

Gemeinde Ainring



# Umweltbericht

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Römerstraße-Ost“

Abb. 1: Luftbild/Orthofoto Gemeinde Ainring, Ortsteil Bruch-Römerstraße, o.M. [3]

**Auftraggeber:**

Gemeinde Ainring  
vertreten durch  
1. Bürgermeister Martin Öttl  
Salzburger Str. 48  
83404 Ainring

**Auftragnehmer:**

Logo verde  
Ralph Kulak  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Isargestade 736  
84028 Landshut

Fon 0871-89090  
Fax 0871-89008  
E-Mail: kulak@logoverde.de  
www.logoverde.de

**Bearbeiter:**

M.A. (TUM) Franz Hilger  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner

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

Umfang:  
40 Seiten  
4 Abbildungen  
1 Tabelle

Datum: 26.07.2022  
geändert: -

Verfahrensstand:  
§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

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



## Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	7
1	Grundlagen	7
1.1	Beauftragung	7
1.2	Gesetzliche Grundlagen	7
2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	8
3	Beschreibung des Vorhabens	9
3.1	Angaben zum Standort	9
3.2	Art und Umfang des Vorhabens / Erschließung	9
4	Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18	10
4.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land	10
4.3	Fachinformation Naturschutz	10
4.4	Artenschutzkartierung Bayern	10
4.5	Flächennutzungsplan Ainring	10
4.6	Angrenzende Bebauungspläne	10
II	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
1	Bestandsaufnahme	11
1.1	Aktuelle Nutzungen	11
1.2	Schutzgüter des Naturhaushaltes	11
2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12
2.1	Bei Durchführung der Planung	12
2.2	Bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung	17
2.4	Beschreibung der wichtigsten Merkmale	17
2.5	Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	18
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	21
3.3	Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf	21
3.4	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	21
3.5	Ermittlung Kompensationsumfang	24
3.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	25
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28

5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
5.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	29
5.2	Standort	30
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	30
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	32
5.5	Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)	33
5.6	Wirkungsprognose	33
III	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	38
IV	VERZEICHNISSE	39

# I EINLEITUNG - 1 Grundlagen

## 1.1 Beauftragung

Die Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH, Isargestade 736, 84028 Landshut, wurde am 23.02.2022 von der Gemeinde Ainring mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan entsprechend Gemeinderatsbeschluss vom 22.02.2022 (Aufstellungsbeschluss) beauftragt.

Der seit 14.03.1986 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring [5] wurde neu aufgestellt. Das geplante Vorhaben ist bereits bei der Aufstellung berücksichtigt. Am 18.02.2020 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst. Mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018, wurde der Flächennutzungsplan in der Planfassung vom 18.2.2020 durch das Landratsamt Berchtesgadener Land genehmigt. Dies wurde im Amtsblatt vom 01.12.2020 Bekannt gemacht.

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

### Umweltprüfung

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

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

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

### Umweltbericht

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

(§ 2a BauGB)

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

## 2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Hinsichtlich des Anlasses und Zwecks der Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie hinsichtlich einer Darstellung der Planungsziele wird auf Kapitel 2.1 sowie Kapitel 5 der Begründung verwiesen.

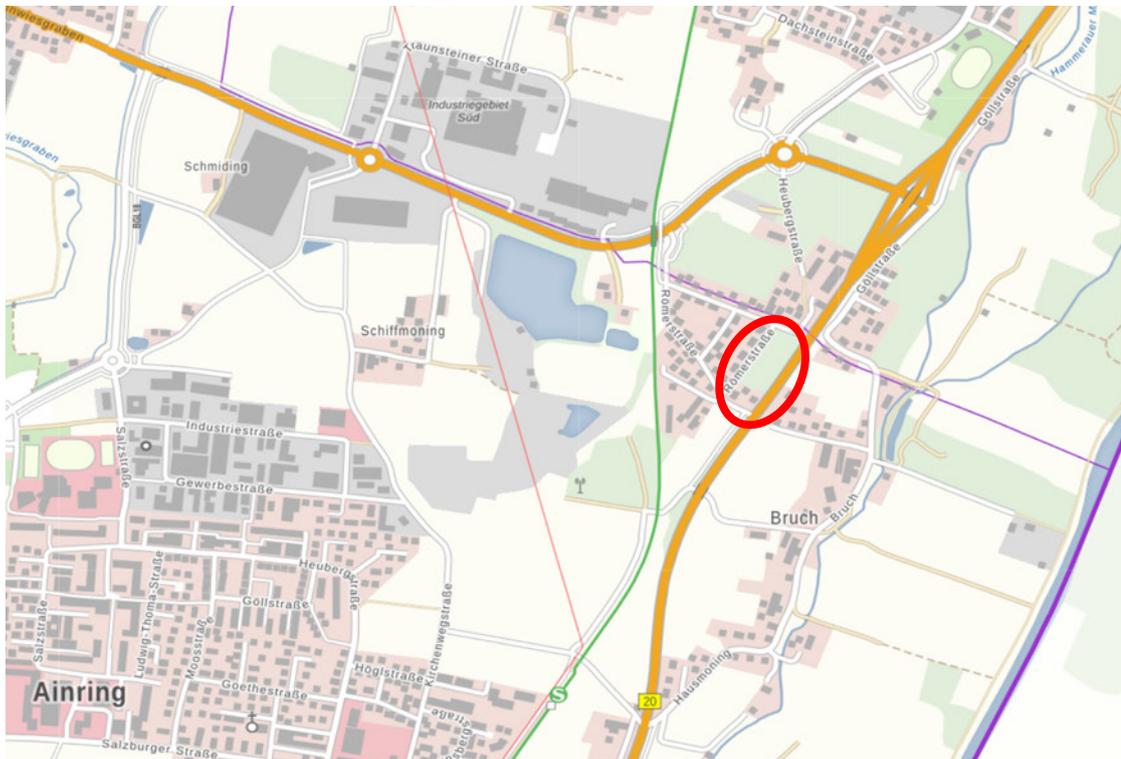


Abb. 2: Topografische Karte mit Lage Bearbeitungsgebiet, o.M. [3]

## 3 Beschreibung des Vorhabens

### 3.1 Angaben zum Standort

#### 3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

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

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

Ergänzend wird auf Kapitel 2.2 der Begründung hingewiesen.

