

AUFHEBUNGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG FELDKIRCHENER FELD“

**für das Gebiet zwischen der Bahnstrecke Freilassing-Berchtesgaden und der
Bundesstraße B20 im Ortsteil Feldkirchen der Gemeinde Ainring**

vom 05.11.2018

Die Gemeinde Ainring erlässt gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2017 aufgrund von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

folgende

Aufhebungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Feldkirchen zwischen der Bahnstrecke Freilassing-Berchtesgaden und der Bundesstraße B20. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 2096/2, 2104, 2106/1 sowie das Flurstück 1906/5 Gemarkung Ainring. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Aufhebung

Der seit dem 24.04.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ wird ersatzlos aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

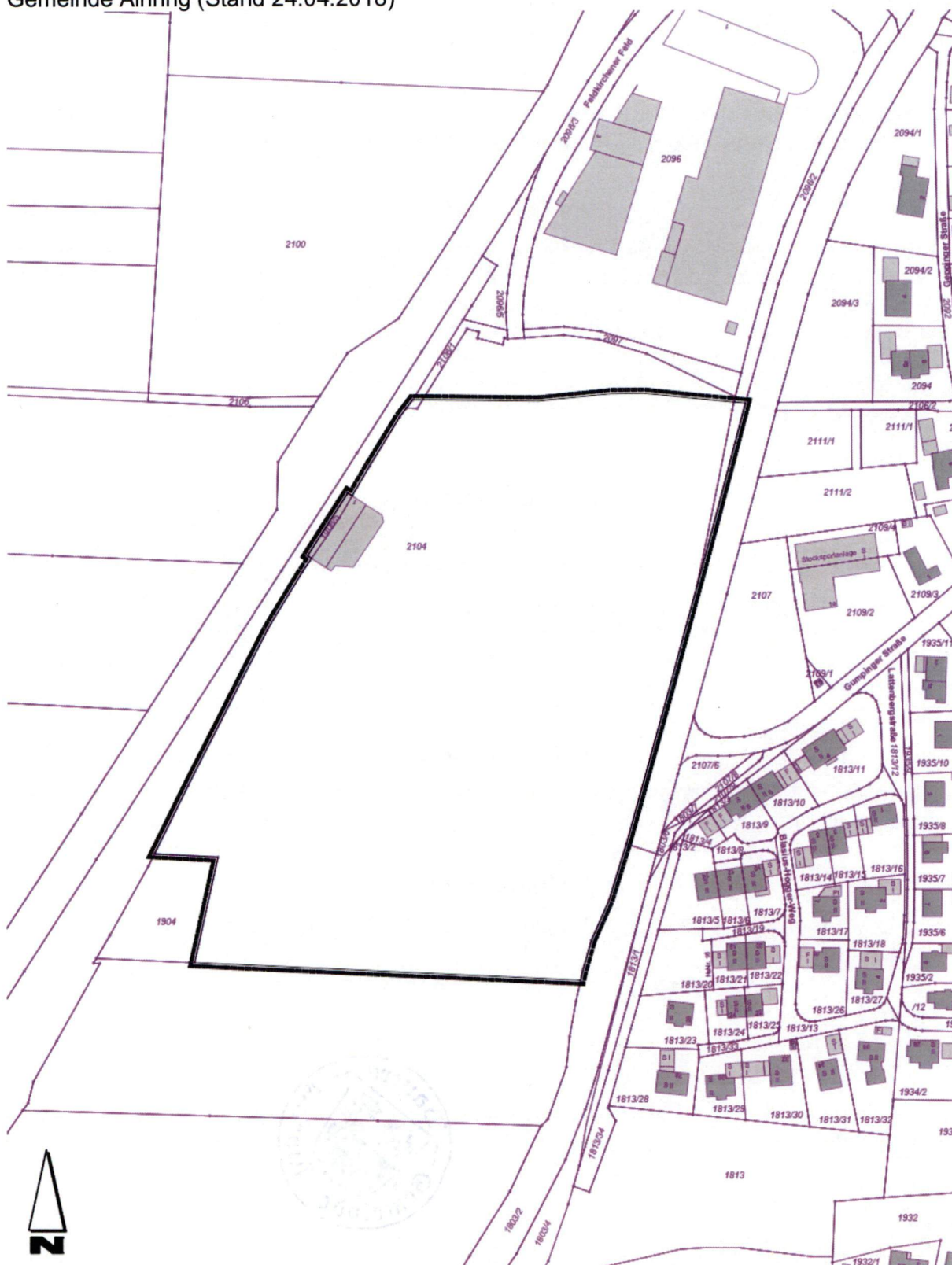
Ainring, den 05.11.2018
Gemeinde Ainring



Johann Eschlberger
Erster Bürgermeister



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (Lageplan) zur Aufhebungssatzung Feldkirchner Feld, Gemeinde Ainring (Stand 24.04.2018)



Maßstab 1:2.500

Planungsumgriff Flurstücke 2096/2, 2104, 2106/1, 1906/5 Gemarkung Ainring
Stand Kartengrundlage: November 2017

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2017 die Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 05.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2018 hat in der Zeit vom 06.06.2018 bis 09.07.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ in der Fassung vom 15.05.2018 hat in der Zeit vom 30.05.2018 bis 04.07.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ in der Fassung vom 06.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2018 bis 15.10.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2018 bis 15.10.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ainring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2018 die Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.11.2018 als Satzung beschlossen.

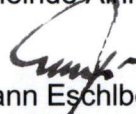
Ainring, den 14.11.2018
Gemeinde Ainring


Johann Eschlberger
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Ainring, den 15.11.2018
Gemeinde Ainring

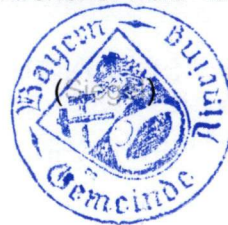

Johann Eschlberger
Erster Bürgermeister



8. Der Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ wurde am 27.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ ist damit in Kraft getreten.

Ainring, den 28.11.2018
Gemeinde Ainring


Johann Eschlberger
Erster Bürgermeister



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT DER AUFHEBUNGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG FELDKIRCHENER FELD“

für ein Gebiet zwischen der Bahnstrecke Freilassing-Berchtesgaden und der Bundesstraße B20 im Ortsteil Feldkirchen der Gemeinde Ainring

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	7
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	7
I.2.	ANLASS ZUR AUFHEBUNG – PLANUNGSZIELE	7
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	8
I.3.1.1.	Lage im Gemeindegebiet / Topographie	8
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	8
I.3.1.3.	Verkehr / Infrastruktur	9
I.3.1.4.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	9
I.3.1.5.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	9
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	10
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	10
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	12
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN	15
I.3.3.1.	Eigentumsverhältnisse	15
I.3.3.2.	Beschränkungen	15
I.4.	ANLASS DER AUFHEBUNG	16
I.4.1.	URSPRÜNGLICHE PLANUNG	16
I.4.2.	ENTWICKLUNG DES GEBIETS	17
I.4.3.	GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFHEBUNG	18
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN	21
I.5.1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	21
I.5.2.	AUFHEBUNG	21
I.5.3.	PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG DES GEBIETES NACH AUFHEBUNG	21
I.6.	BETEILIGUNGEN	22
I.6.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	22
I.6.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	22
I.6.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	22
I.6.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	22

I.7.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN	23
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	23
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	28
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	29
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	31
I.8.	KOSTEN	31
II.	UMWELTBERICHT	32
II.1.	EINLEITUNG	32
II.2.	PLANGRUNDLAGEN	32
II.3.	UMWELTRELEVANTE ZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	32
II.3.1.	GRUND UND BODEN, WASSER	32
II.3.2.	NATUR UND LANDSCHAFT	33
II.3.3.	ARTENSCHUTZ UND BIOLOGISCHE VIELFALT	33
II.3.4.	KLIMA	33
II.3.5.	MENSCHLICHE GESUNDHEIT, ERHOLUNG, LÄRM, LUFT	34
II.4.	BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	36
II.4.1.	BODEN UND WASSER	36
II.4.1.1.	Bestand und Bewertung der geologischen und hydrologischen Ausgangssituation	36
II.4.1.2.	Altlasten	36
	Altlasten sind im Planungsumgriff nicht bekannt.	36
II.4.1.3.	Bodendenkmäler	36
II.4.1.4.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	38
II.4.1.5.	Bewertung der Umweltauswirkungen Boden und Wasser	38
II.4.2.	PFLANZEN UND TIERE	38
II.4.2.1.	Bestand an naturschutzrechtlich gesicherten oder geschützten Landschaftsteilen	38
II.4.2.2.	Pflanzen und Lebensräume	38
II.4.2.3.	Tierwelt	38
II.4.2.4.	Bewertung der Umweltauswirkungen Pflanzen und Tiere	39
II.4.3.	LANDSCHAFT	39
II.4.3.1.	Bestand und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes	39
II.4.3.2.	Bewertung der Umweltauswirkungen Landschaft	39
II.4.4.	MENSCH (LÄRM, ERHOLUNG, GESUNDHEIT)	39
II.4.4.1.	Lärm	39
II.4.4.2.	Erholung	39
II.4.4.3.	Gesundheit	39
II.4.4.4.	Bewertung der Umweltauswirkungen für den Menschen	40
II.4.5.	LUFT UND KLIMA	40
II.4.5.1.	Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation	40
II.4.5.2.	Bewertung der Umweltauswirkungen Luft und Klima	40

II.4.6.	KULTUR- UND SACHGÜTER	40
II.4.6.1.	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation	40
II.4.6.2.	Bewertung der Umweltauswirkungen Kultur- und Sachgüter	40
II.5.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER AUFHEBUNG (NULLVARIANTE)	41
II.6.	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	41
II.7.	GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES	41
II.8.	GEPRÜFTE ALTERNATIVEN	41
II.9.	METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	42
II.10.	ÜBERWACHUNG / MONITORING	42
III.	ALLGEMEIN VERSTÄNDTLICHE ZUSAMMENFASSUNG	43
IV.	Abbildungsverzeichnis	45
V.	Quellenangaben	46

I. BEGRÜNDUNG

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ ist am 24.04.2001 in Kraft getreten. Das Plangebiet grenzt nach Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Feldkirchener Feld“, nach Westen an die Bahnlinie Freilassing-Berchtesgaden und nach Osten an die Bundesstraße B20 an.

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2017 soll der Bebauungsplan aufgrund seiner Unwirksamkeit sowie wegen Änderung der gemeindlichen Planungsvorstellungen im Regelfahren aufgehoben werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG – PLANUNGSZIELE

Eine bauliche Entwicklung im Plangebiet wurde seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Krantest- und LKW-Abstellflächen der Fa. Palfinger, nicht realisiert. Zudem entspricht der Bebauungsplan nicht den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung zum Immissionsschutz, was die Unwirksamkeit des Plans bewirkt. Erkennt eine Gemeinde, dass ein Bebauungsplan unwirksam ist, ist sie gem. Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz (GG) gehalten, den Missstand zu beseitigen.

Eine bloße Heilung des Planes scheidet aus. So erfordert die maßgebliche Veränderung der örtlichen Verhältnisse durch Heranrücken der Wohnbebauung des Bebauungsplans „Lattenberger Straße“ an das südöstliche Plangebiet eine neue Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange. Zudem erfordern die aktuellen rechtlichen Vorgaben an den Immissionsschutz, dass zumindest eine erste Vorstellung existiert, welche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet realisiert werden soll, da andernfalls die notwendige interne Gliederung zur Festlegung von Emissionskontingenten nicht bewerkstelligt werden kann.

Darüber hinaus würde eine Heilung nicht mehr den planerischen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen. Der Bebauungsplan wurde seit über 16 Jahren nicht verwirklicht. Nach den aktuellen Vorstellungen der Gemeinde kommt eine gewerbliche Nutzung des Geländes nur noch für konkrete Vorhaben in Betracht die mit der Gemeinde abgestimmt wurden. Hintergrund ist unter anderem das veränderte Wirtschaftsleitbild des Landkreises Berchtesgadener Land, das nicht mehr mit den Vorstellungen aus dem Jahr 2000 übereinstimmt. Fortschreitende Flächenknappheit hat dafür gesorgt, dass sorgfältig ausgewählt werden muss, welche Betriebe angesiedelt werden sollen.

