezieht, aus dem ein Defizit von 3.501 Wertpunkten ausgeglichen wird. Nachträglich erfolgte eine Überprüfung aller Ökoflächen der Gemeinde Ainring durch die PLEDOC GmbH. Laut Mitteilung vom 12.08.2022 wurde festgestellt, dass im gesamten Gemeindegebiet keine Leitungen der PLEDOC GmbH liegen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	---	---

				
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
8	Eisenbahn-Bundesamt	Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 03.08.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerstraße Ost“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5740, Freilassing – Bad Reichenhall, ca. 162 m westlich an den überplanten Flurstücken 2323/5, 2323, 2323/36 und 2323/3 der Gemarkung Aining vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange am frühzeitigen Verfahren beteiligt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Zuständige Gebietsreferentin: Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: Wie in der Begründung korrekt dargestellt liegt im nördlichen Bereich der Planung die Römerstraße D-1-8143-0094 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) mit Bohlenweg und Brücke“. In unmittelbarer Nähe nordwestlich des Plangebiets sind römische Brandgräber bekannt (D-1-8143-0106 „Brandgräber der römischen Kaiserzeit“). Gräber werden in römischer Zeit regelhaft außerhalb der Siedlung angelegt. Die zugehörige Siedlung könnte sich im Plangebiet befunden haben, weshalb im gesamten Plangebiet Bodendenkmäler aus römischer Zeit vermutet werden. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere		

		Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi. Bitte beachten Sie, dass es sich bei o. g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanZV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, sind archäologisch qualifizierte Ersatzmaßnahmen im Auftrag der Vorhabensträger durchzuführen. Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: 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. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ“), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.	Die neben- und vorstehenden Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bodendenkmäler sind sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt bzw. in ihrer Ausdehnung gekennzeichnet. Die nebenstehenden und nachfolgenden Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Der genannte Passus wird als textlicher Hinweis in die Satzung sowie in Begründung und Umweltbericht aufgenommen. Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. 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	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	---	--	---

		Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:	Fachfirma beauftragt. In den Sondagen wurden keine Bodendenkmäler festgestellt. Das BLfD teilte im Ergebnis mit, dass die 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. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.	
			Die nebenstehenden und nachfolgenden Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).		
--	--	---	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
10	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Sehr geehrte Damen und Herren, mit E-Mail vom 02.08.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:		

		Belange der Rohstoffgeologie sind weder durch die geplante Bebauung, noch durch die vorgeschlagene externe Ausgleichsfläche unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung der noch notwendigen externen Ausgleichsflächen (im weiteren Verfahren) ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden. Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Tel. 09281/1800-4751, Referat 105). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Rohstoffgeologie wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt (siehe Verteiler). Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt (siehe Verteiler).	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	---	--	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
11	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	[...] das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - entfällt - 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands - entfällt - 3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

	Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet) - entfällt - 4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 4.1 Grundwasser / Wasserversorgung 4.1.1 Grundwasser Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. 4.1.2 Wasserversorgung In den vorgelegten Unterlagen sind zu diesem Themenbereich ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen bzw. Festsetzungen enthalten. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen: Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen. 4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen): - entfällt - 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation 4.2.1 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	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindewerke Ainning wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme ergab, dass das Gebiet erschlossen ist und durch die vorhandenen Leitungen ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden kann. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	---	---

		Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Bau- maßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG. 4.2.2 Oberflächengewässer Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. 4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem) - entfällt - 4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet - entfällt - 4.3 Abwasserentsorgung In den vorgelegten Unterlagen sind zu Themen „öffentlicher Schmutzwasserkanal und Niederschlagswasser“ wasserwirtschaftliche Aussagen bzw. Festsetzungen enthalten. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen: - Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen. - 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	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das Tiefbauamt der Gemeinde Ainring wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird durch einen entsprechenden Hinweis zur Regenwassernutzung ergänzt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	--	---

		melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen. 4.4 Altlastenverdachtsflächen In den vorgelegten Unterlagen sind zu diesem Themenbereich ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen enthalten.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
12	Gemeinde Piding	Der Bauausschuss der Gemeinde Piding fasste in der Sitzung vom 9. August 2022 den Beschluss, gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerstraße-Ost“ keine Einwände zu erheben. Eine weitere Beteiligung der Gemeinde Piding am Verfahren ist nicht mehr erforderlich.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
13	Gemeindewerke Ainring	Wie in Ihrem Schreiben vom 02.08.2022 gefordert nehmen wir als Träger der Wasserversorgung zur oben genannten BPL Römerstraße-Ost Stellung. <u>Wasserversorgung – zu Pkt. 3.2.4/Pkt. 6.8 Begründung:</u> Das Gebiet ist erschlossen und kann durch die vorhandenen Leitungen ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. <u>Brandschutz (Löschwasserversorgung – Grundschutz) – zu Pkt. 6.6 Begründung:</u> Die öffentliche Wasserversorgung kann im Regelbetrieb am Hydranten eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stellen. Mehrere Entnahmestellen als Überflur- und Unterflurhydranten sind im Bereich vorhanden.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird durch einen entsprechenden Hinweis zur Ist-Situation der Löschwasserversorgung ergänzt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

		Nördlich des Hauses D sollte ein neuer Überflurhydrant im Baufeld errichtet werden. Der notwendige Platzbedarf sollte vorgesehen werden.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ist in der nachgeordneten Objekt- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, der Vorhabenträger sowie die zuständigen Fachabteilungen der Gemeinde bzw. des Versorgers werden entsprechend informiert.
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
14	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	[...] die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren: Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen 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. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Frau Klammt gerne zur Verfügung.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan stellt bezüglich des Eisenbahnbetriebs keine beeinträchtigenden Lärmimmissionen im Plangebiet fest. Die übrigen Hinweise zu Emissionen und zu Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb werden ergänzend in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
15	Handwerkskammer für München und Oberbayern	[...] die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Gemeinde Ainring möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum entlang der Römerstraße schaffen. Zu o.g. Vorhaben bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
16	Markt Teisendorf	[...] der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 22.08.2022 folgendes beschlossen: Durch die Bauleitplanung sind Belange des Marktes Teisendorf nicht berührt. Sofern sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändern wird auf eine weitere Beteiligung am Verfahren verzichtet.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
17	Energienetze Bayern	Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
18	Vodafone Kabel Deutschland	[...] wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.08.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
19	Deutsche Telekom Technik GmbH	[...] vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 02.08.2022 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom (Netzverteiler) die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der nachgeordneten Objekt- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der nachgeordneten Objekt- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Die Begrünung wird um einen Hinweis auf das nebenstehende Merkblatt ergänzt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

[illegible]

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
20	Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	[...] gegen die im Betreff genannten Planungen der Gemeinde Ainring bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
21	Erzbischöfliches Ordinariat München	Die Träger öffentlicher Belange gibt keine Äußerung ab.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
22	Kreisjugendring Berchtesgader Land	Die KJR BGL hat keine Einwände zum u.g. Bebauungsplan.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
23	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein - Bereich Forsten	Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 02.08.2022 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung: <u>Vorhaben:</u> Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Römerstraße-Ost“ umfasst sieben Flurnummern (Fl.Nrn. 2323/5, /3, /0, /36, /37, /4 und 2312/5) zwischen der Römerstraße im Westen und der B20 im Osten. Geplant ist der Bau mehrerer Wohnhäuser an der Römerstraße, sowie der Bau eines Spielplatzes und die Anlage privater Grünflächen entlang der B20. Als Ausgleichsfläche ist eine Teilfläche der Fl.Nr. 2876/0 Gmk. Ainring (nicht im Eigentum der Gemeinde Ainring) vorgesehen. <u>Betroffene Waldfläche:</u> Von dem o.g. Vorhaben ist unmittelbar Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG betroffen (alle genannten Fl.Nrn., Gesamtfläche 0,8162 ha). Bei den Fl.Nrn. 2323/3 und /5, insgesamt 0,3462 ha, handelt es sich um Kommunalwald im Eigentum der Gemeinde Ainring mit Betriebsleitung und -ausführung durch das AELF Traunstein Forstrevier Teisendorf. Auf Teilflächen dieses Waldes befinden sich Alteichen und Alteschen, auf den südlich gelegenen Fl.Nrn. ist der Wald ca. 10 m hoch. <u>Waldrechtliche Beurteilung:</u> Die Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart stellt eine Rodung dar und bedarf nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann gem. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG durch Satzungen,	Die Mitteilung ist nicht zutreffend. Das Grundstück wurde durch die Gemeinde Ainring erworben. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die rechtlichen Vorgaben zur Rodung werden berücksichtigt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		Planfeststellungsbeschlüsse, Genehmigungen und sonstige behördliche Gestattungen aufgrund anderer Gesetze ersetzt werden. Die materiell-rechtlichen Rodungsvorschriften der Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sind dabei sinngemäß von der Gemeinde zu beachten. Die Fl.Nrn. 2323/5 /0 /36 und /37 sind im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring als „Allgemeines Wohnbaugebiet“ verzeichnet. Die Fl.Nrn. 2323/3 /4 und 2312/5 sind als „Waldfläche“ mit der Signatur „bestehende Gehölze“ verzeichnet, diese Waldflächen werden also gegenüber dem Flächennutzungsplan zusätzlich in Anspruch genommen. <u>Waldersatz und Ausgleich:</u> Die als Ausgleich vorgeschlagene Fl.Nr. 2876/0 Gmk. Ainring weist eine Größe von 1,8708 ha auf, davon entfallen 1,1092 ha auf Moorwald und 0,7616 ha auf Moorgrünland. Dementsprechend ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung von Wald nicht möglich (fehlende Fläche von 546 m²), wie sie unter Punkt 6.12 der Begründung Bebauungsplan „Römerstraße-Ost“ beschrieben wird. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen wurden bei der Berechnung der Fläche der Ersatzaufforstung (Umweltbericht 3.4) nur die Fl.Nrn. 2323/0, /36, /37 und /5 berücksichtigt. Wie beschrieben handelt es sich bei den Fl.Nrn. 2323/3, /4 und 2312/5 ebenfalls um Wald, die ersatzweise aufzuforstende Fläche beträgt demnach 8.162 m². Da die bereits mit Wald bestockte Teilfläche der Fl.Nr. 2786/0 gemäß Waldfunktionsplanung eine besondere Bedeutung für „Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen, hist. Waldbestände“ aufweist, ist die Waldmehrung durch	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen geben die voraussichtliche bzw. gemeindeseits beabsichtigte Flächennutzung wieder, jedoch nicht parzellenscharf. Im westlichen Plangebiet wird gemäß den Darstellungen des FNP im gegenständlichen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im östlichen Plangebiet werden gemäß FNP neben Waldflächen mit bestehenden Gehölzen auch die Anbauverbotszone der Bundesstraße B 20 sowie Flächen für Lärmschutteinrichtungen dargestellt. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als Grünflächen mit Bindung für den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen festgesetzt, der bestehende Lärmschutzwall wird vollumfänglich erhalten. Ergänzend soll ein Spielplatz für die angrenzende, geplante Wohnbebauung in die Gehölzflächen integriert werden. Der Bebauungsplan stellt insofern lediglich eine parzellenscharfe, planerische Konkretisierung der Vorgaben des FNP auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Rodung im Sinne eines tatsächlichen Gehölzeingriff erfolgt auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 2323/3, 2323/4, 2323/38, 2324 Tfl. sowie 2312/5 und 2312/12 nicht. Wie vorstehend beschrieben erfolgt für diese Grundstücke die Festsetzung privater Grünflächen mit Kinderspielplatz einschließlich Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen. Für erforderliche Gehölzeingriffe (Herstellung Gemeinschaftstiegarage) werden Ersatzpflanzungen mit Waldbaumarten festgesetzt. Die bestehenden Waldflächen im östlichen Plangebiet werden, wie auch der Lärmschutzwall, erhalten, dem FNP wird wie ausgeführt entsprochen. Hierzu erfolgte eine entsprechende Abstimmung der Bauverwaltung mit dem AELF, die schriftliche Bestätigung, wonach unter den beschriebenen Bedingungen keine Rodung gegeben ist, liegt vor. Entsprechend ist eine Ersatzaufforstung im erforderlichen Umfang (gemäß Annahmen im	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	--	--	---

		Aufforstung angrenzend an diesen Waldbestand aus forstfachlicher Sicht zu befürworten. <u>Ergebnis:</u> Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erteilt der Änderung des Bebauungsplans „Römerstraße-Ost“ erst dann ihre Zustimmung, sofern folgende Auflagen beachtet werden: i. Festsetzung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche von min. 546 m² zum Ausgleich der Rodung durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung entsprechend Punkt 6.12 der Begründung Bebauungsplan „Römerstraße-Ost“. Hinweise: - 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. - Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden (Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde, usw.). Bitte beachten: Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein bittet um Übersendung einer Kopie / eines Abdruckes (per Mail an: epost-forst@aelf-ts.bayern.de) des final gefertigten Bewilligungsbescheides; Genehmigungsbescheides bzw. des Antwortschreibens an die Antragstellerin bzw. an den Antragsteller.	gegenständlichen Bebauungsplan) auf den festgesetzten Ausgleichflächen möglich. Obwohl die Aufforstung auf den Ausgleichsflächen aus forstfachlicher Sicht befürwortet wird, ist aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit der bereits auf dem Grundstück bestehenden Wiesenflächen vorgesehen, den externen Ausgleich auf Grundstück Fl.Nr. 801 Gemarkung Ainring zu erbringen. Die Eignung der Flächen zu Ausgleichszwecken wurde seitens der UNB des Landratsamts Berchtesgadener Land bestätigt. Der Ausgleich soll nach Abstimmung der Bauverwaltung mit AELF und UNB als Waldausgleichspflanzung mit naturschutzfachlichen Ergänzungsmaßnahmen erfolgen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf vorstehende Ausführungen wird verwiesen Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis zu offenem Feuer ergänzt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen finden sich bereits in den textlichen Hinweisen und der Begründung. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung verweist auf § 10 BauGB wonach ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird und dieser ortüblich bekannt gemacht wird. Der Erlass eines Bewilligungs- und/oder Genehmigungsbescheides ist rechtlich nicht vorgesehen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das AELF Traunstein wird am weiteren Verfahren beteiligt.
--	--	--	---	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
24	Staatliches Bauamt Traunstein	[...] - Neue Zufahrten oder Zugänge zur Bundesstraße B20 dürfe nicht angelegt werden. Dies gilt ebenso für ggf. erforderliche Bauarbeiten. Die Erschließung muss ausschließlich über die Römerstraße bzw. über weitere Gemeindestraße erfolgen. - Der Bundesstraße B20 und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. - Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. - Dem Staatlichen Bauamt Traunstein dürfen in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen. - Das Gelände der Straßenmeisterei Freilassing (Flur-Nr. 1428, Gemarkung Freilassing) ist rückwärtig über eine Notzufahrt (Flur-Nr. 977/9, Gemarkung Freilassing) erschlossen. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Bundes-Staats- und Kreisstraßen (BGL) im Zuständigkeitsbereich der Straßenmeisterei Freilassing ist es unerlässlich, insbesondere beim Winterdienst, bei Unfällen oder Unwettern die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit sowie von der Hauptzufahrt als auch über die rückwärtige Notzufahrt zu gewährleisten. Auf Grund dessen sind die im Plan dargestellten Parkflächen sowie weitere bauliche Anlagen so zu gestalten, dass das Zu- und Abfahren mit Winterdienst LKWs über die Römerstraße weiterhin gewährleistet wird. Dies ist im Plan durch Schleppkurven nachzuweisen. - Auf Grund der Nähe zur Bundesstraße B20 ist damit zu rechnen, dass es durch die hohe Verkehrsbelastung, insbesondere durch den Schwerverkehr zu Erschütterungen oder anderen negativen Einflüssen kommen kann. Das Staatliche Bauamt Traunstein kann diesbezüglich keine Entschädigungsleistungen erbringen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung, auch während der Bauzeit, ist wie vorgesehen geplant bzw. gesichert. Zusätzliche Zufahrten / Zuwegungen zur B20 werden nicht angelegt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und sind in der nachgeordneten Genehmigungs- bzw. Objektplanung zu berücksichtigen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um keine Änderung, sondern um eine Neuaufstellung handelt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die in der Planzeichnung im Bereich der Römerstraße situierten öffentlichen Stellplätze (Längsstellplätze) werden im weiteren Verfahren als Senkrechtparkplätze auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets verlagert. Die Römerstraße bleibt so in voller Durchfahrtsbreite gemäß Bestand erhalten. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
25	Landratsamt BGL AB 321 Immissionsschutz	Die Gemeinde Ainring beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße - Ost“ zur Schaffung von Wohnraum. Das Planungskonzept sieht eine Bebauung mit 4 Wohnanlagen (bestehend aus 16 Reihenhäusern und 8 Dachgeschosswohnungen) im Norden des Plangebiets sowie 4 Einfamilienhäuser im Süden des Plangebiets vor. Für das gesamte Plangebiet soll eine Festsetzung als WA gem. BauNVO erfolgen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich der östlich verlaufenden Bundesstraße 20 und ist daher erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Um die zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet abschätzen zu können, erfolgte durch das IB Möhler + Partner Ingenieure AG eine schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr.: 700-6685 vom 24.05.2022). Zwar bestehen zur Abschirmung der Verkehrslärmimmissionen bereits aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall entlang der B20), dennoch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet, insbesondere in den oberen Stockwerken, deutlich überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können nicht flächendeckend eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung enthält bisher ausschließlich Festsetzungsvorschläge zu passiven Schallschutzmaßnahmen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte bei den vorliegenden Lärmpegeln jedoch den aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verbesserung bzw. Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalls) Vorrang gewährt werden. Es wäre daher zunächst zu prüfen, inwiefern z.B. eine Erhöhung des Lärmschutzwalls zweckmäßig ist und verhältnismäßig ist bzw. technisch umsetzbar erscheint.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf den Fl.Nrn. 2312/5, 2312/12, 2323/3, 2323/4, 2323/38 und 2324 Tfl. wurde mit Genehmigungsbescheid vom 02.11.2009 des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Plangebiet ein Lärmschutzwall errichtet. Auf dem bestehenden Lärmschutzwall besteht hochwertiger, als Wald eingestuftes Gehölzbestand (s. Stellungnahme AELF), welcher dauerhaft erhalten werden soll, bzw. im Eingriffsfall ersetzt werden soll.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