#### 3.1.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts liegen folgende Gutachten zugrunde, welche auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind:

- Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung B-Plan „Römerstraße-Ost“ in der Gemeinde Ainring Bericht Nr. 700-6685 Stand 24.05.2022, München 2022
- PTV Transport Consult GmbH: Neuaufstellung Bebauungsplan „Römerstraße“ - Verkehrliche Stellungnahme, Stand 15.02.2022. Karlsruhe 2022

Die gewählte Abgrenzung des Untersuchungsumfangs ist den Gutachten zu entnehmen.

### 3.2 Art und Umfang des Vorhabens / Erschließung

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans umfasst ca. 15.674 m<sup>2</sup> einschließlich der externen Ausgleichsflächen.

Das Planungskonzept sieht im Norden des Plangebiets in 4 Wohnanlagen 16 Reihenhäuser und 8 Dachgeschosswohnungen vor. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 48 Stellplätzen, wovon 31 in einer Tiefgarage nachgewiesen werden sollen. Im Süden des Plangebiets sollen 4 Einfamilienhäuser als Übergangszone zur bestehenden Splitterbebauung entlang des Römerwegs anschließen.

Der neue Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplans entwickelt, wo das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird entsprochen. Das Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinde Ainring weist die Grundstücke im Plangebiet als Baulücken und Flächenpotentiale für wohnbauliche Nutzung aus.

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.

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

Ergänzend werden private Grünflächen entlang des bestehenden Lärmschutzwalls ausgewiesen.

## **4 Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18**

Auf Kapitel 1.1 der Begründung wird verwiesen.

### **4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land**

Auf Kapitel 1.2 der Begründung wird verwiesen.

### **4.3 Fachinformation Naturschutz**

Auf Kapitel 1.3 der Begründung wird verwiesen.

### **4.4 Artenschutzkartierung Bayern**

Die Kartierungsergebnisse aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) zeigen für das Plangebiet keine Eintragungen [11].

### **4.5 Flächennutzungsplan Ainring**

Auf Kapitel 1.4 der Begründung wird verwiesen.

### **4.6 Angrenzende Bebauungspläne**

Auf Kapitel 1.5 der Begründung wird verwiesen.

## **II    BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT- AUSWIRKUNGEN    -    1    Bestandsaufnahme**

### **1.1    Aktuelle Nutzungen**

Auf die Bestandserhebung in Kapitel 3.2 der Begründung wird verwiesen.

### **1.2    Schutzgüter des Naturhaushaltes**

Auf die Bestandsbewertung in Kapitel 3.1 der Begründung wird verwiesen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen der Schutzgüter ist im Zusammenhang mit vorliegender Planung insbesondere auf den Wirkungspfad Boden-Wasser hinzuweisen. Die Böden im Plangebiet sind größtenteils noch unversiegelt und unverdichtet, sodass die natürlichen Bodenfunktionen und damit die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung hier noch weitgehend unbeeinträchtigt sind, wenn auch von einer starken anthropogenen Beeinflussung der Böden ausgegangen werden muss.

Der Wirkungspfad Boden-Wasser ist in den unversiegelten Bereichen des Plangebiets somit noch weitgehend intakt.

## 2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 2.1 Bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Neuaufstellung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter verursacht.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts zusammenfassend dargestellt und bewertet.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

##### Lärm

In der schalltechnischen Untersuchung Nr. 700-6685 der Möhler + Partner Ingenieure AG vom 24.05.2022 wurden die Geräuscheinwirkungen und Geräuschauswirkungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße-Ost“ der Gemeinde Ainring prognostiziert und beurteilt.

##### Verkehrslärm:

Zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) im Bereich der Ostfassaden und Teilen der Nord- und Südfassaden der Plangebäude „Haus A - D“ werden Maßnahmen erforderlich. Weiterhin werden Schallschutzmaßnahmen an den Ost- und Südfassaden der EFH Nord und West, sowie an den Nord-, Ost- und Südfassaden der EFH Ost und Süd erforderlich. In diesen Bereichen ist es notwendig, Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch passive Maßnahmen, d.h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen herzustellen.

An den östlichen Gebäudefassaden der Plangebäude „Haus C“, „Haus D“ und dem EFH Ost sowie an den Ost und Südfassaden des EFH Süd sind Balkone, Loggien etc. im 2. OG zum Schutz von Verkehrslärm (teil-)verglast (z.B. mit verschiebbaren Glaselementen oder zweiseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen) oder als Wintergärten auszuführen.

##### Anlagen-/Gewerbegeräusche:

Die Vorbelastung durch Anlagengeräusche außerhalb des Plangebietes führt im vorliegenden Fall zu keinen relevanten Beurteilungspegeln. Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

aus [10]

##### Verkehr

Im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme (Stand 15.02.2022) wurde durch die PTV TC GmbH eine Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der neuen Nutzungen im Plangebiet auf die Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz durchgeführt. Dies sind die Knotenpunkte:

- Ost: Römerstraße/B20 (vorfahrtgeregelte Einmündung, nur Rechtseinbiegen und Rechtsabbiegen erlaubt)
- West: Römerstraße / B304 (vorfahrtgeregelte Einmündung, Gemeindegebiet Freilassing)

Es ist gemäß den geplanten Festsetzungen zum Bebauungsplan davon auszugehen, dass zusätzlich 28 Wohneinheiten (WE) durch den Bebauungsplan entstehen. Insgesamt sind hiervon ausgehend ca. 130 Kfz-Fahrten an zusätzlichem täglichem Verkehrsaufkommen zu erwarten (Summe aus Quell- (QV) und Zielverkehr (ZV)). 89% der Fahrten entfallen auf Einwohnerverkehre, 6% auf Besucherverkehre und 5% auf Wirtschaftsverkehr.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Neuverkehr des Bebauungsplans „Römerstraße“ eine nur sehr nachrangige Bedeutung gegenüber dem auf den übergeordneten Straßen vorhandenen Verkehr hat. Der Anteil des Neuverkehrs an der Knotensumme vorgenannter Knotenpunkte liegt bei unter 1% in den Spitzenstunden. Bezogen auf die Römerstraße liegen die Anteile am westlichen Anschluss bei 23%, am östlichen Anschluss zwischen 18 und 20%.

Für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität wurden Leistungsfähigkeitsnachweise nach dem HBS 2015 geführt. Beide Knotenpunkte weisen eine

ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Durch die Neuverkehre kommt es zu keiner Verschlechterung der Verkehrsqualität. Es wird an allen Knotenpunkten mindestens eine gute Verkehrsqualität erreicht.

aus [13]

#### Abfall

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

#### Regelung nach Störfall-Verordnung

Innerhalb und im Umkreis des Planungsgebietes sind keine Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie bekannt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB).

