

Gemeinde Ainring

Landkreis Berchtesgadener- Land



GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEN Grünordnungsplan FELDKIRCHEN

UMWELTBERICHT

Stand: 18.10.2022

Geändert: 04.10.2023

Satzungsbeschluss: 16.01.2024

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	3
2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG	8
3	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUSSICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
3.1	Schutzgut Fläche	11
3.2	Schutzgut Boden	11
3.3	Schutzgut Wasser.....	12
3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	14
3.5	Schutzgut Klima / -wandel.....	16
3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	17
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	19
3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..	21
3.9	G geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
3.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
3.9.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	23
3.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
3.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	28
3.12	Monitoring	28
3.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	29
4	LITERATUR	31

1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ ist, die vielen verschiedenen Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen in einem Gesamtplan zu bündeln und der Bauverwaltung ein rechtssicheres Instrument an die Hand zu geben und im Sinne einer Innenentwicklung Nachverdichtungspotentiale aufzuzeigen, die mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen städtebaulich gesteuert werden können.

Zudem sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, welche die Erweiterung und den Fortbestand ortsansässiger Gewerbebetriebe ermöglichen sowie die Neuansiedlung von Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung zum Ziel haben.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits vollständig überplantes Gebiet, in dem der Bebauungsplan überwiegend Maßnahmen der Innenentwicklung vorsieht und nur geringfügige Neuausweisung von Bauland mit neuen zusätzlich zum Bestand hinzukommenden selbständigen Gebäuden (Ostseite der nördlichen Gumpinger Straße) festsetzt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Feldkirchen ist beabsichtigt, auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage Um-, An-, und Neubauten in Bereichen bestehender Bebauung zu ermöglichen und in Bereichen geringer Höhenentwicklung eine angemessene Nachverdichtung durch Aufstockung bestehender Gebäude zu ermöglichen.



Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches (Luftbild, Bayernatlas, 2022)

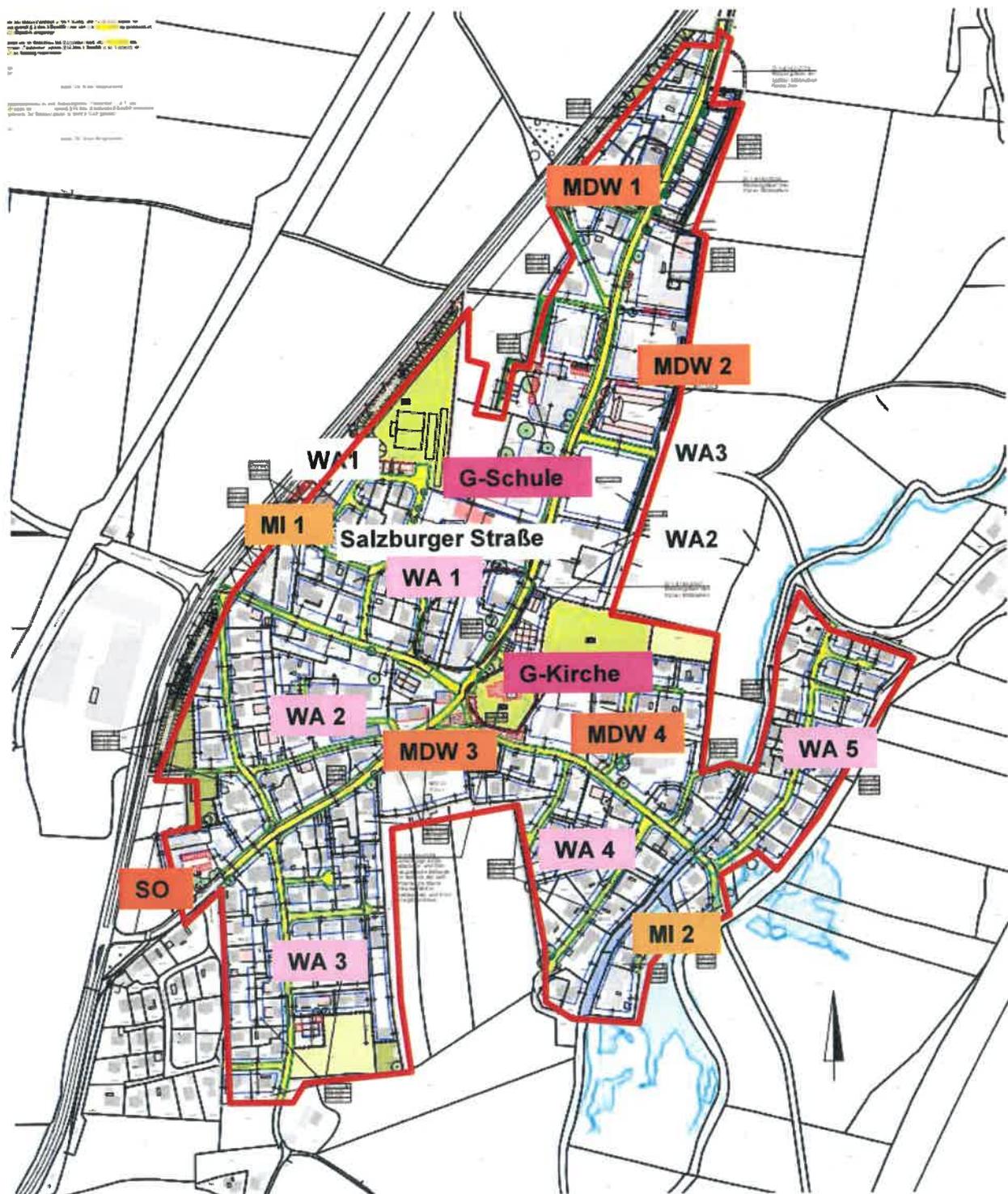


Abb. 2 Erschließung des Geltungsbereiches und Abgrenzung einzelne Quartiere (zusammengefasst) (Grundlage Bebauungsplanentwurf Stand 12.08.22, Sodomann)

Durch die vorhandenen Erschließungsflächen und Nutzungsabgrenzungen ergeben sich folgende Teilbereiche mit entsprechenden Planungszielen:

- **MDW 1** westlich der Gumpinger Straße, gegliedert in MDW 1.1, MDW 1.2 und MDW 1.3, nördlich der Grundschule sowie MDW 1.4 südlich der Grundschule

Planungsziel:

Anbauten und zusätzliche Gebäude im südlichen Bereich in MDW 1.1 und MDW 1.2, Ergänzungen durch ein Wohnhaus, sowie Aufstockungen im Bereich des bestehenden Gasthauses in MDW 1.3, Nachverdichtung in MDW 1.4 durch Vergrößerung Bauraum

