LOGO VERDE STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH

1. Änderung Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“, Gemeinde Ainring

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß § 3c UVPG)

Auftraggeber:
Gemeinde Ainring
vertreten durch 1. Bürgermeister Martin Öttl

Salzburger Str. 48
83404 Ainring

Tel.: +49 (8654) 575-0
E-Mail: gemeinde@ainring.de

Auftragnehmer:
Logo verde Stadtplaner und
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut

Tel.: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:
M.A. TUM Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

B. Pro. of Business CCI
Veronika Eisenrieder

Umfang:
16 Seiten

Datum: 04.04.2025
geändert: -

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 die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Anlage zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ der Gemeinde Ainring

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines 4
I.1. Anlass / Planungsziele 4
I.2. Rechtsgrundlagen / Verfahren 7
II. Merkmale der Vorhaben 10
II.1. Grösse und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens 10
II.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten 10
II.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 10
II.4. Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes 10
II.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen 11
II.6. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen 11
II.7. Risiken für die menschliche Gesundheit 11
III. Standort der Vorhaben 12
III.1. Bestehende Nutzung des Gebiets 12
III.2. Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen 12
III.3. Belastbarkeit der Schutzgüter 13
IV. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen 14
IV.1. Art und dem Ausmass der Auswirkungen 14
IV.2. Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen 14
IV.3. Schwere und Komplexität der Auswirkungen 14
IV.4. Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen 15
IV.5. Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens / Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen 15
IV.6. Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben 15
IV.7. Möglichkeiten zur Verminderung der Auswirkungen 15
V. Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen……...16

I. ALLGEMEINES

I.1. ANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Gemeinderat Ainring hat in seiner Sitzung am 19.12.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ beschlossen.

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in siedlungsintegrierter Lage zu schaffen, um bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde zu ersetzen und bedarfs- und nachfragegerecht zu ergänzen. So soll die Gemeinde Ainring auch künftig ihrem landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen und ein ausreichendes Angebot zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung vorhalten können.

Der bestehende EDEKA-Markt an der Salzburger Straße in Mitterfelden kann nicht mehr zeitgemäß betrieben werden und wird in absehbarer Zeit aufgegeben.

Ursächlich ist, dass die derzeitige Verkaufsfläche mit ca. 600 m² nicht ausreicht, um von den Kunden gewünschte, neue Sortimente (z.B. Bio-, Drogeriesortimente) anzubieten.

Außerdem kann der bestehende Markt in der notwendigen Form (Frischetheke) technisch nicht mehr betrieben werden, da im Bestandsmarkt dringende Sanierungen wie der Austausch der Kälteverbundanlage (klimaneutral), der Austausch der Bedien-, Kühl- und Tiefkühltheken sowie weitere energetische Maßnahmen (z.B. eine Wärmerückgewinnung) überfällig sind.

Der Mietvertrag mit dem Eigentümer des Objekts läuft zeitnah aus, der derzeitige Kaufmann wird aus Altersgründen nicht mehr verlängern. Seit 2019 wird nach einem Ersatzstandort gesucht.

Mehrere Standorte wurden untersucht, konnten aber z.B. mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht realisiert werden. So ergab sich die Notwendigkeit, den Standort im Plangebiet untersuchen. Der Standort befindet sich im nördlichen Bereich von Mitterfelden, südlich und direkt anschließend an den Kreisverkehr „Schmidinger Weiher“. Im Jahre 2008 hatte die Gemeinde diese Fläche schon der Bundespolizei zur Ansiedlung einer Dienststelle angeboten.

Auch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses war zeitweise im Gespräch. Es stellten sich bei Prüfung dieses Standortes für eine Einzelhandelsnutzung folgende Vorteile heraus:

- Zentrale Lage im Gemeindegebiet, Kundenverkehre belasten weniger die innerörtlichen Wohngebiete, hier insbesondere die Salzburger Straße;
- Gleiches gilt für den Lieferverkehr, welcher über ein leistungsfähiges Straßennetz abgewickelt werden kann;
- Weniger Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe, damit besteht geringeres Konfliktpotential;
- Dennoch für viele Bewohner Mitterfeldens noch fußläufig über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz erreichbar;
- Grundsätzlich positive Bewertung durch die Regierung von Oberbayern;
- Koppelstandort EDEKA, ALDI und DM möglich.