Zusammenfassend bewertet ergeben sich auf das Schutzgut Mensch durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nur geringe Auswirkungen.

### **2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die flächige Biotop- und Artenkartierung der Vorhabensfläche und der Umgebung zeigt keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten, welche die Fläche besiedeln. Europaweit geschützte Gebiete oder besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Für Tiere und Pflanzen relevante Flächen und Strukturen sind im Geltungsbereich jedoch in Form der bestehenden Gehölzstrukturen und Grünflächen durchaus vorhanden und werden durch die Planung auch deutlich beeinträchtigt (Rodung Gehölzbestand im westlichen Plangebiet).

Für den erforderlichen Gehölzeingriff erfolgt eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf externen Ausgleichsflächen. Hier wird auch der naturschutzfachliche Ausgleich weitgehend nachgewiesen. Ein verbleibendes

Ausgleichsdefizit wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Ainring abgebucht.

Die Maßnahmen der Grünordnung sichern die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, insbesondere im Osten des Geltungsbereichs bestehen bzw. entstehen hochwertige Grünstrukturen im Bereich des Lärmschutzwalls an der B20.

Inwiefern geschützte Arten und deren Lebensräume durch die Planung betroffen sind, wird derzeit im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren dem Umweltbericht zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen entstehen durch die geplante Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen geringe bis mäßige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere infolge zusätzlicher Versiegelung sowie infolge der Eingriffs in den Gehölzbestand.

Diese stehen jedoch der nicht erforderlichen Flächeninanspruchnahme im Außenraum gegenüber.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

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

Private Erschließungsflächen und Stellplätze sind jedoch mit wasserdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen, um weiterhin eine Versickerung zu gewährleisten.

Da es sich bei den geplanten Gebäudekomplexen um unterkellerte Anlagen mit Tiefgarage handelt, ist von einem erheblichen Bodeneingriff auszugehen, welcher jedoch auf teilweise anthropogen bereits überprägten Flächen stattfindet und einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegenübersteht.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird durch die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung weiterhin gewährleistet. Der belebte Oberboden ist vor

Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

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

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen geringe bis mäßige Auswirkungen zu erwarten.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind die Vorgaben gemäß AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe) zu beachten.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen entstehen versiegelte Flächen, die für die Grundwasserneubildung nicht mehr direkt zur Verfügung stehen. Die unversiegelten bzw. wasserdurchlässig befestigten Flächen im Plangebiet tragen zur Grundwasserneubildung bei.

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

Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden. Der Wasserabfluss von Flachdächern wird über die Vorgabe zur extensiven Begrünung

gedrosselt (Schaffung von Retentionsraum, Pufferung von Abflussspitzen).

Durch das Vorhaben sind daher insgesamt betrachtet geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

#### 2.1.5 Schutzgut Klima

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Wesentlicher Beitrag ist die Nachverdichtung bzw. Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen. Damit können weitere Baugebietsausweisungen und der damit einhergehende Flächenverbrauch im Außenbereich verringert werden. So werden klein- bzw. lokalklimatisch u.a. zusätzliche Aufheizungseffekte, Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs oder Störungen von Luftaustauschbahnen weitgehend vermieden.

Negative Auswirkungen diesbezüglich lassen sich jedoch nicht vermeiden. Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet werden bestehende Grünflächen bzw. unversiegelte Flächen überbaut und Gehölzstrukturen entfernt, welche mikroklimatisch relevante Kühleffekte bewirken. Die entstehenden baulichen Strukturen bzw. versiegelten Flächen führen hingegen zu mikroklimatisch bemerkbaren Aufheizungseffekten. Der Luftaustausch wird lokal in geringem Umfang potentiell gestört. Aufgrund der offenen Bebauungsstruktur können diese Faktoren jedoch größtenteils

vernachlässigt werden, ein ausreichender Luftaustausch ist weiterhin gesichert.

Aufhitzungseffekten wird durch die Festsetzungen der Grünordnung gezielt entgegengewirkt (z.B. extensive Dachbegrünung, Baumpflanzung).

Insgesamt entsteht eine geringe bis mäßige Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima.

### 2.1.6 Schutzgut Luft

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen, jedoch aufgrund bestehender Verkehrswege und gewerblicher Nutzungen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Durch die geplanten Maßnahmen sind keine wesentlichen Veränderungen der lokalen Luftqualität zu erwarten.

Durch das Vorhaben entstehen insgesamt betrachtet geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft.

### 2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wird durch Pflanzgebote und die weiteren Festsetzungen zur Grünordnung sowie durch die Festsetzung privater Grünflächen bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen dauerhaft gesichert.

Im Bereich der privaten Grünflächen entsteht ein Kinderspielplatz, die Grünstrukturen des Lärmschutzwalls bleiben erhalten und bilden den Abschluss der Siedlung Bruch-Römerstraße nach Osten.

Die Planung fügt sich hinsichtlich der Dimension der baulichen Strukturen gut in den Kontext der bestehenden Siedlung ein. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gewährleisten die Einbindung der Wohnbauflächen in den Kontext der Bestandsbebauung und tragen der lokalen Baukultur Rechnung.

Es liegen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut vor.

### 2.1.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Die entstehenden Gebäude und Erschließungsflächen sowie Spielplatzflächen stellen hochwertige Sachgüter dar.

Im Norden des Plangebiets ist im Bereich der Römerstraße das Bodendenkmal D-1-8143-0094, eine Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) mit Bohlenweg und Brücke, eingetragen. Das Denkmal umfasst die Flächen des Flurstücks 2323/16 sowie kleinere Teilflächen der Flurstücke 2323/3 und 2323/5. Etwa 100 m westlich des Geltungsbereichs sind Brandgräber der römischen Kaiserzeit kartiert (D-1-8143-0106).

Durch das Vorhaben entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter.

### 2.1.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Vor allem der Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima.

Die im Rahmen des Bebauungsplans festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen der Grünordnung wirken diesen Wechselwirkungen gezielt entgegen.

## **2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann keine Aktivierung der gemäß Baulücken- und Leerstandskataster erfassten Potentialflächen des Plangebiets für die wohnbaulichen Bedarfe der Gemeinde erfolgen.