- **MDW 2** östlich der Gumpinger Straße, nördlich von Kirche und Friedhof, gegliedert in MDW 2.1, MDW 2.2 und MDW 2.3 nördlich der Mühlenstraße sowie MDW 2.4 südlich der Mühlenstraße

Planungsziel:

MDW 2.1: verdichtete giebelständige Einfamilienhausbebauung mit Großbaumpflanzung entlang der Gumpinger Straße

MDW 2.2: Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Möbelschreinerei durch Ausweitung des Geltungsbereiches

- **MDW 3** nördlich und südlich der Gumpinger Straße, gegliedert in MDW 3.1 südlich der Franz Wisbacher-Straße und nördlich der Gumpinger Straße, MDW 3.2 und MDW 3.3 südlich der Gumpinger Straße nördlich der landwirtschaftlichen Fläche

Planungsziel:

Erhaltung von teilweise landwirtschaftlichen Gebäuden mit ihrer traditionellen Form und besonderen Lage zum Straßenraum der Gumpinger Straße als wichtiger Teil des Gebäudeensembles der Feldkirchner Ortsmitte dar durch Festsetzung von Baulinien, Nachverdichtungspotential im Rückraum

- **MDW 4** nördlich der Kugelmühlstraße, gegliedert in MDW 4.1 südlich von Kirche und Friedhof inkl. Dem Inselgrundstück auf Fl.Nr. 1965, MDW 4.2 östlich von Kirche und Friedhof, MDW 4.3 östlich des MDW 4.2 und MDW 4.4 westlich des Hammerauer Mühlbachs

Planungsziel:

MDW 4.1: Zusammen mit der Kirche „Maria Himmelfahrt“ und dem alten Friedhofsteil das städtebauliche Kernstück für die Identität der historischen Ortsmitte von Feldkirchen: städtebauliche Erhaltung durch Festsetzung mittels Baulinien, Festsetzung von Grund- und Geschossfläche direkt in den Bauräumen

MDW 4.2: planungsrechtliche Sicherung des Weges von der Kugelmühlstraße zum neuen Friedhof, ausreichend großer Bauraum

- **WA 1**, gegliedert in WA 1.1 nördlich der Franz-Wisbacher-Straße, westlich der Grundschule (ehemals Teil des B-Plans Zellerhof), sowie WA 1.2, WA 1.3 und WA 1.4 nördlich der FranzWisbacher-Straße

Planungsziel:

Nur bauliche Nachverdichtung durch kleinere Neubauten, da das maximale Maß der baulichen Dichte bereits weitestgehend erreicht ist.

- **WA 2**, gegliedert in WA 2.1 westlich der Geppinger Straße nördlich des Ederwegs, WA 2.2 westlich der Geppinger Straße nördlich des Eder Wegs, WA 2.3 östlich der Geppinger Stra-

ße, nördlich des Eder Wegs und WA 2.4 östlich der Geppinger Straße, südlich des Eder Wegs und nördlich der Gumpinger Straße

Planungsziel:

großes Potential an Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Fläche sowie in Form von Aufstockungen

- **WA 3** südlich der Gumpinger Straße, gegliedert in WA 3.1 östlich und nördlich der Lattenbergstraße, WA 3.2 südlich der Lattenbergstraße, jeweils östlich der Geppinger Straße und WA 3.3 östlich der Geppinger Straße

Planungsziel:

Nur bauliche Nachverdichtung durch kleinere Anbauten, da das maximale Maß der baulichen Dichte bereits weitestgehend erreicht ist.

- **WA 4** südlich der Kugelmühlstraße, gegliedert in WA 4.1 und WA 4.2 nordwestlich der Mühlbachstraße und WA 4.3 südöstlich der Mühlbachstraße nordwestlich des Hammerauer Mühlbachs
- **WA 5** beidseits der Straße „Am Hammerbach“, westlich des Hammerbacher Grabens, gegliedert in WA 5.1 zwischen Hammerauer Mühlbach und der Straße Am Hammerbach sowie WA 5.2 zwischen der Straße Am Hammerbach und dem Hammerbacher Graben

Planungsziel:

Nur bauliche Nachverdichtung durch kleinere Anbauten, da das maximale Maß der baulichen Dichte bereits weitestgehend erreicht ist.

- **MI 1** gegliedert in MI 1.1 östlich der B 20 und MI 1.2 zwischen MI 1.1 und WA 1.1 nördlich der Franz-Wisbacher-Straße (westlicher Teilbereich des B-Plans Zellerhof)

Planungsziel:

- **MI 2**, gegliedert in MI 2.1 südlich des Hammerauer Mühlbachs südwestlich des Überlaufs vom Mühlbach zum Hammerauer Graben und MI 2.2 nordöstlich des Überlaufs vom Mühlbach zum Hammerauer Graben, westlich der Kugelmühlstraße

Planungsziel:

Das Baugebiet MI 2.1 am Südostrand des Geltungsbereichs wird derzeit noch durch einen privaten Wohnweg erschlossen. Dieser wird als öffentlicher Verkehrsweg gewidmet.

- **Gemeinbedarfsfläche Kirche und Friedhof in der Ortsmitte**, östlich der Gumpinger Straße, nördlich der Kugelmühlstraße
- **Gemeinbedarfsfläche Schule**, westlich der Gumpinger Straße, südlich des MDW 1.2 und nördlich des MDW 3.2, östlich des WA 1 am Zellerhof

Planungsziel:

Sicherung des Baubestandes durch großzügige Baugrenze und Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen

- **Schulsportanlage** östlich der B 20, nördlich des MI 1.1 und MI 1.2
- **Sondergebiet Sportanlagen** und Vereine nordwestlich der Gumpinger Straße, westlich des WA 2

Planungsziel:

Geringfügige Erweiterung durch Anbauten durch Lage der Baugrenze, Schutz von erhaltenswerten Baumbestand durch Festsetzung von Parkierungsflächen

Ausbau der Gumpinger Straße

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans Feldkirchen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Gumpinger Straße (Schulweg) und die öffentliche Widmung bisher privater Verkehrsflächen geschaffen werden. Es ist geplant, die Gumpinger Straße, dort wo die notwendigen Flächen vorhanden oder erworben werden können, auf der Westseite mit einem 2,5 m breiten Geh- und Radweg und einer 6 m breiten Fahrbahn auszubauen.

2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Aussagen in Fachplänen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die letzte umfassende Aktualisierung des LEP erfolgte 2020. Die nachfolgenden Ziele sind der nun rechtsgültigen Fassung vom 01.01.2020 entnommen:

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2025“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Regionalplan 18 Südostoberbayern

Gemäß dem aus dem Landesentwicklungsplan entwickelten Regionalplan 18 Südostoberbayern ist die Gemeinde Ainring als Unterzentrum dargestellt, dessen unterzentrale Funktionen ergänzt und die Fremdenverkehrsfunktion gestärkt werden sollen. Die Gemeinde Ainring wird als Teil des Verdichtungsraums um das gemeinsame Oberzentrum Bad Reichenhall/Freilassing beschrieben.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 18 Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

Teil A Überfachliche Ziele

Der Regionalplan stellt nochmals heraus, dass die Region Südostoberbayern nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei sollen die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden (RP 18, A I).