Daher soll gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2017 aufgrund von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) der Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ im Regelfahren aufgehoben werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Gemeindegebiet / Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Feldkirchen, westlich der Bundesstraße B20, östlich der Bahnlinie Freilassing-Berchtesgaden. Nördlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet „Feldkirchener Feld“, südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gelände ist eben, der Untergrund ist bebaubar, mit hoch anstehendem Grundwasser ist trotz der räumlichen Nähe zur östlich der Ortslage Feldkirchen fließenden Saalach nicht zu rechnen. Mit sonstigen Erschwernissen im Gründungsbereich ist nicht zu rechnen.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Gegenwärtig wird das Plangebiet größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ackerbaulich genutzte Flächen.

Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich auf Teilflächen der Flurnummer 2104 Lager- und Prüfflächen der Firma Palfinger des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 03.08.2010 (Bauantrag „Erweiterung des Firmengeländes Richtung Süden und Errichtung einer LKW-Abstellfläche und Prüffläche“, Aktenzeichen 310.3 BV 473-2010, Genehmigungsbescheid vom 03.08.2010).

Des Weiteren befindet sich eine bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ bestehende Lagerhalle (Holzbaracke) im nordwestlichen Plangebiet. Diese ist aktuell vermietet und wird als Lager eines Landschaftsgartenbaubetriebs genutzt. Die Lagerhalle wurde im Bauantragsverfahren BV 1222/96 als Altreifenlager und Montagehalle inkl. eines separaten Aufenthaltscontainers genehmigt. Diese Genehmigung hat weiterhin Bestand. Die geltenden Regelungen zum Bestandsschutz stellen die Sicherung der städtebaulichen Ordnung sicher.

Zudem waren im Plangebiet 17 Stück nicht genehmigte Bürocontainer aufgestellt, deren Beseitigung durch die Gemeinde mehrfach beim Landratsamt Berchtesgadener Land angemahnt wurde.

In Folge dessen hat das Landratsamt Berchtesgadener Land am 29.01.2018 die Fa. M. Kaindl KG dazu aufgefordert die erforderlichen Bauantragsunterlagen bis zum 04.03.2018 bei der Gemeinde Ainring einzureichen, um die Zulässigkeit des Vorhabens zu überprüfen und um gegebenenfalls eine Genehmigung erteilen zu können. Der Fa. M. Kaindl KG wird damit auch die Möglichkeit gegeben zur Sach- und Rechtslage Stellung zu nehmen. Andernfalls würde durch das Landratsamt Berchtesgadener Land ein kostenpflichtiges Anordnungsverfahren mit den damit verbundenen Zwangsmitteln eingeleitet.

Diese Bürocontainer wurden im Juli 2018 entfernt.

I.3.1.3. Verkehr / Infrastruktur

Als Verkehrserschließung für das Plangebiet wurde im Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ eine Stichstraße, welche das Baugebiet etwa in der Mitte teilt, vorgesehen. Die Planstraße wurde in Teilen als Abzweig von der Kreisstraße BGL 18 im Baugebiet „Feldkirchener Feld“ bereits realisiert.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens Bayernwerk AG, Alpenstraße 1, 83395 Freilassing.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die kommunale Müllabfuhr.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch die vorhandene kommunale Kanalisation der Gemeinde Ainring sichergestellt. Das Regenwasser der privaten befestigten Flächen und der privaten sowie der öffentlichen Verkehrsflächen ist dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Gegenwärtig wird das Plangebiet wie bereits beschrieben größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ackerbaulich genutzte Flächen.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs bestehen Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen. Diese sind geschützt nach Art. 16 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG).

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Plangebiet. Die Flächen sind jedoch Teil des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land. Auf Kapitel I.3.2.2.a. wird verwiesen. [4]

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten

Es sind keine Vorkommen von Altlasten auf den Flächen des Plangebietes bekannt.

Lärm / Lufthygiene

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen. Über Grenz- bzw. Orientierungswerte, die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, gibt es Maßgaben zur maximal zulässigen oder zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

Im Planungsbereich ist Verkehrslärm der Bundesstraße B20 und Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Freilassing-Berchtesgaden maßgeblich. Hinzu kommt eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Feldkirchener Feld“ sowie durch eine Stocksportanlage mit Pkw-Parkflächen östlich des Plangebietes auf Fl.Nr. 2109/2.

Lufthygienische Vorbelastungen bestehen insbesondere infolge von (Fein-) Staubimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan)

Landentwicklungsprogramm (LEP) vom 22.08.2013 mit Teilfortschreibung vom 21.02.2018 in Kraft getreten am 01.03.2018 [1] und Regionalplan Region 18 vom 01.07.2002 [2]

In der Strukturkarte des LEP wird die Gemeinde Ainring als Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Gemäß LEP (LEP Z 2.2.3) werden als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf Gebiete ausgewiesen, die unter wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen leiden oder in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist.

Diese Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln und dienen als Impulsgeber für den angrenzenden ländlichen Raum (LEP Z. 2.2.4) Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und neue Defizite zu verhindern. Besonderem Wert wird dabei auf die arbeitsmarkt-, ausbildungs- und sozialpolitischen Belange gelegt. Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen ist es unabdingbar, die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf u.a. an der Wissensgesellschaft umfassend teilhaben zu lassen. Hierzu sind vor allem mehr qualifizierte und innovationsorientierte Arbeitsplätze, die wohnortnahe und zeitgemäße Vorhaltung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge von zentraler Bedeutung. (LEP B I, Z. 2.2.4)

Diese Forderung spiegelt sich bezogen auf die planerischen Vorgaben der Gemeinde Ainring auch in den Zielen der Biosphärenregion Berchtesgadener Land sowie den Zielen des Wirtschaftsleitbildes Berchtesgadener Land wieder.

Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie eine Funktion für die gesamte Entwicklung des Landes Bayern erfüllen. Dabei wird besonderer Wert auf die räumliche Ausgewogenheit zwischen Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen gelegt. Ziel ist eine sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur zu gewährleisten. Dabei sollen Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt werden und dauerhaft funktionsfähige Freiraumstrukturen sowie ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (LEP B I, G. 2.2.7).

Den Zielen des LEP wird auch bei Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchner Feld“ weiterhin entsprochen. Durch die Aufhebung sollen vor allem potenzielle Konflikte bezüglich der aus dem Plangebiet resultierenden Emissionen verhindert werden. Die städtebauliche Bestandssituation im Umfeld hat sich im Vergleich zum Jahr 2000 stark verändert. Die Aufhebung verhindert Raumnutzungskonflikte, die sich aus einer baulichen Umsetzung des rechtsunwirksamen Bebauungsplans ergeben würden.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ainring mit Stand 06.05.2013 wird das Plangebiet weiterhin als (eingeschränktes) Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich zudem als Fläche mit Nachverdichtungspotential aus. Die Gemeinde Ainring will zukünftig eine gewerbliche Nutzung des Geländes nur noch für konkrete, abgestimmte Vorhaben ermöglichen. Die fortschreitende Flächenknappheit bedingt eine sorgfältige Auswahl der anzusiedelnden Betriebe. Ansteigende Bevölkerungszahlen, einhergehend mit stärkeren Pendlerströmen, erfordern eine gezielte Entwicklung der gewerblichen Struktur der Gemeinde, um eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Kommune zu gewährleisten.

Gemäß rechtskräftigen LEP sollen in gewerblichen Bereichen günstige Rahmenbedingungen zur Sicherung bestehender Gewerbestandorte (insbesondere auch für die Mittelschicht) geschaffen werden (LEP, A I, G 5.1). Mit dem Erhalt der Krantestfläche und der LKW-Aufstellfläche wird diesem Grundsatz entsprochen. Der Fortbestand der Fa. Palfinger wird damit auch weiterhin gewährleistet und ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht gefährdet.

Allgemein soll in der Gemeinde eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Leistungen des örtlichen Bedarfs angestrebt werden (LEP, A I, G 5.1). Im Vordergrund für die Gemeinde Ainring steht damit die Sicherung der Existenzfähigkeit und Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes.

Der Regionalplan bekräftigt, dass die Region Südostoberbayern nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei sollen die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden (RP 18, A I G1). Gemäß Regionalplan soll die nachhaltige Entwicklung der Region die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den ökologischen Schutzfunktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften großräumig ausgewogenen Ordnung führen (RP 18, A I Begründung). Die Region ist ökologisch und landschaftsästhetisch besonders sensibel. Es ist daher unerlässlich, den Schutz der natürlichen Ressourcen dauerhaft zu gewährleisten. (RP 18, A I Begründung). Die Gemeinde Ainring entspricht mit der Aufhebung diesen Vorgaben. Die Flächen werden zunächst für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Vorschriften für unbeplante Bereiche, konkret § 35 BauGB. Die städtebauliche und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde soll dennoch durch die Unterstützung konkreter Planvorhaben vorangetrieben werden, um die vorhandenen Flächen möglichst ökonomisch und ökologisch optimal zu entwickeln. Diese Planungsintention spiegelt sich auch im Wirtschaftsleitbild Berchtesgadener Land wieder, mit welchem die Gemeinde Ainring eine Selbstverpflichtung eingegangen ist.

Wirtschaftsleitbild Berchtesgadener Land [8 und 9]

Der Landkreis Berchtesgadener Land verfügt aufgrund verschiedener Faktoren wie der vorhandenen Topographie, den Naturschutzflächen und der vorhandenen Siedlungsdichte nur über wenige freie Flächen für eine gewerbliche Entwicklung. Ziel des Wirtschaftsleitbildes ist die natürlichen Voraussetzungen der Region zu nutzen, um die wirtschaftliche Struktur zu stärken und Branchen mit einer hohen Wertschöpfung zu entwickeln.

Für das Wirtschaftsleitbild wurden seitens der Gemeinden und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Berchtesgadener Land mbH die folgenden Grundsätze formuliert:

- Der Expansionsbedarf von bestehenden heimischen Unternehmen soll unterstützt werden
- Die Ausweisung von Flächen für den großflächigen Lebensmittel- und Einzelhandel sowie für großflächige Logistik- und Lageraktivitäten wird nicht mehr unterstützt
- Unternehmen mit einer hohen Wertschöpfung werden bei Ausweisung von neuen Gewerbeflächen berücksichtigt [9]

Ziel des Wirtschaftsleitbildes ist die gewerbliche Entwicklung über die Gemeindegrenzen der einzelnen Kommunen hinaus gezielt zu steuern und möglichst flächenoptimiert zu entwickeln. Die Gemeinde Ainring hat sich mit der Mitwirkung an dem Wirtschaftsleitbild dazu verpflichtet den Grundsätzen des Konzeptes zu entsprechen, um die vergleichsweise wenigen vorhanden Flächen möglichst optimal zu entwickeln und ihr Potenzial vollends auszuschöpfen. Gewerbeflächen sollen anhand konkreter Planungsvorstellungen entwickelt werden. Somit soll eine möglichst optimale Flächennutzung und Einbindung in die vorhandenen Strukturen erzielt werden.

I.3.2.1.b. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) [6 und 7]

Ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (FNP) [6] liegt zwar vor, befindet sich jedoch derzeit in Neuaufstellung. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des FNP mit Stand 06.05.2013 [7] wird das Plangebiet weiterhin als (eingeschränktes) Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich zudem als Fläche mit Nachverdichtungspotential aus. An der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird im Vorentwurf des FNP eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Geltungsbereich umfasst den Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“. Geltende Veränderungssperren sind nicht betroffen.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ wurden die Flächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsprojekte; ausgenommen Kfz-Bereich
- Tankstellen; ausgenommen Betriebstankstellen
- sog. „Fast-Food-Restaurants“ wie z. B. McDonalds oder Burger King

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) betrug 0,7. Die Wandhöhe wurde ab Achse der Bundesstraße B 20 auf Höhe des „Eder Weges“ auf 10,0 m festgesetzt. Dies war der untere Bezugspunkt.

Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben jedoch nach den Regelungen für unbeplante Bereiche (35 BauGB).

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. [5]

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope, Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz- Landschaftsschutz- oder Vogelschutzgebiete. [5]

Die Flächen sind nicht Bestandteil eines Naturparks oder Naturschutzgebietes. [5]

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich jedoch innerhalb des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land (UNESCO-BR-00001), Entwicklungszone 3. [5]

Die Biosphärenregion Berchtesgadener Land wurde 1990 von der UNESCO als Biosphärenreservat anerkannt. 2010 wurde das Gebiet auf seinen heutigen Umgriff

erweitert, von ursprünglich 8 Städten, Märkten und Gemeinden auf 15 Kommunen. Mit der Gebietserweiterung werden die vielfältigen ökologischen und ökonomischen Wechselwirkungen zwischen den Alpen und dem Alpenvorland berücksichtigt.