Mit dem Aufstellungsbeschluss hatte der Gemeinderat ausdrücklich keinen Vergabebeschluss zur Grundstücksvergabe gefasst. Wer dieses vom Gemeinderat mehrheitlich gewünschte Konzept umsetzt, blieb zum Aufstellungsbeschluss noch offen. Zur Vorbereitung eines Vergabebeschlusses wurde ein Interessenbekundungsverfahren als Konzeptvergabe durchgeführt. Somit hatten alle Interessenten die Möglichkeit, ein Angebot abzugeben. Von zwei abgegebenen Angeboten wurde auf Basis der im Interessenbekundungsverfahren benannten Auswahlkriterien der Firma EDEKA der Zuschlag erteilt. Die Firma EDEKA wird die Gebäude selbst errichten, sich also langfristig an den Standort binden. Letztlich stellt die Firma EDEKA in Aussicht, dass ein Nachfolger für den Bestandsmarkt an der Salzburger Straße für eine Übergangszeit gefunden werden kann, wenn eine Verlagerungsperspektive feststeht.

Darüber hinaus ist für die Zeit nach der Schließung des bestehenden EDEKA-Markts die Gemeindeverwaltung in Gesprächen mit der Leitung des Seniorenwohnstifts Mozart. In den Räumlichkeiten des Seniorenwohnstifts ist bereits heute ein kleineres Geschäft vorhanden, welches gut ausgestattet ist (erinnert an einen Dorfladen) und die Waren des täglichen Bedarfes abdeckt.

Ziel ist es, diesen kleinen Lebensmittelmarkt hinsichtlich der Fläche und des Sortiments etwas zu erweitern sowie für Kunden „von außen“ zu öffnen. Auch die Öffnungszeiten könnten erweitert werden. Hier läuft aktuell eine interne Prüfung durch die Leitung des Seniorenwohnstifts. Damit ist für Produkte des täglichen Bedarfes weiterhin eine Versorgung für die Bevölkerung im Nahbereich des heutigen EDEKA-Markts und auch für die Bewohner des Seniorenwohnstiftes gewährleistet.

Das Vorhaben konnte mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen werden. Im Zuge einer Voranfrage hat die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 06.03.2024 im Ergebnis bestätigt, dass der geplante Standort im Norden von Mitterfelden für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet ist. Die Verkaufsflächengrößen für die einzelnen Märkte sind ebenfalls LEP-konform. Eine zwischenzeitlich angefertigte fundierte gutachterliche Ausarbeitung durch die Firma CIMA erbrachte ebenfalls den Nachweis, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht.

Generell ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Für die positive Beurteilung ist wesentlich, dass die Märkte insbesondere der örtlichen Versorgung dienen und benachbarte Ortszentren nicht schwächen. Da aber die Nachbargemeinden selbst gut versorgt sind, ist die erste Einschätzung positiv.

Zur planungsrechtlichen Situation ist auszuführen, dass sich die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ befindet und dieser geändert werden muss (1. Änderung). Statt des bislang festgesetzten Gemeinbedarfs muss die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel festgesetzt werden. Zukünftige Nutzung wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sein.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass für die aktuell in diesem Bereich festgesetzten Freizeitanlagen zeitnah ein Alternativstandort gefunden werden muss. Hierzu werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans, welche sich derzeit ebenfalls in Aufstellung befindet, die bestehenden und geplanten Schul- und Freizeitanlagen neu organisiert, wobei auch Bereiche nördlich der Kreisstraße BGL 18, unmittelbar am Schwimmbad und dessen Stellplätzen gelegen, einbezogen werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ainring, Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden und umfasst gesamt ca. 16.253 m². Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ainring: Fl.Nr. 629 (Tfl.), Fl.Nr. 2948 (Tfl.), Fl.Nr. 2946 (Tfl.).

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Salzstraße sowie nördlich und westlich durch die Schwimmbadstraße (BGL 18) begrenzt. Das Plangebiet wird derzeit als intensives Grünland genutzt, auf Teilflächen befindet sich der provisorische Standort des Kindergartens „Mooswichtl“ Mitterfelden.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ erfolgt im Regelverfahren.