Die angestrebte nachhaltige Entwicklung der Region soll die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den ökologischen Schutzfunktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften großräumig ausgewogenen Ordnung führen (RP 18, A I Begründung).

Die Region ist ökologisch und landschaftsästhetisch besonders sensibel. Es ist daher unerlässlich, den Schutz der natürlichen Ressourcen dauerhaft zu gewährleisten. (RP 18, A I Begründung).

Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung (RP 18, B II S.):

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Teil B IV Wirtschaft

In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. Insbesondere die Entwicklungsachsen sollen als Wachstumspole gestärkt werden. Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Oberösterreich, Salzburg und Tirol soll verstärkt werden. Der Dienstleistungssektor soll verstärkt und beschleunigt ausgebaut werden. (vgl. RP 18, B V, G Abs.1).

3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUS-SICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die nachfolgenden Darlegungen lehnen sich an den Vorgaben für die Erstellung eines Umweltberichts an.

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurz-

fristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Auch Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage) gefordert sind, sind nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Wirkungen		Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit Erholung	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
		Tiere	Pflanzen								
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme										
	Nachhaltige Verfügbarkeit										
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütterung	bau.				K			K	
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
	Wärme	bau.									
		betr.									
	Strahlung	bau.									
		betr.									
	Belästigung, Störung	bau.				K	K	K	K		
		betr.									
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.								
			betr.								
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.								
			betr.								
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.									
		betr.									
Zusammenfassung								K	K		

Legende:

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:
 S = sekundäre Wirkungen,
 G = grenzüberschreitende Wirkungen,
 K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
 L = langfristige Wirkungen,
 + = positive Wirkung

Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage nach BauGB Novelle 2017)

3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist einen geringen Versiegelungsgrad auf. Die Hauptversiegelung beschränkt sich auf die einzelnen Ortsteile Thundorf, Mitterfelden, Feldkirchen, Perach und Ainring.

Auswirkungen

Die Planung dient dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich durch Um-, An-, und Neubauten in Bereichen bestehender Bebauung sowie der Neuschaffung von einzelnen Bauparzellen für Wohngebäude und Gewerbegebäude. Bezogen auf die Flächeninanspruchnahme ist *anla-gebedingt* daher von **gering erheblichen Auswirkungen** auszugehen.

Bei der festgesetzten zulässigen Nutzung sind **keine erheblichen betriebsbedingten** Auswirkungen zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Das Planungsgebiet liegt laut Geologischer Karte Bayern M 1:500.000 im Bereich der wärmzeitlichen Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwärmzeitlich mit Seeablagerungen). Laut Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 handelt es sich bei den anstehenden Böden fast ausschließlich um Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Das Retentionsvermögen dieser Böden wird als gut bewertet. Im östlichen Bereich am Hammerbach sind Auensedimente vorherrschend.

Es handelt sich beim Ortsteil Feldkirchen um bereits baulich veränderte Standorte im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung.

Die bereits bebauten Flächen im Planungsgebiet sind durch Gebäude, Straßen, Wege und Parkplatzflächen versiegelt. Unbebaute Flächen sind gärtnerisch genutzt.

Topographie

Der Ortsteil Feldkirchen neigt sich von der B 20 bis zur Gumpinger Straße nur geringfügig und fällt nach etwa 200 m parallel zur Gumpinger Straße von 434,0 m ü.NN terrassenartig zur Flussaue der Saalach und zum Hammerauer Mühlbach sowie zum Hammerauer Graben auf ca. 428,0 m ab.

Auswirkungen

Durch Baumaßnahmen durch Um-, An-, und Neubauten in Bereichen bestehender Bebauung wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung bzw. durch die Erstellung von Tiefgaragen sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Nachdem überwiegend eine geringe Baudichte angestrebt wird, sind die *baubedingten Beeinträchtigungen* für das Schutzgut Boden in diesen Bereichen als **gering erheblich** zu bewerten.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Zufahrtsflächen und Stellflächen. Auf den versiegelten Flächen wird die Sickerfähigkeit des Bodens beeinträchtigt, was wiederum Einfluss auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung hat. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt für die Quartiere WA 1 bis WA 0,30 bis 0,35, was einem geringen Versiegelungsgrad entspricht. Für die dörflichen Wohnquartiere MDW 1 bis MDW 4 liegt die festgesetzte GRZ zwischen 0,30 bis 0,40, vereinzelt bei 0,55/ 0,60 was einem mittleren Versiegelungsgrad entspricht. Betroffen sind hier allerdings zum größten Teil bereits baulich veränderte oder versiegelte Flächen. Darüber hinaus kann der Versiegelungsgrad durch Vermeidungsmaßnahmen deutlich durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge z.B. Schotterrasen auf Stellflächen herabgesetzt werden kann. Der Versiegelungsgrad erhöht sich gesamt nur geringfügig. Die *anlagebedingten Auswirkungen* sind somit insgesamt als **gering erheblich** einzustufen.

Bei den festgesetzten zulässigen allgemeinen Wohngebiete (gemäß §1 (2) Nr.3 BauNVO), den dörflichen Wohngebieten (gemäß §1 (2) Nr.6 BauNVO) sowie den Mischgebieten (gemäß §1 (2) Nr.7 BauNVO) sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Nachdem keine wasser- oder bodengefährdenden Stoffe in den Boden freigesetzt werden, ist *betriebsbedingt* von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auszugehen.

3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Im südöstlichen Bereich durchfließt der Hammerauer Mühlbach den Geltungsbereich. Entlang der östlichen Grenze grenzt der Hammerbach an (siehe Abb.3).

Schicht- und Grundwasser

Die abgelagerten quartären Flussschotter aus sandigen Kiesen stellen hydrogeologisch betrachtet, Porengrundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten dar. Der Grundwasserflurabstand kann nach den aus dem GeoFachDatenAtlas vorhandenen Informationen aus der näheren Umgebung mit ca. 5 bis 6 m u. GOK abgeschätzt werden. Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist aufgrund der Vorfluterhältnisse im Bereich der Fläche nach Nordosten gerichtet. Der Grundwasserstand wird mit ca. 5,0 m unter dem Gelände vermutet.

Im östlichen Bereich ist eine niedrigerer Grundwasserabstand aufgrund der Topographie und der Geologie nicht auszuschließen.