Die Region liegt im Südosten von Oberbayern und grenzt an Österreich. Sie umfasst eine Fläche von etwa 840 km² und ist in eine Kernzone, Puffer- oder Pflegezone und eine Entwicklungszone unterteilt. Die Kernzone liegt vollständig im Nationalpark Berchtesgaden, der insbesondere die Hochgebirgsregionen im Süden des Gebiets umfasst. Die Pufferzone besteht aus der Pflegezone des Nationalparks und zwei Naturschutzgebieten. Die Gemeinde Ainring liegt in der Entwicklungszone der Biosphärenregion.

Ein Schwerpunkt der Biosphärenregion ist der Erhalt und die Entwicklung einer nachhaltigen Forst- und Berglandwirtschaft, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen. Die regionale Wertschöpfung soll durch die Entwicklung von innovativen Produkten und ein Partnernetzwerk gestärkt werden. Des Weiteren werden neue Tourismuskonzepte gerade im Kontext des Klimawandels entwickelt. Das Biosphärenreservat bietet als Modellregion die Möglichkeit innovative Technologien und nachhaltige Landnutzungskonzepte zu entwickeln. Beispiel hierfür ist die Unterstützung der Regionalentwicklung im Sinn der Nachhaltigkeit oder die Präzisierung des Arten- und Biotopsschutzprogramms. [11 und 12]

Die Gemeinde Ainring entspricht mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchner Feld“ den Vorgaben der Biosphärenregion, da sie die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhält, einer gewerblichen Entwicklung für näher spezifizierte Planungsvorhaben aber offen gegenübersteht.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planungsumgriff befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

In der Nähe des Planungsgebiets befinden aber sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-8143-0003 – Brandgräber der Urnenfelderzeit (ca. 570 m Luftlinie von Planungsumgriff entfernt)
- D-1-8143-0026 – Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (ca. 680 m Luftlinie vom Planungsumgriff entfernt)
- D-1-8143-0027 – Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (ca. 280 m Luftlinie vom Planungsumgriff entfernt)
- D-1-8143-0030 – Siedlung der römischen Kaiserzeit (ca. 120 m Luftlinie vom Planungsumgriff entfernt) [10]

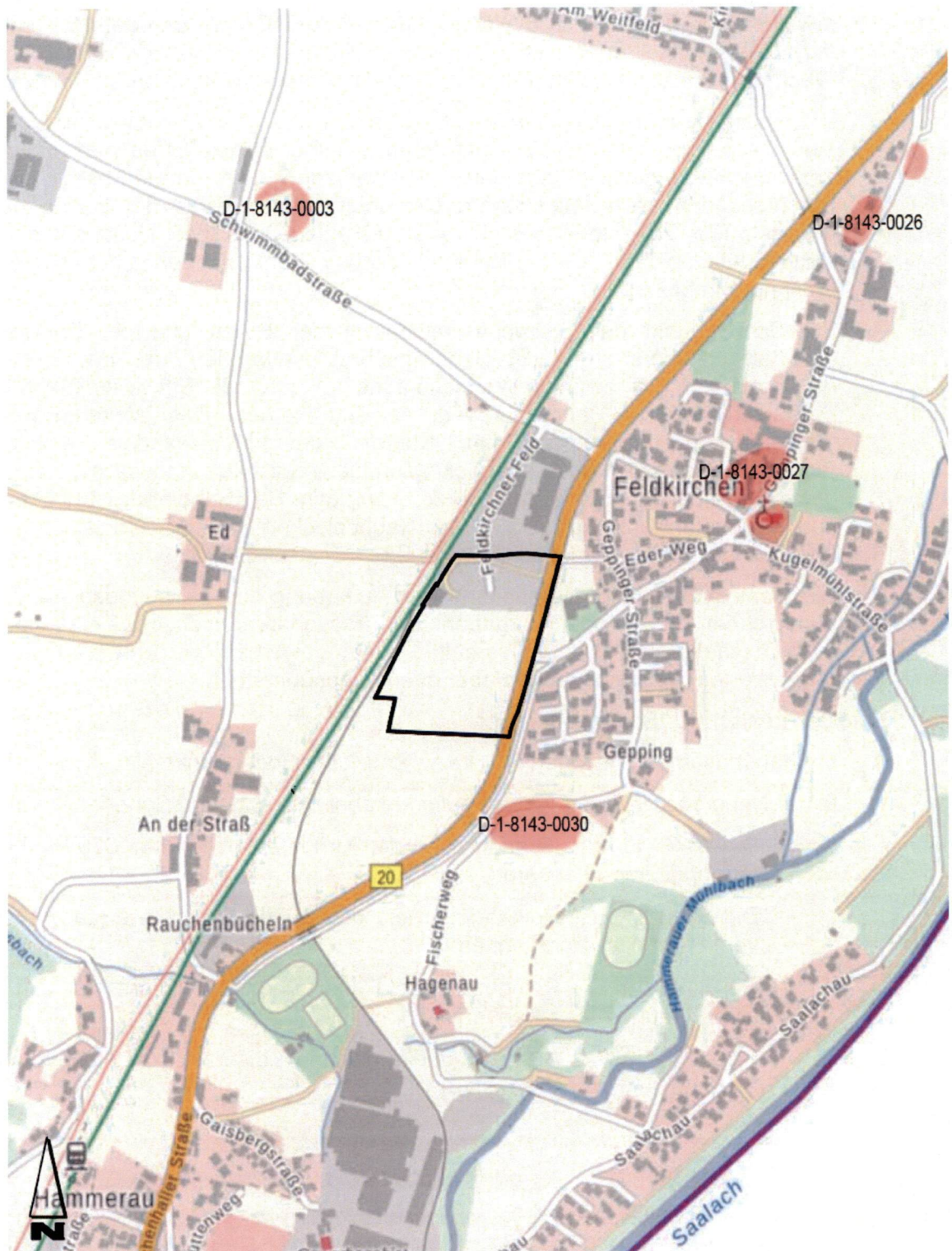


Abbildung 1 Bodendenkmäler in der Nähe des Planungsumgriffs [10] bearbeitet

Aufgrund der bereits bekannten Bodendenkmäler in der näheren Umgebung und der für Siedlungen günstigen Topographie sind im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

I.3.2.2.c. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. [5]

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. [5]

Die Flächen stellen keine Hochwassergefahrenflächen im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses oder eines Extremhochwasserereignisses dar. [5]

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsumgriff befanden sich ausschließlich im Eigentum der Fa. M. Kaindl KG. Zwischenzeitlich wurden die Flächen am 08.06.2018 durch die Gemeinde Ainring käuflich erworben. Die bestehende Holzbaracke ist derzeit vermietet und wird als Lagerhalle durch einen Landschaftsgartenbaubetrieb genutzt. Die Gemeinde Ainring überprüft derzeit das Mietverhältnis.

I.3.3.2. Beschränkungen

Leitungstrassen

Es bestehen keine Beschränkungen durch Leitungstrassen wie beispielsweise Oberleitungen der Deutschen Bahn.

Schutzbereiche

Die 20,0 m breite Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 20 wurde im Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ als private Grünfläche festgesetzt und sollte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet herangezogen werden.

Im Bauantrag der Fa. Palfinger zur Erweiterung der Betriebsfläche um die Krantest- und LKW-Aufstellflächen wurden von den im Bebauungsplan gekennzeichneten privaten Grünflächen insgesamt 590 m² als Ausgleichsfläche angelegt. Eine dingliche Sicherung ist nach Kenntnis der Gemeinde Ainring nicht erfolgt.

Folgende Pflanzungen wurden vorgenommen:

- 1 St. Acer platanoides (Spitz-Ahorn) – H., 3xv., m B, StU 18/20
- 2 St. Quercus robur (Stiel-Eiche) – H., 3xv., m B, StU 18/20
- 2 St. Tilia cordata (Winterlinde) –H., 3xv., m B, StU 18/20

- 6 St. Acer campestre (Feldahorn) - Hei., 2– 3xv., m. B., 150 -200
- 4 St. Carpinus betulus (Hainbuche) - Hei., 2– 3xv., m. B., 150 -200
- 4 St. Pyrus communis (Kulturbirne) - Hei., 2– 3xv., m. B., 150 -200
- 6 St. Sorbus aucuparia (Sorbus aucuparia) - Hei., 2– 3xv., m. B., 150 -200

Des Weiteren wurden 80 Wildsträucher (Str., o.B. – 60 -100cm) gepflanzt.

I.4. ANLASS DER AUFHEBUNG

I.4.1. URSPRÜNGLICHE PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Feldkirchener Feld“ sollten primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung und gewerblichen Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke geschaffen werden. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke (Betriebserweiterung) erkannte die Gemeinde das Planungserfordernis und setzte das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) mit entsprechender Eingrünung der Bauflächen fest. Die Ausweisung dieser Flächen bot sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten an. Das Plangebiet grenzt nach Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Feldkirchener Feld“, nach Westen an die Bahnlinie Freilassing-Berchtesgaden und nach Osten an die Bundesstraße B20 an, wodurch die Entwicklung des Gewerbegebietes insoweit räumlich abgeschlossen wäre.

Durch die Planung sollten die im Geltungsbereich liegenden, derzeit noch unbebauten Flächen, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der bestehende Betrieb auf Flurnummer 2104 wurde in den Geltungsbereich aufgenommen und sollte durch die geplante Straße eine ordnungsgemäße Erschließung erhalten.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung war das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) auszuweisen. Allerdings wurden Einzelhandelsprojekte, Tankstellen und „Fast-Food-Restaurants“ aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Das Bauland war speziell vorgesehen für Handwerk und produzierendes Gewerbe, um auf den verfügbaren Flächen möglichst viele Arbeitsplätze zu schaffen und so dem Auspendlerüberschuss der Gemeinde von 1.200 Pendlern/Tag entgegenzuwirken.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsprojekten, Tankstellen und „Fast-Food-Restaurants“ sollte gewährleistet werden, dass die verbrauchernahe Versorgung (auch) der nichtmotorisierten Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht gefährdet wird. In der Gemeinde Ainring sind in den verschiedenen Ortsteilen noch viele kleinere Geschäfte und Läden vorhanden, die speziell die älteren Bewohner und Personen, deren Mobilität eingeschränkt ist, bedienen. Diese Betriebe wären gefährdet, wenn im Gewerbegebiet Feldkirchener Feld mit Erweiterung Einzelhandelsprojekte zugelassen worden wären.

Der Gemeinderat formulierte ausdrücklich die Vorgabe, dass die in den einzelnen Ortsteilen gewachsene dörfliche Struktur so weit als möglich erhalten bleibt. Das Dorf Feldkirchen ist mit dem „Krameralden“, der Gastwirtschaft, der Kirche und den bäuerlichen Anwesen in dieser Form schützenswert.

Einen festgelegten Vorhabenträger gab es zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht, es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

I.4.2. ENTWICKLUNG DES GEBIETS

Der Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ trat am 24.04.2001 in Kraft. Dem Aufstellungsbeschluss und der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der zeitlich vorher stattgefundenen Ansiedlung der Firma Palfinger nördlich des Plangebietes im Gewerbegebiet „Feldkirchener Feld“ zu sehen ist. Die Firma Palfinger wurde dort erfolgreich angesiedelt. Anschließend wurde der Gemeinde weiterer Flächenbedarf durch die Firma Palfinger angemeldet. Es sollten weitere Betriebsgebäude der Firma Palfinger sowie branchenverwandten Firmen (Zulieferfirmen) errichtet werden.

Diese Konzeption wurde seitens Firma Palfinger jedoch verworfen und die Flächen veräußert, nachdem der Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ in Kraft trat.

Der neue Eigentümer, die Fa. M. Kaindl KG, legte der Gemeinde anschließend ein Nutzungskonzept zur Schaffung zahlreicher Arbeits- und Ausbildungsplätzen vor. Anhand dieser Informationen kam die Gemeinde zu der Überzeugung, dass die mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ verfolgten Ziele weiterhin in vertretbarem Umfang realisiert werden können. Doch auch die Umsetzung des Nutzungskonzeptes der Fa. M. Kaindl KG realisierte sich nicht.

Für die Gemeinde wurden die Flächen im Plangebiet im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Alternativenprüfung zunehmend zur Hürde für Gewerbeansiedlungen an anderer Stelle, da vor Neuausweisung von Gewerbeflächen erst die bereits ausgewiesenen Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen sind. Grundstückseigentumsverhältnisse spielen bei der Alternativenprüfung keine Rolle.