### **2.2.1 Schutzgut Mensch**

Die gegebenen Vorbelastungen (v.a. Lärmimmissionen) aus den gewerblichen Nutzungen (Straßenmeisterei) und durch Verkehre auf privaten und öffentlichen Verkehrsflächen (u.a. B20, B304, Eisenbahnlinie Berchtesgaden-Freilassing) bleiben für das Schutzgut Mensch bei Nichtdurchführung der Planung unverändert erhalten.

### **2.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Die unversiegelten Flächen und Gehölzbestände im Plangebiet stellen ein potentielles Habitat für kommune Tier- und Pflanzenarten dar. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt dieser Lebensraum erhalten.

Die Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen sowie durch Verkehre auf angrenzenden öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrswege bleiben bestehen.

### **2.2.3 Schutzgüter Boden / Wasser**

Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits teilweise anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung in den nicht anthropogen beeinträchtigen bzw. naturnahen Bereichen erhalten.

### **2.2.4 Schutzgüter Klima / Luft**

Kleinklimatisch ergeben sich aufgrund der entfallenden Flächenversiegelung bei Nichtdurchführung der Planung positive Auswirkungen. Die unversiegelten Flächen und Gehölzbestände tragen im Bestand zur Entstehung von Kaltluft bei.

Die Vorbelastungen durch bestehende Nutzungen und Verkehre im unmittelbaren Umfeld bleiben jedoch unverändert bestehen.

### **2.2.5 Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung und Sach- / Kulturgüter**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die im Plangebiet bestehenden Gehölzflächen erhalten und werden sich weiterentwickeln. Bestehende Bodendenkmale bleiben unberührt.

Für das Landschaftsbild und die Erholung spielen die Flächen im Plangebiet eine untergeordnete Rolle, da es sich um Restflächen zwischen der bestehenden Siedlung Bruch-Römerstraße und der B20 handelt, welche von der umgebenden Landschaft weitgehend isoliert sind.

Neue hochwertige Sachgüter in Form von Wohnungsbau inkl. Erschließungsanlagen entstehen bei Nichtdurchführung der Planung entsprechend nicht.

### **2.2.6 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Wirkungspfad Boden - Wasser in den bisher unversiegelten Bereichen unberührt.

### **2.3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung**

Im Rahmen der Planung wurden die übergeordneten Belange des LEP und RP berücksichtigt.

Die Gemeinde Ainring ist sich der besonderen Bedeutung der Belange von Natur und Landschaft bewusst.

Die Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens und der Habitatausstattung durch die erforderliche Flächenversiegelung werden insbesondere durch Festsetzungen zur Grünordnung minimiert. Schützenswerte Landschaftsbestandteile und Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Planungsumgriff werden soweit möglich berücksichtigt (Erhalt Grünstrukturen im östlichen Plangebiet, Erhalt von Einzelbäumen).

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen. Für Eingriffe in Waldbestände erfolgt eine flächengleiche Ersatzaufforstung.

### **2.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, sowie Hinweise auf Schwierigkeiten gem. Anlage 1 Pkt. 3a BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4 c BauGB)**

Die Methodik der Umweltprüfung basiert für alle Umweltbelange auf einer Überlagerung der Bestandssituation mit den Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung. Daraus ergeben sich prognostizierte Veränderungen, die als Wirkungen des Bebauungsplans dargestellt werden. Bei flächenhaften Veränderungen ergibt sich die Prognose hierbei aus der Overlay-Methode.

Für die Wirkungsprognose und bei der Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird die maximal mögliche Ausnutzung der festgesetzten Grenzwerte zugrunde gelegt.

## 2.5 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

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

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

### 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Bei der vorliegenden Planung sind sowohl Vermeidungs- als auch Verringerungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG möglich.

##### Vermeidungsmaßnahmen

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

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

Durch die Aktivierung der im BLK 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.

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

Nachfolgend werden schutzgüterbezogen die berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensräume im Rahmen der Grünordnung.
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeinträge v.a. durch die vernetzenden Maßnahmen der Grünordnung (Schwerpunkt östliches Plangebiet).
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen soweit im Rahmen der Schaffung von Baurecht und den damit einhergehenden Erschließungsbedarfen zur gezielten Nachverdichtung möglich.
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen, siehe Hinweise durch Text zum Baumschutz nach RAS LP 4 bzw. DIN 18920.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen durch weitgehende Nutzung bestehender Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen.
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen durch Erhalt und Ergänzung der Grünstrukturen im östlichen Plangebiet.

**Schutzgut Boden:**

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden soweit im Rahmen der Schaffung von Baurecht und den damit einhergehenden Erschließungsbedarfen zur gezielten Nachverdichtung auf den anthropogen nur teilweise beeinflussten Flächen möglich (Schwerpunkt östliches Plangebiet).
- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Bodenformen durch geeignete Standortwahl.
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen durch Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Neuaufstellung eines bereits bestehenden Bebauungsplans in städtebaulich integrierter, infrastrukturell erschlossener Lage.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens, siehe vor allem die textlichen Hinweise zum Bodenschutz.

**Schutzgut Wasser:**

- Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl.
- Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen zumindest auf öffentlichen Flächen durch Nutzung bestehender Verkehrswege.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.
- Zuführung des Regenwassers in die natürlichen Kreisläufe durch Versickerung, soweit möglich und zulässig.

**Schutzgut Klima / Luft:**

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen) durch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der bestehenden Siedlungszusammenhänge sowie durch offene Bauweise.
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen im Osten des Plangebiets.
- Vermeidung von Aufheizungseffekten durch Maßnahmen der Grünordnung und der baulichen Gestaltung, u.a. Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern für Nebenanlagen.

**Schutzgut Landschaftsbild:**

- Vermeidung der Bebauung im Bereich markanter Strukturen des Reliefs.
- Vermeidung von negativen Auswirkung der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets.

**Minimierungsmaßnahmen**

Vorrangiges Ziel ist die Durchgrünung des Plangebiets. Diese gelingt einerseits durch den Erhalt von Bestandbäumen (nördliches Plangebiet) und durch standort- und klimawandelangepasste Neupflanzungen (teilweise auf unterbauten Flächen) sowie andererseits durch den Erhalt der linearen Grünstrukturen im Bereich des Lärmschutzwalls. Die Gehölzflächen der Wallböschungen werden entlang des Böschungsfußes durch Wiesenansaat mit Einzelbaum- oder Baumgruppenpflanzungen ergänzt (Pflanzgebot).