Hochwasser

Dem Umweltatlas Bayern ist zu entnehmen, dass nur für randliche Bereiche im Osten des Geltungsbereichs entlang des Hammerauer Mühlbachs und des Hammerbachs ein Hochwasserrisiko kartiert ist, welche auch nur bei extremen Hochwasser (1 x in 1000 Jahren) spürbar wäre. In der Hochwassergefahrenkarte für extremes Hochwasser werden für diese Bereiche Überflutungstiefen von 0- 0,5 m angegeben. Um sämtliche Risiken auszuschalten, werden entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und zur Planung der Kellergeschosse getroffen werden.

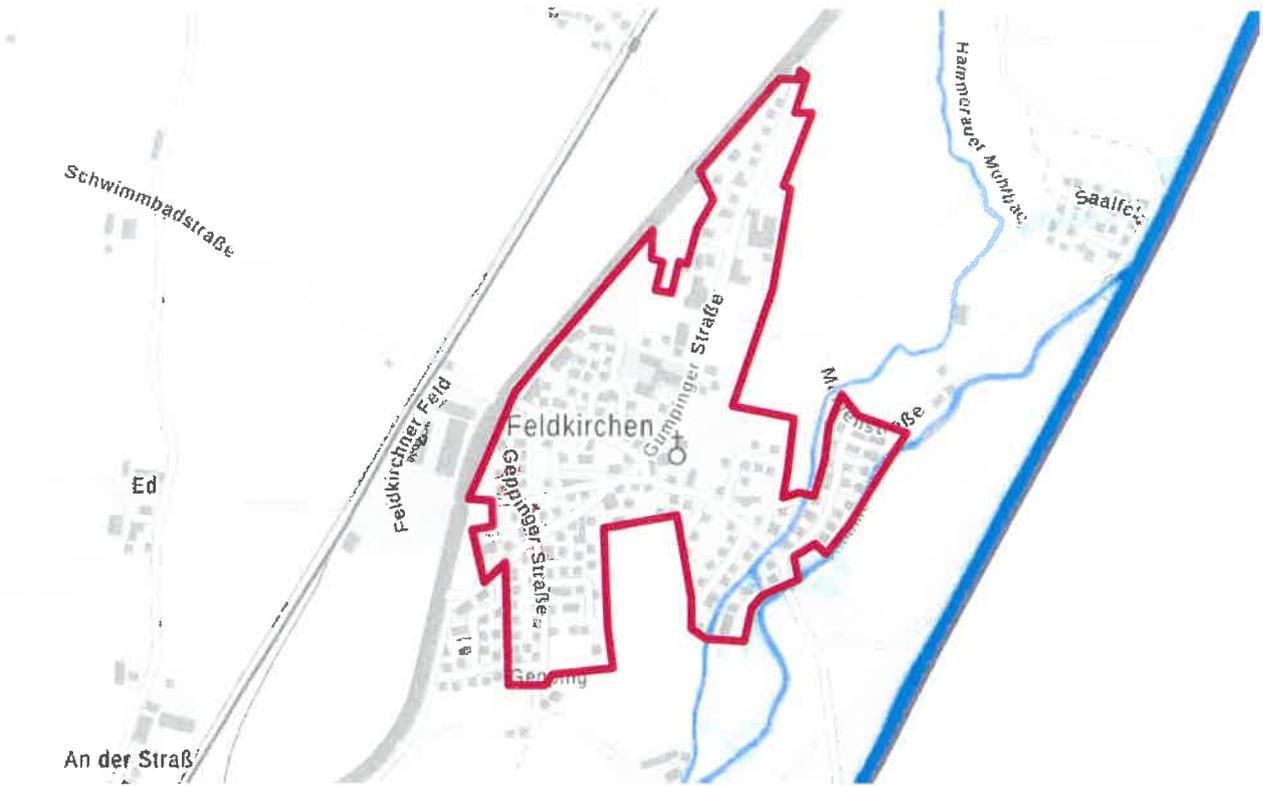


Abb. 3 Hochwassergefahrenkarte für extremes Hochwasser, betroffene Bereiche (hellblau)

Auswirkungen

Bei Baumaßnahmen in tiefer liegenden Bodenschichten (z.B. Fundamente, Unterkellerung) sind ggf. Beeinträchtigungen wasserführender Schichten möglich. Es sind insgesamt **geringe baubedingte** Beeinträchtigungen für das Grundwasser anzunehmen.

Bezogen auf die anlagebedingten Auswirkungen auf das Grundwasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad mit einer GRZ von max. 0,30 bis 0,60 angestrebt. Nachdem mit einer geplanten Wohn- und Mischgebietsnutzung die Flächeninanspruchnahme insgesamt eher begrenzt bleibt und damit üblicherweise ein hoher Anteil an Grünflächen und Durchgrünungsgrad einher geht, ist somit zu erwarten, dass ausreichend Flächen zur Versickerung verbleiben und so eine Beeinträchtigung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate vermieden werden kann. Eine maßgebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Flächenzusammenhang kann insgesamt ausgeschlossen werden. In Anbetracht weiterer möglicher Vermeidungen, wie der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort, werden die *anlagebedingten Auswirkungen* daher als **mittel erheblich** bewertet, da die versickerungsfähigen Flächen abnehmen.

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen durchgeführt. Bei einer ordnungsgemäßen Wohnnutzung ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen könnten durch den Winterdienst auf öffentlichen Verkehrs-

wegen und deren Randbereiche entstehen. Insgesamt sind die *betriebsbedingten* Auswirkungen jedoch als **geringfügig** zu bewerten.

3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Die südlichen, nördlichen und östlichen Freiflächen im Geltungsbereich werden grünlandwirtschaftlich bzw. als Ackerland genutzt. Östlich der Kirche liegen die Freiflächen des Friedhofs.



Abb. 4 landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich nördlicher Ortsausgang mit Blick Richtung Nordosten, östlich der Gumpinger Straße (MDW 2.1)

Die Wohnquartiere sind durch typische gärtnerische Strukturen aus Hecken, Einzelsträuchern und Bäumen geprägt. Diese dienen siedlungsbegleitenden Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat.

Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich Rasen- und Gartennutzflächen sowie verschiedene meist heimische Gehölze und Grünstrukturen sowie Straßenbegleitbäume (Linden, Kastanie, Spitzahorn, Platane), die siedlungsbegleitenden Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat dienen. Wirtschaftsgebäude, Lager und Garagen der Metzgerei und Möbelschreinerei sind als Fledermausquartiere und für Gebäudebrüter ungeeignet. Ein gewisses Potential für Fledermausquartiere bieten die teils alten landwirtschaftlichen Gebäude sowie die alte Bäume im Geltungsbereich. Die Gärten und Obstwiesen stellen wichtige Jagdhabitats dar.