Am 29.04.2008 beschloss der Gemeinderat im Hinblick auf diese Probleme und im Hinblick auf die Erkenntnis, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Zielsetzungen nicht mehr erreicht werden konnten, ein Aufhebungsverfahren zur Rückwidmung der Flächen durchzuführen.

Dementsprechende Verfahrensunterlagen wurden der Fa. M. Kaindl KG zugestellt. Daraufhin entwickelte sich bis Dezember 2008 Korrespondenz im Sinne vielversprechender Absichtserklärungen. Letztendlich wurden jedoch keine konkreten Ergebnisse erzielt.

Im Laufe der Zeit veränderten sich die flächenbezogenen Zielsetzungen der Gemeinde, weshalb im April 2016 beschlossen wurde, ein neues Aufstellungsverfahren durchzuführen, welches eine „Teil-Änderung, Teil-Aufhebung und Erweiterung“ des Bebauungsplanes „Erweiterung Feldkirchener Feld“ zum Inhalt hatte. Die Verfahrensschritte „Frühzeitige Bürgerbeteiligung“ und „Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange“ wurden durchgeführt.

Anfang November 2016 wurden seitens Fa. M. Kaindl KG erste Entwurfsskizzen für Teilflächen des Geltungsbereichs angefertigt und der Gemeinde vorgestellt, um eine Nutzungsabsicht zu untermauern. Diese vorgestellten Nutzungsabsichten haben sich jedoch in weiterer Folge nicht verdichtet.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Erweiterung Feldkirchener Feld“ wurde in dessen Geltungsbereich somit weder die vollständige Erschließung noch - abgesehen von der Krantestfläche und den dazugehörigen Ausgleichsflächen - eine Bebauung realisiert.

Zwischenzeitlich konnte das gesamte Areal des Aufhebungsbebauungsplanes von der Gemeinde käuflich erworben werden.

I.4.3. GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFBEBUNG

Im Rahmen einer gemeindeseits beauftragten Prüfung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ durch die Rechtsanwaltskanzlei Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner PartmbB im Februar 2017 wurde festgestellt, dass dieser in der Fassung vom 24.04.2001 unwirksam ist.

Verstoß gegen die Anforderungen an den Immissionsschutz

Der Bebauungsplan entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an Lärmimmissionskontingentierungen, was zur Unwirksamkeit des Planes führt:

Der Bebauungsplan setzt unter § 8 der Satzung einen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel fest. Mit dieser auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gestützten Festsetzung kann ein Gewerbegebiet nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden „Emissionsverhalten“ der in dem Gebiet zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert werden. Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel begrenzen dabei das Immissionskontingent für jede Schallquelle im Plangebiet. Hält ein Vorhaben den festgesetzten Grenzwert, bei dessen Festlegung eine freie Schallausbreitung unterstellt wird, ein, ist es unter dem Aspekt des Lärmschutzes in jedem Fall zulässig. Wenn das für die maßgebliche Fläche zur Verfügung stehende Immissionskontingent - unter Berücksichtigung der tatsächlichen Schallausbreitung - eingehalten wird, ist das Vorhaben aber auch dann zulässig, wenn die Emissionen den Grenzwert überschreiten.

Um eine Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel vollziehen zu können, muss geregelt sein, auf welche Flächen sich die Pegel beziehen. Da ein allgemein anerkannter Standard für die Berechnung fehlt und die in Betracht kommenden Methoden - vor allem die Methode der „geometrischen Schallausbreitung ohne Bodendämpfung“, die Berechnung nach der VDI „Schallausbreitung im Freien“ und die Berechnung nach der DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ - zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, muss außerdem bestimmt sein, welches Verfahren bei der Beurteilung der Vorhaben anzuwenden ist (vgl. BayVGh, Urt. v. 14.07.2009, Az. 1 N 07.2977, juris, Rz. 39).

Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplan nicht gerecht. Es fehlt die Angabe, welche Immissionsorte für die Berechnung der Emissionskontingente herangezogen wurden. Die Angabe von Immissionsorten in der Erläuterung zu § 8a der Satzung kann dabei nicht als eindeutige Grundlage für die Immissionsberechnung herangezogen werden.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan auch keine hinreichend konkreten Angaben enthält, auf welche Fläche sich die genannten Emissionspegel beziehen. Der zur Festlegung verwendete Begriff „Grundfläche“ ist nicht bestimmt genug, weil er mehrdeutig ist und sich dieser Mangel auch nicht durch Auslegung beheben lässt (vgl. hierzu BayVGh, Urt. v. 14.07.2009, a.a.O., Rz. 41 ff.).

Ebenso lässt sich das anzuwendende Berechnungsverfahren anhand der ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan nicht bestimmen. Die Satzung selbst enthält hierzu keine Regelung. Auch aus der Begründung lässt sich hierzu nichts entnehmen, da sie keine Ausführungen zum Immissionsschutz enthält (vgl. auch hierzu BayVGh, Urt. v. 14.07.2009, a.a.O., Rz. 44 ff. sowie bestätigend BayVGh, Urt. v. 11.04.2011, Az. 9 N 10.1124).

Der Bebauungsplan weist zudem nicht die vom BVerwG geforderte notwendige interne Gliederung des Baugebietes auf, da - wie vorangehend dargestellt - nur ein allgemeingültiger Pegel festgesetzt ist (vgl. zuletzt BVerwG, Urt. v. 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16).

Diese Mängel können - insbesondere aufgrund der aktuellen Entwicklung mit Änderung der Umgebungsbebauung und erhöhter Verkehrsbedeutung der Bundesstraße B 20 - nicht durch bloße Ergänzung der Festsetzungen an die aktuellen rechtlichen Anforderungen angepasst werden. Vielmehr bedarf es einer Gesamtbetrachtung der Lärmsituation vor Ort.

Änderungen im städtebauliches Konzept bzw. den gemeindlichen Zielvorstellungen

Die Aufhebung eines Bebauungsplans kann bereits städtebaulich erforderlich sein, wenn die Gemeinde an der Umsetzung des Bebauungsplans kein Interesse mehr hat und/oder sie ihre planerischen Absichten ändern will (vgl. OVG Münster, Urt. v. 08.04.2014, Az 2 D 43/13 NE, juris, Rz. 50).

Die Gemeinde Ainring will zukünftig eine gewerbliche Nutzung des Geländes nur noch für konkrete, abgestimmte Vorhaben ermöglichen. Eine reine Angebotsplanung entspricht nicht mehr den gemeindlichen Planungsvorstellungen.

Die fortschreitende Flächenknappheit bedingt eine sorgfältige Auswahl der anzusiedelnden Betriebe. Ansteigende Bevölkerungszahlen, einhergehend mit stärkeren Pendlerströmen, erfordern eine gezielte Entwicklung der gewerblichen Struktur der Gemeinde, um eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Kommune zu gewährleisten.

Die Gemeinde kann sich zukünftig eine städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet nur auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB vorstellen. Dabei muss das neu zu entwickelnde Vorhaben mit den planerischen Vorstellungen der Gemeinde - insbesondere unter Berücksichtigung des neuen Wirtschaftsleitbildes des Landkreises Berchtesgadener Land - übereinstimmen.

Abwägung der Interessen betroffener Eigentümer

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist die Abwägung der Interessen der betroffenen Eigentümer von besonderer Bedeutung.

Durch die Aufhebung wird kein bestehendes Baurecht entzogen, da der Bebauungsplan, wie ausgeführt, unwirksam ist. Zudem hat die Eigentümerin seit mehr als 16 Jahren keinen Gebrauch vom vermeintlich bestehenden Baurecht gemacht. Dies überschreitet die gesetzliche, siebenjährige Frist für eine entschädigungslose Aufhebung von Baurecht deutlich, vgl. § 42 Abs. 2 BauGB.

Bestehende Interessen des Eigentümers an einer gewerblichen Nutzung der Fläche werden dadurch berücksichtigt, dass die Gemeinde einer erneuten Ausweisung von Gewerbeflächen unter den vorangehend genannten Voraussetzungen grundsätzlich offen gegenübersteht. Dies wird auch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan dokumentiert.

Zwischenzeitlich konnte das gesamte Areal des Aufhebungsbebauungsplanes von der Gemeinde am 08.06.2018 käuflich erworben werden. Durch den Erwerb der Flächen seitens der Gemeinde kann ein möglicher Interessenskonflikt ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Ist ein Bebauungsplan unwirksam, so ist seine Aufhebung bereits deshalb geboten, um den bestehenden Rechtsschein zu beseitigen, Art. 20 Abs. 3 GG. Eine bloße Heilung des Planes scheidet in vorliegendem Fall aufgrund der in Kapitel I.2 genannten Gründe aus.

Hinzu treten die dargelegten geänderten planerischen Vorstellungen der Gemeinde Ainring.

Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde gehalten, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Erweiterung Feldkirchener Feld“ durchzuführen.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN

I.5.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Feldkirchen zwischen der Bahnstrecke Freilassing-Berchtesgaden und der Bundesstraße B20. Es umfasst die Teilflächen der Flurstücke 2096/2, 2104, 2106/1 sowie das Flurstück 1906/5, der Gemarkung Ainring.

I.5.2. AUFHEBUNG

Der seit dem 24.04.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ wird ersatzlos aufgehoben.

I.5.3. PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG DES GEBIETES NACH AUFHEBUNG

Die Gemeinde muss sich damit auseinandersetzen, welche planungsrechtlichen Vorgaben nach Aufhebung des Planes gelten sollen. Die Aufhebung führt dazu, dass im Plangebiet die Vorschriften für unbeplante Bereiche, konkret § 35 BauGB, gelten.

Dies ist gewollt, da eine Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben nur in Abstimmung mit der Gemeinde betrieben werden soll. Die Gemeinde steht konstruktiven Vorhaben weiterhin aufgeschlossen gegenüber, was auch dadurch belegt wird, dass die Flächen im derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan weiterhin als gewerbliche Flächen dargestellt werden sollen. Eine Angebotsbebauungsplanung ohne konkrete zugrunde liegende Vorhaben entspricht aber nicht mehr den planerischen Vorstellungen der Gemeinde.

Durch die Anwendung von § 35 BauGB ist die städtebauliche Ordnung im derzeitigen Plangebiet gewahrt. Aufgrund der Unwirksamkeit des aufzuhebenden Bebauungsplanes regelt sich die bauplanungsrechtliche Bewertung des Plangebietes bereits aktuell nach dieser Vorschrift. Diese Beurteilungsgrundlage soll auch nach Aufhebung gelten.

Die südliche Erweiterung der Firma Palfinger ist mit Bescheid des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 03.08.2010 zum Bauantrag „Erweiterung des Firmengeländes Richtung Süden und Errichtung einer LKW-Abstellfläche und Prüffläche“, Az. 310.3 BV 473-2010 genehmigt und somit in ihrem Bestand geschützt.

Die bereits bestehende Lagerhalle wurde im Bauantragsverfahren BV 1222/96 (Bauantragsverfahrensnummer Landratsamt Berchtesgadener Land) als Altreifenlager und Montagehalle inkl. eines Aufenthaltscontainers genehmigt. Diese Genehmigung hat weiterhin Bestand. Eine regellose Bebauung im unbebauten Bereich ist ausgeschlossen, da die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die derzeitige außenbereichsprivilegierte Nutzung kann und soll bis zu einer neuen Planungsentscheidung der Gemeinde fortgesetzt werden.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 30.05.2018 bis 04.07.2018.

I.6.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 06.06.2018 bis 09.07.2018.

I.6.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 29.08.2018 bis 15.10.2018.

I.6.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 29.08.2018 bis 15.10.2018.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Für die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ wurde in der Zeit vom 30.05.2018 bis 04.07.2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Vorgelegt wurden die Aufhebungssatzung mit Lageplan sowie die Begründung mit Umweltbericht und allgemein verständlicher Zusammenfassung.