Der in der Planzeichnung zur 1. Änderung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und§ 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) einschließlich Backshop und Café-Gastronomiefläche, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.100 m² VKF, sowie ein Einzelhandelsbetrieb als Drogeriemarkt mit max. 800 m² VKF.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Wandhöhe. Festgesetzt wird eine Wandhöhe von maximal 7,5 m und eine GR von 10.600 m².

So sollen einerseits die baulichen Dimensionen zur Umsetzung des Einzelhandels-zentrums mit Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt sowie andererseits die erforderliche Flächenversiegelung für die benötigten Erschließungsanlagen (Anlieferung mit Einhausung, Besucher- und Mitarbeiterparkplätze, Zu- und Abfahrten) ermöglicht werden.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ zusammenfassend dargestellt.

Geltungsbereich:	16.253 m²
davon SO:	13.320 m²
davon öffentliche Grünfläche:	743 m²
davon öffentl. Verkehrsfläche:	2.190 m²
überbaubare Grundst.fl.:	5.905 m²
nicht überbaubare Grundst.fl.:	7.415 m²

(überbaubar nur durch private Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)

Nettobauland:	13.320 m²

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Nach § 7 Absatz 1 UVPG führt die zuständige Behörde bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 UVPG entsprechend gekennzeichnet ist, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Gemäß Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.1 ist in Verbindung mit Nr. 18.8 für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den ein Bebauungsplan mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung der UVP durchzuführen.

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 7 Absatz 1 auf Anlage 3 Bezug genommen wird:

1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien,

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,

3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.

II. MERKMALE DER VORHABEN

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

II.1. GRÖSSE UND AUSGESTALTUNG DES GESAMTEN VORHABENS

Das Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 16.253 m². Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ainring: Fl.Nr. 629 (Tfl.), Fl.Nr. 2948 (Tfl.), Fl.Nr. 2946 (Tfl.). Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um bereits beplante Flächen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen. Es kommt zu keinen Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche. Die neu geplante Nutzung füllt eine Bedarfslücke im Gemeindegebiet und eine Baulücke in der Ortslage. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde somit das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Vorrang der Innenentwicklung im Sinne der § 1, Abs. 5, 1a Abs. 1 BauGB berücksichtigt. Das Plangebiet grenzt an ein Gewerbegebiet im Osten sowie an eine Schule im Süden und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt, auf Teilflächen befindet sich der provisorische Standort des Kindergartens „Mooswichtl“. Die in diesem Zuge versiegelte Fläche ist zu Beginn der Arbeiten zum Abbruch vorgesehen, ebenso wie die Stellplätze im westlichen Plangebiet. Die Abschnitte der Salzstraße sowie Industriestraße innerhalb des Geltungsbereiches bleiben zur Erschließung erhalten. Bestandsgehölze bleiben nach Möglichkeit erhalten.

II.2. ZUSAMMENWIRKEN MIT ANDEREN BESTEHENDEN ODER ZUGELASSENEN VORHABEN UND TÄTIGKEITEN

Die westlichen Teile der Dachflächen des Einzelhandelsstandorts sollen in die südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Freizeit- und Sportanlagen einbezogen werden. Vorgesehen ist z.B. die Herstellung einer Pumptrack-Anlage. Hierfür wird die westliche Außenwand der eingehausten Anlieferzone mit einer begrünten Böschung angefüllt, um die Begehbarkeit der Dachflächen sicherzustellen. Über ein Gehrecht zugunsten der Gemeinde Ainring für die Allgemeinheit wird die öffentliche Nutzung dauerhaft sichergestellt. Die begehbaren Dachflächen gehen westlich der Anlieferzone direkt in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlagen über. Die Grünflächen kennzeichnen den Übergang in die benachbarten Gemeinbedarfsflächen außerhalb des Plangebiets. So wird das Plangebiet auch für die öffentliche Nutzung aktiviert. Ergänzend wird auf Kapitel IV.6. verwiesen.