In diese naturnah gestalteten, als private Grünfläche gesicherten Flächen wird ein Kinderspielplatz integriert.

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

Die festgesetzten externen Ausgleichsflächen einschließlich der Ersatzaufforstungsflächen sind anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln.

### 3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung lokaler Populationen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) befindet sich derzeit jedoch in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

### 3.3 Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf

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

Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) [12] bilanziert.

Wie nachfolgend in Abbildung 3 dargestellt ergibt sich im im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf einer Eingriffsfläche von 6.777 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung von Bestandserfassung und -bewertung bzw. Eingriffsfaktor zunächst ein ein Ausgleichsbedarf von 21.308 Wertpunkten (WP).

Hiervon werden 15% der Wertpunkte unter Hinzunahme des sog. Planungsfaktors für Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet (naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, dauerhafte Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge) wieder abgezogen.

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 18.111 WP.

### 3.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich sowie die erforderliche Ersatzaufforstung ist auf der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2876 Tfl., Gemarkung Ainring, außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen.

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Berchtesgadener Land.

Der Zeitpunkt für die Eintragung in das Grundbuch und gleichzeitig die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Kulmbach wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Ausgleichsflächen sind als artenreiches Extensivgrünland (artenreiche Feucht- und Nasswiese) anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln.

Die Ansaat oder Nachsaat der Wiesenflächen erfolgt bei Bedarf mit autochthonem Saatgut, alternativ durch Druschgut- oder Mähgutübertragung mit Samenmaterial von geeigneten, durch die Untere Naturschutzbehörde freigegebenen Spenderflächen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Die Pflege erfolgt über eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd (1. Mahd: ab 15. Juni, 2. Mahd: ab 1. September). Das Mähgut ist grundsätzlich nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mulchmahd sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind unzulässig. Bei flächigem Aufkommen von Problempflanzen, z.B. Wurzelunkräutern oder Neophyten, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine abweichende Pflege zulässig (zusätzliche Schröpfschnitte etc.).



## Legende

### Eingriff

Bebauungsplanumgriff 8,3 ha; GRZ 0,4

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalieren Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

### Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Fläche	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
A	Standortgerechte Wälder und Feldgehölze junger Ausprägung	3.262	8	0,4	10.438
B	Vorwälder auf mittleren bis urban-industriellen Standorten	3.397	8	0,4	10.870
C	Verkehrsflächen (vollversiegelt)	118	0	0,4	0
<b>Summe</b>		6.777	-	-	21.308

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen	Private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen der Stadtbevölkerung zur Erholung.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern (Nebenanlagen, unterbaute Flächen)	Die positiven Auswirkungen einer begrüneten Dachfläche sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Lebensqualität im Wohnraum. Eine begrünete Dachfläche stellt wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar. Zudem leisten begrünete Dachflächen einen wichtigen Beitrag zum Wassermanagement (Retentionsraum).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max 20%)		15%
Summe Ausgleichsbedarf		18.111



Abb. 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, o.M.

Durch Deaktivierung bzw. Entfernung bestehender Drainagen ist eine Wiedervernässung der Ausgleichsflächen zu befördern.

Ergänzend sind auf mindestens 500 m<sup>2</sup> begleitend zum Peracher Moosgraben zwei flache, temporär einstauende Flachwassermulden, Tiefe maximal 1,5 m, anzulegen. Die Begrünung erfolgt entsprechend den umliegenden Extensivwiesenflächen.

Die Flächen sind dauerhaft so zu pflegen, dass sich die angestrebten Bestände entwickeln und dauerhaft erhalten bleiben.

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2323, 2323/36 und 2323/37 Gemarkung Ainring wird eine im Winter 2012 / 2013 kahlgelegte, aber als Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) zu wertende Fläche von 3.100m<sup>2</sup> sowie der im Bereich des Grundstücks 2323/5 stockende, im Schnitt 85-jährige Waldbestand mit einer Fläche von 2.800 m<sup>2</sup> gerodet (Fällung und Nutzungsänderung), nur Einzelbäume können erhalten werden.

Für diesen Waldeingriff ist auf der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 2876 Tfl., Gemarkung Ainring eine flächengleiche Ersatzaufforstung (5.900 m<sup>2</sup>) mit standortgerechten, heimischen Bäumen nachzuweisen. Baumartenbezogen ist das entsprechend einschlägige Herkunftsgebiet für Pflanzungen in der Gemeinde Ainring zu beachten. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 1,0 m, einem Reihenabstand von 1,0 bis 1,5 m und mit einer Mindestpflanzgröße von 50-80 cm. Es ist ZüF-zertifizierte Pflanzware zu verwenden. Die Anlage von Rückegassen mit einer Breite von ca. 4,0 m zu Unterhaltungszwecken ist bei Herstellung der Ersatzaufforstung zu berücksichtigen.

Abweichungen von vorgenannten Festsetzungen sind mit dem AELF Traunstein abzustimmen.

Die Ersatzaufforstungsflächen können nicht als Ausgleichsflächen für vorbenannten benannten naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden.

### 3.5 Ermittlung Kompensationsumfang

Durch vorbeschriebene Kompensationsmaßnahmen ergibt sich auf dem externen Ausgleichsgrundstück auf einer Fläche von 7.361 m<sup>2</sup> eine Ersatzaufforstungsfläche von 5.900 m<sup>2</sup> sowie ein anrechenbarer naturschutzfachlicher Ausgleich von 14.610 Wertpunkten (WP).

Gegenüber dem Ausgleichsbedarf von 18.111 WP ergibt sich somit ein Ausgleichsdefizit von 3.501 WP. Das Ausgleichsdefizit wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Ainring abgebucht. Die konkrete Flächenzuordnung befindet sich derzeit in Prüfung, die zugeordneten Flächen werden im weiteren Verfahren benannt.