Die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen begründeten Änderungen der Verfahrensunterlagen:

Stellungnahme zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“	Relevanz für die Aufhebungssatzung
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>„[...] Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:</p> <p>D-1-8143-0026 – Reihengräberfeld des frühen Mittelalters. D-1-8143-0027 – Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.</p> <p>Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.</p> <p>Im Jahr 1965 konnte bei Bauarbeiten auf den Flurnummern 1980 und 1980/7 bronzezeitliche Keramik geborgen werden. Die Keramikfunde deuten auf eine Siedlung der Bronzezeit, welche sich durchaus in die aktuell überplante Fläche hineinerstrecken könnte. Zudem</p>
<p>Obwohl die übersandten Verfahrensunterlagen sehr eindeutig sind ist nicht zweifelsfrei klar, ob erkannt wurde, dass es sich um die Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, da verschiedentlich in dem Schreiben Festsetzungen gefordert werden.</p> <p>Eine Karte zur Verortung der Bodendenkmäler wird in die Begründung zur Aufhebungssatzung unter Punkt I.3.1.6 und unter II.4.1.3 des Umweltberichts dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden in der Begründung unter Punkt I.3.1.6 und im Umweltbericht unter II.4.1.3 aufgenommen.</p>	

	<p>befinden sich unweit nördlich und südlich des Plangebietes Teile eines möglicherweise zusammengehörigen größeren Reihengräberfeldes (D-1-8143-0026 und D-1-8143-0027).</p> <p>Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung</p>	<p>Die Hinweise werden in der Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebungssatzung, es werden keine textlichen Festsetzungen oder Hinweise getroffen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	<p>der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).</p> <p>Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 3 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Boden-</p>	<p>Es wird darauf verzichtet Festsetzungen zu treffen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebungssatzung.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

	denkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“	
Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 31 - Planen, Bauen, Wohnen	<p>„[...] Die im nordwestlichen Plangebiet bestehende Lagerhalle, die aktuell als Lager eines Landschaftsgartenbetriebes genutzt wird, wurde im Bauantragsverfahren BV 1222/96 als Altreifenlager und Montagehalle inkl. eines Aufenthaltscontainers genehmigt. Diese Genehmigung sollte bei der Bestandanalyse entsprechend berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Gemeinde dankt für den berechtigten Hinweis. Die seinerzeitige Baugenehmigung wurde nach den Bestimmungen des § 35 BauGB erteilt.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt dazu, dass für die betreffende Fläche künftig wieder die Vorschriften für unbeplante Bereiche (§ 35 BauGB) gelten. Durch die Baugenehmigung aus dem Jahre 1996 ist das Objekt in ihrem Bestand geschützt. Die Begründung zur Aufhebungssatzung wird unter Punkt I.3.1.2 „Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur“ entsprechend ergänzt.</p> <p>Zwischenzeitlich konnte das gesamte Areal des Aufhebungsbebauungsplanes von der Gemeinde käuflich erworben werden. Also auch die Fläche der angesprochenen Lagerhalle. Die Gemeinde konnte zwischenzeitlich ermitteln, dass die Lagerhalle nebst Umgriff sogar von der Voreigentümerin vermietet waren bzw. sind. Inwieweit die Gemeinde nun diese Mietverhältnisse weiterführt oder ob die Mietverhältnisse gekündigt werden müssen wird derzeit geprüft. Maßgeblich hierfür ist, ob alle derzeit tatsächlich vorliegenden Nutzungen baurechtlich abgedeckt sind und ob das Objekt hinsichtlich zum Beispiel Statik oder Brandschutz insoweit den Normen entsprechend ausgestattet ist oder werden kann, dass</p>

	<p>Die von der Firma Palfinger gewerblich genutzte Teilfläche des Plangebietes sollte von der Aufhebung des Bebauungsplanes ausgenommen werden.“</p>	<p>eine weitere Vermietung durch die Gemeinde in Frage kommt</p> <p>Die vorgenannten Umstände werden in der Begründung zur Aufhebungsatzung eingearbeitet. Ebenso wird die Änderung der Sachlage, dass die Gemeinde inzwischen Eigentümerin der Flächen geworden ist, in die Begründung zu aufgenommen.</p> <p>Es wurde seitens der Gemeinde auch überlegt und geprüft, ob anstatt einer Komplettaufhebung auch eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes in Frage käme. Zweifelsfrei rechtmäßige Zustände können aber nur mit der eingeleiteten Komplettaufhebung des Bebauungsplanes erreicht werden. Dies ist auch Ergebnis der Prüfung durch die von der Gemeinde beauftragte Rechtsanwaltskanzlei Messerschmidt - Dr. Niedermeier und Partner PartmbB.</p> <p>Durch die Baugenehmigung vom 03.08.2010 ist die Nutzung als Krantestfläche und Lkw-Abstellfläche baurechtlich in ihrem Bestand geschützt.</p> <p>Die Gemeinde steht auch einer erneuten Ausweisung von Gewerbeflächen grundsätzlich offen gegenüber. Was die vorliegend angesprochene Fläche betrifft, wäre aber in einem weiteren Schritt ggf. zu überlegen, ob der Bebauungsplan „Feldkirchener Feld“ mit einem Änderungsverfahren nach Süden erweitert wird. Dies erscheint gegenüber dem</p>
--	--	--

		<p>Belassen eines Teiles des Bebauungsplanes „Erweiterung Feldkirchener Feld“ als zweckmäßiger, denn derzeit erstreckt sich die angesprochene Fläche über zwei aneinander angrenzende Bebauungspläne was zu Unsicherheiten führt. Man denke hier alleine an die jeweilige Überschreitung der Baugrenzen und weitere Abweichungen von den jeweiligen Bebauungsplänen.</p>
--	--	--

Die angepassten Verfahrensunterlagen stellen die Grundlage der anschließend durchzuführenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB dar.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 06.06.2018 bis 09.07.2018.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken gegen die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ geäußert.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Für die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ wurde in der Zeit vom 29.08.2018 bis 15.10.2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Vorgelegt wurden die Aufhebungssatzung mit Lageplan sowie die Begründung mit Umweltbericht und allgemein verständlicher Zusammenfassung in der gemäß den Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung angepassten Fassung.

Die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen begründeten Änderungen der Verfahrensunterlagen:

Stellungnahme zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“		Relevanz für die Aufhebungssatzung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>„[...] Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Wie in Begründung unter Nr. 1.3.2.2.b dargestellt, sind wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebungssatzung, es werden keine textlichen Festsetzungen oder Hinweise getroffen. Der Stellung-</p>

	<p>Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).</p> <p>Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 3 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte</p>	<p>nahme wird daher nur teilweise zugestimmt. Der Umweltbericht wird wie vorgeschlagen angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

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

Die angepassten Verfahrensunterlagen wurden gemäß den vorstehenden Stellungnahmen redaktionell angepasst und stellen die Grundlage für den Satzungsbeschluss dar.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 29.08.2018 bis 15.10.2018.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken gegen die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ geäußert.

I.8. KOSTEN

Unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen der Gemeinde durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Erweiterung Feldkirchener Feld“ nicht.

II. UMWELTBERICHT

II.1. EINLEITUNG

Die Gemeinde beabsichtigt den unwirksamen Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ aufzuheben, um dessen Rechtsschein zu beseitigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese wurde für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Erweiterung Feldkirchener Feld“ durchgeführt. Die Darlegung erfolgt nach § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung.

Da das Gebiet nach der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 35 BauGB zu bewerten ist, erfolgt eine Prognose wie sich das Gebiet nach der Aufhebung entwickeln wird. Dabei wird auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen.

II.2. PLANGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Ainring liegt im östlichen Teil des Landkreises Berchtesgadener Land an der Grenze zu Österreich. Der Planungsumgriff liegt westlich des Ortsteils Feldkirchen.

Schutzkategorien wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie kartierte Biotope sind nicht vorhanden. [4]

Es wird auf die Behandlung der Ziele und Grundsätze des LEP und RP in der Begründung verwiesen.

II.3. UMWELTRELEVANTE ZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

II.3.1. GRUND UND BODEN, WASSER

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2013:

Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich Vorrang.

Eine notwendige Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Ainring entspricht mit der Aufhebung des Bebauungsplans diesen Vorgaben, da sie auf den Flächen im Umgriff zunächst die landwirtschaftlichen Nutzung aufrechterhält, aber einer gewerblichen Entwicklung für näher spezifizierte Planungsvorhaben offen gegenübersteht (Entwicklung nach 35 BauGB).

Damit entspricht die Gemeinde auch dem Grundsatz 5.4.1 des LEP zum Erhalt von land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten. Danach sollen insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch

genommen werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und vor einer nachteiligen Einwirkung auf den Boden geschützt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Die Flächen im Plangebiet werden im derzeitigen Bestand unversiegelt erhalten. Für Bauvorhaben im gesetzlichen Rahmen wäre ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten.

Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 Abs. 2 WHG):

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im direkten Umfeld sowie im Planungsumgriff sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Auch liegt das Areal außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saalach. Das Niederschlagswasser genehmigungsfähiger Anlagen kann versickert werden.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) Gemeinde Ainring:

Der rechtskräftige FNP weist den Planungsumgriff als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des FNP mit Stand 06.05.2013 wird das Plangebiet weiterhin als (eingeschränktes) Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich zudem als Fläche mit Nachverdichtungspotential aus. An der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird im Vorentwurf des FNP eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

II.3.2. NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. In den §§ 23 bis 29 BNatSchG werden Inhalte zum Schutz bestimmter Flächen und einzelne Bestandteile der Natur festgesetzt. Diese sind weiterhin unverändert zu beachten.

II.3.3. ARTENSCHUTZ UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Planungsumgriff sind keine artenschutzrechtlichen Restriktionen bekannt. Die Bestimmungen und Ziele des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land sind zu beachten und fließen in die Bestimmung der artenschutzrechtlich relevanten Arten mit ein. Im Falle konkreter Planvorhaben sind die Auswirkungen auf den Artenbestand gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu prüfen.

II.3.4. KLIMA

Der Klimaschutz, die Nutzung und der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die BauGB-Klimanovelle 2011 durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der

Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch ergänzt und erweitert worden. Zukünftige Bauleitpläne der Gemeinde Ainring müssen also dazu beitragen, den Klimaschutz und die erforderlichen Anpassungen, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sollen 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. Durch Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen trägt die Gemeinde dem Klimaschutz Rechnung.

II.3.5. MENSCHLICHE GESUNDHEIT, ERHOLUNG, LÄRM, LUFT

Die einschlägigen Regelungen und Vorgaben Immissionsschutz bezogener Gesetze, DIN-Vorschriften sowie sonstigen Richtlinien und Verordnungen sind im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch zu berücksichtigen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG):

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

Bundesimmissionsschutz –Verordnungen, v.a. 39. BImSchV:

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der 39. BImSchV; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):

In der DIN werden aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vorgegeben.

DIN 4109

Die DIN 4109 regelt die Anforderungen an den Schutz gegen Luft- und Trittschallübertragung zwischen fremden Wohn- und Arbeitsräumen, gegen Außenlärm und gegen Geräusche von haustechnischen Anlagen und aus baulich verbundenen Betrieben.

TA Lärm

Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, mit Ausnahme folgender Anlagen:

- a) Sportanlagen, die der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unterliegen,
- b) sonstige nicht genehmigungsbedürftige Freizeitanlagen sowie Freiluftgaststätten,
- c) nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen,
- d) Schießplätze, auf denen mit Waffen ab Kaliber 20 mm geschossen wird,
- e) Tagebaue und die zum Betrieb eines Tagebaus erforderlichen Anlagen,
- f) Baustellen,
- g) Seehafenumschlagsanlagen,
- h) Anlagen für soziale Zwecke.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans stellt die Gemeinde sicher, dass die aktuell gültigen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

II.4. BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich des Ortsteils Feldkirchen. Das Plangebiet wird begrenzt durch das der Firmengelände der Fa. Palfinger im Norden, die Bundesstraße B 20 im Osten, landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch die Bahngleise der Bahnstrecke Freilassing-Berchtesgaden im Westen.

II.4.1. BODEN UND WASSER

II.4.1.1. Bestand und Bewertung der geologischen und hydrologischen Ausgangssituation

Geologie und Boden im Planungsumgriff sind durch die Auenablagerungen der Saalach geprägt. Entlang des Flusses bildeten sich aufgrund der natürlichen Gewässerdynamik großflächige Auenlandschaften mit Sedimentablagerungen. Die vorherrschende Braunerde stammt überwiegend aus den Berchtesgadener Alpen und setzt sich aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis zu Carbonatschluffkies (Schotter) zusammen. [5]

Das Gemeindegebiet steigt von 430 m ü NN im Osten an der Saalach bis 750 m ü NN im Südwesten an. Das Plangebiet ist größtenteils eben und liegt auf einer Höhe von etwa 446 m ü NN. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des Ortsteils Feldkirchen verläuft die Saalach. Aufgrund der erhöhten topographischen Lage - im Vergleich zum Tal der Saalach - besteht kein Hochwasserrisiko für den Planungsumgriff. [7]

Über den Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich gibt es keine genaueren Kenntnisse. Im Planungsumgriff sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Gemäß gewässerkundlichem Dienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt [3] ist für das Gemeinde Ainring von einem durchschnittlichen Grundwasserflurabstand von ca. 5 m auszugehen. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich ein weitgehend einheitlicher, konstanter Grundwasserflurabstand angenommen.