II.3. NUTZUNG NATÜRLICHER RESSOURCEN, INSBESONDERE FLÄCHE, BODEN, WASSER, TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Es werden unversiegelter Boden (Intensivgrünland) sowie unbebaute bzw. nur teilweise bebaute Fläche (ca. 16.253 m², GR max. 10.600 m²) in Anspruch genommen. Wie zuvor beschrieben, kommt es zu keinen Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche. Die neu geplante Nutzung füllt eine Bedarfslücke im Gemeindegebiet und eine Baulücke in der Ortslage. Bodenkundlich dominiert im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Oberflächengewässer, jedoch verläuft unmittelbar nördlich, entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Die biologische Vielfalt ist

auf Intensivgrünland gering und daher nicht von Relevanz. Es werden basierend auf einer standortbezogenen artenschutzrechtlichen Prüfung Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzfachlicher Konflikte getroffen. Durch die zum Vorrang der Innenentwicklung und zum Bodenschutz bereits dargestellten Aspekte des Flächensparens durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans in siedlungsintegrierter und infrastrukturell erschlossener Lage wird zugleich auch dem Klimaschutz Rechnung getragen, da Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen von Bebauung freigehalten werden können.

II.4. ERZEUGUNG VON ABFÄLLEN IM SINNE VON § 3 ABSATZ 1 UND 8 DES KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZES

Im Zuge der Baumaßnahmen fällt beim Abbruch überwachungsbedürftiger Abfall an. Die Entsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Eine Gefährdung der Umwelt ist aufgrund der geringen Abfallmenge auszuschließen. Diese kann direkt abtransportiert werden und muss nicht zwischengelagert werden.

II.5. UMWELTVERSCHMUTZUNG UND BELÄSTIGUNGEN

In der Bauphase sind in geringem Umfang Störungen von Mensch, Natur und Landschaft durch (Bau-)Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklung zu erwarten. Betriebsbedingt sind das steigende Verkehrsaufkommen einschließlich der daraus resultierenden Emissionen und mögliche Emissionen durch haustechnische Anlagen zu benennen. Aufgrund der offenen Baustruktur im Umfeld des Plangebiets werden keine negativen lufthygienischen Auswirkungen erwartet. Eine schalltechnische Untersuchung befindet sich in Aufstellung, bei Bedarf werden zur Konfliktvermeidung Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Wesentliche zusätzliche Lichtemissionen sind nicht zu erwarten.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Die hydraulische Untersuchung zum Bebauungsplan ergab, dass ein geringer Grundwasserflurabstand besteht und dieser gemeinsam mit der hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds zu einer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen führt.

II.6. RISIKEN VON STÖRFÄLLEN, UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, sind nicht gegeben. Bei dem Vorhaben finden keine gefährlichen, wassergefährdenden Stoffe, Gefahrengüter oder radioaktive Stoffe Verwendung.

Die hydraulische Untersuchung zum Bebauungsplan hat nachgewiesen, dass aufgrund der Höhenlage der Salzburger Straße innerhalb des Geltungsbereichs keine Überschwemmungen zu befürchten sind.

II.7. RISIKEN FÜR DIE MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Während der Bauphase ist durch Abgase der zum Einsatz kommenden Maschinen mit einer lokalen, temporären Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen. Betriebsbedingt ist durch erhöhtes Verkehrsaufkommen mit einem Anstieg an Fahrzeugabgasen und Feinstaub zu rechnen. Diese sind jedoch geringfügig und nicht UVP-relevant.

III. STANDORT DER VORHABEN

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

III.1. BESTEHENDE NUTZUNG DES GEBIETS

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt, mit zeitweiliger Nutzung z.B. durch Zirkusse. Auf Teilflächen befindet sich der provisorische Standort des Kindergartens „Mooswichtl“ sowie Abschnitte der Salz- und Industriestraße.

III.2. REICHTUM, VERFÜGBARKEIT, QUALITÄT UND REGENERATIONSFÄHIGKEIT DER NATÜRLICHEN RESSOURCEN

Aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland und Verkehrswege besteht keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit. Da es sich dennoch größtenteils um unversiegeltes Offenland handelt, kann der Boden durch das Vorhaben seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften aufgrund der Versiegelung nicht mehr erfüllen. Bodenkundlich dominiert im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Die Fläche innerhalb des Plangebiets geht weitestgehend für das Vorhaben verloren.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Es besteht ein geringer Grundwasserflurabstand, welcher gemeinsam mit der hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds zu einer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen und gleichzeitig zu einer geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden führt. Es ist erhöhte Sorgfalt im Umgang mit potentiell grundwassergefährdenden Stoffen in Bau- und Betriebsphase erforderlich.