### 3.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans

§ 4c BauGB schreibt vor, dass die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen überwachen müssen, die auf Grund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

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

#### Maßnahmen während der Bauphase / Bauantragstellung

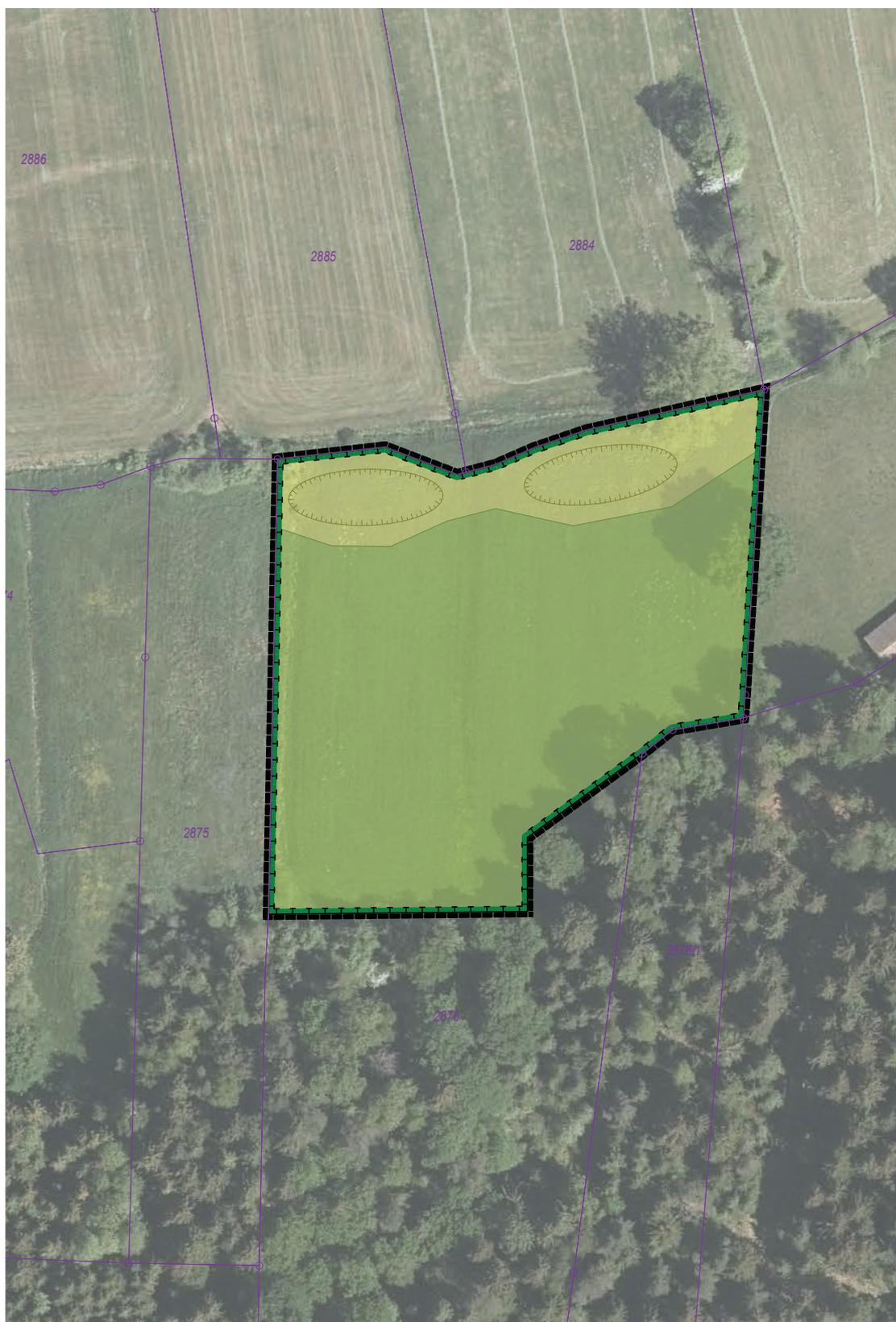
- Überwachung der abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bei Erd- und Aushubmaßnahmen
- Überwachung möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen
- Überprüfung, ob archäologische Bodenfunde gemacht werden
- Überprüfung, ob durch Baumaßnahmen Lärmbeeinträchtigungen entstehen
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. RAS LP4
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Lebensräumen die an das Baufeld angrenzen. Durchführung von Schutzmaßnahmen an Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. RAS LP4
- Überwachung einer ungehinderten Zufahrt für Einsatzfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) zu den anliegenden Grundstücken
- Überwachung, dass aus artenschutzfachlichen Gründen keine Rodungen zwischen 01. März und 30. September durchgeführt werden

#### Maßnahmen während der Betriebsphase

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

Durch ein Monitoring werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, überwacht. Dabei sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Das Monitoring soll sich insbesondere auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist, so dass eine intensivere Überwachung notwendig erscheint.



## Flächenkonzept Ausgleich

### Legende

Ausgleich

Flurstück Nr. 2876 Tfl.; Rechtliche Sicherung – befindet sich im Gemeindebesitz (dingliche Sicherung)

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste (BayKompV).

### Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Flächen (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
1	GM	Intensivgrünland (genutzt)	3	G 222	Artenreiche Seggen – oder binsenreiche Feucht – und Nasswiesen (extensiv genutzt)	13	1.461 (7.361 m <sup>2</sup> – 5.900 m <sup>2</sup> Aufforstung)	10	14.610
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>									<b>14.610</b>

### Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang Fl.Nr. 2876 Tfl.	14.610
Summe Ausgleichsbedarf	18.111
Differenz	-3.501

Das Ausgleichsdefizit von 3.501 WP wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Ainring abgebucht.



Umgriff BBP



Teilfläche 1 = 5.900 m<sup>2</sup>  
Ersatzaufforstung



Teilfläche 2 = 936 m<sup>2</sup>  
Extensivwiese (Feucht- bzw. Nasswiese)



Teilfläche 3 = 517 m<sup>2</sup>  
temporär einstauende Flachwassermulden

**Ausgleichsfläche gesamt: 7.353 m<sup>2</sup>**

Abb. 4: Ausgleichskonzept, o.M.

## **4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auf die Plausibilitätsprüfung in Kapitel 4 der Begründung wird verwiesen.

## 5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### 5.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

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

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

Die Neuaufstellung erfolgt im Regelverfahren.

#### Historie

Die Flächen im Plangebiet sind seit über 60 Jahren für eine Bebauung vorgesehen. Schon in den Flächennutzungsplänen von 1958 und 1986, erstellt durch die Ortsplanungsstelle für Oberbayern, sind die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wurde in den aktuellen Flächennutzungsplan übernommen, welcher seit Dezember 2020 rechtsverbindlich ist.