II.4.1.2. Altlasten

Altlasten sind im Planungsumgriff nicht bekannt.

II.4.1.3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

In Nähe des Planungsgebiets befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-8143-0003 – Brandgräber der Urnenfelderzeit (ca. 570 m Luftlinie von Planungsumgriff entfernt)
- D-1-8143-0026 – Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (ca. 680 m Luftlinie vom Planungsumgriff entfernt)
- D-1-8143-0027 – Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (ca. 280 m Luftlinie vom Planungsumgriff entfernt)
- D-1-8143-0030 – Siedlung der römischen Kaiserzeit (ca. 120 m Luftlinie vom Planungsumgriff entfernt) [10]

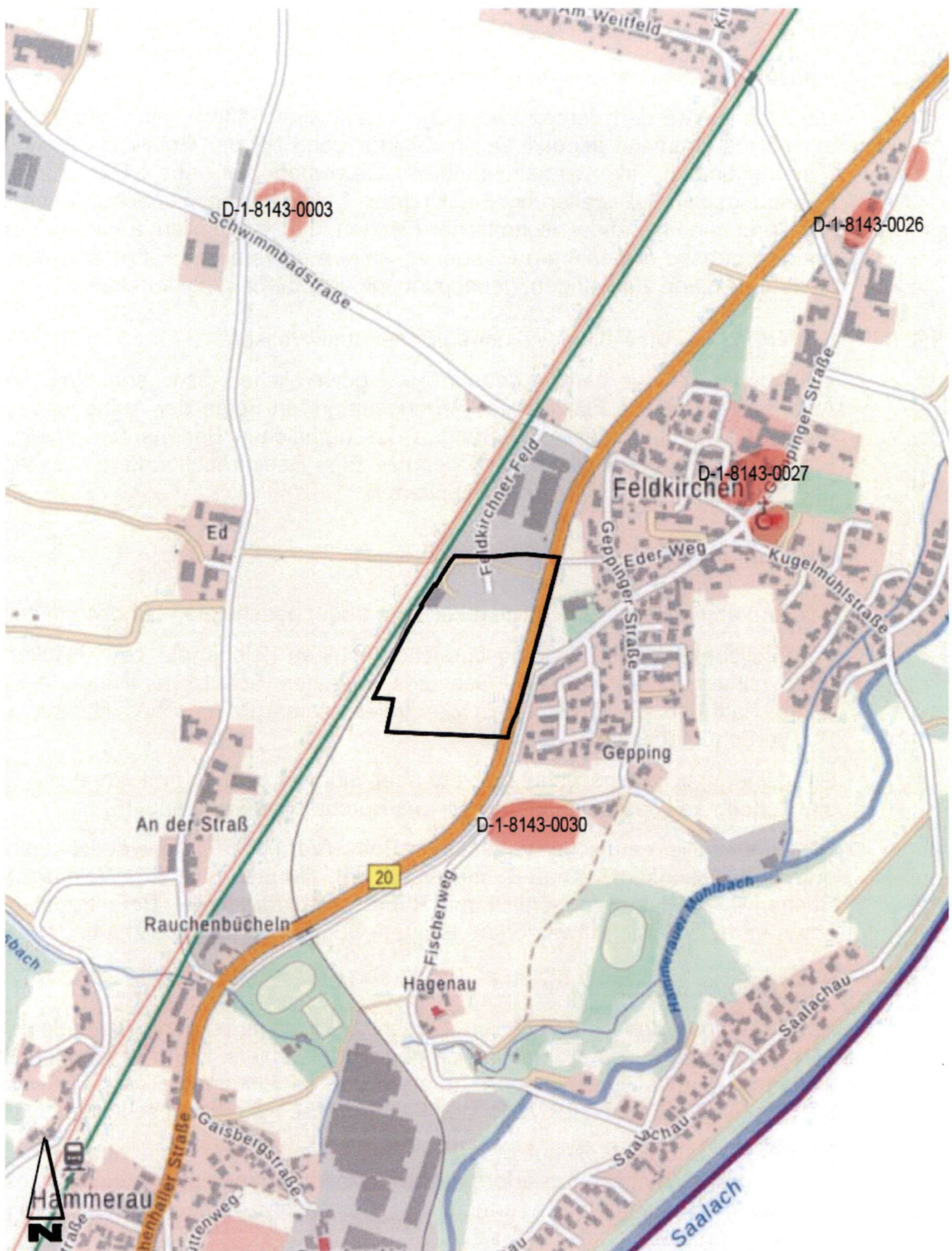


Abbildung 2 Bodendenkmäler in der Nähe des Planungsumgriffs [10] bearbeitet

Aufgrund der bereits bekannten Bodendenkmäler in der näheren Umgebung und der für Siedlungen günstigen Topographie sind im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

II.4.1.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich, als Ackerbaufläche sowie extensives Grünland genutzt. Der rechtskräftigen FNP der Gemeinde Ainring weist den Planungsumgriff als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Die Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchner Feld“ bedingt zunächst keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Ob im räumlich durch die Bundesstraße und Bahntrasse arrondierten Plangebiet weitere gewerbliche Entwicklungen stattfinden, ist abhängig von zukünftigen, genehmigungsfähigen Planungsvorhaben.

II.4.1.5. Bewertung der Umweltauswirkungen Boden und Wasser

Mit Ausnahme der bereits genehmigten gewerblichen bzw. sonstigen bestehenden Anlagen bleiben die Flächen im Planungsumgriff in Folge der Aufhebung unversiegelt erhalten. Hierdurch werden Störungen des natürlichen Bodenaufbaus vermieden. Die Flächen bleiben landwirtschaftlich genutzt. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

II.4.2. PFLANZEN UND TIERE

II.4.2.1. Bestand an naturschutzrechtlich gesicherten oder geschützten Landschaftsteilen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs bestehen Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen. Diese sind nach Art. 16 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) geschützt.

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Plangebiet. Die Flächen sind jedoch Teil des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land. [5]

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PotNatVeg) im Plangebiet ist gekennzeichnet durch Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald. Diese sind örtlich mit Rundblatlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen- Eschen- Sumpfwald durchsetzt. [4]

II.4.2.2. Pflanzen und Lebensräume

Es sind keine artenschutzrechtlich relevanten Einträge bekannt. Die biologische Vielfalt entspricht der eines landwirtschaftlich geprägten Gebiets. Die vorhandenen Feldgehölze stellen ein Habitat für kommune Tierarten dar. Im Feldgehölz können Quartiersbäume mit Spalten und Höhlen für Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

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

Für die Zielfläche enthält das Arten- und Biotopschutzprogramm keine Eintragungen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind nach Art. 16 BayNatSchG geschützt und müssen bei einer zukünftigen Entwicklung des Areals besonders betrachtet werden.

II.4.2.3. Tierwelt

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Planungsumgriff ist nicht bekannt.

II.4.2.4. Bewertung der Umweltauswirkungen Pflanzen und Tiere

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Lebensräume“ sowie die Tierwelt. Das bisherige Baurecht wurde nicht genutzt, die Flächen verblieben in landwirtschaftlicher Nutzung. Die vorhandenen Gehölz- und Gras-Krautstrukturen werden sich weiterentwickeln. Das Plangebiet stellt auch zukünftig ein potentiell Habitat für kommune Tierarten dar. Die Auswirkung zukünftiger Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren müssen einzelfallbezogen geprüft werden.

II.4.3. LANDSCHAFT

II.4.3.1. Bestand und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Gemeindegebiet Ainring zählt zum übergeordneten Naturraum „Salzach-Hügelland“ am Fuße der Berchtesgadener Alpen. Der Planungsumgriff wird überwiegend ackerbaulich und zum Teil als extensives genutztes Grünland genutzt.

Im Westen des Plangebiets befinden sich Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie sowie im Nordwesten angrenzend ein dichtes Feldgehölz mit hochgewachsenem Baumbestand. Östlich der Krantest- und LKW-Stellflächen der Fa. Palfinger wurden Ausgleichsflächen mit Gehölzpflanzungen hergestellt. Der Planungsumgriff liegt außerhalb des Ortsteils Feldkirchen im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch die Wohngebiete der Ortslage Feldkirchen, die gewerbliche Nutzung am Feldkirchener Feld sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Einzelne Hofstellen sowie Gehölzstrukturen entlang der Bahntrasse und der übrigen verkehrlichen Erschließungsachsen prägen das Landschaftsbild.

II.4.3.2. Bewertung der Umweltauswirkungen Landschaft

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

II.4.4. MENSCH (LÄRM, ERHOLUNG, GESUNDHEIT)

II.4.4.1. Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmemissionen der Bundesstraße B 20 belastet, welche von Freilassing im Norden nach Süden zur Autobahn A8 führt. Weitere Lärmquellen stellen die im Norden des Plangebiets liegenden Krantest- und LKW-Aufstellflächen der Fa. Palfinger sowie das an den Planungsumgriff angrenzende Firmengelände der Fa. Palfinger dar. Eine zusätzliche Lärmbelastung geht von der Bahnlinie Freilassing-Berchtesgaden an der westlichen Grenze des Planungsumgriffs aus.

II.4.4.2. Erholung

Verglichen mit den Auenbereichen der Saalach sind die intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet von geringer Bedeutung für die Erholungsfunktion.

II.4.4.3. Gesundheit

Die unversiegelten Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise für den angrenzenden Ortsteil Feldkirchen und bleiben bei Aufhebung des Bebauungsplans im derzeitigen Zustand erhalten.

II.4.4.4. Bewertung der Umweltauswirkungen für den Menschen

Die Aufhebung führt dazu, dass im Plangebiet die Vorschriften für unbepflanzte Bereiche, konkret § 35 BauGB, gelten. Somit ist mit keiner Verschlechterung der Bedingungen für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

II.4.5. LUFT UND KLIMA

II.4.5.1. Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Die klimatischen Verhältnisse in der Gemeinde werden zum einen durch die Zugehörigkeit zum kontinental gemäßigten Klima Mitteleuropas, und zum anderen durch die Nähe zu den Alpen bestimmt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei rund 8° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag bei etwa 1200 – 1400 mm. Die niederschlagreichsten Monate sind Juni und Juli, aufgrund der dort häufigen Starkregenereignisse bzw. Gewitter. Die Hauptwindrichtung ist West. Es treten häufige Föhnwetterlagen mit warmen Südwinden auf. [7]

Die grünen und unversiegelten Flächen fungieren als Frischluftlieferant und als Kaltluftschneise für den angrenzenden Ortsteil Feldkirchen. Sie erfüllen damit eine Klimaausgleichsfunktion für den besiedelten Bereich.

II.4.5.2. Bewertung der Umweltauswirkungen Luft und Klima

Die unversiegelten und begrüneten Flächen tragen auch weiterhin zur Entstehung von Kaltluft bei und fungieren als Frischluftschneise.

II.4.6. KULTUR- UND SACHGÜTER

II.4.6.1. Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Folgende Sachgüter befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs:

- Krantest- und LKW-Aufstellfläche der Fa. Palfinger inkl. 590 m² Ausgleichsflächen
- Lagergebäude (Landschaftsgärtner)
- Erschließungsstraße „Feldkirchner Feld“

Diese Sachgüter sind in ihrem Bestand geschützt und können auch zukünftig erhalten bleiben.

Im Plangebiet wurden widerrechtlich siebzehn Bürocontainer aufgestellt. Die Rechtslage und der aktuellen Genehmigungsstand werden derzeit durch das Landratsamt Berchtesgadener Land geprüft.

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsumgriff. [10]

II.4.6.2. Bewertung der Umweltauswirkungen Kultur- und Sachgüter

Die bereits bestehenden und genehmigten Anlagen, mit Ausnahme der siebzehn Bürocontainer, sind in ihrem Bestand geschützt und bleiben auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchner Feld“ erhalten.

II.5. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER AUFHEBUNG (NULLVARIANTE)

Würde das Aufhebungsverfahren nicht durchgeführt, bliebe der unwirksame Bebauungsplan in Kraft, wäre aber unwirksam. Der Rechtsschein eines wirksamen Bebauungsplanes bliebe zunächst aufrecht erhalten, gleichzeitig bestünde - wie nach Aufhebung des Bebauungsplanes - Baurecht nach den Vorschriften für unbeplante Bereiche.