Der Luftstrom des Plangebiets in Voralpenlage bewegt sich von den Berghängen südwestlich des Geltungsbereichs talabwärts. Die offene Bebauung im Umfeld sorgt für eine gute Durchlüftung des Plangebiets. Die großflächigen Wälder und landwirtschaftlichen Nutzflächen im unmittelbaren landschaftlichen Kontext des Planungsgebiets sorgen für einen mikroklimatischen Kühleffekt, welcher speziell an Hitzetagen gesundheitsförderlich wirkt.

III.3. BELASTBARKEIT DER SCHUTZGÜTER

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

- Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes: nicht betroffen.
- Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst: nicht betroffen.
- Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst: nicht betroffen.
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:

  Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone (Zone 3) des „Biosphärenreservat Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR-00001), mit dem grundsätzlichen Ziel, die biologische Vielfalt zu erhalten, eine nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen zu unterstützen und die Regionalwirtschaft zu stärken. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse, jedoch sind vor diesem Hintergrund die grünordnerischen und ökologisch wirksamen Maßnahmen im Bauvollzug mit hoher Priorität umzusetzen.
- Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes: nicht betroffen.
- geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes: nicht betroffen.
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes: nicht betroffen.
- Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes: nicht betroffen.
- Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind: nicht betroffen.
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes: nicht betroffen.
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind: nicht betroffen.

IV. ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Aspekten Rechnung zu tragen:

IV.1. ART UND AUSMASS DER AUSWIRKUNGEN

Aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland und Verkehrsflächen liegt keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit vor. Da es sich dennoch um unversiegeltes Offenland handelt, kann der Boden durch das Vorhaben seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften aufgrund der Versiegelung nicht mehr erfüllen. Die Böden weisen eine geringe Sorptions- und Filterfähigkeit auf.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Es besteht ein geringer Grundwasserflurabstand, welcher gemeinsam mit der hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds zu einer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen und gleichzeitig zu einer geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden führt.

Beeinträchtigung durch Lärm oder der Luftqualität sind während der Bau- und Betriebsphase nur in untergeordnetem Umfang zu erwarten, eine Überschreitung der einschlägigen Immissionsgrenzwerte ist nicht absehbar. Bauzeitliche Beeinträchtigungen, insbesondere Lärm während der Bauphase, sind nicht auszuschließen, diese entfalten jedoch keine UVP-Relevanz. Weiterhin erstrecken sich die Beeinträchtigungen weitestgehend auf das Gewerbegebiet und die bestehenden Freizeitanlagen, ein Einfluss auf das naheliegende Wohngebiet im Süden ist nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt unterliegen Plangebiet und Umfeld bereits im Ausgangszustand intensiver anthropogener Nutzung und Überprägung, daher liegen keine Verbotsdelikte und Störungen vor.

Das Landschaftsbild wird maßgeblich von den Einrichtungen für Freizeit- und Sport, den Schulen und der Kinderbetreuung sowie bestehendem Geschosswohnungsbau geprägt. Das Plangebiet fügt sich derzeit in das überwiegend landwirtschaftlich und freizeitlich genutzte Umfeld ein. Nach der Maßnahme wird es sich im Siedlungskontext mehr dem Gewerbegebiet im Osten zuwenden. Hierdurch schließt sich eine bestehende Orts- und Baulücke bzw. Potentialfläche für Nachverdichtung gemäß Baulücken- und Leerstandskataster.

Im Plangebiet bestehen hochwertige Sachgüter in Form von Erschließungsflächen (Salzstraße und Industriestraße), öffentlichen Stellplätzen und temporären baulichen Anlagen (Containeranlage (KiTa)). Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist für den Geltungsbereich weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal kartiert. Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben erhalten, Stellplätze werden sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des Plangebiets neu geschaffen.