		Erst im nächsten Schritt sollten dann, sofern überhaupt noch erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden.	Eine Erhöhung des bestehenden Walls durch Anschüttung, ggf. bautechnisch unterstützt („bewehrte Erde“), und durch Herstellung einer ergänzenden Lärmschutzwand auf der Wallkrone wurde untersucht, auch 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 und aufgrund des resultierenden Eingriffs nicht in Frage kommt. Im Weiteren wurde daher nur noch eine Erhöhung durch Anschütten überprüft, nachdem gem. aktuellem städtebaulichen Konzept zur Herstellung der Tiefgarage ohnehin teilweise in den bestehenden Wall eingegriffen werden muss. Das Schalltechnische Gutachten wurde um eine entsprechende Analyse der Plansituation mit Erhöhung des Lärmschutzwalls um ca. 1,0 m ergänzt. Aufgrund der positiven Effekte für Plangebiet und Nachbarbebauung plant die Gemeinde im weiteren Verfahren eine Erhöhung des Walls in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen weiterzuverfolgen. Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend fortgeschrieben.	
--	--	---	---	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
26	Landratsamt BGL FB 31 Planen, Bauen, Wohnen	Im Rahmen der Art der Nutzung sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4,5 BauNVO unzulässig. Dies sollte näher begründet werden. Im Norden des Plangebiets sollen 4 Hausgruppen, im Süden 4 Einfamilienhäuser entstehen. Hierfür wird jeweils eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dieser Wert wird nicht genauer erläutert. Zwar wird tabellarisch dargestellt, dass die Obergrenzen des § 17 BauNVO eingehalten werden, warum aber genau 1,2 verwendet wird, wird städtebaulich nicht	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend 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. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Vorgesehen ist im nördlichen Plangebiet eine Bebauung mit EG, 1. OG sowie ausgebautem DG. Für das südliche Plangebiet soll dies ebenfalls ermöglicht werden. Für das weitere Verfahren wird überprüft, ob eine Reduzierung der festgesetzten GFZ erfolgen kann.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Reduzierung der GFZ wird überprüft.

	weiter erläutert. Ist beabsichtigt, dass ein drittes Vollgeschoß entsteht? Das Maß der baulichen Nutzung unter § 5 der Satzung zielt auf die Hauptbaukörper ab. Bei diesen sind Flachdächer jedoch nicht vorgesehen (siehe Nutzungsschablone). Dennoch wird festgesetzt, dass bei Flachdächern die Wandhöhe vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebietes bis zum höchsten Punkt der Attika gemessen wird. Bei den Nebenanlagen sind gem. § 14 der Satzung zwar Flachdächer zulässig, hierzu gibt es aber keine Begrenzung der Wandhöhe. Auch hieraus ergibt sich nicht, wofür die Messvorgabe der Wandhöhe bei Flachdächern resultiert. Betreffend die Wandhöhe wird ferner festgesetzt, dass diese gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebietes bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut gemessen wird. Es existiert jedoch nur ein Baugebiet, das WA. Gemeint ist vermutlich das jeweilige Baufenster A – H. Bei länger anhaltendem Regen oder Starkregenereignissen ist mit Überschwemmungssituationen zu rechnen. Die Frage der Beseitigung von Niederschlagswasser bleibt in den Unterlagen ungeklärt, es geht keine Konfliktbewältigung daraus hervor. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8 ist auch im Hinblick hierauf genauer zu begründen - sie verschärft in diesem Fall den Konflikt. Die Anforderungen an den städtebaulichen Schallschutz werden nicht erreicht, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der Bundesstraße überschritten. Es werden zwar passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen, fraglich ist jedoch, warum nicht auch aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen bzw. festgesetzt werden, z.B. ein erhöhter Lärmschutzwall oder –wand. Der Platz wäre wohl vorhanden, eine Böschung ist bereits angedeutet und im FNP als Maßnahmenfläche dargestellt. In der Begründung finden sich hierzu bislang nur Annahmen (z.B. S. 30 „inwiefern eine weitergehende Erhöhung des Walls möglich ist, oder verhältnismäßig ist, kann nicht eingeschätzt werden“; oder: „Da jedoch weiterhin gesunde Aufenthaltsverhältnisse auf den Freibereichen vorliegen erscheint eine Errichtung von zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich und ist mit anderen Belangen (Verhältnismäßigkeit, Kosten-Nutzen Verhältnis, Ortsüblichkeit, praktische	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden Flachdächer zumindest für Teile des Plangebiets auch für Hauptbaukörper als zulässig festgesetzt, womit die Festsetzungen zur Wandhöhe greifen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung bezieht sich auf die je Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkte, die Satzung wird entsprechend konkretisiert. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sowie die Führung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 sind in der nachgeordneten Genehmigungs- bzw. Objektplanung nachzuweisen. Auf die textlichen Hinweise zur Entwässerung / Versickerung in der Satzung wird hingewiesen. Demnach sind eine Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung auf den Baugrundstücken vorgesehen bzw. nachzuweisen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf den Fl.Nrn. 2312/5, 2312/12, 2323/3, 2323/4, 2323/38 und 2324 Tfl. wurde mit Genehmigungsbescheid vom 02.11.2009 des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Plangebiet ein Lärmschutzwall errichtet. Auf dem bestehenden Lärmschutzwall besteht hochwertiger, als Wald eingestuftes Gehölzbestand (s. Stellungnahme AELF), welcher dauerhaft erhalten werden soll, bzw. im Eingriffsfall ersetzt werden soll. Eine Erhöhung des bestehenden Walls durch Anschüttung, ggf. bautechnisch unterstützt („bewehrte Erde“), und durch Herstellung einer ergänzenden Lärmschutzwand auf der Walkrone wurde untersucht, auch im Sinne einer Verbesserung des Schallschutzes für die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	---	---

		Umsetzbarkeit) abzuwägen.“). Dies sollte konkretisiert werden. Hinsichtlich der Spielplatzfläche wird darauf hingewiesen, dass sich diese im Böschungsbereich und damit an einer eher unpraktischen Stelle befindet. Zur Anbindung des Baugebiets hinsichtlich des nicht-motorisierten Individualverkehrs (Fuß, Rad) und öffentlichen Verkehrs wurden formell gesehen keine Aussagen getroffen. Es wird empfohlen, diese nachzuholen, auch wenn diese lt. Stellungnahme des Bereiches Verkehrsmanagement materiell vorliegen.	Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Erhöhung mittels einer Lärmschutzwand aus statischen Gründen und aufgrund des resultierenden Eingriffs nicht in Frage kommt. Im Weiteren wurde daher nur noch eine Erhöhung durch Anschütten überprüft, nachdem gem. aktuellem städtebaulichen Konzept zur Herstellung der Tiefgarage ohnehin teilweise in den bestehenden Wall eingegriffen werden muss. Das Schalltechnische Gutachten wurde um eine entsprechende Analyse der Plansituation mit Erhöhung des Lärmschutzwalls um ca. 1,0 m ergänzt. Aufgrund der positiven Effekte für Plangebiet und Nachbarbebauung plant die Gemeinde im weiteren Verfahren eine Erhöhung des Walls in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen weiterzuverfolgen. Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend fortgeschrieben. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Spielplatzfläche befindet sich nur teilweise und ganz bewusst im Bereich der bestehenden Wallanlage. Das gezielte Integrieren des Gehölzbestands und der Topographie ist wesentlicher Bestandteil des Spielplatzkonzepts und maßgeblich für den Spiel- und Aufenthaltswert. Der Spielplatz ist 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. Die Position wird als bestens geeignet für einen Spielplatz eingestuft und beibehalten. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Erläuterungen zur Anbindung hinsichtlich des nicht-motorisierten Individualverkehrs und des öffentlichen Verkehrs werden in der Begründung ergänzt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	--	--	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
-----	-----------------------	---------------	--	-----------

27	Landratsamt BGL FB 33 Naturschutz	Bei dem betroffenen Waldgebiet an der Römerstraße handelt es sich um einen laubholzdominierten Mischwald junger bis alter Ausprägung, mit einer artenreichen Gehölzausstattung. 1. Eingriff und Ausgleich Zur Eingriffsermittlung wird der neue Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet (2021). Gemäß Leitfaden kann unter gewissen Voraussetzungen (Anlage 2, ab. 2.1) ein Planungsfaktor von bis zu 20 % vom ermittelten Kompensationsbedarf abgezogen werden, im vorliegenden Fall wurden 15 % abgezogen. Aufgrund der Intensität des Eingriffs, der kaum vorhandenen Grünordnung (keine extensiven Grünflächen, kaum neu zu pflanzende Bäume, erheblicher Verlust Bestandsbäume, etc.), der noch unspezifischen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung nicht in den Festsetzungen, etc.) ist der gewählte Planungsfaktor mit 15 % fachlich nicht darstellbar. Im Übrigen befinden sich in den Pflanzlisten der Festsetzung zum überwiegenden Teil nicht heimische Gehölze, was vermieden werden sollte.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch inhaltlich nicht nachvollzogen werden: – Eine extensive Begrünung von Flachdächern wurde festgesetzt. – Ein begrünbarer Mindestaufbau für unterbaute Flächen wurde festgesetzt. – Baumpflanzungen wurden sowohl durch Planzeichen als auch textlich festgesetzt (1 Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche). – Das gesamte östliche Plangebiet wird als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb des Pflanzgebots sind der Erhalt von Bestandsgehölzen, ergänzende Pflanzungen sowie die Ansaat von extensiven Wiesenflächen fixiert. – Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb des Pflanzgebots Pfg 01 sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen. Da sich zwischenzeitlich das städtebauliche Konzept insbesondere bzgl. der Tiefgaragenform und -dimension verändert hat, woraus sich u.a. Auswirkungen auf den bestehenden Lärmschutzwall ergeben, wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aber ohnehin fortgeschrieben und in angepasster Fassung dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. 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. Da es sich nicht um Pflanzungen in der freien Landschaft handelt, soll an der Pflanzliste festgehalten werden. Für den Bereich der privaten Grünflächen werden im weiteren Verfahren jedoch in Abstimmung mit dem AELF Pflanzungen mit gebietsheimischen Waldbaumarten festgesetzt, um trotz erforderlicher Ersatzpflanzungen infolge der	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
----	--------------------------------------	---	---	---

		Als geplante Ausgleichsfläche ist vorgesehen auf der Fl. Nr. 2876 Gem. Ainring im Peracher Moos ein Teil als extensive Wiese zu entwickeln und einen Teil aufzuforsten. Das Peracher Moos ist ein reliktes Wiesenbrütergebiet, in welchem u. a. regelmäßig Wiesenpieper, unregelmäßig Braunkehlchen und Wachtelkönig vorkommt. Eine Aufforstung an dieser Stelle widerspricht daher den Zielen des Naturschutzes in diesem Gebiet. Aus fachlicher Sicht sollte eine Alternative gesucht werden. 2. Artenschutz Der betroffene Waldbestand besitzt aufgrund seiner Isoliert-heit eine gesellschaftliche und klimatische Funktion. Im Vorfeld können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Hierbei sollte besonderes Augenmerk auf die Jagd- und Bruthabitate für gehölz- und baumbrütende Vogel- und Fledermausarten gelegt werden. Ebenso sollten Vorkommen von Amphibien- und Reptilienarten und der Haselmaus genau beleuchtet werden. Eine naturschutzfachliche Beurteilung wird abschließend erst mit Vorliegen der von der Gemeinde bereits beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.	Herstellung der Tiefgarage weiterhin den waldartigen Charakter der Flächen zu erhalten. Aus forstfachlicher Sicht wurde die gewählte externe Ausgleichsfläche ausdrücklich befürwortet. Da im Plangebiet der Eingriff in waldartigen Gehölzbestand gegenüber Offenlandeingriffen deutlich überwiegt, wurde bisher die nebenstehend bezeichnete Ausgleichsfläche verfolgt. Um keine Konflikte mit artenschutzfachlichen Aspekten zu generieren, erfolgt im weiteren Verfahren ein Wechsel der externen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring, welche sich gem. Abstimmung der Bauverwaltung mit der UNB und dem AELF für Ersatzaufforstungen und naturschutzfachliche Maßnahmen bestens eignet. Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	--	--	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
28	Landratsamt BGL AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten	Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten. Der betroffene Bereich ist nicht im Altlastenkataster erfasst. Insoweit besteht mit den Ausführungen der Bauleitplanung Einverständnis.	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen, die Stellungnahme des WWA Traunstein wurde berücksichtigt. Seitens des WWA Traunsteins erfolgte nur ein allgemeiner Hinweis zur Regenwassernutzung. Dieser wurde durch einen entsprechenden Hinweis in der Begründung ergänzt (Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung).	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
29	Landratsamt BGL FB 41 Gesundheitswesen	Die Bauplanung betrifft einen derzeit bewaldeten Abschnitt direkt entlang der B20. Die Lärmbelastung liegt lt. Bayerischem LfU bei 60-65 dB(A) (LDEN) (https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de),  dies entspricht in etwa den Werten des Schalltechnischen Gutachtens, sodass hier aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auch die Lärmbelastung der dahinterliegenden bestehenden Wohngebäude könnte sich ansonsten nachteilig auswirken. Hierzu möchten wir auf die Stellungnahme des FB Immissionsschutz verweisen. Die BLP zielt in erster Linie auf Familien mit Wohnraumbedarf ab, es sind Kinderspielflächen geplant. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind daher maßgeblich. Zum Vergleich ist das erst wenige Jahre alte Neubaugebiet am Blasius-Hogger-Weg im Ortsteil Feldkirchen/Gemeindegebiet Ainring erwähnenswert, welches nur mit einer entsprechend hohen Schallschutzwand errichtet werden konnte. Die Prognosen zur Verkehrsbelastung auf Bundesstrassen und Autobahnen gehen auch in Zukunft weiter nach oben (Berechnungen des DIW Berlin, Datenquellen: Kraftfahrt-Bundesamt und Statistisches Bundesamt). Eine Erhöhung des Walls an der B20 ist aus unserer Sicht daher empfehlenswert. Die lt. Schalltechnischem Gutachten erwähnte „Grenze von	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wobei zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft wurden. Diesbezüglich wird auf die Behandlung der Stellungnahme des FB Immissionsschutz verwiesen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie in der Behandlung der Stellungnahme des FB Immissionsschutz beschrieben angepasst.

		beginnenden Gesundheitsgefährdungen“ entspricht nicht dem Vorsorgeprinzip: Die DIN 18005 Teil 1 gibt Orientierungswerte vor. Diese sind nicht als Grenzwerte gedacht, unterliegen jedoch einer verantwortlichen oder begründeten Abwägung; eine Überschreitung um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls (BVerwG, Beschluss vom 01.09.1999, -4 BN 25.99 – NVwZ-RR 2000). Danach könnten im Hinblick bei der Beurteilung von Verkehrslärmemissionen die Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als zusätzliche Entscheidungshilfe herangezogen werden. Diese liegen um 4 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A) aus. Mit der Bebauung wird die kleinräumige Klimatisierung durch den Wald und Strauchbewuchs verringert., Aus gesundheitlicher Sicht sollten deswegen Maßnahmen ergriffen werden, um den Effekten entgegenzuwirken. So sollten z.B. bestehende Bäume mit relevantem Schattenwurf möglichst erhalten werden. (Ergebnis des Klimagutachtens 3.1.3?). Die Energieversorgung der geplanten Neubausiedlung mit fossilen Brennstoffen (Erdgas) ist nicht mehr zeitgemäß und widerspricht den klimapolitischen Zielen der Bundesregierung (siehe auch Stellungnahme Stabsstelle Klimaschutzmanagement).	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die offene, durch großzügige Gärten gekennzeichnete Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, die nahegelegenen Waldflächen nördlich der Römerstraße und entlang des Hammerauer bzw. Freilassinger Mühlbachs 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. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht keine Vorfestlegung auf ein bestimmtes Energieversorgungssystem vor. In der Begründung wird lediglich ausgeführt, dass in der Römerstraße Gasleitungen für einen möglichen Anschluss bereits vorhanden sind. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind gem. Satzung ausdrücklich zulässig und gemeindeseitig auch gewünscht. Auf die Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie in diesem Zusammenhang auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	--	---

			(Gebäudeenergiegesetz - GEG) wird in der Satzung direkt hingewiesen. Auf Ebene der nachgeordneten Genehmigungs- und Objektplanung sind die Versorgungsstrukturen im Plangebiet vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise und den sich verändernden gesetzlichen und marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verantwortlich zu planen und zu bewerten.	
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
30	Landratsamt BGL Untere Denkmalschutzbehörde	Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße-Ost“ keine Einwände erhoben. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich gegenüber der Gemeinde Ainring mit Schreiben vom 11.08.2022 bereits denkmalfachlich geäußert.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme des BLfD, wonach die Hinweise zu möglichen Bodendenkmälern zwischenzeitlich durch die durchgeführten Sondagen zurückgestellt werden konnten, wird verwiesen. <i>Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme BLfD: [...] Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. 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.</i> <i>Das BLfD teilte im Ergebnis mit, dass die 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</i>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

			<i>fünf Meter anschließend. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt. [...]</i>	
--	--	--	---	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
31	Landratsamt BGL S030 Verkehrsmanagement	Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anregungen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
32	Landratsamt BGL S030 Klimaschutzmanagement	Im Energienutzungsplan der Gemeinde Ainring wurde als Detailprojekt ein „Konzept zur solaren Bauleitplanung“ am Beispiel des gegenständlichen Baugebietes Römerstraße-Ost ausgearbeitet. Ziel dieses Konzeptes war es, Möglichkeiten der Bauleitplanung zur optimalen aktiven und passiven Solarenergienutzung sowie der oberflächennahen Geothermie im Allgemeinen und im Speziellen anhand des Neubaugebietes Römerstraße-Ost aufzuzeigen. Auf die Inhalte und Ergebnisse dieses Konzeptes wird hingewiesen; der Energienutzungsplan der Gemeinde Ainring ist öffentlich auf folgender Homepage zugänglich: https://www.lra-bgl.de/lw/umwelt-natur/energie-klimaschutz/energienutzungs-plan/ Mit den Festsetzungen (§ 14 Abs. 4) im <u>aktuellen Entwurf des Bebauungsplans</u> sind <u>massive Einschränkungen zur aktiven Solarenergienutzung</u> (Photovoltaik und/oder Solarthermie) enthalten. Diese stehen somit im Widerspruch zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB (Nutzung erneuerbarer Energien), der ebenfalls in der Begründung zitierten Klimaschutzklausel § 1a Abs. 5 BauGB sowie den Zielen der Gemeinde Ainring zum Ausbau erneuerbarer Energien gemäß Energienutzungsplan. Laut Solarenergie nur dann zulässig, wenn sie „als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern“ ausgeführt werden und „eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Der Mitteilung wird insofern widersprochen, als offensichtlich eine Fehlinterpretation der getroffenen Festsetzung und somit auch der daraus resultierenden Vorgaben und Konsequenzen für die Nutzung von Solarenergie vorliegt. 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	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

		auf die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.“ Ferner ist festgesetzt: „<i>Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren. Seitliche Abstände von 3 Metern zu den Dachkanten müssen eingehalten werden, soweit die Anlagen nicht in die Dachfläche integriert sind.</i>“ Mit den genannten Festsetzungen ist die (nachträgliche) Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen <u>auf</u> das Dach (und damit die mit Abstand am häufigsten verbreitetste Form – auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs) aufgrund der einzuhaltenden seitlichen	zusammenhängender Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie lediglich einer fragmentieren 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. Der Ausschluss von Blendwirkungen entspricht einer regelmäßigen Anforderung der Straßenverkehrsbehörde sowie des Staatlichen Bauamts und ist als übergeordnetes Interesse ebenso zu berücksichtigen wie die Nutzung erneuerbarer Energien. Im Zweifelsfall sind auf Ebene der nachgeordneten Genehmigungs- und Objektplanung Lichteinfalls- und Blendwirkungs-Simulationen denkbar, um Entscheidungen für oder wider bestimmte Positionierungen von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu prüfen und zu bewerten bzw. freizugeben / abzulehnen. 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. Insofern wird in die Satzung diesbezüglich eine	
--	--	---	--	--