II.6. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung nicht zu treffen.

II.7. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES

Es sind weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitate) noch europäische Vogelschutzgebiete im Planungsumgriff vorhanden.

II.8. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Die Aufhebung stellt die einzig mögliche Lösung dar, um den Rechtsschein des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchner Feld“ zu beseitigen.

Eine bloße Heilung des Planes scheidet hierbei aus. So erfordert die maßgebliche Veränderung der örtlichen Verhältnisse durch Heranrücken der Wohnbebauung des Bebauungsplans „Lattenberger Straße“ an das südöstliche Plangebiet eine neue städtebauliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange. Zudem erfordern die aktuellen rechtlichen Vorgaben an den Immissionsschutz, dass zumindest eine erste Vorstellung existiert, welche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet realisiert werden soll, da andernfalls die notwendige interne Gliederung zur Festlegung von Emissionskontingenten nicht bewerkstelligt werden kann.

Die Gemeinde will eine zusätzlich gewerbliche Nutzung des Geländes nur noch für konkrete, abgestimmte Vorhaben ermöglichen. Eine reine Angebotsplanung entspricht nicht mehr den gemeindlichen Planungsvorstellungen.

Die Gemeinde kann sich daher eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet grundsätzlich weiterhin auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bauleitplanes vorstellen, wenn das neu zu entwickelnde Vorhaben mit den planerischen Vorstellungen der Gemeinde – insbesondere unter Berücksichtigung des neuen Wirtschaftsleitbildes des Landkreises Berchtesgadener Land - übereinstimmt.

II.9. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Aufgrund des geringen Umfanges der Maßnahme und der positiven Einschätzungen für den Fall der Aufhebung sind keinerlei Gutachten, Nachweise oder ähnliche Untersuchungen erforderlich.

II.10. ÜBERWACHUNG / MONITORING

Durch die Aufhebung der Planung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Überwachung ist deshalb, mit Ausnahme der Überwachung des dauerhaften Erhalts der bestehenden Ausgleichspflanzungen für die Krantestfläche der Fa. Palfinger, nicht notwendig.

III. ALLGEMEIN VERSTÄNDTLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ trat am 24.04.2001 in Kraft. Das Plangebiet grenzt nach Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Feldkirchener Feld“, nach Westen an die Bahnlinie Freilassing-Berchtesgaden und nach Osten an die Bundesstraße B20 an, wodurch die Entwicklung des Gewerbegebietes insoweit räumlich abgeschlossen wäre.

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2017 soll der Bebauungsplan aufgrund seiner Unwirksamkeit sowie wegen Änderung der gemeindlichen Planungsvorstellungen im Regelfahren aufgegeben werden.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen untersucht.

Schutzgut	Negative Auswirkungen der Planung
Boden	Keine
Wasser	Keine
Klima/Luft	Keine
Pflanzen und Lebensräume	Keine
Tiere	Keine
Menschen – Erholung	Keine
Mensch – Gesundheit, Lärmbelastung	Keine
Landschaft	Keine
Kultur- und Sachgüter	Keine

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchner Feld“ ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die einzelnen Schutzgütern zu rechnen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin unversiegelt bestehen und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser. Auch ist nicht mit negativen Auswirkungen auf kommune oder geschützte Tierarten zu rechnen, da keine Eingriffe in den Gehölzbestand erfolgen und folglich nicht mit einem Entfall von Brut- und Nahrungshabitaten zu rechnen ist. Der Lebensraum bleibt in seinem Bestand erhalten und wird sich weiterentwickeln. Auch die vorhandenen Gehölzstrukturen und die Gras-Kraut-Vegetation am Rande der landwirtschaftlichen Flächen werden sich weiter entwickeln.

Für das Schutzgut Mensch bestehen bereits im Bereich „Lärm“ Auswirkungen durch den vorhandenen Verkehr auf der Bundesstraße B20 und der Bahnlinie. Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Bestehende lufthygienische Belastungen werden sich nicht verändern. Verglichen mit den Auenbereichen der Saalach sind die intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet von geringer Bedeutung für die Erholung.

Das Plangebiet erfüllt weiterhin eine wichtige Funktion als potentiell Kallluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise für den angrenzenden Ortsteil Feldkirchen. Die bereits genehmigten und ordnungsgemäß erbauten Sachgüter auf dem Areal können auch zukünftig erhalten werden. Besonders die Krantest- und LKW-Aufstellflächen der Fa. Palfinger sind von zentraler Bedeutung für den Betrieb und sichern sein Fortbestehen an dem Standort. Auch ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Mit Aufhebung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel die rechtlichen Missstände des Bebauungsplans zu beheben. Trotz der Aufhebung des Bebauungsplans ist eine Entwicklung des Areals nach § 35 BauGB auch weiterhin möglich. Anhand konkreter Projektvorstellung kann das Gebiet auch künftig entwickelt werden. Im Zuge von Antragsverfahren nach § 35 BauGB sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dezidiert zu betrachten und zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass die Aufhebung des Bebauungsplans umweltverträglich umgesetzt werden kann.

IV. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Bodendenkmäler in der Nähe des Planungsumgriffs [10] bearbeitet 14

Abbildung 2 Bodendenkmäler in der Nähe des Planungsumgriffs [10] bearbeitet 37

V. QUELLENANGABEN

- [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 mit Teilfortschreibung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018. München 2018
- [2] Regionaler Planungsverband Südostbayern – Geschäftsstelle Region 18 (Hrsg.): Regionalplan für die Region 18 Stand 01.07.2002, aus: www.region-suedostoberbayern.bayern.de, abgerufen am 05.03.2018
- [3] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Gewässerkundlicher Dienst Bayern – Oberes Grundwasser-Stockwerk Bayern, aus: <http://www.gkd.bayern.de/grundwasser/karten/index.php?thema=gkd&rubrik=grundwasser&produkt=gwo&gknr=0>, abgerufen am 05.03.2018
- [4] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU) (Hrsg.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, aus: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen am 05.03.2018
- [5] Bayerisches Staatsministerium der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat: Bayern-Atlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>, abgerufen am 05.03.2018
- [6] Gemeinde Ainring: 35. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 12.03.2001, genehmigt am 09.05.2011. Ainring 2001
- [7] Gemeinde Ainring: Vorentwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 06.05.2013
- [8] Gemeinde Ainring: Vorschlag zur Formulierung der Vorgehensweise beim Umgang mit knappen Gewerbeflächen, Stand 20.03.2017
- [9] Gemeinde Ainring: Wirtschaftsleitbild für den Landkreis Berchtesgadener Land: Neufassung des Wirtschaftsleitbildes anstatt Evaluierung
- [10] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hrsg.): Bayerischer Denkmal-Atlas, aus: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/k-psZG2vZE3amzBdczBvnyolNxzX05KyjBTRrrAqh2l3y1Ma_cRaGeV897mRi-kYe7jxQ8p63ni5mhkmmOM8OJMDZGNpeDzuZZTtwOsl8dbBsyKs-YetuELYIkQy75IT/k-p2d/uZZa4/qh28a, abgerufen am 05.03.2018

[11] Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur – Deutsche UNESCO-Kommission: UNESCO-Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, aus: <https://www.unesco.de/wissenschaft/biosphaerenreservate/deutsche-biosphaeren-reservate/berchtesgaden.html>, abgerufen am 05.03.2018

[12] Biosphärenregion Berchtesgadener Land Verwaltungsstelle an der Regierung von Oberbayern: Unsere Biosphärenregion, aus: <http://www.brbgl.de/unser-biosphaerenreservat/>, abgerufen am 05.03.2018

Ainring, den 05.11.2018

Gemeinde Ainring



Hans Eschlberger
Erster Bürgermeister

Gemeinde Ainring

Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass zur Aufhebung - Planungsziele

Der Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ ist am 24.04.2001 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Feldkirchen zwischen der Bahnstrecke Freilassing-Berchtesgaden und der Bundesstraße B20. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 2096/2, 2104, 2106/1 sowie das Flurstück 1906/5 Gemarkung Ainring.

Eine bauliche Entwicklung im Plangebiet wurde seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Krantest- und LKW-Abstellflächen der Fa. Palfinger, nicht realisiert. Zudem entspricht der Bebauungsplan nicht den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung zum Immissionsschutz, was die Unwirksamkeit des Plans bewirkt. Erkennt eine Gemeinde, dass ein Bebauungsplan unwirksam ist, ist sie gem. Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz (GG) gehalten, den Missstand zu beseitigen.

Eine bloße Heilung des Planes scheidet aus. So erfordert die maßgebliche Veränderung der örtlichen Verhältnisse durch Heranrücken der Wohnbebauung des Bebauungsplans „Lattenberger Straße“ an das südöstliche Plangebiet eine neue Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange. Zudem erfordern die aktuellen rechtlichen Vorgaben an den Immissionsschutz, dass zumindest eine erste Vorstellung existiert, welche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet realisiert werden soll, da andernfalls die notwendige interne Gliederung zur Festlegung von Emissionskontingenten nicht bewerkstelligt werden kann.

Darüber hinaus würde eine Heilung nicht mehr den planerischen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen. Der Bebauungsplan wurde seit über 16 Jahren nicht verwirklicht. Nach den aktuellen Vorstellungen der Gemeinde kommt eine gewerbliche Nutzung des Geländes nur noch für konkrete Vorhaben in Betracht die mit der Gemeinde abgestimmt wurden. Hintergrund ist unter anderem das veränderte Wirtschaftsleitbild des Landkreises Berchtesgadener Land, das nicht mehr mit den Vorstellungen aus dem Jahr 2000 übereinstimmt. Fortschreitende Flächenknappheit hat dafür gesorgt, dass sorgfältig ausgewählt werden muss, welche Betriebe angesiedelt werden sollen.

Daher soll gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2017 aufgrund von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) der Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ im Regelfahren aufgehoben werden.

Der Aufhebungsbeschluss wurde am 05.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Städtebauliche Rechtfertigung - Planungsalternativen

Im Rahmen einer gemeindeseits beauftragten Prüfung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ durch die Rechtsanwaltskanzlei Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner PartmbB im Februar 2017 wurde festgestellt, dass dieser in der Fassung vom 24.04.2001 unwirksam ist.

Verstoß gegen die Anforderungen an den Immissionsschutz

Der Bebauungsplan entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an Lärmimmissionskontingentierungen, was zur Unwirksamkeit des Planes führt:

Der Bebauungsplan setzt unter § 8 der Satzung einen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel fest. Mit dieser auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gestützten Festsetzung kann ein Gewerbegebiet nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden „Emissionsverhalten“ der in dem Gebiet zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert werden. Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel begrenzen dabei das Immissionskontingent für jede Schallquelle im Plangebiet. Hält ein Vorhaben den festgesetzten Grenzwert, bei dessen Festlegung eine freie Schallausbreitung unterstellt wird, ein, ist es unter dem Aspekt des Lärmschutzes in jedem Fall zulässig. Wenn das für die maßgebliche Fläche zur Verfügung stehende Immissionskontingent - unter Berücksichtigung der tatsächlichen Schallausbreitung - eingehalten wird, ist das Vorhaben aber auch dann zulässig, wenn die Emissionen den Grenzwert überschreiten.

Um eine Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel vollziehen zu können, muss geregelt sein, auf welche Flächen sich die Pegel beziehen. Da ein allgemein anerkannter Standard für die Berechnung fehlt und die in Betracht kommenden Methoden - vor allem die Methode der „geometrischen Schallausbreitung ohne Bodendämpfung“, die Berechnung nach der VDI „Schallausbreitung im Freien“ und die Berechnung nach der DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ - zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, muss außerdem bestimmt sein, welches Verfahren bei der Beurteilung der Vorhaben anzuwenden ist (vgl. BayVGH, Urt. v. 14.07.2009, Az. 1 N 07.2977, juris, Rz. 39).

Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplan nicht gerecht. Es fehlt die Angabe, welche Immissionsorte für die Berechnung der Emissionskontingente herangezogen wurden. Die Angabe von Immissionsorten in der Erläuterung zu § 8a der Satzung kann dabei nicht als eindeutige Grundlage für die Immissionsberechnung herangezogen werden.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan auch keine hinreichend konkreten Angaben enthält, auf welche Fläche sich die genannten Emissionspegel beziehen. Der zur Festlegung verwendete Begriff „Grundfläche“ ist nicht bestimmt genug, weil er mehrdeutig ist und sich dieser Mangel auch nicht durch Auslegung beheben lässt (vgl. hierzu BayVGH, Urt. v. 14.07.2009, a.a.O., Rz. 41 ff.).