Entlang der Gumpinger Straße, im Bereich der Schule und der Kirche, im Bereich des Sportlerheims sowie zwischen der Bebauung befinden sich zahlreiche teils erhaltenswerte, alte Bäume.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (Natura2000, LSG, NSG etc.) und Naturdenkmale.



Abb. 5 Straßenbegleitende Linden und Kastanien entlang der Gumpinger Straße



Abb. 6 Walnussbäume, Linde) und Kastanie im Biergarten des Gasthauses Gumpinger



Abb. 7 straßenbegleitende Platanen im Bereich der Metzgerei Gumpinger

Auswirkungen

Die Baumaßnahmen durch Neubau betreffen Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind (Wirtschaftsgrünland im Bereich MDW 2.1) sowie Bereiche mit mittlerer Bedeutung (Baumbestand). Einzelbaum- und Gehölzentnahmen sind auf Grundstücken erforderlich, wenn das geplante Baurecht umgesetzt wird. Die festgesetzte bzw. auch über das Naturschutzgesetz fixierte Baumfällung von Einzelbäumen und Gehölzen außerhalb der Brutzeiträume in den Wintermonaten stellt eine Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Brutvögel dar. Nachdem nur wenige Einzelgehölze durch die Planung betroffen sind und der Großteil des Baumbestandes erhalten werden kann, können unter Berücksichtigung der einzuhaltenden gesetzlichen Fällzeiträume Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG somit insgesamt ausgeschlossen werden. Darüber hinaus befinden sich auch angrenzend keine störepfindlichen Arten, die durch die Baumaßnahmen (Lärm, Staub oder Lichteffekte) beeinträchtigt werden könnten. Es sind *baubedingte* Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf siedlungsbegleitende Vogelarten und Kleinsäuger zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des kleinflächigen Verlustes an Grünflächen, die geringe bis mittlere GRZ, die gewisse Vorbelastung durch bereits versiegelte Flächen und die Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung sind die *anlagebedingten* Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als **gering** einzustufen.

Die Planungen bedingen nur eine geringfügige Nachverdichtung, die in Bezug auf die Nutzungintensität im Vergleich zum IST-Zustand keine erheblichen Veränderungen mit sich bringt. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich deshalb nur **geringfügige betriebsbedingte** Auswirkungen.

Bei den evtl. abzubrechenden Gebäuden handelt es sich um Garagen und Lagerhallen ohne mögliche Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter.

3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Basisszenario

Klimatisch bestimmend sind regenbringende Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1.200 bis 1.400 mm. Die niederschlagsreichsten Monate sind – wie im gesamten Alpenvorland - Juni und Juli aufgrund der dort häufigen Starkregenereignisse bzw. Gewitter. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C. Die umliegenden Grünflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, die eine wichtige Bedeutung für die Frischluftzufuhr der angrenzenden Siedlungsflächen haben. Darüber hinaus sind aber die vorhandenen Gehölze im Gebiet durch ihre Frischluftproduktion kleinklimatisch wirksam. Das umliegende Grünland dient umso mehr als lokales Kaltluftentstehungsgebiet. Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination durch die Bundesstraße B20 und die Bahnlinie bestimmt.

Auswirkungen

Durch die Um-, An-, und Neubauten in Bereichen bestehender Bebauung entstehen temporäre Belastungen durch Staubeentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Material. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte *baubedingte*, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Durch die geplante Nachverdichtung durch Aufstockungen und Anbauten wird der Grünflächenanteil insgesamt nur geringfügig reduziert werden. Weiterhin bleiben die für die Kühlung durch Verschattung relevanten Großbäume erhalten. Durch die geplanten Grünflächen und Gehölze ist eine Vermeidung von klimatischen Beeinträchtigungen möglich. Die *anlagebedingten Auswirkungen* werden insgesamt als **gering** eingestuft.

In Folge der geplanten baulichen Entwicklung kommt es nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs. Insgesamt ist hier von einer **geringen** Belastung auszugehen.

3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm und Verkehrsbelastung

Basisszenario

Das Plangebiet steht im Einflussbereich des öffentlichen Verkehrs (Bundesstraße B 20 und Bahnstrecke 5740 Freilassing-Bad Reichenhall) und der westlich liegenden Gewerbefläche im Bebauungsplan „Feldkirchener Feld“. Im Plangebiet selbst befinden sich unter anderem eine Stocksportanlage auf der SO-Fläche „Sportanlagen und Vereine“ sowie diverse Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe und schalltechnischer Relevanz (Aral Tankstelle, Schreinerei, Brautmodengeschäft, Bäckerei etc.)

Durch C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH (Stand Oktober 2022) wurden folgende drei Bereiche mit **einwirkenden Immissionsbelastungen** durchgeführt.

aus dem öffentlichen Verkehr

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im westlichen Bereich des Plangebiets mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [2][3] zu rechnen ist.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den $ORW_{DIN18005}$ abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Schallschutzmaßnahmen können in Form von aktiven Maßnahmen (Wand, Wall etc.) und/oder passiven Maßnahmen (Grundrissorientierung, Schallschutzfenster etc.) getroffen werden. Geeignete Grundrissgestaltung bedeutet, dass ruhebedürftige Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zeigen.

Nach Rechtsprechung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) [6] das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein, wobei zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonische Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, Eigenabschirmungen durch das Gebäude, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) ausgeschöpft werden sollen. Der Immissionsgrenzwert wird im westlichen Bereich entlang der B 20 zum Teil überschritten.

Es werden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Sofern kein aktiver Schallschutz umgesetzt werden kann, müssen neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“, Grundrissorientierung und Lüftungsanlagen) festgesetzt werden.

aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im westlichen Bereich des Plangebiets durch die Emissionen der Tankstelle und der Palfinger GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldkirchener Feld“ mit Überschreitungen innerhalb der Baugrenzen der Gebiete MI 1.1, MI 1.2, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.3 des BP Feldkirchen zu rechnen ist. Im Einflussbereich der Betriebe im nördlichen Bereich des BP Feldkirchen kam die schalltechnische Untersuchung (j) bereits zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen am Gasthaus Gumping im Nachtzeitraum mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Misch-/Dorfgebiet an den benachbarten Bauräumen zu rechnen ist.

Streng nach TA Lärm [8] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Zum Schutz der bestehenden Betriebe wurden für die von Überschreitungen betroffenen Bereiche an Neubauten Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

Für die möglichen Erweiterungen der Betriebe im Plangebiet muss mit dem Bauantrags ein Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit in Bezug auf die Nachbarschaft vorgelegt werden.

aus dem Sportgelände im Geltungsbereich

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit dem zulässigen Immissionsbeitrag gemäß den immissionsschutzrechtlichen Auflagen aus der Genehmigung (I) im nahen Umfeld der SO-Fläche „Sport und Vereine“ mit Überschreitungen innerhalb der Baugrenzen der Gebiete WA 2.2 und WA 3.1 des BP Feldkirchen im WA zu rechnen ist.