		Abstände bei den geplanten Gebäuden in der Praxis kaum möglich. Dachintegrierte Anlagen, wie in den Festsetzungen beschrieben, bilden heutzutage die Ausnahme.	Ausnahmeregelung aufgenommen, auch hinsichtlich seitlicher Abstände von den Dachkanten. 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. Eine diesbezügliche Konkretisierung des Satzungstextes wird überprüft. 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 zu meist 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“). Ausschließlich 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. Vorstehende Erläuterungen werden im weiteren Verfahren in die Begründung aufgenommen.	
		Festzuhalten ist, dass mit den textlichen Festsetzungen im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie stark eingeschränkt wird und damit den Bauherren bzw. Eigentümern auch die Erfüllung des gesetzlichen energetischen Mindeststandards von Gebäuden nach GebäudeEnergieGesetz (GEG) erschwert wird. Es wird daher empfohlen, die Festsetzungen in § 14 Abs. 4 <u>des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans ersatzlos zu streichen</u> und die Nutzung erneuerbarer Energien an den neuen Gebäuden großzügig zu ermöglichen.	Eine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kann unter den vorstehend formulierten Annahmen und Anpassungen / Ergänzungen nicht erkannt werden. Vielmehr muss die Gemeinde im Rahmen der kommunalen Planungshoheit in einem komplexen Abschichtungsprozess die unterschiedlichen Umweltbelange sachgerecht gegeneinander abwägen. In vorliegendem Fall wird die Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausdrücklich begrüßt und unterstützt, lediglich geringfügige Einschränkungen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds werden beauftragt. Ungeachtet vorstehender Vorschläge zu Anpassung von Satzung und Begründung prüft die Gemeinde im	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Ein Entfall der Festsetzungen zur Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie wird überprüft.

			weiteren Verfahren, ob auch im Falle eines vollständigen Entfalls der Festsetzungen in § 14 Abs. 4 den Belangen des Orts- und Landschaftsbilds in ausreichendem Umfang Rechnung getragen wird.	
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
33	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	[...] der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) OG Freilassing/Ainring bedankt sich für die Beteiligung an oben genannten Verfahren und nimmt folgt Stellung: Zur Eingriffsfläche: Nach Auffassung des BN sollten in der derzeitigen Klimakrise keine Waldflächen mehr für anderweitige Nutzungen gerodet werden. Dies gilt umso mehr für arten- und totholzreiche Waldflächen, da diese zusätzlich einen hohen Beitrag zum Schutz der kommunalen Biodiversität leisten. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich im nördlichen Teil um einen naturschutzfachlich hochwertigen, gestuften Mischwald mit sehr artenreicher Strauch- und Krautschicht und vergleichsweise hohem Totholzanteil (stehendes, liegendes Totholz und Asttotholz). Dominant sind Eiche, Esche und Bergahorn. Bodendeckende Geophyten lassen darauf schließen, dass es sich um einen alpin geprägten, nacheiszeitlichen Auwaldrest der Saalach handelt. Ein Merkmal dafür ist auch das Alpenveilchen (<i>Cyclamen purpurascens</i>), das derzeit üppig blüht.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich der Bedeutung des Schutzes von Natur und Landschaft durchaus bewusst. Die Entscheidung zur Bebauung der gegenständlichen Flächen ist Ergebnis eines langen, komplexen Abwägungsprozesses, welcher im Wesentlichen in Kapitel 2.1 („Anlass und Zweck“) sowie in Kapitel 4 („Plausibilitätsprüfung“) der Begründung dargelegt wird: Gemäß Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Ortsabrundung 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. 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 ein bestehender Siedlungssplitter. Durch die geplante Bebauung wird der Siedlungsbestand nach Osten hin zur	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		Das Planungsgebiet liegt auch in unmittelbarer Nähe des FFH-Gebietes 7744-371 Salzach und Unterer Inn. Im südlichen Teil befindet sich ein Niederwald/Jungwald. Im Umweltbericht gibt es keine Aussage darüber, ob es planungsrelevante Tierarten im Eingriffsgebiet gibt. Im Eingriffsgebiet kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass folgende planungsrelevanten Arten vorkommen: - Zauneidechse - Fledermäuse - Haselmaus - Vögel	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 200 Familien gelistet sind. Der bestehende Wohnraumbedarf kann nicht gedeckt werden, es besteht akuter Handlungsbedarf, um Abwanderungsprozessen entgegenzuwirken. Die Gemeinde Ainring arbeitet auch an der Aktivierung weiterer Baulücken und Nachverdichtungspotentiale, u.a. durch den Erlass einer Vorkaufssatzung sowie diversen Bebauungsplänen der Innenentwicklung, welche in jüngerer Vergangenheit Rechtsverbindlichkeit erlangten. Zur Deckung des Wohnraummangels muss aber zwingend auch auf Abrundungspotentiale wie das gegenständliche Plangebiet zugegriffen werden. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	---	--	---

	Diese Arten(gruppen) müssen untersucht werden, da sie im Eingriffsgebiet bzw. im unmittelbaren räumlichen Umfeld vorkommen. Ohne die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) können wir daher keine abschließende Stellungnahme zum Verfahren abgeben. Zur Ausgleichsfläche: Bei der für den naturschutzfachlichen bzw. forstlichen Ausgleich vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine ehemals artenreiche Feuchtwiese auf Niedermoortorf, die sich durch eine Nutzungsintensivierung (Düngung) und Trockenfallen in ihrer floristischen Zusammensetzung verändert hat. Im Randbereich (zwischen 3-8 m) entlang der Gräben, also im Westen, Norden und Osten der Fläche haben sich wertgebende Arten der Feuchtwiesen erhalten. Es dominieren in Teilbereichen Kleinseggen, Großseggen, Rohrglanzgras und Binsen. Außerdem finden sich typische Hochstauden wie Mädesüß, Wiesenraute, Sumpfwidenröschen, Blut- und Gilbweiderich. Die Restfläche ist hydrologisch heterogen. Feuchte- bzw. Wechselfeuchtezeiger wie Kohldistel, Pfennigkraut, Wilde Sumpfkresse oder Kleiner Knöterich finden sich ebenso wie Wiesenpflanzen zum Beispiel die Scharfgabe, die auf trockenen Bereichen dominiert. Scharfer Hahnenfuß, Wiesenplatterbse, Wiesen-Labkraut sowie das Echte Leinkraut kommen ebenfalls vor. Allein die Artenvielfalt zeigt, dass es sich auf gar keinen Fall um ein verarmtes Intensivgrünland handelt. Die Fläche muss von einem Vegetationskundler kartiert und die Randbereiche gesondert erfasst und bewertet werden. Ein besonderer Ausgleichsbedarf ergäbe sich durch das Vorkommen des besonders geschützten Postillon. Er findet auf der Fläche optimale Lebensbedingungen. Da bei Aufforstung ein Eingriff in seinen Lebensraum vorliegen würde, müsste dieser verbal argumentativ abgeschätzt werden. Die Fläche ist ein Amphibienlebensraum. Bei einer Begehung im Sept. 2022 wurde ein adulter Forsch (Springforsch?) nachgewiesen. Die Fläche ist ein sehr Individuen reiches Heuschrecken-Habitat. Auch für Amphibien und Heuschrecken bräuchte es eine Kompensation. Fazit: Eine Kompensation für die Inanspruchnahme einer Kompensationsfläche ist fachlich absurd. Die vorgesehene Kompensationsfläche ist zwar grundsätzlich für eine Kompensation geeignet, aber auf gar keinen Fall wie vorgeschlagen	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in einem Abstimmungsgespräch zwischen Vertretern des BUND, der Gemeinde Ainring, dem Ersteller der saP sowie Logo verde erläutert, ist die Struktur und Artenzusammensetzung auf den Ausgleichsflächen bewusst Eingang gefunden in die Erstellung des Ausgleichskonzepts. Die forstfachliche Eignung der Ausgleichsflächen wurde seitens des AELF bereits bestätigt, die Aufforstungsmaßnahmen wurden auf den degradierten ehemaligen Moorflächen in Anbindung an die bestehenden Waldflächen konzentriert. In den arten-/naturschutzfachlich hochwertigeren Bereichen ist der Erhalt bzw. die Schaffung artenreicher Extensivwiesenflächen vorgesehen, in welche auch gezielt hochwertige Bestände auf Ebene der Objektplanung integriert werden können. Eine vegetationskundliche Detaillierung ist i.d.R. als Grundlage für die Objektplanung wesentliche Planungsgrundlage und insofern nachgeordnet zur Bauleitplanung erforderlich bzw. vorgesehen. Sowohl für Heuschrecken als auch Amphibien sind im Ausgleichskonzept Habitatstrukturen vorgesehen, da die Aufforstungsmaßnahmen jedoch zumindest in randlichen Teilflächen bestehende Habitate beeinträchtigen könnten, wurde durch die Gemeinde ein Ersatzausgleichsgrundstück gesucht. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring abgebildet. Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche wurde im Vorfeld sowohl seitens der UNB als auch seitens des AELF als geeignet eingestuft. Das Ausgleichskonzept wird entsprechend angepasst. Auf vorstehenden Absatz wird verwiesen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend bzw. vorstehend beschrieben angepasst.
--	--	---	---

		für eine Aufforstung. Der BN lehnt eine Aufforstung der Fläche strikt ab. Die Fläche hat ein Aufwertungspotential durch Vernässung (was gleichzeitig ein Betrag zum Klimaschutz wäre) und gleichzeitig Extensivierung. Der forstwirtschaftliche Ausgleich wäre an anderer Stelle zu erbringen. Seigen für Wiesenvögel oder Amphibien anzulegen, ist zwar grundsätzlich begrüßenswert, allerdings hat der Sommer gezeigt, dass alle Gräben, Fließgewässer und Waldbereiche in der Umgebung der Kompensationsfläche komplett ausgetrocknet sind und der Grundwasserspiegel deutlich abgesenkt war. Um auf das Grundwasserniveau zu kommen, wären deutlich tiefere Seigen und damit eine viel größere Fläche erforderlich, will man flache Ufer realisieren. Außerdem besteht die Gefahr, dass sich auf den Rohböden um die neu geschaffenen Seigen ausschließlich Neophyten ansiedeln. Grundsätzlich sind detaillierte Aussagen zum Pflegemanagement nötig. Mahdzeitpunkte können nicht mehr an fixe Termine gebunden werden, dazu ist das Wetter zu unberechenbar. Stattdessen muss auf die Samenreife wertgebender Arten abgezielt werden. Es ist also erforderlich, dass ein Fachmann die Fläche vor der Mahd begutachtet und das Management ggf. adaptiert. Am einfachsten wäre es daher, wenn die Pflege vom (fachlich kompetenten) Landschaftspflegeverband BGL koordiniert würde.	Auf vorstehenden Absatz wird verwiesen. Das Ausgleichskonzept sieht gezielt temporär einstauende Senken vor und berücksichtigt entsprechend die örtlichen Wasserverhältnisse. Die Besiedlung von Rohbodenflächen mit Neophyten müsste im Rahmen der Entwicklungspflege natürlich verhindert bzw. eingedämmt und zurückgedrängt werden. Im Rahmen des Ausgleichskonzepts ist jedoch eben zur Vermeidung langanhaltend vegetationsfreier Flächen eine entsprechende Einsaat bzw. Drusch- oder Mähgutübertragung vorgesehen. Im Übrigen wird jedoch auf vorstehende Absätze verwiesen. Eine witterungs- und vegetationsentwicklungsbedingte Adaption von Maßnahmen der Entwicklungspflege nach Herstellung von Ausgleichsflächen ist grundsätzlich immer erforderlich, um Entwicklungsziele zu erreichen. Entsprechend ist ein dem Bauleitplanverfahren nachgeordnetes Ausgleichsflächenmonitoring erforderlich, welches die Vegetationsentwicklung dokumentiert und darauf aufbauend Pflegeziele und -maßnahmen formuliert. Hierauf wird im Umweltbericht auch verwiesen (Kapitel 3.6). Die Einbindung fachlich geeigneter Pflegefirmen bzw. Pflegeverbände ist eine Grundvoraussetzung für eine sachgerechte Umsetzung von Pflegemaßnahmen und letztlich zum Erreichen von Entwicklungszielen. Vorstehendes ist jedoch Bestandteil der Objektplanung bzw. -überwachung zur konkreten örtlichen Umsetzung der Ziele der verbindlichen Bauleitplanung.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend bzw. vorstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend bzw. vorstehend beschrieben angepasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	---	--	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
34	Regierung von Oberbayern	die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung: Planung Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Wohnanlagen aus 16 Reihenhäusern und acht	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

	Dachgeschosswohnungen sowie von vier Einfamilienhäusern im Nordosten des Gemeindegebietes, an der Stadtgrenze zu Freilassing, westlich der Bundesstraße B 20, geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 0,83 ha, wovon das Wohnbauland rd. 0,6 ha einnimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche sowie entlang der Bundesstraße B 20 als Waldfläche dargestellt. <u>Berührte Belange</u> Siedlungsstruktur <u>Innen- vor Außenentwicklung und Flächensparen</u> Durch die vorliegende Planung soll eine bestehende Potenzialfläche der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südoberbayern (RP 18) B II 1 G. Die Planung sieht eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen. <u>Flächenbedarf</u> Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen in einem netto rd. 0,6 ha großen Plangebiet mit 28 Wohneinheiten, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,96 Personen, ca. 55 Einwohner untergebracht werden. Auf Grund der Lage der Gemeinde Ainring in einem sich dynamisch entwickelnden Teilraum in direkter Nähe zum Oberzentrum Freilassing und Großraum Salzburg ist der Bedarf für die vorliegende Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht zweifellos gegeben. <u>Forstwirtschaft</u> Von der Planung wird zur Gänze Wald in Anspruch genommen. Dieser ist laut Waldfunktionskartierung ohne besondere Funktionen. Für die Inanspruchnahme der Waldfläche soll auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2876 der Gemarkung Ainring eine Ersatzaufforstung erfolgen, die im	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Verwaltung bedankt sich für die Bestätigung, dass die Planung dem Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und dem Erfordernis des Flächensparens entspricht. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage der AELF ist die geplante Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2876 eine geeignete Aufforstungsfläche. Da jedoch die Untere Naturschutzbehörde Bedenken hinsichtlich potentieller artenschutzfachlicher Konflikte auf dem Ausgleichsgrundstück äußerte, wird der Ausgleich im weiteren Verfahren auf Fl.Nr. 801,	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	--	---

		Bebauungsplanentwurf als Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Ob durch die vorgesehene Ersatzaufforstung die Belange der Forstwirtschaft im Sinne des Ziels RP 18 B III 3.1 ausreichend Berücksichtigung finden, ist mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzuklären. Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz Auf eine möglichst schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) diesbezüglich gerecht zu werden, bitten wir im Detail um eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde. Immissionsschutz Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der „Möhler + Partner Ingenieure AG“ eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 24.05.2022 erstellt. In dieser wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen (Anlagen- und Verkehrslärm) prognostiziert und beurteilt. Ob deren Ergebnisse zutreffen und die im Bebauungsplan getroffenen diesbezüglichen Festsetzungen ausreichen, um den Belangen des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären. Ergebnis Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der Bebauungsplan „Römerstraße-Ost“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.	Gemarkung Ainring erbracht. Die Fläche wird seitens AELF und UNB als geeignet für fort- und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen eingestuft. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde sowie weitere Fachstellen des Landratsamts Berchtesgadener Land wurden und werden am Verfahren beteiligt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde und wird am Verfahren beteiligt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	---	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
35	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	[...] der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt: Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

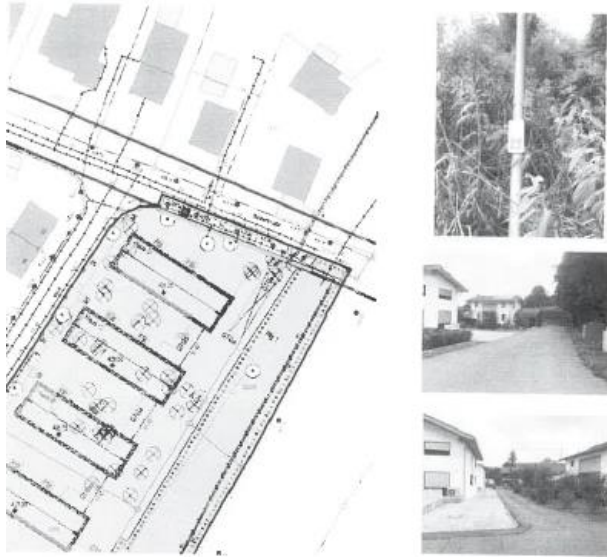
		Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.		
--	--	---	--	--

Private Stellungnahmen:

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
1	Einwender 1	Sehr geehrter Herr Öttl, hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Römerstraße OST“ ein! Für mich als Anwohner kommt es zu einer großen Behinderung beim Ein- und Ausfahren in mein Grundstück! Das Gebot der Rücksichtnahme (nachbarliche Belange) wurde beim aktuellen Plan nicht berücksichtigt! Mit dem Platzieren von Parkplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich meiner Einfahrt werde ich stark behindert. Durch die „Längsparker“ auf der Gegenüberliegenden Straßenseite wird die Römerstraße auf Höhe meiner Ein-/Ausfahrt zu einer Einbahnstraße – Es wird durch das gestiegene Verkehrsaufkommen (Tiefgarage mit 33 Kfz) zu unübersichtlichen und gefährlichen Situationen kommen. Die Fahrradfahrer die über den Fahrradweg in diesen Bereich einfahren erhöhen die Gefahr noch zusätzlich.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Ein- und Ausfahrt des Einwenders liegt nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Römerstraße. Im Rahmen der Abwägung sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die privaten Belange umfassen auch die nachbarlichen Interessen der Anwohner, einschließlich der Beachtung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot. Es gibt allerdings keine generelle Rechtsposition, die vor baulichen Veränderungen im Umfeld eines Grundstücks schützt. Soweit sich die Änderungen im Rahmen der gesetzlichen Zumutbarkeitsschwellen bewegen, müssen Anwohner solche Änderungen hinnehmen. Es liegt in der Natur einer gerechten Abwägungsentscheidung, nicht allen geäußerten Belangen gleichsam zur Wirksamkeit verhelfen zu können. Durch die geplanten Längsparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen geht keine wesentliche Veränderung zur Ist-Situation einher, da ein fahrbahnparalleles Parken, sofern kein Halte- oder Parkverbot besteht, auf Straßenflächen im Siedlungsumfeld grundsätzlich zulässig ist. Die Gemeinde kommt dem Einwender aber insofern entgegen, als die öffentlichen Längsstellplätze im weiteren Verfahren entfallen und als Senkrechtparkplätze im nördlichen WA angeordnet werden. Aspekte des Baumschutzes bleiben durch vegetationstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) gewahrt. Die Römerstraße bleibt somit im bestehenden Straßenquerschnitt erhalten. Die Ein-/Ausfahrt des Einwenders ist ferner zu beiden Seiten gut einsehbar, so dass es durch den geplanten Bau der Tiefgarage mit kombinierter und eingehauster Ein-/Ausfahrt (inkl. Sektionaltor) im nördlichen Plangebiet keineswegs zu einer Behinderung oder gar zur Schaffung unübersichtlicher und gefährlicher Situationen kommt, zumal auch im Straßenverkehr dem Grunde nach das Gebot der Vorsicht und der	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

			gegenseitigen Rücksichtnahme gilt und die Römerstraße nur geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Es werden keine Verkehrsraumsituationen hergestellt, welche nicht durch die StVO oder anderweitige verkehrsrechtliche Bestimmungen abgedeckt sind.	
--	--	--	---	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
2	Einwender 2	Sehr geehrter Herr Öttl, hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Römerstraße OST“ ein! Begründung: Für uns als Anwohner kommt es zu signifikanten Erhöhungen der Lärmbelastung, Lichtbelastung und zu einer Behinderung unserer Grundstücksausfahrten! Die nachbarlichen Belange – Gebot der Rücksichtnahme – werden hier missachtet! Mit der aktuellen Anordnung bzw. Ausrichtung der Tiefgaragenausfahrt und dem Platzieren von Parkplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich nach unserer Auffassung ein Widerspruch zu BayBo Art. 52 (4) und (6). Gerade Punkt 6 „Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und... das Wohnen und die Ruhe in der Umgebung durch Lärm und Gerüche nicht erheblich stört“ wird bei dem aktuellen Planentwurf nicht beachtet! 2017 haben wir bei Planung und Bau unseres Hauses die Behördenvorgaben/-empfehlungen beachtet und die Wohn-/Schlafräume fernab der OST-Seite (Lärmquelle B20) angeordnet. Nun planen Sie auf dem Nachbargrundstück eine Tiefgaragenausfahrt mit 33 Stellplätzen direkt auf unser Schlafzimmerfenster! Durch die Rampe die direkt an die Grundstücksgrenze gezogen wird kommt es, gerade in der Nachtzeit, zu einer unzumutbaren Lärm- und Lichtbelastung für uns! Schall und Licht werden wie mit einem Trichter auf unsere Gebäudeseite bzw. Schlafzimmerfenster gebündelt. Außerdem müssen wir Sie auf die massive Behinderung beim Ein- und Ausfahren in unser Grundstück hinweisen. Durch die „Längsparker“ auf der öffentlichen Fläche (Straße) wird kein Begegnungsverkehr mehr möglich sein – Es kommt hier zwangsläufig zu Behinderungen und gefährlichen	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Ein- und Ausfahrt des Einwenders liegt nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Römerstraße, im Bereich der geplanten Tiefgaragenein-/ausfahrt. Im Rahmen der Abwägung sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die privaten Belange umfassen auch die nachbarlichen Interessen der Anwohner, einschließlich der Beachtung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot. Es gibt allerdings keine generelle Rechtsposition, die vor baulichen Veränderungen im Umfeld eines Grundstücks schützt. Soweit sich die Änderungen im Rahmen der gesetzlichen Zumutbarkeitsschwellen bewegen, müssen Anwohner solche Änderungen hinnehmen. Es liegt in der Natur einer gerechten Abwägungsentscheidung, nicht allen geäußerten Belangen gleichsam zur Wirksamkeit verhelfen zu können. Der zitierte Art. 52 Abs. 4 und Abs. 6 BayBO ist bereits in der Fassung vom 14.08.2007 entfallen und lässt sich aus der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung nicht entnehmen. Durch die geplanten Längsparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen geht keine wesentliche Veränderung zur Ist-Situation einher, da ein fahrbahnparalleles Parken, sofern kein Halte- oder Parkverbot besteht, auf Straßenflächen im Siedlungsumfeld grundsätzlich zulässig ist. Die Gemeinde kommt dem Einwender aber insofern entgegen, als die öffentlichen Längsstellplätze im weiteren Verfahren entfallen und als Senkrechtparkplätze im nördlichen WA angeordnet werden. Aspekte des	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

	Situationen. Die Straße wird in diesem Bereich quasi in eine „Einbahnstraße“ verwandelt! Fast die gesamte Straßenseite auf Gebiet der Stadt Freilassing (Fl.Nr. 1430/2, 1430/30 und 1429) besteht aus Ein-/Ausfahrten! 5 Einfamilienhäuser haben hier ihre Zufahrten! Außerdem läuft ein regionaler Fahrradweg zwischen unserem Haus und dem Wall vorbei – In Zeiten der schnellen E-Bikes wird es zwangsläufig (bei Verengung der Fahrbahn) zu Unfällen kommen! Der Autofahrer ist fast chancenlos! Weiterhin sollten Sie beachten, dass es sich bei der Straße hinter unserem Haus um Behelfszufahrt (Straße auf staatlichem Grund) für die Straßenmeisterei handelt! Mit der geplanten Verengung werden die „Großfahrzeuge“ hier nicht mehr zufahren können. Anbei noch Abbildungen/Fotos der örtlichen Gegebenheiten um Ihnen einen „schnellen Überblick“ zu ermöglichen. 	Baumschutzes bleiben durch vegetationstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) gewahrt. Die Römerstraße bleibt somit im bestehenden Straßenquerschnitt erhalten. Die Ein-/Ausfahrt des Einwenders ist ferner zu beiden Seiten gut einsehbar, so dass es durch den geplanten Bau der Tiefgarage mit kombinierter und eingehauster Ein-/Ausfahrt (inkl. Sektionaltor) im nördlichen Plangebiet keineswegs zu einer Behinderung oder gar zur Schaffung unübersichtlicher und gefährlicher Situationen kommt, zumal auch im Straßenverkehr dem Grunde nach das Gebot der Vorsicht und der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt und die Römerstraße nur geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Es werden keine Verkehrsraumsituationen hergestellt, welche nicht durch die StVO oder anderweitige verkehrsrechtliche Bestimmungen abgedeckt sind. Dem Einwender wird auch insoweit entgegengekommen, als das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept im weiteren Verfahren angepasst wird. So wird die Tiefgaragenzufahrtsrampe 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 am Objekt des Einwenders, insbesondere an den Schlafraumfenstern vorbeigeleitet, Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden ausgeschlossen. Bzgl. der Behelfszufahrt wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Traunstein sowie vorstehende Ausführungen bzgl. der Längsparkplätze in der Römerstraße verwiesen. <i>Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Traunstein:</i> [.]Die in der Planzeichnung im Bereich der Römerstraße situierten öffentlichen Stellplätze (Längsstellplätze) werden im weiteren Verfahren als Senkrechtparkplätze auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets verlagert. Die Römerstraße bleibt so in voller Durchfahrtsbreite gemäß Bestand erhalten. [...]	
--	---	---	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
3	Einwender 3	In der letzten Bauausschusssitzung, bei der wir als Anwohner der Römerstraße anwesend waren, wurde der o.g. Bebauungsplan besprochen. Der von [REDACTED] am 01.04.22 verfassten Stellungnahme stimmen wir vollumfänglich zu. Wir sind außerdem der Meinung, dass angesichts der Klimaerwärmung und des bereits gefährlich fortschreitenden Artensterbens es absolut unverantwortlich ist, wieder ein Stück Wald zu vernichten und den dort lebenden Tieren ihren Lebensraum zu nehmen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, weshalb ein seit vielen Jahrzehnten gewachsener Wald abgeholzt werden soll, um an – laut Bund Naturschutz – ungeeigneter Stelle wieder ein paar Bäume zu pflanzen, die mindestens 50 Jahre benötigen, um volle biologische Funktion zu entfalten. Außerdem halten wir die Ansicht des Gutachters, dass sich durch diese massive Bebauung und den sich dadurch ergebenden zusätzlichen Verkehrslärm die Belastung der Anwohner nur unwesentlich erhöhe, weil ja die B20 sowieso gleich daneben ist, für zynisch. Erfahrungsgemäß besitzen heutige Familien zwei oder mehr Fahrzeuge, für die die geplanten Stellplätze keinesfalls ausreichen werden. Die neuen Anwohner werden ihre Fahrzeuge tagsüber sicher nicht ständig in der Tiefgarage abstellen, sondern in der Römerstraße parken wollen.	Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen. Für wald- und naturschutzrechtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem AELF und der UNB des LRA BGL Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen. Wie auch durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum gegenständlichen Verfahren bestätigt, entspricht die vorliegende Planung dem Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und dem Erfordernis des Flächensparens, da infrastrukturell voll erschlossene Flächen in dreiseitig von bestehenden Siedlungen umschlossener Lage, östlich durch Lärmschutzwall und Bundesstraße B 20 gefasst, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring bereits seit über 60 Jahren als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sind die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Durch die geplanten Längsparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen geht keine wesentliche Veränderung zur Ist-Situation einher, da ein fahrbahnparalleles Parken, sofern kein Halte- oder Parkverbot besteht, auf Straßenflächen im Siedlungsumfeld grundsätzlich zulässig ist. Die Gemeinde kommt dem Einwender aber insofern entgegen, als die öffentlichen Längsstellplätze im weiteren Verfahren entfallen und als Senkrechtparkplätze im nördlichen WA angeordnet werden. Aspekte des	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

		Der Wald zwischen B20 und Römerstraße ist für die Anwohner nicht nur ein Abgas- und Feinstaubfilter, sondern bringt auch Kühlung. Durch die Versiegelung des Waldbodens und eine Erhöhung des bereits bestehenden Lärmschutzwalles, eventuell mit Glaswänden wie in Feldkirchen, würde sich künftig sicher die Hitze stauen, da am anderen Ende der Siedlung die Trasse der Bahn verläuft. Hinsichtlich der von Wissenschaftlern vorausgesagten, vermehrten Hitzeperioden sollte dieser Aspekt unbedingt berücksichtigt werden.	Baumschutzes bleiben durch vegetationstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) gewahrt. Die Römerstraße bleibt somit im bestehenden Straßenquerschnitt erhalten. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die offene, durch großzügige Gärten gekennzeichnete Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, die nahegelegenen Waldflächen nördlich der Römerstraße und entlang des Hammerauer bzw. Freilassinger Mühlbachs 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. Auf den Fl.Nrn. 2312/5, 2312/12, 2323/3, 2323/4, 2323/38 und 2324 Tfl. wurde mit Genehmigungsbescheid vom 02.11.2009 des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Plangebiet ein Lärmschutzwall errichtet. Auf dem bestehenden Lärmschutzwall besteht hochwertiger, als Wald eingestuftes Gehölzbestand (s. Stellungnahme AELF), welcher dauerhaft erhalten werden soll, bzw. im Eingriffsfall ersetzt werden soll. Eine Erhöhung des bestehenden Walls durch Anschüttung, ggf. bautechnisch unterstützt („bewehrte Erde“), und durch Herstellung einer ergänzenden Lärmschutzwand auf der Wallkrone wurde untersucht, auch 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 und aufgrund des resultierenden Eingriffs nicht in Frage kommt. Im Weiteren wurde daher nur noch eine Erhöhung durch Anschütten überprüft, nachdem gem. aktuellem städtebaulichen Konzept zur Herstellung der Tiefgarage ohnehin teilweise in den bestehenden Wall eingegriffen werden muss. Das Schalltechnische Gutachten wurde um eine entsprechende Analyse der	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	--	--	---

		Wir als Bewohner der Römerstraße sind jetzt bereits über die Maßen belastet: a) Durch den Verkehrslärm der B20 b) Durch den Fluglärm c) Durch die Bahnlinie d) Sowie durch den Abkürzungsverkehr (obwohl Anliegerstraße). Wir sind absolut gegen diese Baumaßnahmen, weil sich dadurch unsere Wohn- und Lebensqualität erheblich verschlechtern und der Wert unserer Immobilie, die wir uns hart erarbeitet haben, mit Sicherheit sinken würde. Wir scheuen uns auch nicht, rechtliche Maßnahmen zu ergreifen.	Plansituation mit Erhöhung des Lärmschutzwalls um ca. 1,0 m ergänzt. Aufgrund der positiven Effekte für Plangebiet und Nachbarbebauung plant die Gemeinde im weiteren Verfahren eine Erhöhung des Walls in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen weiterzuverfolgen. Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend fortgeschrieben. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Soweit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darstellbar wurden und werden Aspekte des Nachbarschaftsschutzes, insbesondere des Immissionsschutzes, geprüft, bewertet und im städtebaulichen Konzept bzw. in der Satzung berücksichtigt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch um rein spekulative Aussagen, welche von der Bauverwaltung nicht bewertet werden können.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	---	---	---

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
4	Einwender 4	Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Römerstraße OST“ ein! Für uns als Anwohner kommt es zu einer großen Behinderung beim Ein- und Ausfahren in unser Grundstück! Das Gebot der Rücksichtnahme (nachbarliche Belange) wurde beim aktuellen Plan nicht berücksichtigt! Mit dem Platzieren von Parkplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich unserer Einfahrt werden wir stark behindert. Durch die „Längsparker“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird die Römerstraße auf Höhe unserer Ein-/Ausfahrt und Parkplätze von Römerstr. 59 zu einer Einbahnstraße – Es wird durch das gestiegene Verkehrsaufkommen (Tiefgarage mit 33 Kfz) zu unübersichtlichen und gefährlichen Situationen kommen. Vor allem für unsere Kinder, die mit Fahrräder jeden Tag zur Schule fahren.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Ein- und Ausfahrt des Einwenders liegt nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Römerstraße. Im Rahmen der Abwägung sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die privaten Belange umfassen auch die nachbarlichen Interessen der Anwohner, einschließlich der Beachtung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot. Es gibt allerdings keine generelle Rechtsposition, die vor baulichen Veränderungen im Umfeld eines Grundstücks schützt. Soweit sich die Änderungen im Rahmen der gesetzlichen Zumutbarkeitsschwellen bewegen, müssen Anwohner solche Änderungen hinnehmen. Es liegt in der Natur einer gerechten Abwägungsentscheidung, nicht allen geäußerten Belangen gleichsam zur Wirksamkeit verhelfen zu können.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

		Die Fahrradfahrer die über den Fahrradweg in diesen Bereich einfahren erhöhen die Gefahr noch zusätzlich.	Durch die geplanten Längsparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen geht keine wesentliche Veränderung zur Ist-Situation einher, da ein fahrbahnparalleles Parken, sofern kein Halte- oder Parkverbot besteht, auf Straßenflächen im Siedlungsumfeld grundsätzlich zulässig ist. Die Gemeinde kommt dem Einwender aber insofern entgegen, als die öffentlichen Längsstellplätze im weiteren Verfahren entfallen und als Senkrechtparkplätze im nördlichen WA angeordnet werden. Aspekte des Baumschutzes bleiben durch vegetationstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) gewahrt. Die Römerstraße bleibt somit im bestehenden Straßenquerschnitt erhalten. Die Ein-/Ausfahrt des Einwenders ist ferner zu beiden Seiten gut einsehbar, so dass es durch den geplanten Bau der Tiefgarage mit kombinierter und eingebaute Ein-/Ausfahrt (inkl. Sektionaltor) im nördlichen Plangebiet keineswegs zu einer Behinderung oder gar zur Schaffung unübersichtlicher und gefährlicher Situationen kommt, zumal auch im Straßenverkehr dem Grunde nach das Gebot der Vorsicht und der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt und die Römerstraße nur geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Es werden keine Verkehrsraumsituationen hergestellt, welche nicht durch die StVO oder anderweitige verkehrsrechtliche Bestimmungen abgedeckt sind.	
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
5	Einwender 5	Aufgrund des Klimawandels und der Erderwärmung sind wir gegen eine Abholzung des Waldes in Bruch Römerstraße an der B20. Mit der Vernichtung des Waldes mit dem teilweise fast hundert Jahre alten Baumbestand wird auch den Tieren dort der Lebensraum bzw. die Lebensgrundlage für immer genommen. Die Wiese in Perach als Ausgleichsfläche hilft ihnen nichts und ist erst in etwa 50 Jahren gleichwertig. Außerdem schützt der Wald die Bewohner unserer Siedlung vor dem Lärm, den Abgasen und Feinstaub der vielbefahrenen B20. Täglich berichten alle Medien, wie wichtig sein Kleinklima als Schutz gegen eine weitere Erwärmung ist.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen. Für wald- und naturschutzrechtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem AELF und der UNB des LRA BGL Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

		und dass überall Bäume gepflanzt werden sollen. In der Römerstraße wird er komplett gerodet. Erhaltet unsere Natur und die Lebensqualität der Bewohner der Siedlung.	Wie auch durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum gegenständlichen Verfahren bestätigt, entspricht die vorliegende Planung dem Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und dem Erfordernis des Flächensparens, da infrastrukturell voll erschlossene Flächen in dreiseitig von bestehenden Siedlungen umschlossener Lage, östlich durch Lärmschutzwall und Bundesstraße B 20 gefasst, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring bereits seit über 60 Jahren als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die offene, durch großzügige Gärten gekennzeichnete Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, die nahegelegenen Waldflächen nördlich der Römerstraße und entlang des Hammerauer bzw. Freilassinger Mühlbachs 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. Auf den Fl.Nrn. 2312/5, 2312/12, 2323/3, 2323/4, 2323/38 und 2324 Tfl. wurde mit Genehmigungsbescheid vom 02.11.2009 des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Plangebiet ein Lärmschutzwall errichtet. Auf dem bestehenden Lärmschutzwall besteht hochwertiger, als Wald eingestuftes Gehölzbestand (s. Stellungnahme AELF), welcher dauerhaft erhalten werden soll, bzw. im Eingriffsfall ersetzt werden soll. Eine Erhöhung des bestehenden Walls durch Anschüttung, ggf. bautechnisch unterstützt („bewehrte Erde“), und durch Herstellung einer ergänzenden Lärmschutzwand auf der Wallkrone wurde untersucht, auch 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 und aufgrund des resultierenden Eingriffs nicht in Frage kommt.	
--	--	---	--	--