Ebenso lässt sich das anzuwendende Berechnungsverfahren anhand der ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan nicht bestimmen. Die Satzung selbst enthält hierzu keine Regelung. Auch aus der Begründung lässt sich hierzu nichts entnehmen, da sie keine Ausführungen zum Immissionsschutz enthält (vgl. auch hierzu BayVGH, Urt. v. 14.07.2009, a.a.O., Rz. 44 ff. sowie bestätigend BayVGH, Urt. v. 11.04.2011, Az. 9 N 10.1124).

Der Bebauungsplan weist zudem nicht die vom BVerwG geforderte notwendige interne Gliederung des Baugebietes auf, da - wie vorangehend dargestellt - nur ein allgemeingültiger Pegel festgesetzt ist (vgl. zuletzt BVerwG, Urt. v. 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16).

Diese Mängel können - insbesondere aufgrund der aktuellen Entwicklung mit Änderung der Umgebungsbebauung und erhöhter Verkehrsbedeutung der Bundesstraße B 20 - nicht durch bloße Ergänzung der Festsetzungen an die aktuellen rechtlichen Anforderungen angepasst werden. Vielmehr bedarf es einer Gesamtbetrachtung der Lärmsituation vor Ort.

Änderungen im städtebauliches Konzept bzw. den gemeindlichen Zielvorstellungen

Die Aufhebung eines Bebauungsplans kann bereits städtebaulich erforderlich sein, wenn die Gemeinde an der Umsetzung des Bebauungsplans kein Interesse mehr hat und/oder sie ihre planerischen Absichten ändern will (vgl. OVG Münster, Urt. v. 08.04.2014, Az 2 D 43/13 NE, juris, Rz. 50).

Die Gemeinde Ainring will zukünftig eine gewerbliche Nutzung des Geländes nur noch für konkrete, abgestimmte Vorhaben ermöglichen. Eine reine Angebotsplanung entspricht nicht mehr den gemeindlichen Planungsvorstellungen.

Die fortschreitende Flächenknappheit bedingt eine sorgfältige Auswahl der anzusiedelnden Betriebe. Ansteigende Bevölkerungszahlen, einhergehend mit stärkeren Pendlerströmen, erfordern eine gezielte Entwicklung der gewerblichen Struktur der Gemeinde, um eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Kommune zu gewährleisten.

Die Gemeinde kann sich zukünftig eine städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet nur auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB vorstellen. Dabei muss das neu zu entwickelnde Vorhaben mit den planerischen Vorstellungen der Gemeinde - insbesondere unter Berücksichtigung des neuen Wirtschaftsleitbildes des Landkreises Berchtesgadener Land - übereinstimmen.

Abwägung der Interessen betroffener Eigentümer

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist die Abwägung der Interessen der betroffenen Eigentümer von besonderer Bedeutung.

Durch die Aufhebung wird kein bestehendes Baurecht entzogen, da der Bebauungsplan, wie ausgeführt, unwirksam ist. Zudem hat die Eigentümerin seit mehr als 16 Jahren keinen Gebrauch vom vermeintlich bestehenden Baurecht gemacht. Dies überschreitet die gesetzliche, siebenjährige Frist für eine entschädigungslose Aufhebung von Baurecht deutlich, vgl. § 42 Abs. 2 BauGB.

Bestehende Interessen des Eigentümers an einer gewerblichen Nutzung der Fläche werden dadurch berücksichtigt, dass die Gemeinde einer erneuten Ausweisung von Gewerbeflächen unter den vorangehend genannten Voraussetzungen grundsätzlich offen gegenübersteht. Dies wird auch durch die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dokumentiert.

Zwischenzeitlich konnte das gesamte Areal des Aufhebungsbebauungsplanes von der Gemeinde am 08.06.2018 käuflich erworben werden. Durch den Erwerb der Flächen seitens der Gemeinde kann ein möglicher Interessenskonflikt ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Ist ein Bebauungsplan unwirksam, so ist seine Aufhebung bereits deshalb geboten, um den bestehenden Rechtsschein zu beseitigen, Art. 20 Abs. 3 GG.

Die Aufhebung stellt die einzig mögliche Lösung dar, um den Rechtsschein des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchner Feld“ zu beseitigen.

Eine bloße Heilung des Planes scheidet hierbei aus. So erfordert die maßgebliche Veränderung der örtlichen Verhältnisse durch Heranrücken der Wohnbebauung des Bebauungsplans „Lattenberger Straße“ an das südöstliche Plangebiet eine neue städtebauliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange. Zudem erfordern die aktuellen rechtlichen Vorgaben an den Immissionsschutz, dass zumindest eine erste Vorstellung existiert, welche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet realisiert werden soll, da andernfalls die notwendige interne Gliederung zur Festlegung von Emissionskontingenten nicht bewerkstelligt werden kann.

Die Gemeinde will eine zusätzlich gewerbliche Nutzung des Geländes nur noch für konkrete, abgestimmte Vorhaben ermöglichen. Eine reine Angebotsplanung entspricht nicht mehr den gemeindlichen Planungsvorstellungen.

Die Gemeinde kann sich daher eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet grundsätzlich weiterhin auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bauleitplanes vorstellen, wenn das neu zu entwickelnde Vorhaben mit den planerischen Vorstellungen der Gemeinde – insbesondere unter Berücksichtigung des neuen Wirtschaftsleitbildes des Landkreises Berchtesgadener Land - übereinstimmt.

Würde das Aufhebungsverfahren nicht durchgeführt, bliebe der unwirksame Bebauungsplan in Kraft, wäre aber unwirksam. Der Rechtsschein eines wirksamen Bebauungsplanes bliebe zunächst aufrecht erhalten, gleichzeitig bestünde - wie nach Aufhebung des Bebauungsplanes - Baurecht nach den Vorschriften für unbeplante Bereiche.

Es bestehen aus vorgenannten Gründen jedoch keine weiteren Planungsalternativen.

Umweltbelange

Als Grundlage für die planerische Abwägung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung auch die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet. Hierzu wird auf die Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, verwiesen.

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2013:

Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich Vorrang.

Eine notwendige Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Ainring entspricht mit der Aufhebung des Bebauungsplans diesen Vorgaben, da sie auf den Flächen im Umgriff zunächst die landwirtschaftlichen Nutzung aufrechterhält, aber einer gewerblichen Entwicklung für näher spezifizierte Planungsvorhaben offen gegenübersteht (Entwicklung nach 35 BauGB).

Damit entspricht die Gemeinde auch dem Grundsatz 5.4.1 des LEP zum Erhalt von land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten. Danach sollen insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmemissionen der Bundesstraße B 20 belastet, welche von Freilassing im Norden nach Süden zur Autobahn A8 führt. Weitere Lärmquellen stellen die im Norden des Plangebiets liegenden Krantest- und LKW-Aufstellflächen der Fa. Palfinger sowie das an den Planungsumgriff angrenzende Firmengelände der Fa. Palfinger dar. Eine zusätzliche Lärmbelastung geht von der Bahnlinie Freilassing-Berchtesgaden an der westlichen Grenze des Planungsumgriffs aus.

Insbesondere verglichen mit den Auenbereichen der Saalach sind die intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet von geringer Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Die Aufhebung führt dazu, dass im Plangebiet die Vorschriften für unbeplante Bereiche, konkret § 35 BauGB, gelten. Somit ist mit keiner Verschlechterung der Bedingungen für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Die bereits bestehenden und genehmigten Anlagen, mit Ausnahme widerrechtlich errichteter Bürocontainer, sind in ihrem Bestand geschützt und bleiben auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchner Feld“ erhalten.

Schutzgut Luft und Klima

Die unversiegelten Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise für den angrenzenden Ortsteil Feldkirchen und bleiben bei Aufhebung des Bebauungsplans im derzeitigen Zustand erhalten.

Schutzgut Boden und Wasser

Aufgrund der bereits bekannten Bodendenkmäler in der näheren Umgebung und der für Siedlungen günstigen Topographie sind im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Mit Ausnahme der bereits genehmigten gewerblichen bzw. sonstigen bestehenden Anlagen bleiben die Flächen im Planungsumgriff in Folge der Aufhebung unversiegelt erhalten. Hierdurch werden Störungen des natürlichen Bodenaufbaus vermieden. Die Flächen bleiben landwirtschaftlich genutzt. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Lebensräume“ sowie die Tierwelt. Das bisherige Baurecht wurde nicht genutzt, die Flächen verblieben in landwirtschaftlicher Nutzung. Die vorhandenen Gehölz- und Gras-Krautstrukturen werden sich weiterentwickeln. Das Plangebiet stellt auch zukünftig ein potentiell Habitat für kommune Tierarten dar. Die Auswirkung zukünftiger Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren müssen einzelfallbezogen geprüft werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung nicht zu treffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es somit auch zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

Verfahren und Stellungnahmen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 06.06.2018 bis einschließlich 09.07.2018 durchgeführt. Parallel hierzu wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden vom 30.05.2018 bis einschließlich 04.07.2018 frühzeitig am Planungsprozess beteiligt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 29.08.2018 bis einschließlich 15.10.2018. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden vom 29.08.2018 bis einschließlich 15.10.2018 am Planungsprozess beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 05.11.2018 von der Gemeinde Ainring als Satzung beschlossen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Weder im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB noch in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit Bedenken gegen die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“ vorgebracht.

Stellungnahmen der Behörden

Folgende Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung erforderten eine Anpassung der Verfahrensunterlagen der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Feldkirchener Feld“:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Anpassungen aufgrund der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wurden Begründung und Umweltbericht bezüglich nachfolgender Inhalte sowie um einen Lageplan zu den beschriebenen Bodendenkmälern ergänzt.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-8143-0026 – Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

D-1-8143-0027 – Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Jahr 1965 konnte bei Bauarbeiten auf den Flurnummern 1980 und 1980/7 bronzezeitliche Keramik geborgen werden. Die Keramikfunde deuten auf eine Siedlung der Bronzezeit, welche sich durchaus in die aktuell überplante Fläche hineinerstrecken könnte. Zudem befinden sich unweit nördlich und südlich des Plangebietes Teile eines möglicherweise zusammengehörigen größeren Reihengräberfeldes (D-1-8143-0026 und D-1-8143-0027).

Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Anpassungen aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts Berchtesgadener Land – FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts wurde die Begründung bezüglich nachfolgender Inhalte ergänzt.

Die im nordwestlichen Plangebiet bestehende Lagerhalle, die aktuell als Lager eines Landschaftsgarten-betriebes genutzt wird, wurde im Bauantragsverfahren BV 1222/96 als Altreifenlager und Montagehalle inkl. eines Aufenthaltscontainers genehmigt.

Die seinerzeitige Baugenehmigung wurde nach den Bestimmungen des § 35 BauGB erteilt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt dazu, dass für die betreffende Fläche künftig wieder die Vorschriften für unbeplante Bereiche (§ 35 BauGB) gelten. Durch die Baugenehmigung aus dem Jahre 1996 ist das Objekt in ihrem Bestand geschützt.

Zwischenzeitlich konnte das gesamte Areal des Aufhebungsbebauungsplanes von der Gemeinde käuflich erworben werden. Also auch die Fläche der angesprochenen Lagerhalle. Die Gemeinde konnte zwischenzeitlich ermitteln, dass die Lagerhalle nebst Umgriff sogar von der Voreigentümerin vermietet waren bzw. sind. Inwieweit die Gemeinde nun diese Mietverhältnisse weiterführt oder ob die Mietverhältnisse gekündigt werden müssen wird derzeit geprüft. Maßgeblich hierfür ist, ob alle derzeit tatsächlich vorliegenden Nutzungen baurechtlich abgedeckt sind und ob das Objekt hinsichtlich zum Beispiel Statik oder Brandschutz insoweit den Normen entsprechend ausgestattet ist oder werden kann, dass eine weitere Vermietung durch die Gemeinde in Frage kommt

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Anpassungen aufgrund der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wurde der Umweltbericht bezüglich nachfolgender Inhalte ergänzt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnis-verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ergebnisse der Abwägung

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Prüfung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht.

Von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine weiteren Varianten aufgezeigt.

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat der Gemeinde Ainring in der Sitzung vom 13.11.2018 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 27.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Bebauungsplans „Erweiterung Feldkirchener Feld“ ist damit in Kraft getreten.

i.A. Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH

aufgestellt am 28.11.2018