Streng nach 18. BImSchV [9] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Zum Schutz des genehmigten Sportbetriebs wurden für die von Überschreitungen betroffenen Bereiche an Neubauten Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen zu Gebäuden, privaten Zufahrten und Stellflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die als Folge der Bauvorhaben entstehenden Lärmbeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden die *baubedingten Auswirkungen* als **gering erheblich** eingestuft.

Folgende Festsetzungen werden

Mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz kann sichergestellt werden, dass den schalldimensionsrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die *anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen* werden daher insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

Erholungseignung

Basisszenario

Der nördliche Bereich hat aufgrund der meist gewerblichen Nutzung und der Lage an der Gumpinger Straße keine Bedeutung für die öffentliche Erholung.

Öffentliche Erholungsflächen befinden sich in der Dorfmitte im Bereich der Kirche. Die lockere Siedlungsstruktur mit ihren teils großzügigen Gärten trägt zu einer guten Erholung auf den eigenen, privaten Flächen bei.

Entlang der Gumpingerstraße führt der überregionale Fernradweg „Salzhandelsweg“. Außerdem führen zahlreiche Wanderwege durch das Planungsgebiet und binden u.a. Richtung Osten an die Saalachaue an.

Auswirkungen

Aufgrund des Baulärms sowie der zu erwartenden Staubentwicklungen bei längeren Trockenperioden ist während der Bauphasen temporär mit Beeinträchtigungen der Erholungsqualität in den Frei- und Gartenflächen der bereits bebauten Anliegergrundstücke zu rechnen. Aufgrund der zeitlichen Befristung sind diese Beeinträchtigungen jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler

Basisszenario

Im Geltungsbereich kommen die folgenden lokal bedeutsamen Bau- und Bodendenkmäler vor:

Baudenkmal:

- D-1-72-111-17- katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit dem danebenliegenden Kriegerdenkmal und der Bruchsteinfriedhofsmauer

Bodendenkmäler:

- D-1- 8143- 0178 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Feldkirchen und ihres Vorgängerbaus
- D-1-8143-0174 Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit.
- D-1-8143-0026 Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.
- D-1-8143-0027 Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

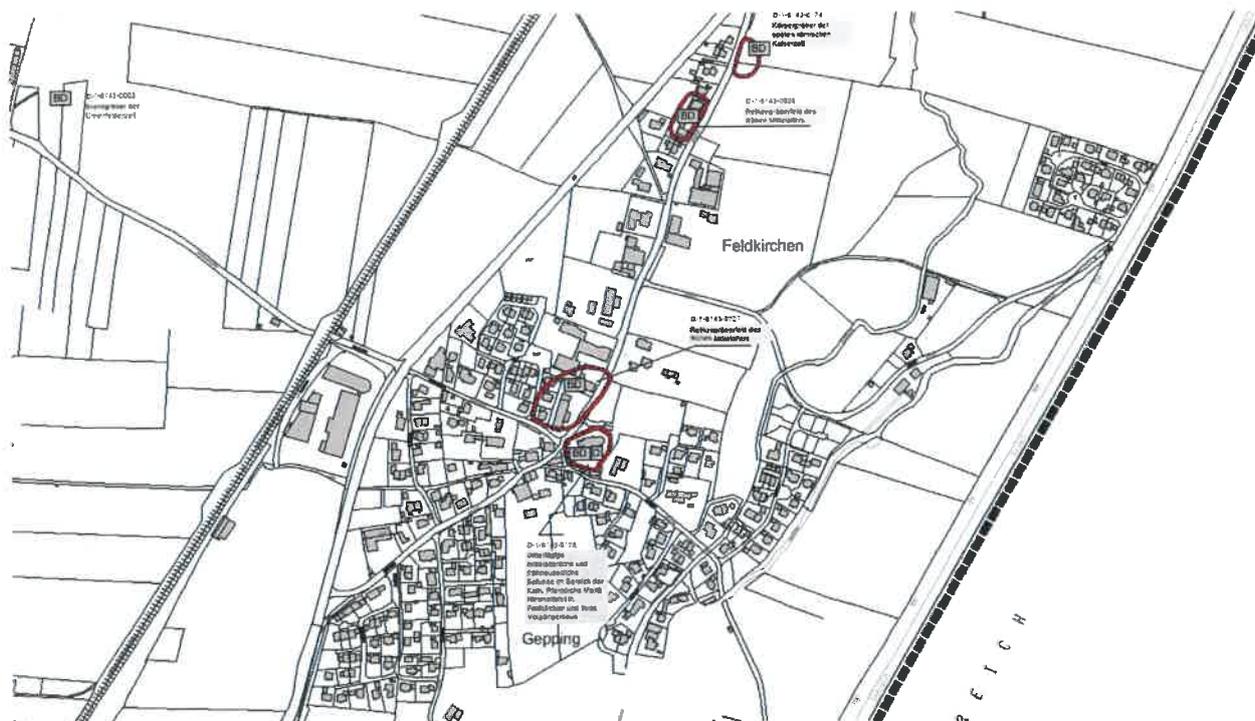


Abb. 8 Abgrenzung der amtlich kartierten Bodendenkmäler, Auszug aus der Denkmalliste Stand 08.03.2021

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Auswirkungen

Im direkten Umgriff der Kirche ergeben sich im Hinblick auf das Baurecht keine nennenswerten Änderungen. Eine Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbilds der Kirche ist nicht zu erwarten.

In den Bereichen MDW 1.1 und MDW 1.4 (Reihengräber des frühen Mittelalters) und MDW 2.1 (Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit) sind die amtlich kartierten Bodendenkmäler direkt betroffen.

Bodeneingriffe bedürfen hier sowie in der näheren Umgebung eine vorherige Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Im übrigen Planungsgebiet gilt die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG. Unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen *baubedingten Beeinträchtigungen* für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Landschaftsbild

Basisszenario

Das Planungsgebiet umfasst nahezu den gesamten Ortsteil Feldkirchen der Gemeinde Ainring. Dieser Bereich entspricht der Siedlungsentwicklung nach einem Straßendorf. Die ursprüngliche Bebauung, Kirche mit Friedhof und Dorfwirtschaft sind durch die Gumpinger Straße von der Bundesstraße her erschlossen. Innerhalb des Ortsteils verbinden Anliegerstraße die einzelnen Quartiere. Für das Ortsbild typisch waren Höfe mit großem Grünanteil und Streuobstbeständen, Einzelbäumen und großen Baukörpern. Ortsbildprägend ist auch die freistehende Kirche, eingebettet in Grünstrukturen. Heute sind diese Bereiche zusätzlich durch die Wirtschaftsgebäude des Möbelhauses und der Metzgerei und ihren Wirtschafts- und Freiflächen geprägt. Umgeben sind die Siedlungsflächen von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Bereiche um den Gasthof und den ehemaligen landwirtschaftlichen Hof weisen teilweise noch die traditionellen, offenen Grünflächen mit altem Baumbestand auf.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese *baubedingten Auswirkungen* auf das Landschafts- und Siedlungsbild als **gering erheblich** eingestuft.