			Im Weiteren wurde daher nur noch eine Erhöhung durch Anschütten überprüft, nachdem gem. aktuellem städtebaulichen Konzept zur Herstellung der Tiefgarage ohnehin teilweise in den bestehenden Wall eingegriffen werden muss. Das Schalltechnische Gutachten wurde um eine entsprechende Analyse der Plansituation mit Erhöhung des Lärmschutzwalls um ca. 1,0 m ergänzt. Aufgrund der positiven Effekte für Plangebiet und Nachbarbebauung plant die Gemeinde im weiteren Verfahren eine Erhöhung des Walls in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen weiterzuverfolgen. Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend fortgeschrieben.	
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
6	Einwender 6	Wir bitten Sie, sehr die oben genannte Baumaßnahme nicht durchzuführen. Unsere Siedlung ist umgeben von der B20, der Bahnlinie B304, mit dem nahen Gewerbegebiet und zusätzlich der Flughafen Salzburg. Jetzt muss der 100jährige Bannwald weg. Dieser Wald schützt uns von Abgasen, Feinstaub und Lärm. Im Wald leben viele Tierchen. Es wäre sehr schade um sie. Die geplante Bebauung ist nicht dem Ortsbild angepasst, das aus historischen Gründen, nicht verändert werden darf und Teil der Geschichte der Gemeinde Aining ist. Aufgrund des viel höheren Verkehrsaufkommens innerhalb der Siedlung fürchten wir um die Sicherheit unserer Kinder und Enkelkinder (wir haben 7 Enkelkinder) Für die Fahrt zu dem geplanten Wohnblocks muss jedoch die ganze Siedlung durchquert werden. Auser dem ist bei den wenigen Außenstellplätzen zu erwarten, das die Straße zugeparckt wird und Zufahrten blockiert werden. Wir hoffen Sie kommen uns entgegen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, gibt jedoch einen rein subjektiven Eindruck wieder. Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Belange wurden gutachterlich untersucht (u.a. auch bzgl. verkehrlicher Belange) und gegeneinander abgewogen. Bei Bedarf wurden gezielt Festsetzungen z.B. zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. oder zum Immissionsschutz getroffen. Städtebaulich betrachtet sieht die Planung eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen, auf die entsprechende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen. <i>Auszug aus der Stellungnahme der Reg. v. Oberbayern:</i>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst

			<i>[...] Durch die vorliegende Planung soll eine bestehende Potenzialfläche der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.</i> <i>Die Planung sieht eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen.</i> <i>[...]</i> Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sind die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Durch die geplanten Längsparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen geht keine wesentliche Veränderung zur Ist-Situation einher, da ein fahrbahnparalleles Parken, sofern kein Halte- oder Parkverbot besteht, auf Straßenflächen im Siedlungsumfeld grundsätzlich zulässig ist. Die Gemeinde kommt dem Einwender aber insofern entgegen, als die öffentlichen Längsstellplätze im weiteren Verfahren entfallen und als Senkrechtparkplätze im nördlichen WA angeordnet werden. Aspekte des Baumschutzes bleiben durch vegetationstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) gewahrt. Die Römerstraße bleibt somit im bestehenden Straßenquerschnitt erhalten. Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen. Für wald- und naturschutzrechtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem AELF und der UNB des LRA BGL Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen. Wie auch durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum gegenständlichen Verfahren bestätigt, entspricht die vorliegende Planung dem Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des	
--	--	--	--	--

			Landesentwicklungsprogramms und dem Erfordernis des Flächensparens, da infrastrukturell voll erschlossene Flächen in dreiseitig von bestehenden Siedlungen umschlossener Lage, östlich durch Lärmschutzwand und Bundesstraße B 20 gefasst, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring bereits seit über 60 Jahren als allgemeines Wohngebiet dargestellt.	
--	--	--	---	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
7	Einwender 7	Diese kleine Siedlung, die eingekreist von der Bahn, B304, der stark befahrenen B20 mit dem Einschleifer Freilassing Süd sowie auch sehr belastet durch den Fluglärm (Anlage wie in einer Ausgabe des Freilassinger Anzeigers vom Frühjahr 2022 zu ersehen) ist, soll nun überdimensional bebaut werden. Wie ja aus den Medien bekannt, kämpfen mehrere Gemeinden und Städte gegen die starken Belastungen an der B 20. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass dieser alte Wald, der die Bewohner vor Lärm, Abgas und Feinstaub schützt und in dem auch einige 100-jährige Bäume und eine große Artenvielfalt an Tieren zuhause ist, im Zeitalter der stark fortschreitenden Klimaerwärmung und des immer stärker werdenden Verkehrs, gerodet werden soll. Die dafür zur Verfügung gestellte Ausgleichsfläche, noch dazu an ungeeigneter Stelle, bringt den Bewohnern dieser Siedlung nichts.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, gibt jedoch einen rein subjektiven Eindruck wieder. Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Belange wurden gutachterlich untersucht (u.a. auch bzgl. verkehrlicher Belange) und gegeneinander abgewogen. Bei Bedarf wurden gezielt Festsetzungen z.B. zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. oder zum Immissionsschutz getroffen. Städtebaulich betrachtet sieht die Planung eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen, auf die entsprechende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen. <i>Auszug aus der Stellungnahme der Reg. v. Oberbayern:</i> <i>[...] Durch die vorliegende Planung soll eine bestehende Potenzialfläche der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.</i> <i>Die Planung sieht eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen</i>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst

		Wie aus dem Plan zu ersehen ist, stehen zu wenig Stellplätze und Parkmöglichkeiten zur Verfügung, auch wird die Tiefgarage tagsüber nicht viel genutzt, daher wird die Römerstr. als Parkplatz genutzt. Folglich wird auf die Bewohner ein viel höheres Verkehrsaufkommen zukommen und die Zufahrtswege werden zugeparkt. Die Siedlung Bruch-Römerstraße bestand ursprünglich nur aus den im Krieg erbauten Doppelhaushälften, die so bis heute in der damaligen Optik erhalten sind. Die Bewohner dieser Siedlung durften nie eine Veränderung an ihren Häusern vornehmen da dieser Siedlungscharakter erhalten bleiben musste. Nach und nach wurden außen und auf Freilassinger Seite einige Einfamilienhäuser gebaut, die die Siedlung sozusagen umschließen. Die vorgesehene Bebauung passt absolut nicht in dieses Ortsbild und würde die Einwohnerzahl fast verdoppeln. Die Verkehrswege sind dafür absolut nicht vorhanden. 	<i>Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen. [...]</i> Bereits in der vorangegangenen Planung wurde in der Begründung vom 10.04.2017 ausgearbeitet, dass die sogenannte Finnensiedlung in zwei kleinen Quartieren mit innenliegenden Gärten entstanden ist. Später entwickelte sich rund um dieses Ensemble eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit flacher Dachneigung. Auch wenn der Charakter der Finnensiedlung weitgehend bewahrt wurde, lässt sich daraus keine baustrukturelle bzw. städtebauliche Vorgabe für die Umgebungsbebauung ableiten. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sind die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Durch die geplanten Längsparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen geht keine wesentliche Veränderung zur Ist-Situation einher, da ein fahrbahnparalleles Parken, sofern kein Halte- oder Parkverbot besteht, auf Straßenflächen im Siedlungsumfeld grundsätzlich zulässig ist. Die Gemeinde kommt dem Einwender aber insofern entgegen, als die öffentlichen Längsstellplätze im weiteren Verfahren entfallen und als Senkrechtparkplätze im nördlichen WA angeordnet werden. Aspekte des Baumschutzes bleiben durch vegetationstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) gewahrt. Die Römerstraße bleibt somit im bestehenden Straßenquerschnitt erhalten. Situationsbedingt bzw. anlassbezogen können durch die Gemeinde Anring ergänzend und nachgeordnet zum Bauleitplanverfahren verkehrsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen. Für wald- und naturschutzrechtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem AELF und der UNB des LRA BGL Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen. In Abstimmung mit UNB und AELF werden die Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren auf Fl.Nr.	
--	--	---	--	--

			801, Gemarkung Ainring verlagert. Auf die Behandlung der Stellungnahmen vorgenannter Fachstellen wird verwiesen. <i>Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme AELF Forsten:</i> [...]<i>Obwohl die Aufforstung auf den Ausgleichsflächen aus forstfachlicher Sicht befürwortet wird, ist aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit der bereits auf dem Grundstück bestehenden Wiesenflächen vorgesehen, den externen Ausgleich auf Grundstück Fl.Nr. 801 Gemarkung Ainring zu erbringen. Die Eignung der Flächen zu Ausgleichszwecken wurde seitens der UNB des Landratsamts Berchtesgadener Land bestätigt. Der Ausgleich soll nach Abstimmung der Bauverwaltung mit AELF und UNB als Waldausgleichspflanzung mit naturschutzfachlichen Ergänzungsmaßnahmen erfolgen. [...]</i> <i>Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme UNB, LRA BGL:</i> [...]<i>Für den Bereich der privaten Grünflächen werden im weiteren Verfahren jedoch in Abstimmung mit dem AELF Pflanzungen mit gebietsheimischen Waldbaumarten festgesetzt, um trotz erforderlicher Ersatzpflanzungen infolge der Herstellung der Tiefgarage weiterhin den waldartigen Charakter der Flächen zu erhalten.</i> <i>Aus forstfachlicher Sicht wurde die gewählte externe Ausgleichsfläche ausdrücklich befürwortet. Da im Plangebiet der Eingriff in waldartigen Gehölzbestand gegenüber Offenlandeingriffen deutlich überwiegt, wurde bisher die nebenstehend bezeichnete Ausgleichsfläche verfolgt. Um keine Konflikte mit artenschutzfachlichen Aspekten zu generieren, erfolgt im weiteren Verfahren ein Wechsel der externen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring, welche sich gem. Abstimmung der Bauverwaltung mit der UNB und dem AELF für Ersatzaufforstungen und naturschutzfachliche Maßnahmen bestens eignet. [...]</i> Wie auch durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum gegenständlichen Verfahren bestätigt, entspricht die vorliegende Planung dem Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und dem Erfordernis des	
--	--	--	--	--

			Flächensparens, da infrastrukturell voll erschlossene Flächen in dreiseitig von bestehenden Siedlungen umschlossener Lage, östlich durch Lärmschutzwall und Bundesstraße B 20 gefasst, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aining bereits seit über 60 Jahren als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließung unter Berücksichtigung der Neuverkehre wurde im verkehrstechnischen Gutachten zum Bebauungsplan bestätigt (s. Begründung).	
--	--	--	---	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
8	Einwender 8	Sehr geehrter Herr Öttl, wir bitten Sie, die oben genannten Baumaßnahmen nicht durchzuführen. Unsere Siedlung ist umgeben von der B 20, der Bahnlinie und der B 304 mit dem nahen Gewerbegebiet an der Traunsteiner Straße. Zusätzlich trifft uns der Lärm vom Flughafen Salzburg. Nun soll der fast 100-jährige Bannwald entlang der stark befahrenen B 20 für eine massive Bebauung komplett gerodet werden. Dieser Wald schützt uns vor den Emissionen (Abgas und Feinstaub durch Reifen- und Bremsabrieb, aufgewirbelten Staub und Lärm) der B 20 im Bereich vom Verkehrsknoten Freilassing Süd. Zusätzlich ist er für unser Kleinklima, gegen die drohende Klimakatastrophe und als Lebensraum für die dort lebenden Tiere unersetzlich. Die können ohne den Wald nicht überleben. Die Wiese in Perach als Ausgleichsfläche nützt ihnen und auch uns nichts und ist außerdem erst in etwa 50 Jahren gleichwertig.	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung vorstehender Einwendungen Nr. 5-7 wird verwiesen. <i>Auszug aus den Behandlungen der Einwendungen Nr. 5-7:</i> <i>[...] Die offene, durch großzügige Gärten gekennzeichnete Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, die nahegelegenen Waldflächen nördlich der Römerstraße und entlang des Hammerauer bzw. Freilassinger Mühlbachs sowie die Offenland- und Wasserflächen westlich und südlich der Bahnlinie nach Freilassing tragen zur Frisch- / Kaltluftentstehung bzw. zur Frisch- und Kaltluftversorgung des Plangebiets bei.</i> <i>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. [...]</i> <i>[...] Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Belange wurden gutachterlich untersucht (u.a. auch bzgl. verkehrlicher Belange) und gegeneinander abgewogen. Bei Bedarf wurden gezielt Festsetzungen z.B. zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. oder zum Immissionsschutz getroffen. Städtebaulich betrachtet sieht die</i>	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung vorstehender Einwendungen wird verwiesen.

		Die geplante Bebauung ist nicht dem Ortsbild angepasst, das aus historischen Gründen nicht verändert werden darf und als Teil der Geschichte der Gemeinde Ainring zu erhalten ist. So richtet sich beispielsweise auch die Bebauung in Thundorf nach dem Ortscharakter. Aufgrund des viel höheren Verkehrsaufkommens innerhalb der Siedlung fürchten wir um die Sicherheit unserer Kinder und Enkelkinder – bisher verteilt sich der Verkehr gleich bei der Zufahrt, für die Fahrt zu den geplanten Wohnblocks muss jedoch die ganze Siedlung durchquert werden. Außerdem ist bei den wenigen Außenstellplätzen zu erwarten, dass die Straße zugeparkt wird und Zufahrten blockiert werden.	<i>Planung eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen, auf die entsprechende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen.</i> <i>Bereits in der vorangegangenen Planung wurde in der Begründung vom 10.04.2017 ausgearbeitet, dass die sogenannte Finnensiedlung in zwei kleinen Quartieren mit innenliegenden Gärten entstanden ist. Später entwickelte sich rund um dieses Ensemble eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit flacher Dachneigung. Auch wenn der Charakter der Finnensiedlung weitgehend bewahrt wurde, lässt sich daraus keine baustrukturelle bzw. städtebauliche Vorgabe für die Umgebungsbebauung ableiten.</i> <i>[...] Die ausreichende Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließung unter Berücksichtigung der Neuverkehre wurde im verkehrstechnischen Gutachten zum Bebauungsplan bestätigt (s. Begründung). [...]</i> <i>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sind die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Durch die geplanten Längsparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen geht keine wesentliche Veränderung zur Ist-Situation einher, da ein fahrbahnparalleles Parken, sofern kein Halte- oder Parkverbot besteht, auf Straßenflächen im Siedlungsumfeld grundsätzlich zulässig ist. Die Gemeinde kommt dem Einwender aber insofern entgegen, als die öffentlichen Längsstellplätze im weiteren Verfahren entfallen und als Senkrechtparkplätze im nördlichen WA angeordnet werden.</i> <i>Aspekte des Baumschutzes bleiben durch vegetationsstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) gewahrt. Die Römerstraße bleibt somit im bestehenden Straßenquerschnitt erhalten. Situationsbedingt bzw. anlassbezogen können durch die Gemeinde Ainring</i>	
--	--	--	---	--

			ergänzend und nachgeordnet zum Bauleitplanverfahren verkehrsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen. Für wald- und naturschutzrechtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem AELF und der UNB des LRA BGL Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen. In Abstimmung mit UNB und AELF werden die Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring verlagert. Auf die Behandlung der Stellungnahmen vorgenannter Fachstellen wird verwiesen. Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme AELF Forsten: [...] Obwohl die Aufforstung auf den Ausgleichsflächen aus forstfachlicher Sicht befürwortet wird, ist aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit der bereits auf dem Grundstück bestehenden Wiesenflächen vorgesehen, den externen Ausgleich auf Grundstück Fl.Nr. 801 Gemarkung Ainring zu erbringen. Die Eignung der Flächen zu Ausgleichszwecken wurde seitens der UNB des Landratsamts Berchtesgadener Land bestätigt. Der Ausgleich soll nach Abstimmung der Bauverwaltung mit AELF und UNB als Waldausgleichspflanzung mit naturschutzfachlichen Ergänzungsmaßnahmen erfolgen. [...] Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme UNB, LRA BGL: [...] Für den Bereich der privaten Grünflächen werden im weiteren Verfahren jedoch in Abstimmung mit dem AELF Pflanzungen mit gebietsheimischen Waldbaumarten festgesetzt, um trotz erforderlicher Ersatzpflanzungen infolge der Herstellung der Tiefgarage weiterhin den waldartigen Charakter der Flächen zu erhalten. Aus forstfachlicher Sicht wurde die gewählte externe Ausgleichsfläche ausdrücklich befürwortet. Da im Plangebiet der Eingriff in waldartigen Gehölzbestand gegenüber Offenlandeingriffen deutlich überwiegt, wurde bisher die nebenstehend bezeichnete Ausgleichsfläche verfolgt. Um keine Konflikte mit	
--	--	--	---	--

		Selbstverständlich sollen leistbare Wohnungen für Einheimische geschaffen werden, aber bitte nicht am Straßenrand der B20, wo schon die Anlieger zwischen Tittmoning und Schneizlreuth gegen die unerträglichen Belastungen kämpfen.	artenschutzfachlichen Aspekten zu generieren, erfolgt im weiteren Verfahren ein Wechsel der externen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring, welche sich gem. Abstimmung der Bauverwaltung mit der UNB und dem AELF für Ersatzaufforstungen und naturschutzfachliche Maßnahmen bestens eignet. [...] Wie auch durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum gegenständlichen Verfahren bestätigt, entspricht die vorliegende Planung dem Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und dem Erfordernis des Flächensparens, da infrastrukturell voll erschlossene Flächen in dreiseitig von bestehenden Siedlungen umschlossener Lage, östlich durch Lärmschutzwall und Bundesstraße B 20 gefasst, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring bereits seit über 60 Jahren als allgemeines Wohngebiet dargestellt.	
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
9	Einwender 9	Eine auf den ersten Blick gute Nachricht im Freilassinger Anzeiger vom 28.07.22 neben all den negativen Berichten über Krieg, Corona, Klimawandel usw.: Die Gemeinde Ainring plant leistbare Wohnungen für einheimisch Familien. Hinter einem Schutzwald ist an der B20 zwischen Bahn und B304 im Ortsteil Bruch eine kleine in sich geschlossene Siedlung, das frühere „Wielandshag“ aus der Zeit, als am ehemaligen Flughafen Ainring Forschung im Hightech-Bereich der Luftfahrt betrieben wurde. Nach Meinung von Fachleuten muss die Siedlung als wichtiger Teil der Geschichte der Gemeinde Ainring in ihrem Charakter erhalten bleiben. Veränderungen sind deshalb nicht erlaubt. Entgegen oben genannter Bestimmung soll nun der gesamte Schutzwald an der B 20 gerodet werden und ohne Rücksicht auf das Ortsbild (im Gegensatz zur Planung Thundorf) eine massivste Bebauung mit Wohnblocks erfolgen, die nicht im Geringsten dem Charakter der eher beschaulichen Gartensiedlung angepasst ist. Unabhängig von der für eine Wohnbebauung denkbar schlechten Lage (vgl.	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung vorstehender Einwendungen Nr. 5-7 wird verwiesen. <i>Auszug aus der Behandlung der Einwendung 7: Bereits in der vorangegangenen Planung wurde in der Begründung vom 10.04.2017 ausgearbeitet, dass die sogenannte Finnensiedlung in zwei kleinen Quartieren mit innenliegenden Gärten entstanden ist. Später entwickelte sich rund um dieses Ensemble eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit flacher Dachneigung. Auch wenn der Charakter der Finnensiedlung weitgehend bewahrt wurde, lässt sich daraus keine baustrukturelle bzw. städtebauliche Vorgabe für die Umgebungsbebauung ableiten.</i>	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung vorstehender Einwendungen wird verwiesen.