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring fasste bereits in seiner Sitzung am 22.07.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Erweiterung Bruch - Römerstraße“. Die Verwaltung wurde beauftragt das Verfahren einzuleiten. Aufgrund unterschiedlicher Rechtsauffassungen, insbesondere zu Rechtsfragen des Verfahrens sowie zu erforderlichen Ausgleichsflächen konnte das Verfahren nicht gestartet werden. In der Sitzung des Gemeinderates vom 12.07.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss nochmals gefasst um den Planungswunsch der Gemeinde zu erneuern.

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

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

#### Aktuelle Entwicklung

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

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

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

Das Planungskonzept sieht im Norden des Plangebiets in 4 Wohnanlagen 16 Reihenhäuser und 8 Dachgeschosswohnungen vor. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 48 Stellplätzen, wovon 31 in einer Tiefgarage nachgewiesen werden sollen.

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

Der neue Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplans entwickelt, wo das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird entsprochen. Das Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinde Ainring weist die Grundstücke im Plangebiet als Baulücken und Flächenpotentiale für wohnbauliche Nutzung aus.

Das Plangebiet liegt zwischen dem östlichen Ortsrand der Siedlung Bruch-Römerstraße und der Bundesstraße B20 im Osten mit westlich vorgelagertem Lärmschutzwall. Im Norden folgt das bebaute Stadtgebiet

Freilassing, im Süden der bereits genannte Siedlungssplitter. Durch die geplante Bebauung wird die bestehende Siedlung nach Osten hin zur B20 abgerundet.

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

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

## 5.2 Standort

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

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

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

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ainring:

Flur-Nr. 2312/5

Flur-Nr. 2324 Tfl. (Ortsstraße)

Flur-Nr. 2323

Flur-Nr. 2323/3

Flur-Nr. 2323/4

Flur-Nr. 2323/5

Flur-Nr. 2323/36

Flur-Nr. 2323/37

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf einer 7361 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2876, Gemarkung Ainring.

## 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Art der Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird nach § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

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

### Maß der Nutzung

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

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

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

Die Baugrenzen hingegen dürfen durch Balkone und Vordächer auf Länge der hinterliegenden Fassade mit einer Tiefe von maximal 2,5 m überschritten werden. So besteht ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Terrassen- und Vorgartenzone bzw. des Eingangsbereichs der jeweiligen Wohneinheiten.

Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

So wird der gewünschten städtebaulichen Dichte und den erforderlichen oberirdischen Erschließungsflächen ebenso Rechnung getragen wie der Zielsetzung, den ruhenden Verkehr im Sinne eines attraktiven Wohnumfelds größtenteils eingehaust bzw. unterirdisch nachzuweisen.

Nebenanlagen / Private Erschließungsflächen  
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die für das jeweilige Baugrundstück zulässige Grundfläche um maximal 50 vom Hundert überschritten wird, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

#### Garagen und Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind in ausreichender Zahl entsprechend der Stellplatzverordnung der Gemeinde Ainring nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb der Baugrenze zulässig, die Vorgaben der BayBO zum Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen sind einzuhalten.

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

#### Abstandsflächen / Bauweise

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

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

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

#### Abgrabungen / Aufschüttungen

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

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

#### 5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erfolgt in der Bestandsaufnahme. Dort werden die einzelnen Umweltbelange nach ihrer Funktion im Naturhaushalt und in der Umwelt des Menschen gemäß ihrem derzeitigen Zustand beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung im Naturhaushalt bzw. in der Umwelt des Menschen bewertet. In der Wirkungsprognose werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben. Die zu erwartenden vorhabensbezogenen Auswirkungen werden dabei dem Nullfall bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Bei Feststellung erheblicher Auswirkungen wird geprüft, ob diese durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Zusätzlich wird dargestellt, durch welche Maßnahmen zum Ausgleich die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kompensierbar sind.

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts liegen folgende Gutachten zugrunde, welche auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind:

- Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung B-Plan „Römerstraße-Ost“ in der Gemeinde Ainring Bericht Nr. 700-6685 Stand 24.05.2022, München 2022
- PTV Transport Consult GmbH: Neuaufstellung Bebauungsplan „Römerstraße“ - Verkehrliche Stellungnahme, Stand 15.02.2022. Karlsruhe 2022

Die gewählte Abgrenzung des Untersuchungsumfangs ist den Gutachten zu entnehmen.

#### 5.5 Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)

Bei Nichtdurchführung der Planung kann keine Aktivierung der gemäß Baulücken- und Leerstandskataster erfassten Potentialflächen des Plangebiets für die wohnbaulichen Bedarfe der Gemeinde erfolgen.

##### Schutzgut Mensch

Die gegebenen Vorbelastungen (v.a. Lärmimmissionen) aus den gewerblichen Nutzungen (Straßenmeisterei) und durch Verkehre auf privaten und öffentlichen Verkehrsflächen (u.a. B20, B304, Eisenbahnlinie Berchtesgaden-Freilassing) bleiben für das Schutzgut Mensch bei Nichtdurchführung der Planung unverändert erhalten.

##### Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die unversiegelten Flächen und Gehölzbestände im Plangebiet stellen ein potentielles Habitat für kommune Tier- und Pflanzenarten dar. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt dieser Lebensraum erhalten.

Die Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen sowie durch Verkehre auf angrenzenden öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrswege bleiben bestehen.

##### Schutzgüter Boden und Wasser

Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits teilweise anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung in den nicht anthropogen beeinträchtigen bzw. naturnahen Bereichen erhalten.

#### Schutzgüter Klima und Luft

Kleinklimatisch ergeben sich aufgrund der entfallenden Flächenversiegelung bei Nichtdurchführung der Planung positive Auswirkungen. Die unversiegelten Flächen und Gehölzbestände tragen im Bestand zur Entstehung von Kaltluft bei.

Die Vorbelastungen durch bestehende Nutzungen und Verkehre im unmittelbaren Umfeld bleiben jedoch unverändert bestehen.

#### Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung / Sach- und Kulturgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die im Plangebiet bestehenden Gehölzflächen erhalten und werden sich weiterentwickeln. Bestehende Bodendenkmale bleiben unberührt.

Für das Landschaftsbild und die Erholung spielen die Flächen im Plangebiet eine untergeordnete Rolle, da es sich um Restflächen zwischen der bestehenden Siedlung Bruch-Römerstraße und der B20 handelt, welche von der umgebenden Landschaft weitgehend isoliert sind.

Neue hochwertige Sachgüter in Form von Wohnungsbau inkl. Erschließungsanlagen entstehen bei Nichtdurchführung der Planung entsprechend nicht.

#### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Wirkungspfad Boden - Wasser in den bisher unversiegelten Bereichen unberührt.

## **5.6 Wirkungsprognose**

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

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen und den aus deren Betrieb resultierenden Schall-/Schadstoffimmissionen und Verkehre</li> <li>– keine Erholungsfunktion</li> <li>– Vorbelastung durch öffentliche Straßen- und Schienenverkehrswege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– geringfügige Erhöhung der Verkehre im, vom und zum Plangebiet</li> <li>– baubedingte Störwirkung (temporär)</li> <li>– Induzierung zusätzlicher Verkehre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz</li> <li>– Beschränkung von Beleuchtungsanlagen auf das erforderliche Maß</li> <li>– Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen</li> </ul>
Umweltbelang Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet</li> <li>– als Wald einzustufende Gehölzstrukturen von Vorhaben betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Versiegelung von derzeit unversiegelten, anthropogen teilweise jedoch vorbelasteten Flächen</li> <li>– Eingriffe in Vegetationsbestände im gesamten Plangebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstung</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Nutzung vorhandener Verkehrswege und sonstiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen</li> </ul>
Umweltbelang Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– potentielle Habitate für kommune Tierarten im Plangebiet vorhanden (saP derzeit in Bearbeitung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen sowie in Vegetationsbestände mit folglich kleinräumigem Verlust von Lebensräumen und potenzieller Fortpflanzungsstätten</li> <li>– bau- und betriebsbedingte Störungen</li> <li>– Störung durch Lichtemissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung (v.a. Erhalt übergeordneter Grünstrukturen, Ein- und Durchgrünung des Plangebiets)</li> <li>– Festsetzung von dauerhaft begrüntem Dächern von Nebenanlagen und Tiefgaragen</li> </ul>

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– Plangebiet auch in Relation zum Umfeld kein einzigartiges Gebiet für die biologische Vielfalt	– kleinflächig Änderung der Biotoptypenzusammensetzung	– s. Umweltbelange Tiere und Pflanzen
Umweltbelang Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– anthropogen nur teilweise überprägte Flächen von Vorhaben betroffen	– Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen – Verdichtung von Boden im Baufeld – Zerstörung von Bodenstrukturen im Baufeld	– Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß LEP – sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden – Festsetzungen zur Grünordnung, v.a. Erhalt unversiegelter, naturnaher Flächen – Wiederverwendung Oberboden
Umweltbelang Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– Keine Oberflächengewässer oder gewässerabhängige Schutzgebiete im Plangebiet – anthropogen nur teilweise überprägte Flächen von Vorhaben betroffen	– Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen – keine Oberflächengewässer betroffen	– Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß LEP – sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden – Festsetzungen zur Grünordnung – Versickerung von Niederschlagswasser – unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen und den aus deren Betrieb resultierenden Schall-/Schadstoffimmissionen und Verkehre</li> <li>– keine Erholungsfunktion</li> <li>– unversiegelte Flächen mit Gehölzstrukturen als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinräumige Überhitzungseffekte und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung</li> <li>– temporäre baubedingte Störwirkung (Stäube)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß LEP</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung, v.a. Erhalt unversiegelter, naturnaher Flächen</li> <li>– Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen</li> </ul>
Umweltbelang Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Bau-, jedoch Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden</li> <li>– bestehende öffentliche Verkehrsflächen sowie bestehende Lärmschutzeinrichtungen stellen hochwertige Sachgüter dar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Benachrichtigung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Falle zu Tage tretender Bodendenkmäler</li> </ul>
Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach Buchstaben a,c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– v.a. Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wechselwirkungen bestehen zwischen Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt durch den Verlust von Habitaten</li> <li>– zwischen Boden und Grundwasser aufgrund des Verlustes der Schutz- und Sorptionswirkung des Oberbodens</li> <li>– zwischen Boden und Grundwasser aufgrund der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge von Flächenversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß LEP</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung, v.a. Erhalt unversiegelter, naturnaher Flächen</li> <li>– Wiederverwendung Oberboden</li> <li>– Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>– Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul>

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete im Untersuchungsgebiet.</li> </ul>	
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)		<ul style="list-style-type: none"> <li>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen und zum Umgang mit Abfällen und Abwasser sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</li> </ul>
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen und deren Betrieb sowie die damit zusammenhängenden Verkehre</li> <li>– Vorbelastung durch öffentliche Straßen- und Schienenverkehrswege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Induzierung zusätzlicher Verkehre</li> <li>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</li> <li>– offene bauliche Struktur ermöglicht Luftaustausch im Plangebiet</li> </ul>

### III ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

*Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

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

## IV VERZEICHNISSE

### Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, München 2013; einschl. Teilfortschreibungen, in Kraft getreten am 01.03.2018 und 01.01.2020
- [2] Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, in Kraft getreten 1988, 14. Fortschreibung in Kraft getreten am 30.05.2020
- [3] Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und der Heimat: BayernAtlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lan g=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>, abgerufen am 10.05.2021
- [4] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Arten- und Biotopschutz Programm Bayern - Landkreis Berchtesgadener Land, herausgegeben Januar 2014
- [5] Gemeinde Ainring: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 18.02.2020, genehmigt mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) aus: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), abgerufen am 10.05.2021
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern (Online-Dienst) aus: <https://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen am 01.04.2022
- [8] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Dienst), abgerufen am 10.05.2021
- [9] Daten zum Klima und Wetter in Ainring: aus: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/ainring-155294/>, abgerufen am 11.11.2019
- [10] Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung B-Plan „Römerstraße-Ost“ in der Gemeinde Ainring Bericht Nr. 700-6685 Stand 24.05.2022, München 2022
- [11] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - Artenschutzkartierung (ASK) aus: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), abgerufen am 01.04.2022
- [12] Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Stand Dezember 2021. München 2021
- [13] PTV Transport Consult GmbH: Neuaufstellung Bebauungsplan „Römerstraße“ - Verkehrliche Stellungnahme, Stand 15.02.2022. Karlsruhe 2022

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild/Orthofoto Gemeinde Ainring, Ortsteil Bruch-Römerstraße, o.M. [3]	1
Abb. 2: Topografische Karte mit Lage Bearbeitungsgebiet, o.M. [3]	8
Abb. 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, o.M.	22
Abb. 4: Ausgleichskonzept, o.M.	26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	18
--	----