Die geplante Durchgrünung des Planungsgebiets sowie die Ortsrandeingrünung im Osten mit standortgerechten Gehölzen gewährleistet eine gute Einbindung der neuen Gebäude in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die Lage der Baufenster und der Festsetzung von privaten Grünflächen und zu erhaltenden Bäumen die vorhandenen prägenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen.

Durch die Nachverdichtung im Bereich bestehender dörflicher Wohngebiete sowie die maßvolle Erweiterung durch Neubauten in der Randlage des nördlichen Ortseingangs von Feldkirchen kann eine Ausweitung des Siedlungsgebiets an anderer Stelle in bisher unbebaute Ortsrandteile vermieden werden. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Landschafts- und Siedlungsbildes ist somit nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ist insgesamt nicht zu erwarten. Aufgrund der geringfügig baulichen Erweiterung und Schließen des Ortsrandes sind insgesamt maximal **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im direkten Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

3.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

3.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen:

Schutzgut Boden / Wasser / Klima

- Festsetzung einer max. GRZ von max. 0,35 für die Quartiere WA1 bis WA5, einer GRZ von 0,3 bis max. 0,6 im Bereich von MDW und MI

Schutzgut Wasser

- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und Dachflächenwasser vor Ort auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken
- Wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung von Freiflächen, die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten freizuhalten sind
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in diesem Zusammenhang
- Pflanzung von 1 heimischen Großbaum bzw. 2 Obstbäumen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche
- Festsetzung bestehender, zu erhaltender Bäume
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

Schutzgut Landschaftsbild

- Integration der neuen Baukörper durch die Vorgaben angepasst an das Ortsbild, die offene Bauweise

3.9.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Gemeinde Ainring die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2001) an.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden nur die Flächen herangezogen, in denen neues Baurecht entsteht und in denen sich eine Baurechtsmehrung ergibt. Dies ist ausschließlich im nördlichen Teil (MDW 1.1 und 2.1) der Fall.



Abb. 9 Abgrenzung der einzelnen Teilbereiche/ Parzellen **blau**: neues Baurecht; **gelb**: Baurechtsmehrung; **rosa**: bestehendes Baurecht über den Gebäudebestand ohne Baurechtsmehrung, **cyan**: geplante Baugrenze

Fl.Nr.	Anrechenbare Grundstücksfläche	GRZ Bestand	Eingriffstyp Bestand	GRZ Planung	Eingriffstyp Planung	Baurechtsmehrung ja/ nein
TF 2000	2.610	0,25	B (GRZ <0,35)	0,40	A (GRZ >0,35)	Ja → A
1980	900	-	-	0,25	B (GRZ <0,35)	Schaffung neues Baurecht → B

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass sich lediglich für Fl.Nr. TF 2000 ein vermehrtes Baurecht ergibt. Für den westlichen Teilbereich der Fl. Nr. 1980 ergibt sich neues Baurecht.

A) FLÄCHEN MIT BESTEHENDEM BAURECHT

Für die Fläche, in denen eine Nachverdichtung bzw. die Umsetzung von vermehrten Baurecht erfolgt, ist zunächst der **Ausgleichsbedarf** für die aktuelle Planung mit **erhöhtem Baurecht** zu berechnen und davon der Ausgleichsbedarf für das schon **bestehende Baurecht** abzuziehen.

Bei der Bewertung der betroffenen Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht ist auf den **derzeitigen Zustand** (nicht auf den ursprünglichen Zustand vor der Bebauung) Bezug zu nehmen. Damit ist im Regelfall von der **Kategorie I** (Gebiet geringer Bedeutung) auszugehen.

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand:

Fl.Nr.	geplante GRZ	Eingriffstyp	Ausgangszustand	Ausgleichsfaktor	Größe des Teilbereiches in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
TF 2000	0,40	A (GRZ >0,35)	Kategorie I	0,4	2.610	1044

Tab. 2 Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand der Parzelle 9

Ausgleichsbedarf für den bisherigen Zustand

Fl.Nr.	aktuelle GRZ (laut BP von 1986)	Eingriffstyp	Ausgangszustand	Ausgleichsfaktor	Größe der Teilbereiche in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
TF 2000	0,25	B (GRZ <0,35)	Kategorie I	0,2	2.610	522

Tab. 3 Ausgleichsbedarf für den bisherigen Zustand der TF Fl.Nr. 2000

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Baurechtsmehrung:

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand – Ausgleichsbedarf für den derzeitigen Zustand:

$$1.044 \text{ m}^2 - 522 \text{ m}^2 = 522 \text{ m}^2$$

Der Ausgleichsbedarf für die geplante Baurechtsmehrung für die Teilfläche Fl.Nr. liegt bei 522 m².

B) FLÄCHEN MIT NEUEM BAURECHT

Bewertung des Ausgangszustands der Teilfläche Fl.Nr. 1980

Intensiv genutztes Grünland ist aufgrund der Artenarmut der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) einzustufen.

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere ist darzustellen, welche Flächen durch die Eingriffe mit welcher Erheblichkeit betroffen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden ist jedes Vorhaben, abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad (Eingriffsschwere) einem Eingriffstyp zuzuordnen, wobei Bereiche mit bestehenden Verkehrsflächen unberücksichtigt bleiben.

Für das Baufenster der Teilfläche Fl.Nr. 1980 im Dörflichen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,35 angesetzt. Die Planung ist gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung dem **Eingriffstyp B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) zuzuordnen.

Der Ausgleichsfaktor ist in Abhängigkeit mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung zu wählen. Bei der vorliegenden Planung tragen insbesondere die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen (Erhaltung und Neupflanzung von Einzelbäumen) zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter bei. Die Wahl eines geringen bzw. mittleren Ausgleichsfaktors von 0,2 ist damit gerechtfertigt.

In der nachfolgenden Abbildung wird der erforderliche Ausgleichsbedarf anhand der oben angeführten Parameter ermittelt:

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand					
Teilfläche	Eingriffstyp	Wertstufe	Eingriffsfläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)
1980	B	I	900	0,2	180
Gesamtausgleichsbedarf					180

Tab. 4 Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Schaffung von neuem Baurecht

Für die Schaffung von neuem Baurecht ist somit ein Ausgleichsbedarf von 180 m² erforderlich.