		Anwohnerproteste entlang B 20/21 von Tittmoning bis Schneizlreuth) ergeben sich für uns durch die geplante Maßnahme gravierende Nachteile, so daß wir mit dieser Bebauung nicht einverstanden sein können: Obwohl alle Medien täglich berichten, wie wichtig der Wald für das Kleinklima und als Schutz gegen Dürre, Hitze, Starkregen und die drohende Klimakatastrophe ist, soll wie bereits erwähnt „unser“ knapp 100 Jahre alter Schutzwald entlang der B 20 komplett gerodet werden. Die Aussage, es müssen „nur einige Bäume weichen“ stimmt nicht, von den lt. Plan 40 alten Bäumen (kleine Bäume sind nicht mitgerechnet) werden 37 gefällt und als Ersatz 6 (!) gepflanzt. Der Wald schützt uns Anwohner im anerkannten Luftkurort Ainring-Bruch vor den Emissionen Verkehrslärm, Feinstaub durch Abgas, Reifen- und Bremsabrieb, aufgewirbelten Staub im Bereich vom stark befahrenen Verkehrsknoten Freilassing Süd (B 20/B0304), regelt das Kleinklima, schützt vor der Hitze. Bei Fällung geht die Lebensgrundlage für die darin lebenden Tiere verloren. Die Ausgleichs-Wiese in Perach ist kein gleichwertiger Ersatz und nützt weder uns noch der Tierwelt vor Ort. Bis sie für die Umwelt gleichwertig ist, dauert es ein halbes Jahrhundert. Der Erdwall entlang der B 20 ist kein Lärm- bzw. Immissionsschutz, er <u>reduziert</u> die Lautstärke vom Straßenlärm. Jedes Fahrzeug ist deutlich zu hören, bei Regen lauter, und das X-tausendmal am Tag. Im Gegensatz zum Wald schützt er nicht vor den Emissionen und besonders bei Ostwind stinkt es im Bereich ohne Wald von der Straße unerträglich nach Abgas. Die Häuserblocks sind in Ost-West-Richtung geplant, was für einen zusätzlichen Trompeteneffekt bzw. eine Kaminwirkung bei der vorhandenen „guten Durchlüftung“ (vgl. Gutachten) sorgen wird. Der Fluglärm wird in den umfangreichen Gutachten nicht berücksichtigt. Die Emissionen der Bundesstraße sind durch den Verkehrsknoten Freilassing-Süd, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, enorm. Durch die von Freilassing kommenden, auf dem Aufschleifer auf 100 km/h beschleunigenden	Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die zitierte Aussage aus den Verfahrensunterlagen der frühzeitigen Beteiligung nicht entnommen werden kann. Auch die die Behauptung falsch, wonach nur 6 Bäume im Plangebiet gepflanzt werden sollen. Vielmehr sind 13 Baumpflanzungen örtlich durch Planzeichen festgelegt, die weiteren gem. Festsetzungen der Grünordnung erforderlichen Baumpflanzungen sind nachzuweisen, jedoch nicht standortgebunden. Die städtebauliche Körnung der geplanten Bebauung im Plangebiet orientiert sich durchaus am Bestand, wie deutlich aus dem Vergleich der Baufenster mit den bestehenden Baukörpern gem. Luftbild und digitaler Flurkarte (s. Planzeichnung) hervorgeht <i>Auszug aus der Behandlung der Einwendung 5: [...] Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen. [...]</i> Die Verkehrslärmimmissionen wurden gem. RLS-19 ermittelt und gemäß DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV beurteilt. Unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist gesundes Wohnen im Plangebiet möglich. Eine ergänzende gutachterliche Überprüfung des Fluglärms, kommt zur gleichen Einschätzung, Überschreitungen der einschlägigen zulässigen Grenzwerte sind nicht gegeben, auch nicht unter Berücksichtigung der Flugverkehre. Bzgl. der Lufthygiene ist anzumerken, dass eben die offene, durch großzügige Gärten gekennzeichnete Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, die nahegelegenen Waldflächen nördlich der Römerstraße und entlang des Hammerauer bzw. Freilassinger Mühlbachs sowie die Offenland- und Wasserflächen	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	--	--	---

	Fahrzeugen wird vermehrt CO₂ und Feinstaub ausgestoßen. Auch beim Abbremsvorgang der Fahrzeuge, die von der B 20 abfahren wird die Luft übermäßig durch Bremsabrieb und aufgewirbelten Staub belastet. Eine Prüfung dieses Problems mit weitreichenden gesundheitlichen Folgen ist nicht im Gutachten. Für die geplante Bebauung sind enorme Baumaßnahmen notwendig. Bei den bestehenden Siedlungshäusern handelt es sich um etwa 80-jährige Holzkonstruktionen und es sind Schäden zu erwarten. Wie ist ggf. die Schadensregelung? Zufahrt und Straßenverkehr: Die Straßen im Siedlungsgebiet werden von Anwohnern und Besuchern, zwei immer mehr genutzten Radrouten (Richtung „Globus“ und übers Straßenbauamt), dem ortsansässigen Tiefbauunternehmen, den Lieferdiensten und flotten „Abkürzern“ zwischen B 304 und B 20 benutzt. Für die Zufahrt zu den Wohnblocks muss die gesamte Siedlung durchquert werden. Auf Grund des viel höheren Verkehrsaufkommens fürchten wir um die Sicherheit unserer Kinder und Enkelkinder, außerdem ist bei den wenigen Außenstellplätzen zu erwarten, dass die Straße zugestrandet wird und Zufahrten blockiert werden. Das verkehrliche Gutachten ist nicht stichhaltig. Die Knotenpunkte wurden falsch festgelegt, nicht die Auffahrt auf die B 20 und B 304 stellt sich vorliegend als Problempunkt dar, sondern die eigentliche Einfahrt in die Siedlung auf Höhe der Asylbewerberunterkunft (von/nach B 304) bzw. auf Höhe des Anwesens „Thalbauer“ (von/nach B20). Vor allem stellt die erstgenannte Einfahrt auf Höhe der Asylbewerberunterkunft ein gefährliches „Nadelöhr“ dar: Die Kreuzung ist aufgrund der Kurve und des Bewuchses enorm schlecht einsehbar, zudem kommt noch der Fußgänger und Radverkehr auf der Radroute Richtung Globus/Hofham. Die Radfahrer kommen mit hoher Geschwindigkeit von der Brücke, außerdem spielen die Kinder in der Einfahrt der Unterkünfte und laufen unvermittelt auf die Straße im Kreuzungsbereich. Hier passieren täglich „beinahe-Unfälle“. Sofern der Verkehr durch die Bebauung der Siedlung zunimmt, ist es nur eine Frage der Zeit, bis tatsächlich einmal etwas passiert. Diese Kreuzung ist nicht dafür ausgelegt, mehr Verkehr aufzunehmen. Das Verkehrsgutachten hat somit die wirklichen Problempunkte nicht untersucht und kann zur Beurteilung der Verkehrssituation nicht herangezogen werden. Ein neues Gutachten auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Begebenheiten vor Ort ist anzufertigen. Zudem ist das	westlich und südlich der Bahnlinie nach Freilassing zur Frisch- / Kaltluftentstehung bzw. zur Frisch- und Kaltluftversorgung des Plangebiets beitragen. Nach situationsbezogener gutachterlicher Einschätzung sind keine Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich der Luftschadstoffe aus dem Verkehr zu erwarten. Entsprechende Fragestellungen sind Bestandteil der nachgeordneten Genehmigungs- und Objektplanung und privatrechtlich zu klären, möglich sind beispielsweise Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Bei den in der Verkehrlichen Stellungnahme betrachteten Knotenpunkten der Anschlüsse des Plangebiets an die B20 und B304 handelt es sich aus Gesichtspunkten der Leistungsfähigkeit um die beiden verkehrlich relevanten und maßgebenden Knotenpunkte. Die Leistungsfähigkeit wurde gemäß Verkehrlicher Stellungnahme auch zukünftig mit Neuverkehren bei gleichbleibenden Qualitätsstufen bestätigt. Bei den Straßen des untergeordneten Netzes der Römerstraße ist trotz Verkehrszunahmen durch die Neuverkehre weiterhin erstens die Verträglichkeit mit den Nutzungsansprüchen gemäß RAST als auch zweitens die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bestand als auch mit Neuverkehren gegeben. Durch die Neuverkehre wird sich der Charakter der Straße nicht ändern. <i>(Verträglichkeit nach RAST Straßen: Gemäß RAST sind Wohnwege für eine Verkehrsstärke von unter 150 Kfz/h geeignet.</i> <i>Leistungsfähigkeit Knoten: Rechts-vor-Links geregelte Knotenpunkte haben eine Kapazität von 600 bis 800 Kfz pro Stunde. Auf der Römerstraße beträgt die Belastung aktuell maximal ca. 50 Kfz pro Stunde an den am stärksten belasteten Strecken.)</i> Bei den zusätzlichen Neuverkehren ist die Menge so gering, dass diese keine nennenswerte Relevanz für die Verkehrssicherheit haben und folglich keine Veränderungen bei der Verkehrssicherheit zu erwarten sind.	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	---	--	---

		Gutachten auch hinsichtlich der Verkehrszahlen nicht nachvollziehbar: Zwar ist die genaue Berechnung für einen Laien nicht verständlich. Dass im Ergebnis bei einem Neubau von 28 Wohnungen aber z.B. nur zehn Autos zusätzlich in der Morgenstunde zur Arbeit/Schule/Kindergarten fahren, ist nicht schlüssig zumal ja nach Plan der Gemeinde gerade junge Familien einziehen sollten. Die Schaffung von Wohnraum für einheimische Familien ist wichtig und das Engagement von Bürgermeister, Mitarbeitern und Gemeinderat dafür ist hoch zu schätzen. Aber doch bitte nicht am Straßenrand der B20 im gesundheitsgefährdenden Emissionsbereich und mittels Rodung eines Waldes, der die Umwelt und die Lebensqualität der dort wohnenden Gemeindebürger schützt.	Das Verkehrsaufkommen der Neuverkehre wurde im Rahmen der verkehrlichen Stellungnahme unter Zuhilfenahme der maßgebenden Literatur ermittelt. Die Kfz-Mengen ergeben sich im Groben aus der Anzahl der Wohneinheiten, der Wegeanzahl, der Verkehrsmittelwahl sowie der Verteilung der Wege über den Tag. Somit ergeben sich die in der Verkehrlichen Stellungnahme genannten Kfz-Verkehre in der Spitzenstunde. Die Verkehre verteilen sich folglich auf verschiedene Verkehrsarten und über den Tag hinweg stark. <i>(Grundlage: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV, 2007) und Programm Ver_Bau zur „Abschätzung des durch Vorhaben der Bauleitplanung erzeugten Verkehrsaufkommens“ (Bosserhoff). Als Basis werden die Tagesganglinien der EAR 2005 aus den FGSV-Hinweisen (s.o.) in Ortskerngebieten in Unterzentren verwendet.)</i> Die Verkehrslärmimmissionen wurden, wie vorstehend bereits beschrieben, gem. RLS-19 ermittelt und gemäß DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV beurteilt. Unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist gesundes Wohnen im Plangebiet möglich. Auf den Fl.Nrn. 2312/5, 2312/12, 2323/3, 2323/4, 2323/38 und 2324 Tfl. wurde mit Genehmigungsbescheid vom 02.11.2009 des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Plangebiet ein Lärmschutzwall errichtet. Auf dem bestehenden Lärmschutzwall besteht hochwertiger, als Wald eingestuftes Gehölzbestand (s. Stellungnahme AELF), welcher dauerhaft erhalten werden soll, bzw. im Eingriffsfall ersetzt werden soll. Eine Erhöhung des bestehenden Walls durch Anschüttung, ggf. bautechnisch unterstützt („bewehrte Erde“), und durch Herstellung einer ergänzenden Lärmschutzwand auf der Wallkrone wurde untersucht, auch 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 und aufgrund des resultierenden Eingriffs nicht in Frage kommt.	
--	--	--	--	--

			Im Weiteren wurde daher nur noch eine Erhöhung durch Anschütten überprüft, nachdem gem. aktuellem städtebaulichen Konzept zur Herstellung der Tiefgarage ohnehin teilweise in den bestehenden Wall eingegriffen werden muss. Das Schalltechnische Gutachten wurde um eine entsprechende Analyse der Plansituation mit Erhöhung des Lärmschutzwalls um ca. 1,0 m ergänzt. Aufgrund der positiven Effekte für Plangebiet und Nachbarbebauung plant die Gemeinde im weiteren Verfahren eine Erhöhung des Walls in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen weiterzuverfolgen. Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend fortgeschrieben.	
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
10	Einwender 10	[...] vorauszuschicken ist, dass keineswegs Vorbehalte gegen die Schaffung insbesondere von Wohnraum für Einheimische bestehen, sondern ein solcher ausdrücklich unterstützt wird. Aber auch dabei sind die rechtlichen Vorgaben und die Belange insbesondere der Anwohnerschaft zu berücksichtigen. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Römerstraße-Ost“ darf daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wie folgt Stellung genommen werden: Gemäß den Vorgaben der Raumplanung ist die Nutzung von Flächen in Ortsrandlage nur im Rahmen einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne einer Ortsteilabrundung vorzunehmen. Der abzurundende Ortsteil „Bruch-Römerstraße“ ist durchwegs von einer sehr lockeren ländlichen Bebauung geprägt, die in weiten Teilen der von der Gemeinde Ainring aufgestellte Bebauungsplan „Römerstraße“ bis heute zwingend so vorgibt. In großen Teilen des neuen Bebauungsplangebietes „Römerstraße-Ost“ wird durch die sehr massive, großflächige Bebauung keinesfalls die Bebauung des abzurundenden Ortsteils aufgegriffen und kann so nicht von einer geforderten Ortsteilabrundung gesprochen werden. Die bestehende Bebauungssituation stellt sich in Bezug auf Wohneinheiten (WE) wie folgt dar:	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Wie auch durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum gegenständlichen Verfahren bestätigt, entspricht die vorliegende Planung dem Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und dem Erfordernis des Flächensparens, da infrastrukturell voll erschlossene Flächen in dreiseitig von bestehenden Siedlungen umschlossener Lage, östlich durch Lärmschutzwall und Bundesstraße B 20 gefasst, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring bereits seit über 60 Jahren als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Städtebaulich betrachtet sieht die Planung eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Bereich	Gesamtfläche in m ² (gerundet)	Anzahl der WE	m ² je WE (gerundet)
Südöstlicher Teil des Bebauungsplangebietes „Römerstraße“	10.000	19	500
Nordwestlicher Teil des Bebauungsplangebietes „Römerstraße“	10.000	18	550
Bereich Stadt Freilassing	13.000	22	600
Südlicher Siedlungsbereich außerhalb des Bebauungsplanes „Römerstraße“	7.000	14	500

Die **vorgesehene** Bebauung stellt sich in Bezug auf Wohneinheiten (WE) wie folgt dar:

Bereich	Gesamtfläche in m ² (gerundet)	Anzahl der WE	m ² je WE (gerundet)
Nördlicher Bereich des vorgesehen Allgemeinen Wohngebietes	4.000	24	160 !!!
Südlicher Bereich des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes	2.000	4	500

Somit wird im nördlichen Bereich des vorgesehen Allgemeinen Wohngebietes mit 24 **Wohneinheiten** auf einer Fläche von insgesamt nur ca. 4.000 m² das in der Siedlung übliche Maß **um als das 3-Fache (!) überschritten**.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird üblicherweise in der **Grundflächenzahl** (GRZ) und der **Geschoßflächenzahl** (GFZ) gemessen, aber schon die überproportionale Anzahl der Wohneinheiten im nördlichen Teil des geplanten Baugebietes zeigt die dem Maß nach fehlende Einfügung in den Ortsteil Bruch-Römerstraße. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 im aufzustellenden Bebauungsplangebiet angegeben. Diese Werte überschreiten insbesondere die Werte im bestehenden Bebauungsplangebiet „Römerstraße“ bei weitem.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass auch bezüglich der zulässigen **Wandhöhe** der Traufseite von 6,5 m die geforderte Einfügung im Maß zur umgebenden Bebauung vor allem zu den im Bebauungsplangebiet „Römerstraße“ befindlichen Gebäude (hier traufseitige Wandhöhe maximal 3 m) nicht gegeben ist.

In der Begründung des aufzustellenden Bebauungsplanes wird das Bebauungsplangebiet als „Baulücke“ bezeichnet und gleichzeitig eine Definition einer solcher gegeben: „Unbebautes Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, auf welches § 34 BauGB Anwendung finden kann“ und weiter „bei denen die umgebenden Grundstücke einen derart prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird.“

Die Vorschrift des § 34 BauGB stellt den Grundsatz der Einfügung auf:

3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen, auch diesbezüglich auf die entsprechende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen. *Auszug aus der Stellungnahme der Reg. v. Oberbayern:*

[...] Durch die vorliegende Planung soll eine bestehende Potenzialfläche der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.

Die Planung sieht eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen.

[...]