IV.2. GRENZÜBERSCHREITENDER CHARAKTER DER AUSWIRKUNGEN

Nicht gegeben.

IV.3. SCHWERE UND KOMPLEXITÄT DER AUSWIRKUNGEN

Es entsteht eine dauerhafte Versiegelung mit Verlust der Bodenfunktionen, welche bei Standortaufgabe jedoch potentiell reversibel ist. Die Bodenversiegelung wiederum bedingt eine verminderte Grundwasserneubildungsrate, weshalb versickerungsfähige Belagsflächen festgesetzt werden. Die potentielle Gefährdung des hoch anstehenden Grundwassers durch Stoffeintrag ist nicht vollständig auszuschließen, jedoch unter Beachtung der Sorgfaltspflichten und der guten fachlichen Praxis unwahrscheinlich.

IV.4. WAHRSCHEINLICHKEIT VON AUSWIRKUNGEN

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind unvermeidbar, ebenso wie die verminderte Grundwasserneubildungsrate, da diese durch die Flächenversiegelung bedingt wird. Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind durch die nötige Sorgfalt in Bau- und Betriebsphase vermeidbar. Schalltechnische und lufthygienische Auswirkungen ergeben sich in untergeordnetem Umfang sowohl im Bau und im Betrieb.

IV.5. VORAUSSICHTLICHER ZEITPUNKT DES EINTRETENS / DAUER, HÄUFIGKEIT UND UMKEHRBARKEIT DER AUSWIRKUNGEN

Inanspruchnahme und Versiegelung der Flächen treten unmittelbar mit Baubeginn ein und bleiben dauerhaft bestehen. Die Immissionsbelastung durch Bautätigkeit geht nach Baufertigstellung in betriebsbedingte Immissionsbelastung über.

IV.6. ZUSAMMENWIRKEN DER AUSWIRKUNGEN MIT DEN AUSWIRKUNGEN ANDERER BESTEHENDER ODER ZUGELASSENER VORHABEN

Wesentliches Zusammenwirken von Einflüssen aus den benachbarten Gemeinbedarfs- und Gewerbegebieten mit den Einflüssen aus dem Plangebiet ist nicht zu erwarten. Zwar werden die vorliegende 1. Änderung sowie die ebenfalls in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ (Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen) zu Veränderungen im Verkehrsgeschehen führen, es werden jedoch keine negativen Einflüsse auf die Schutzgüter erwartet. Eine Verkehrsuntersuchung sowie eine darauf aufbauende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan sollen diese Annahmen im Bauleitplanverfahren verifizieren. Auch unüberwindbare artenschutzfachliche Konflikte werden, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet. Ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag befindet sich in Bearbeitung und wird dem Bauleitplanverfahren zur formellen Beteiligung beigegeben.

IV.7. MÖGLICHKEITEN ZUR VERMINDERUNG DER AUSWIRKUNGEN

- Festsetzungen zur Grünordnung, u.a.
  - Dachbegrünung auf Dächern von Haupt- und Nebenanlagen
  - Erhalt von bestehenden Bäumen und Gehölzstrukturen
  - Pflanzgebote für Bäume und Gehölzflächen
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen
- Festsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen
- Festsetzungen von Maßnahmen zum Immissionsschutz bei Bedarf
- Festsetzung versickerungsfähiger Belagsflächen
- Hinweise zur Versickerung von Oberflächenwasser
- Hinweise zu bau- und betriebsbezogenen Prüf- und Monitoringmaßnahmen

V. ZUSAMMENFASSUNG: GESAMTEINSCHÄTZUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

(durch zuständige Behörde)

UVP erforderlich? (ja / nein):
Das Vorhaben wirkt sich aufgrund der Flächenversiegelung negativ auf die Schutzgüter Boden und Fläche aus und ist solange irreversibel wie der EDEKA-Markt besteht. Weitere Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen sind nicht oder in einem nicht erheblichen Maße zu erwarten. Weiterhin erfüllt das Vorhaben das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des § 1, Abs. 5, 1a Abs. 1 BauGB.

Als Ergebnis der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Abs. 1 Satz 2 UVPG wird aus Sicht der Verfasser festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Ainring, den 04.04.2025