C) GESAMTBILANZ

Eingriffsart	Ausgleichsbedarf in m²
Ausgleichsbedarf aus Baurechtsmehrung	522
Ausgleichsbedarf durch neues Baurecht	180
Gesamtausgleichsbedarf	702

Tab. 5 Gesamtbilanz Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich damit insgesamt auf 702 m².

Ausgleichsfläche NEU

Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf einer Teilfläche Fl. Nr. 2141/3, Gemarkung Feldkirchen außerhalb des Geltungsbereiches statt.

Bestand

Die geplante Ausgleichsfläche ist durch intensiv genutztes mehrschüriges Grünland in direkter Angrenzung an einen bestehenden Auwald im Süden und Wohnbebauung im Norden charakterisiert. Im Südosten verläuft das Wehr des Hammerauer Grabens.



Abb. 10 Lage der Ausgleichsfläche (rot-fett) Fl. Nr. 2141/3 Gemarkung Aining im Luftbild mit Abgrenzung der Maßnahmenbereiche

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche durchzuführen:



Entwicklung standortgerechter Wald mit Arten der Hartholzauwe (373 m²) mit einer Breite von ca. 10 bis 15 m im Anschluss an den bestehenden westlichen Waldsaum durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Baumarten: Eiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Ulme (*Ulmus glabra*), Zitterpappel (*Populus tremula*), mit Aufkommen von Esche ist zu rechnen (zu verwenden ist autochthones Pflanzmaterial) Pflanzabstände 1,5 auf 2,0 m, Heister (150/200) mit Stammschutz



Entwicklung eines 5 -10 Meter breiten Waldmantels (330 m²) in Richtung Osten, autochthones Pflanzmaterial aus Bäumen II. Ordnung: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), und Sträuchern Arten: Weiden (*Salix spec.*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) Qualität: Sträucher, 2xv in der Sortierung 60/80 oder 80/100, Pflanzabstand 0,8 m, Bäume: Heister 150/200) ein Kleinbaum je 10 Sträucher.

Geplante Maßnahme	Größe in m ²
Entwicklung standortgerechter Auwald	373
Entwicklung Waldmantel	330
Gesamtfläche	703



Abb. 11 Lage Ausgleichsfläche (grün) auf einer Teilfläche Fl.Nr. 2141/3

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 702 m². Der erforderliche Ausgleich von 702 m² wird somit vollständig erbracht.

3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende maßvolle Variante der Nachverdichtung des Ortsteils Feldkirchen stellt sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme die beste Lösung dar. Vor allem können hierdurch die bestehenden Erschließungsflächen direkt genutzt werden.

3.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Feldkirchen/ Erweiterung“ der Gemeinde Ainring, Hooek Farny Ingenieure vom 19.01.2018
- Schalltechnische Untersuchung: C. Hentschel Consult, Oktober 2022
- Fotografische Bestandsaufnahme des Baumbestandes durch das Büro Zeller vom August 2018 und August 2019

Neben der Auswertung der Geländebegänge, Bestandsaufnahmen und Fotografien durch das Ingenieurbüro Zeller wurden weitere Inhalte verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten wie z.B. dem GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen.

3.12 Monitoring

Erhebliche Auswirkungen können nur im Bereich des Immissionsschutzes verursacht werden. Wie dargestellt sind dazu Vermeidungsmaßnahmen im Bereich Lärmschutz erforderlich. Darüber hinaus wird die Lärmentwicklung von der Nutzung der angrenzenden B 20 beeinflusst. Daher bezieht sich das Monitoring auf eine regelmäßige Überwachung der DTV-Werte in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt in Traunstein. Bei wesentlicher Überschreitung der aktuellen Werte sind dann auf den Gesamort bezogene Maßnahmen der Verkehrsführung zu prüfen.

3.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Nachverdichtungsmöglichkeiten, möchte die Gemeinde Ainring mit einer Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ eine Grundlage, um eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung zu erreichen und die baulichen Maßnahmen planungsrechtlich so steuern, dass der städtebauliche Charakter des Ortsteils Feldkirchen erhalten bleibt.

Die Ausführungen im Umweltbericht zeigen, dass für alle Schutzgüter (Fläche, Boden, Klimawandel, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) maximal gering erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Die geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die zu erwartende, geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrads durch die erhöhte zulässige Grundflächenzahl von bis zu 0,6 in Teilbereichen und die damit verbundenen baulichen Erweiterungen. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht notwendig.

Geringe Beeinträchtigungen werden für das Schutzgut Wasser erwartet. Oberflächengewässer sind nur in Form des Hammerauer Mühlbaches vorhanden. Darüber hinaus ist die Gefährdung des Grundwassers nicht wahrscheinlich.

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind durch das Fehlen seltener oder gefährdeter Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings ergeben sich geringe baubedingte Auswirkungen durch das Entfallen von Einzelgehölzen. Somit gehen Grünstrukturen verloren, die allerdings unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erwarten lassen.

Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Lärm können durch Lärmbelastungen während der Bauphase durch Baumaßnahmen zu Erschließungswegen und Gebäuden durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen entstehen sowie durch den An- und Abtransport von Baumaterial. Für die Beeinträchtigungen im Bereich der B20 wird ein Lärmschutzgutachten erstellt.

In geplanten Baufenstern mit kartierten Bodendenkmälern ist die Erlaubnis bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Umgebung des Baudenkmals Pfarrkirche Maria Himmelfahrt wird nicht beeinträchtigt.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche Fl. Nr. 2141/3, Gemarkung Feldkirchen erbracht.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau, Bodendenkmaler, Landschaftsbild)	
					Tiere	Pflanzen				
Wirkungen										
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme									
	Nachhaltige Verfügbarkeit									
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.							
			betr.							
		Lärm	bau.				K		K	
			betr.							
		Erschütterung	bau.		K		K		K	
			betr.							
		Licht	bau.							
			betr.							
		Wärme	bau.							
			betr.							
		Strahlung	bau.							
			betr.							
		Belästigung, Störung	bau.							
			betr.							
		Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.						
				betr.						
		Abfall	Abfall einschl. Beseitigung und Verwertung	bau.						
				betr.						
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.								
		betr.								
Zusammenfassung					K			K		

Bad Kohlgrub, den 16.01.2024



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2018 (BGBl. I S. 3634)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS-BY)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Fortschreibung 2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/> [Stand: April 2018]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2013, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

C.HENTSCHEL CONSULT, Oktober 2022, BP Feldkirchen- Schalltechnische Untersuchung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 18 SÜDOSTOBERBAYERN: REGIONALPLAN