Bereits in der vorangegangenen Planung wurde in der Begründung vom 10.04.2017 ausgearbeitet, dass die sogenannte Finnensiedlung in zwei kleinen Quartieren mit innenliegenden Gärten entstanden ist. Später entwickelte sich rund um dieses Ensemble eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit flacher Dachneigung. Auch wenn der Charakter der Finnensiedlung weitgehend bewahrt wurde, lässt sich daraus keine baustrukturelle bzw. städtebauliche Vorgabe für die Umgebungsbebauung ableiten. Denn gerade vor dem Hintergrund einer verdichteten, flächensparenden Bauweise i.V.m. der akuten Wohnungsknappheit sind 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. Die Annahme, dass sich aus § 34 BauGB bzw. dem Status einer Baulücke ableiten ließe, dass im Plangebiet keine höhere bauliche Dichte als im Bestand vorhanden realisiert werden kann, ist schlichtweg falsch. Eben aus diesem Grund werden die Flächen nicht nach § 34 BauGB

		„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) Auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, zumal die zu überplanenden Grundstücke ausdrücklich als Baulücke bezeichnet werden, ist vorgenannter Grundsatz dem Grunde nach zu berücksichtigen. Wie bereits erwähnt fügt sich allerdings insbesondere das Maß der baulichen Nutzung keineswegs in die Umgebung ein. Ferner darf bezweifelt werden, dass im vorliegenden Fall die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Vor allem der Immissionsschutz steht aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 20 mit deren erheblichen Verkehrsaufkommen gesunden Wohnverhältnissen entgegen. Daran dürfte der nur in geringer Höhe, ohne jegliche immissionsschutzgutachterliche Betrachtung gleichsam als Abfallprodukt einer Straßenbaumaßnahme geschüttete Lärmschutzwall nichts ändern. Insbesondere die als Dachgeschoßwohnungen ausgeführten Wohneinheiten bei einer mit Festsetzung im Bebauungsplan zulässigen Wandhöhe der Gebäude (Traufseite) bis 6,5 m dürften der erheblichen Lärm- und Abgasbelastung beinahe ungeschützt ausgesetzt sein. Der Begründung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass die sich ergebenden Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von tag teils 13 dB(A) und nachts teils 8 dB(A) abgewogen, aber ohne etwaige Gegenmaßnahmen (beispielsweise Erhöhung des bestehenden Lärmschutzwalles) bestehen bleiben.	sondern auf dem Wege der verbindlichen Bauleitplanung mit auf Basis der kommunalen Planungshoheit eigens für das Plangebiet festgelegten, orts- und landschaftsbildverträglichen und an der regionalen Baukultur orientierten Grenzwerten und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entwickelt. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die getätigten Annahmen sind schlicht falsch, wesentliche Bestandteile der Satzung bzw. der Fachgutachten wurden ignoriert. Die Verkehrslärmimmissionen wurden gem. RLS-19 ermittelt und gemäß DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV beurteilt. Unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist gesundes Wohnen im Plangebiet möglich. Auf den Fl.Nrn. 2312/5, 2312/12, 2323/3, 2323/4, 2323/38 und 2324 Tfl. wurde mit Genehmigungsbescheid vom 02.11.2009 des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Plangebiet ein Lärmschutzwall errichtet. Auf dem bestehenden Lärmschutzwall besteht hochwertiger, als Wald eingestuftes Gehölzbestand (s. Stellungnahme AELF), welcher dauerhaft erhalten werden soll, bzw. im Eingriffsfall ersetzt werden soll. Eine Erhöhung des bestehenden Walls durch Anschüttung, ggf. bautechnisch unterstützt („bewehrte Erde“), und durch Herstellung einer ergänzenden Lärmschutzwand auf der Wallkrone wurde untersucht, auch 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 und aufgrund des resultierenden Eingriffs nicht in Frage kommt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	--	--	---

		Auch die verkehrliche Situation in der Siedlung ist zu betrachten. Zu- und Ausfahrten in den Siedlungsbereich sind von der B 304 aus und nur sehr eingeschränkt von der B 20 aus (Rechtseinbiegen und -abbiegen) gegeben. Im Bereich der Siedlung Bruch-Römerstraße ist eine Tempo-30-Zone und in dem die Siedlung durchquerenden Straßenbereich eine verkehrsberuhigte Zone angeordnet. Zudem ist die Siedlung dem Anliegerverkehr vorbehalten. Die den Anwohnern zuzuordnenden Fahrzeuge werden in aller Regel auf den eigenen Grundstücken abgestellt. Den Planungen ist zu entnehmen, dass allein der für die 24 Wohneinheiten in den Reihenhausanlagen entstehende Stellplatzbedarf mit 48 Stellplätzen errechnet ist. Davon sollen lediglich 31 in einer Tiefgarage untergebracht werden und verbleiben somit 17 oberirdische Stellplätze. Für diese sind im Bebauungsplan keine Flächen ausgewiesen, weshalb davon auszugehen, dass dieser erhebliche Stellplatzbedarf sämtlich im öffentlichen Straßenbereich gedeckt werden soll. Der fließende Verkehr ist – wie dargestellt – auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt, wird aber insbesondere im nördlichen Siedlungsbereich und im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt eine erhebliche Verkehrsmehrung erfahren.	Im Weiteren wurde daher nur noch eine Erhöhung durch Anschütten überprüft, nachdem gem. aktuellem städtebaulichen Konzept zur Herstellung der Tiefgarage ohnehin teilweise in den bestehenden Wall eingegriffen werden muss. Das Schalltechnische Gutachten wurde um eine entsprechende Analyse der Plansituation mit Erhöhung des Lärm-schutzwalls um ca. 1,0 m ergänzt. Aufgrund der positiven Effekte für Plangebiet und Nachbarbebauung plant die Gemeinde im weiteren Verfahren eine Erhöhung des Walls in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen weiterzuverfolgen. Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend fortgeschrieben. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Bei den in der Verkehrlichen Stellungnahme betrachteten Knotenpunkten der Anschlüsse des Plangebiets an die B20 und B304 handelt es sich aus Gesichtspunkten der Leistungsfähigkeit um die beiden verkehrlich relevanten und maßgebenden Knotenpunkte. Die Leistungsfähigkeit wurde gemäß Verkehrlicher Stellungnahme auch zukünftig mit Neuverkehren bei gleichbleibenden Qualitätsstufen bestätigt. Bei den Straßen des untergeordneten Netzes der Römerstraße ist trotz Verkehrszunahmen durch die Neuverkehre weiterhin erstens die Verträglichkeit mit den Nutzungsansprüchen gemäß RAST als auch zweitens die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bestand als auch mit Neuverkehren gegeben. Durch die Neuverkehre wird sich der Charakter der Straße nicht ändern. <i>(Verträglichkeit nach RAST Straßen: Gemäß RAST sind Wohnwege für eine Verkehrsstärke von unter 150 Kfz/h geeignet.</i> <i>Leistungsfähigkeit Knoten: Rechts-vor-Links geregelte Knotenpunkte haben eine Kapazität von 600 bis 800 Kfz pro Stunde. Auf der Römerstraße beträgt die Belastung aktuell maximal ca. 50 Kfz pro Stunde an den am stärksten belasteten Strecken.)</i> Bei den zusätzlichen Neuverkehren ist die Menge so gering, dass diese keine nennenswerte Relevanz für die Verkehrssicherheit haben und folglich keine	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.
--	--	--	--	---

			Veränderungen bei der Verkehrssicherheit zu erwarten sind. Das Verkehrsaufkommen der Neuverkehre wurde im Rahmen der verkehrlichen Stellungnahme unter Zuhilfenahme der maßgebenden Literatur ermittelt. Die Kfz-Mengen ergeben sich im Groben aus der Anzahl der Wohneinheiten, der Wegeanzahl, der Verkehrsmittelwahl sowie der Verteilung der Wege über den Tag. Somit ergeben sich die in der verkehrlichen Stellungnahme genannten Kfz-Verkehre in der Spitzenstunde. Die Verkehre verteilen sich folglich auf verschiedene Verkehrsarten und über den Tag hinweg stark. <i>(Grundlage: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV, 2007) und Programm Ver_Bau zur „Abschätzung des durch Vorhaben der Bauleitplanung erzeugten Verkehrsaufkommens“ (Bosserhoff).</i> <i>Als Basis werden die Tagesganglinien der EAR 2005 aus den FGSV-Hinweisen (s.o.) in Ortskerngebieten in Unterzentren verwendet.)</i> Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sind die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Alle notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Durch die geplanten Längsparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen geht keine wesentliche Veränderung zur Ist-Situation einher, da ein fahrbahnparalleles Parken, sofern kein Halte- oder Parkverbot besteht, auf Straßenflächen im Siedlungsumfeld grundsätzlich zulässig ist. Die Gemeinde kommt dem Einwender aber insofern entgegen, als die öffentlichen Längsstellplätze im weiteren Verfahren entfallen und als Senkrechtparkplätze im nördlichen WA angeordnet werden. Aspekte des Baumschutzes bleiben durch vegetationstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) gewahrt. Die Römerstraße bleibt somit im bestehenden Straßenquerschnitt erhalten. Situationsbedingt bzw. anlassbezogen können durch die Gemeinde Anring ergänzend und nachgeordnet zum Bauleitplanverfahren verkehrsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Das städtebauliche Konzept wird im weiteren Verfahren auch dahingehend ergänzt, dass oberirdische	
--	--	--	--	--

		Grünstrukturen bleiben entgegen der Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes nicht erhalten. Lediglich der im Bebauungsplangebiet gelegene Lärmschutzwall, der vor einigen Jahren aus dem Bodenaushub im Zuge der Straßenbauarbeiten zur Verlegung der B 304 mit Neubau eines Bahnbrückenbauwerks aufgeschüttet worden war, bleibt erhalten bzw. muss aus Lärmschutzgründen erhalten bleiben. Die über Jahrzehnte hinweg entstandene Flora insbesondere mit erhaltenswürdigem hohem Baumbestand und Fauna wird im Zuge der vorgesehenen Bebauung größtenteils vernichtet. Etwaige Ausgleichsmaßnahmen sind schon aufgrund der Rodung über Jahrzehnte gewachsener Baumstrukturen als kaum ausgleichend vorstellbar und an entfernter Stelle vorgenommen dem Ortsteil „Bruch-Römerstraße“ ohnehin nicht hilfreich; die Ausgleichsmaßnahmen sind auf Flurstück Nr. 2876 Gemarkung Ainring in freier Natur nördlich der Bahnstrecke SalzburgMünchen und damit in einer Entfernung von über 3 km zur Siedlung Bruch-Römerstraße geplant. An dieser Stelle darf nicht nur auf den naturschutzfachlichen Wert der noch bestehenden Grünstruktur, sondern auch auf deren Bedeutung in Hinblick des Immissionsschutzes (Schutz vor Abgasen und Lärm) insbesondere aufgrund der angrenzenden hochfrequentierten Bundesstraße B 20, die u.a. auch als Bedarfsumleitung für die Autobahn A 8 fungiert, hingewiesen werden.	Stellplätze als Besucherstellplätze zur Verfügung stehen, während die erforderlichen Anwohnerstellplätze des Plangebiets größtenteils in der Tiefgarage bzw. den Garagen der Einfamilienhäuser abgebildet werden. Für wald- und naturschutzrechtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem AELF und der UNB des LRA BGL Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen. In Abstimmung mit UNB und AELF werden die Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring verlagert. Auf die Behandlung der Stellungnahmen vorgenannter Fachstellen wird verwiesen. <i>Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme AELF Forsten:</i> <i>[...] Obwohl die Aufforstung auf den Ausgleichsflächen aus forstfachlicher Sicht befürwortet wird, ist aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit der bereits auf dem Grundstück bestehenden Wiesenflächen vorgesehen, den externen Ausgleich auf Grundstück Fl.Nr. 801 Gemarkung Ainring zu erbringen. Die Eignung der Flächen zu Ausgleichszwecken wurde seitens der UNB des Landratsamts Berchtesgadener Land bestätigt. Der Ausgleich soll nach Abstimmung der Bauverwaltung mit AELF und UNB als Waldausgleichspflanzung mit naturschutzfachlichen Ergänzungsmaßnahmen erfolgen. [...]</i> <i>Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme UNB, LRA BGL:</i> <i>[...] Für den Bereich der privaten Grünflächen werden im weiteren Verfahren jedoch in Abstimmung mit dem AELF Pflanzungen mit gebietsheimischen Waldbaumarten festgesetzt, um trotz erforderlicher Ersatzpflanzungen infolge der Herstellung der Tiefgarage weiterhin den waldartigen Charakter der Flächen zu erhalten. Aus forstfachlicher Sicht wurde die gewählte externe Ausgleichsfläche ausdrücklich befürwortet. Da im Plangebiet der Eingriff in waldartigen Gehölzbestand gegenüber Offenlandeingriffen deutlich überwiegt, wurde bisher die nebenstehend bezeichnete Ausgleichsfläche verfolgt. Um keine Konflikte mit artenschutzfachlichen Aspekten zu generieren, erfolgt im weiteren Verfahren ein Wechsel der externen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring,</i>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	---	---	---

		In der Begründung des Bebauungsplanes werden auch die früheren Versuche zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betreffende Gebiet und so wörtlich die „unüberbrückbaren Komplikationen“ erwähnt, ohne jedoch näher darauf einzugehen. Es stellt sich anlässlich des erneuten Versuches zur Aufstellung eines Bebauungsplanes an gleichem Ort ohne ersichtlicher Änderung der örtlichen Gegebenheiten die Frage, um welche „unüberbrückbaren Komplikationen“ es sich handelte und wie jene nun überwunden werden können. Bei einer zusätzlichen Bebauung vor allem für Familien ist den Bedürfnissen der Kinder Rechnung zu tragen. Dabei ist festzustellen, dass sich im gesamten Siedlungsbereich kein geeigneter Gemeinschaftskinderspielplatz befindet. Der im Bereich der Asylbewerberunterkunft dafür vorgesehene	welche sich gem. Abstimmung der Bauverwaltung mit der UNB und dem AELF für Ersatzaufforstungen und naturschutzfachliche Maßnahmen bestens eignet. [...] Die Maßnahmen der plangebietsexternen Kompensation entsprechen den gesetzlichen Vorgaben zum Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Maßnahmen der Grünordnung tragen zur neuerlichen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei: – Eine extensive Begrünung von Flachdächern wurde festgesetzt. – Ein begrünbarer Mindestaufbau für unterbaute Flächen wurde festgesetzt. – Baumpflanzungen wurden sowohl durch Planzeichen als auch textlich festgesetzt (1 Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche). – Das gesamte östliche Plangebiet wird als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb des Pflanzgebots sind der Erhalt von Bestandsgehölzen, ergänzende Pflanzungen sowie die Ansaat von extensiven Wiesenflächen fixiert. – Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb des Pflanzgebots Pfg 01 sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen. Insbesondere die intensive Begrünung des Lärmschutzwalls trägt weiterhin zur Feinstaubbindung bei. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Komplikationen bzw. situative Veränderungen nicht nur aus der Örtlichkeit, sondern z.B. auch aus (geo)politischen, demographischen, rechtlichen und ökonomischen Entwicklungen sowie aus persönlichen Interessenslagen ergeben können, welche die bauliche Nutzung von Grundstücken verhindern bzw. verkomplizieren oder begünstigen. Die nebenstehende Aussage hat insofern keine Relevanz für das gegenständliche Bauleitplanverfahren. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungsrealität des vorhandenen Spielplatzes ist für die gegenständliche Bauleitplanung irrelevant. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der überwiegende Großteil der bestehenden Wohnungen des	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst, eine zulässige Spielplatznutzung für die Allgemeinheit wird überprüft.
--	--	---	--	--

		kleine Kinderspielplatz wird überwiegend als Aufenthaltsbereich von erwachsenen Asylbewerbern, aber nicht als Spielplatz für Kinder aus der Siedlung genutzt und verfehlt somit seine Zweckbestimmung. Die Siedlungskinder spielen daher bislang teils in dem nun zu rodenden, gemeindeeigenen Waldstück. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe und Güte im Bebauungsplan unbedingt vorzusehen. Zu berücksichtigen ist auch die Schulwegsituation insbesondere in Bezug auf weiterführende Schulen. Hierfür wird in großen Teilen die Bahn genutzt, deren nächstgelegene Haltestelle „Ainring“ sich in Mitterfelden befindet. Der Weg dorthin führt aber über einen unbeleuchteten, fern jeglicher Bebauung liegenden asphaltierten Geh- und Radweg entlang der B 20 und der Bahnlinie Freilassing-Berchtesgaden. Gerade in der Winterzeit müssen viele Schulkinder und andere Bahnnutzer diesen abgeschiedenen Weg sehr oft in Dunkelheit begehen oder mit dem Fahrrad befahren. Im Sinne deren Sicherheit und in Anbetracht der immer weiter steigenden, erheblichen Anzahl an Nutzern ist eine Beleuchtung in den frühen Morgen und späten Abendstunden orientiert an den Fahrplanzeiten erforderlich. Besondere Bedeutung kommt dem Weg aber auch zu, da er überdies die einzige Wegeverbindung in den Ortsteil Mitterfelden mit den dort befindlichen Einrichtungen wie Schulen, Praxen, Gaststätten- und Gewerbebetriebe etc. darstellt. Vielen Dank für Ihr Verständnis!	Siedlungsgebiets einen Gartenzugang besitzt und somit nach BayBO kein zwingender Bedarf für einen Kinderspielplatz besteht. Für das Plangebiet sind ebenfalls teilweise Wohnungen mit Gartenzugang vorgesehen, für Wohnungen ohne Gartenzugang wird ein Spielplatz im Plangebiet angeordnet (s. Planzeichnung). Die Gemeinde prüft, ob dieser auch für die Allgemeinheit zugänglich gemacht wird. Die Verwaltung ist um die Bereitstellung eines dauerhaft zur Verfügung stehenden Siedlungsspielplatzes bemüht. Die Beleuchtung des benannten Fuß- und Radwegs wird als Antrag aufgefasst und im zuständigen Gremium in einer der kommenden Sitzungen (Finanzausschuss) beraten.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst, der Antrag wird den zuständigen Gremien vorgelegt.
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
11	Einwender 11	Aus folgenden Gründen sind wir gegen dieses Bauvorhaben: Durch diese Bebauung wird das Verkehrsaufkommen in der Römerstr. verdoppelt und wir mit noch mehr Lärm und Feinstaub und Abgasen belastet, den wir durch die B 20 direkt	Die Mitteilung wurde zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung vorstehender Einwendungen Nr. 5-10 wird verwiesen. <i>Auszug aus der Behandlung der Einwendung 6: [...] Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Belange wurden gutachterlich untersucht (u.a.</i>	Die Mitteilung wurde zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung vorstehender Einwendungen wird verwiesen.

		am Einschleifer Freilassing Süd und den Fluglärm jetzt schon ausgesetzt sind. Unverständlich ist für uns auch die Rodung des Waldes mit einem sehr alten Baumbestand sowie einer Artenvielfalt an Tieren.	auch bzgl. verkehrlicher Belange) und gegeneinander abgewogen. Bei Bedarf wurden gezielt Festsetzungen z.B. zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. oder zum Immissionschutz getroffen. Städtebaulich betrachtet sieht die Planung eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen, auf die entsprechende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen. [..] Auszug aus der Behandlung der Einwendung 6: [...] Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen. Auf die Behandlung der Stellungnahmen vorgenannter Fachstellen wird verwiesen. [...] Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme AELF Forsten: [...] Obwohl die Aufforstung auf den Ausgleichsflächen aus forstfachlicher Sicht befürwortet wird, ist aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit der bereits auf dem Grundstück bestehenden Wiesenflächen vorgesehen, den externen Ausgleich auf Grundstück Fl.Nr. 801 Gemarkung Ainring zu erbringen. Die Eignung der Flächen zu Ausgleichszwecken wurde seitens der UNB des Landratsamts Berchtesgadener Land bestätigt. Der Ausgleich soll nach Abstimmung der Bauverwaltung mit AELF und UNB als Waldausgleichspflanzung mit naturschutzfachlichen Ergänzungsmaßnahmen erfolgen. [...] Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme UNB, LRA BGL: [...] Für den Bereich der privaten Grünflächen werden im weiteren Verfahren jedoch in Abstimmung mit dem AELF Pflanzungen mit gebietsheimischen Waldbaumarten festgesetzt, um trotz erforderlicher Ersatzpflanzungen infolge der Herstellung der Tiefgarage weiterhin den waldartigen Charakter der Flächen zu erhalten. Aus forstfachlicher Sicht wurde die gewählte	
--	--	---	---	--

		Da, wie auf dem Bauplan zu ersehen ist auch zu wenige Stellplätze für dieses Bauvorhaben vorhanden sind wird die Römerstr. als Parkplatz genutzt und die Einfahrten zugeparkt.	externe Ausgleichsfläche ausdrücklich befürwortet. Da im Plangebiet der Eingriff in waldartigen Gehölzbestand gegenüber Offenlandeingriffen deutlich überwiegt, wurde bisher die nebenstehend bezeichnete Ausgleichsfläche verfolgt. Um keine Konflikte mit artenschutzfachlichen Aspekten zu generieren, erfolgt im weiteren Verfahren ein Wechsel der externen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring, welche sich gem. Abstimmung der Bauverwaltung mit der UNB und dem AELF für Ersatzaufforstungen und naturschutzfachliche Maßnahmen bestens eignet. [...] Auszug aus der Behandlung der Einwendung 10 [...] Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sind die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Alle notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Durch die geplanten Längsparkplätze auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen geht keine wesentliche Veränderung zur Ist-Situation einher, da ein fahrbahnparalleles Parken, sofern kein Halte- oder Parkverbot besteht, auf Straßenflächen im Siedlungsumfeld grundsätzlich zulässig ist. Die Gemeinde kommt dem Einwender aber insofern entgegen, als die öffentlichen Längsstellplätze im weiteren Verfahren entfallen und als Senkrechtparkplätze im nördlichen WA angeordnet werden. Aspekte des Baumschutzes bleiben durch vegetationstechnische Lösungen (Wurzelbrücken etc.) gewahrt. Die Römerstraße bleibt somit im bestehenden Straßenquerschnitt erhalten. Situationsbedingt bzw. anlassbezogen können durch die Gemeinde Ainring ergänzend und nachgeordnet zum Bauleitplanverfahren verkehrsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Das städtebauliche Konzept wird im weiteren Verfahren auch dahingehend ergänzt, dass oberirdische Stellplätze als Besucherstellplätze zur Verfügung stehen, während die erforderlichen Anwohnerstellplätze des Plangebiets größtenteils in der Tiefgarage bzw. den Garagen der Einfamilienhäuser abgebildet werden. [...] Auszug aus der Behandlung der Einwendung 7: [...] Bereits in der vorangegangenen Planung wurde in der Begründung vom 10.04.2017 ausgearbeitet, dass die sogenannte Finnensiedlung in zwei kleinen	
--	--	---	--	--

		zu genehmigen. Wir Bewohner dieser Siedlung durften seit 39 Jahren keinerlei Veränderungen an den Häusern vornehmen, da der Siedlungscharakter erhalten bleiben musste.	<i>Quartieren mit innenliegenden Gärten entstanden ist. Später entwickelte sich rund um dieses Ensemble eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit flacher Dachneigung. Auch wenn der Charakter der Finnernsiedlung weitgehend bewahrt wurde, lässt sich daraus keine baustrukturelle bzw. städtebauliche Vorgabe für die Umgebungsbebauung ableiten. [...]</i>	
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
12	Einwender 12	[...] ich bitte Sie, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Römerstraße-Ost folgende Aspekte zu beachten: <u>1. Gesundheitsgefährdende Wohn- und Arbeitsverhältnisse:</u> Die Gemeinde hat vorliegend die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht hinreichend berücksichtigt, siehe § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. <u>a) Emissionen der B 20:</u> <u>aa) Lärmgrenzwerte werden überschritten:</u> So wünschenswert es ist, dass sich die Gemeinde um die Schaffung von Wohnraum für einheimische Familien kümmert, so trägt sie aber diesen gegenüber auch die Verantwortung, dass ihnen und ihren Kindern dort ein gesundes und lebenswertes Wohnen ermöglicht wird. Dies ist im Planungsgebiet nicht der Fall. Laut Seite 24 des schalltechnischen Gutachtens werden die gesetzlichen Schallwerte für Wohnungsbau an den Fassaden tagsüber um bis zu 13 Dezibel, nachts um bis zu acht Dezibel überschritten, der Straßenlärm ist damit teilweise doppelt so laut wie die vom Gesetzgeber vorgesehene „Schmerzgrenze“. Sogar die Werte der 16. BImSchV, die als oberster Grenzwerte für gerade noch gesunde Wohnverhältnisse dienen kann, werden tags und nachts überschritten (vergleiche dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. 12. 1990, Az. 4 C 12/89 und S. 14f. des schalltechnischen Gutachtens). Mit Werten von bis zu 67 Dezibel ist sogar fast die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht (siehe Gutachten Seite 14, 24). Eine Dachgeschosswohnung, in der in einem Hitzesommer wie diesem nachts aufgrund des Lärms das	Die Verkehrslärmimmissionen wurden gem. RLS-19 ermittelt und gemäß DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV beurteilt. Unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist gesundes Wohnen im Plangebiet möglich. Auf den Fl.Nrn. 2312/5, 2312/12, 2323/3, 2323/4, 2323/38 und 2324 Tfl. wurde mit Genehmigungsbescheid vom 02.11.2009 des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Plangebiet ein Lärmschutzwall errichtet. Auf dem bestehenden Lärmschutzwall besteht hochwertiger, als Wald eingestuftes Gehölzbestand (s. Stellungnahme AELF), welcher dauerhaft erhalten werden soll, bzw. im Eingriffsfall ersetzt werden soll. Eine Erhöhung des bestehenden Walls durch Anschüttung, ggf. bautechnisch unterstützt („bewehrte Erde“), und durch Herstellung einer ergänzenden Lärmschutzwand auf der Wallkrone wurde untersucht, auch im Sinne einer Verbesserung des Schallschutzes für die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.

		Fenster im Schlafzimmer nicht geöffnet werden kann, stellt kein lebenswertes Wohnumfeld dar. <u>bb) Gutachten stützt sich auf falsche Zahlen:</u> Im Übrigen ist bereits zweifelhaft, ob das Gutachten hinsichtlich der tatsächlichen Verkehrsverhältnisse überhaupt aussagekräftig ist. Nach S. 10 des schalltechnischen Gutachtens wurden die Verkehrsmengenangaben vom Februar 2022 übernommen. Zu dieser Zeit herrschte wegen Corona Homeofficepflicht, somit waren die Pendlerzahlen und damit der PKW-Verkehr deutlich geringer als normal. Auch die lärmtechnisch besonders störenden Motorräder sind naturgemäß bei der Verkehrszählung im Februar nur vereinzelt vorhanden. Der Urlaubsverkehr in den Sommermonaten, der sich vor allem auch in der Nacht bemerkbar macht, bleibt ebenfalls außen vor. Damit entsprechen die den Berechnungen der Schallemissionen zugrunde liegenden Zahlen in keinsten Weise der Wirklichkeit. Es ist ein erneutes Gutachten einzuholen, das die Verkehrsbelastung unter „Normalbedingungen“ berücksichtigt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Bewohner sogar gesundheitsgefährdendem Lärm ausgesetzt werden.	Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Erhöhung mittels einer Lärmschutzwand aus statischen Gründen und aufgrund des resultierenden Eingriffs nicht in Frage kommt. Im Weiteren wurde daher nur noch eine Erhöhung durch Anschütten überprüft, nachdem gem. aktuellem städtebaulichen Konzept zur Herstellung der Tiefgarage ohnehin teilweise in den bestehenden Wall eingegriffen werden muss. Das Schalltechnische Gutachten wurde um eine entsprechende Analyse der Plansituation mit Erhöhung des Lärmschutzwalls um ca. 1,0 m ergänzt. Aufgrund der positiven Effekte für Plangebiet und Nachbarbebauung plant die Gemeinde im weiteren Verfahren eine Erhöhung des Walls in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen weiterzuverfolgen. Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend fortgeschrieben. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrszählungen sind sicherlich durch Corona und die Effekte auf das gesellschaftliche Leben beeinflusst. Die Entwicklung der Verkehrsmengen an automatisierten Dauerzählstellen (Verkehrsbarometer der bast) zeigen, dass die Kfz-Belastungen auf Bundesstraßen über das gesamte Jahr 2022 (Januar bis September) mit etwa -10% unter den Kfz-Belastungen des Jahres 2019 als „Vor-Corona-Jahr“ lagen. Diese reduzierte Belastung 2022 ist unabhängig von den jeweils bestandenen „Corona-Maßnahmen“ und recht konstant über alle Monate hinweg. Damit stellt sich die Frage, wie ein normaler Verkehrszustand zukünftig definiert werden kann, welche Aspekte wie Home-Office sich unabhängig von Corona verstetigen werden und ob zukünftige Zunahmen der Verkehrsmengen, wie vor Corona erwartet, noch eintreffen werden (Home-Office, anderes Mobilitätsverhalten durch Verkehrswende und Klimaziele etc.). Von einer „Zurückrechnung“ der Werte auf das Jahr 2019 wurde aus diesen Gründen verzichtet. (Bundesanstalt für Straßenwesen: Verkehrsbarometer 2022, Stand 28.03.2023, aus https://www.bast.de/DE/Statistik/Verkehrsdaten/Verkehrsbarometer-2022.pdf;jsessionid=0279501882D7E02290B54FDFE29CBB24.live11314?__blob=publicationFile&v=10)	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	--	---

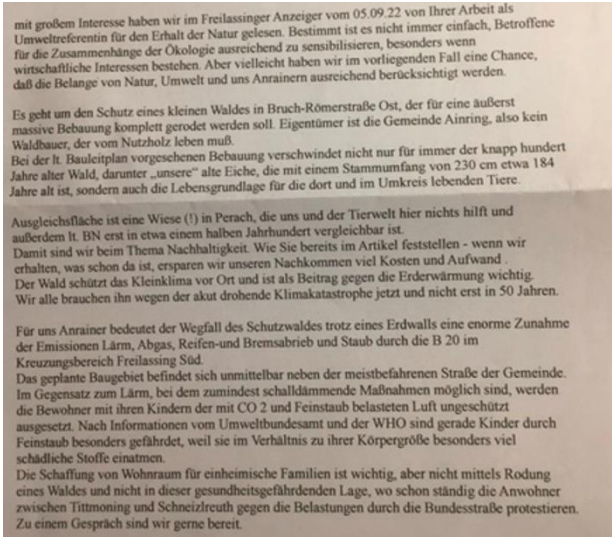
		<u>cc) Kein Schutz vor Feinstaubbelastung möglich:</u> Durch die Ausweisung eines Baugebiets an der B 20 sind die zukünftigen Bewohner mit ihren Kindern ständigen Verkehrsimmissionen ausgesetzt, es handelt sich um die meistbefahrene Straße im Gemeindegebiet, zu deren Emissionen nicht nur Lärm, sondern auch CO₂ und Feinstaub gehören. Über die gesundheitsschädliche Wirkung z. B. von Feinstaub informieren das Umweltbundesamt und die WHO. Diese Gesundheitsgefährdung insbesondere der Kinder, die im Verhältnis zu ihrer Körpergröße besonders viel schädliche Stoffe einatmen, nimmt die Gemeinde dabei billigend in Kauf. Im Gegensatz zu Lärm, bei dem zumindest schalldämmende Maßnahmen ergriffen werden können, sind die zukünftigen Bewohner der schadstoffbelasteten Luft ungeschützt ausgesetzt. Wer möchte schon seine 2-6 jährigen Kinder, wie von der Gemeinde geplant, auf einem Spielplatz in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße spielen lassen? <u>2. Zerstörung des Ortsbildes</u> Auch die Belange der Baukultur und der erhaltenen Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurden nicht hinreichend berücksichtigt. Es handelt sich um eine in der näheren Umgebung einzigartige Siedlung mit kleinen Häusern in Holzbauweise. Bisher war es den Einwohnern kaum möglich, Änderungen an ihren Häusern vorzunehmen, da das Ortsbild nicht verändert werden sollte. Wenn nun eine	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Lufthygiene ist anzumerken, dass eben die offene, durch großzügige Gärten gekennzeichnete Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, die nahegelegenen Waldflächen nördlich der Römerstraße und entlang des Hammerauer bzw. Freilassinger Mühlbachs sowie die Offenland- und Wasserflächen westlich und südlich der Bahnlinie nach Freilassing zur Frisch- / Kaltluftentstehung bzw. zur Frisch- und Kaltluftversorgung des Plangebiets beitragen. Nach situationsbezogener gutachterlicher Einschätzung sind daher keine Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich der Luftschadstoffe aus dem Verkehr zu erwarten. Ferner tragen die Maßnahmen der Grünordnung zur neuerlichen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei: – Eine extensive Begrünung von Flachdächern wurde festgesetzt. – Ein begrünbarer Mindestaufbau für unterbaute Flächen wurde festgesetzt. – Baumpflanzungen wurden sowohl durch Planzeichen als auch textlich festgesetzt (1 Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche). – Das gesamte östliche Plangebiet wird als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb des Pflanzgebots sind der Erhalt von Bestandsgehölzen, ergänzende Pflanzungen sowie die Ansaat von extensiven Wiesenflächen fixiert. – Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb des Pflanzgebots Pfg 01 sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen. Insbesondere die intensive Begrünung des Lärmschutzwalls trägt weiterhin zur Feinstaubbindung bei. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Städtebaulich betrachtet sieht die Planung eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	---	---	---

		komplette Straßenseite mit Reihenhäusern bebaut werden soll, wird das gesamte Erscheinungsbild der Siedlung verändert.	getragen, auf die entsprechende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen. <i>Auszug aus der Stellungnahme der Reg. v. Oberbayern:</i> <i>[...] Durch die vorliegende Planung soll eine bestehende Potenzialfläche der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.</i> <i>Die Planung sieht eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen.</i> <i>[...]</i> Bereits in der vorangegangenen Planung wurde in der Begründung vom 10.04.2017 ausgearbeitet, dass die sogenannte Finnensiedlung in zwei kleinen Quartieren mit innenliegenden Gärten entstanden ist. Später entwickelte sich rund um dieses Ensemble eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit flacher Dachneigung. Auch wenn der Charakter der Finnensiedlung weitgehend bewahrt wurde, lässt sich daraus keine baustrukturelle bzw. städtebauliche Vorgabe für die Umgebungsbebauung ableiten. Denn gerade vor dem Hintergrund einer verdichteten, flächensparenden Bauweise i.V.m. der akuten Wohnungsknappheit sind 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. Eben aus diesem Grund werden die Flächen nicht nach § 34 BauGB sondern auf dem Wege der verbindlichen Bauleitplanung mit auf Basis der kommunalen Planungshoheit eigens für das Plangebiet festgelegten, orts- und landschaftsbildverträglichen und an der regionalen Baukultur orientierten Grenzwerten und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entwickelt.	
--	--	---	---	--

		<u>3. Bedeutung alter Bäume für das Klima</u> Auch die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden von der Gemeinde nicht hinreichend beachtet. Die Bedeutung von über dreißig zu fällenden Bäumen für das Klima kann nicht durch die Vorgaben der Grünordnung wie die Begrünung von Flachdächern aufgewogen werden. Es handelt sich um teils sehr alte Bäume, deren luftreinigende Eigenschaften ein neu zu pflanzender Baum erst in Jahrzehnten erreichen kann. Die Bedeutung des Waldes und der Grünflächen kommt auch im Landesentwicklungsplan (LEP) zum Ausdruck: nach Nummer 1.3.1 des LEP soll den Anforderungen des Klimaschutzes durch den Erhalt natürlicher Speichermöglichkeiten von Kohlenstoffdioxid und anderen Treibhausgasen Rechnung getragen werden. Nach 1.3.2 und 7.1.4 des LEP sollen gerade in verdichteten Gebieten -wozu Ainring inzwischen gehört- klimarelevante Frei- und Grünflächen erhalten werden. Dies widerspricht also gerade dem Hauptargument der Gemeinde, wonach die Nachverdichtung und Aktivierung einer „Baulücke“ den massiven Eingriff in die Umwelt rechtfertigen soll. Mit der Bitte um die Berücksichtigung der oben angeführten Punkte verbleibe ich	Für wald- und naturschutzrechtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem AELF und der UNB des LRA BGL Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen. In Abstimmung mit UNB und AELF werden die Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring verlagert. Auf die Behandlung der Stellungnahmen vorgenannter Fachstellen wird verwiesen. Die Maßnahmen der plangebietsexternen Kompensation entsprechen den gesetzlichen Vorgaben zum Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Maßnahmen der Grünordnung tragen zur neuerlichen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei, siehe auch die Behandlung zu Punkt cc). Insbesondere die intensive Begrünung des Lärmschutzwalls trägt weiterhin zur Feinstaubbindung bei. Wie auch durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum gegenständlichen Verfahren bestätigt, entspricht die vorliegende Planung dem Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und dem Erfordernis des Flächensparens, da infrastrukturell voll erschlossene Flächen in dreiseitig von bestehenden Siedlungen umschlossener Lage, östlich durch Lärmschutzwall und Bundesstraße B 20 gefasst, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring bereits seit über 60 Jahren als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Städtebaulich betrachtet sieht die Planung eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen, auch diesbezüglich auf die entsprechende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen. (Auszug) Die Gemeinde ist sich der Bedeutung des Schutzes von Natur und Landschaft durchaus bewusst. Die Entscheidung zur Bebauung der gegenständlichen Flächen ist Ergebnis eines langen, komplexen Abwägungsprozesses, welcher im Wesentlichen in Kapitel 2.1 („Anlass und Zweck“) sowie in Kapitel 4 („Plausibilitätsprüfung“) der Begründung dargelegt wird: Gemäß Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	--	---

			am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Ortsabrundung 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. 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 ein bestehender Siedlungssplitter. Durch die geplante Bebauung wird der Siedlungsbestand 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 200 Familien gelistet sind. Der bestehende Wohnraumbedarf kann nicht gedeckt werden, es besteht akuter Handlungsbedarf, um Abwanderungsprozessen entgegenzuwirken. Die Gemeinde Ainring arbeitet auch an der Aktivierung weiterer Baulücken und Nachverdichtungspotentiale, u.a. durch den Erlass einer Vorkaufssatzung sowie	
--	--	--	--	--

			diversen Bebauungsplänen der Innenentwicklung, welche in jüngerer Vergangenheit Rechtsverbindlichkeit erlangten. Zur Deckung des Wohnraummangels muss aber zwingend auch auf Abrundungspotentiale wie das gegenständliche Plangebiet zugegriffen werden.	
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
13	Einwender 13	[...] dieser Brief wurde bei mir eingeworfen und leider stimmt alles was sie schreiben. Es liegt nun an uns wie wir damit umgehen. Diese Argumente wurden bei der Abstimmung für das Baugebiet nicht berücksichtigt. 	Die Mitteilung wurde zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung vorstehender Einwendungen Nr. 5-10 wird verwiesen. <i>Auszug aus der Behandlung der Einwendung 5</i> <i>[...] Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutz-fachlichen Hindernisse bestehen.</i> <i>Für wald- und naturschutzrechtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem AELF und der UNB des LRA BGL Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.</i> <i>Wie auch durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum gegenständlichen Verfahren bestätigt, entspricht die vorliegende Planung dem Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und dem Erfordernis des Flächensparens, da infrastrukturell voll erschlossene Flächen in dreiseitig von bestehenden Siedlungen umschlossener Lage, östlich durch Lärmschutzwall und Bundesstraße B 20 gefasst, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring bereits seit über 60 Jahren als allgemeines Wohngebiet dargestellt.</i> <i>Auszug aus der Stellungnahme der Reg. v. Oberbayern: [...] Durch die vorliegende Planung soll eine</i>	Die Mitteilung wurde zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung vorstehender Einwendungen wird verwiesen.

			<i>bestehende Potenzialfläche der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.</i> <i>Die Planung sieht eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G in besonderer Weise gerecht. Zudem wird mit dem vorgesehenen Wohnungsmix der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung getragen. [...]</i> <i>Auszug aus der Behandlung der Einwendung 7: [...] Die beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse bestehen. [...]</i> <i>Auszug aus der Behandlung der Einwendung 7: [...] Für wald- und naturschutzrechtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem A-ELF und der UNB des LRA BGL Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen. In Abstimmung mit UNB und AELF werden die Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren auf Fl.Nr. 801, Gemarkung Ainring verlagert. Auf die Behandlung der Stellungnahmen vorgenannter Fachstellen wird verwiesen. [...]</i>	
--	--	--	---	--

Stand: 13.04.2023