

Gemeinde Ainning

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Römerstraße-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan; Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainning beschloss in seiner Sitzung am 22.02.2022 den Bebauungsplan „Römerstraße-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Die Entwurfsplanung wurde vom Bauausschuss am 18.04.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung, sowie die die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch wurde beschlossen.

Mit der Neuaufstellung soll in der Gemeinde Ainning dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Ziel der Gemeinde Ainning ist es, durch das gemeindliche Konzept der Preisdämpfung im Geltungsbereich die Errichtung einer wohnortnahen und bezahlbaren Wohnanlage für Familien zu schaffen und dadurch nachhaltig die Wohnraumversorgung zu sichern.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 2323 und 2323/5 der Gemeinde Ainning soll eine Wohnanlage mit insgesamt 16 Reihenhäusern, 8 4-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss und einer teilweise auch auf den Grundstücken Fl.Nr. 2312/5 und 2323/3 liegenden Tiefgarage entstehen, auf den Grundstücken Fl.Nr. 2323/36 und 2323/37 der Gemeinde Ainning wird die Errichtung von jeweils 2 Einfamilienhäusern ermöglicht.

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich der bestehenden Römerstraßen-Siedlung in der Gemeinde Ainning und schließt in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Lärmschutzwall den Siedlungsbereich zur Bundesstraße 20 ab. Nördlich grenzt das Planungsgebiet direkt an die Stadt Freilassing an.

Bereits seit dem Jahr 1952 ist das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainning mit der Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Mit dieser Planung wird eine bestehende Potentialfläche der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt, die durch ihre effiziente Flächennutzung dem Erfordernis des Flächensparens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und dem Regionalplan in besonderer Weise gerecht wird.

Der Geltungsbereich erfasst die Grundstücke Fl.Nr. 2312/5, 2312/12, 2323, 2323/3, 2323/4, 2323/5, 2323/36, 2323/37, 2323/38, 2324 Tfl. (Teilfläche) und 801 Tfl. (Ausgleichsfläche) der Gemarkung Ainning. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Kartenausschnitt (ohne Maßstab) dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplanes „Römerstraße-Ost“ mit Begründung, integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 18.04.2023, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.10.2022, die verkehrliche Stellungnahme vom 15.02.2022 und die schalltechnische Untersuchung vom 23.02.2023 liegen in der Zeit vom

24. Mai 2023 – 28. Juni 2023

im Rathaus der Gemeinde Ainring in Mitterfelden, Salzburger Str. 48, 1. Obergeschoss, Zimmer-Nr. 102 während der allgemeinen Öffnungszeiten gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Ebenfalls ist der Entwurf des Bebauungsplans „Römerstraße-Ost“ und den ausliegenden Unterlagen dieser Bekanntmachung auch auf der Homepage der Gemeinde Ainring unter www.ainring.de - **Bauen & Wohnen - Bauleitplanverfahren laufend - Bebauungsplan „Römerstraße-Ost“** veröffentlicht und für Jedermann einsehbar.

Stellungnahmen können während dieser Frist von Jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Ainring den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Der Gemeinde Ainring liegen Informationen zu folgenden umweltrelevanten Themenbereichen vor bzw. im Rahmen der Auslegung sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Bebauungsplan mit Begründung, integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 18.04.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.10.2023
- Schalltechnische Untersuchung vom 17.03.2023
- Verkehrliche Stellungnahme vom 15.02.2022
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 18.04.2023 (integriert in den Umweltbericht)
- Bestandserfassung und -bewertung zum Ausgleichsgrundstück vom 18.04.2023 (integriert in den Umweltbericht)
- Ausgleichskonzept vom 18.04.2023 (integriert in den Umweltbericht)
- vorliegende Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Arten vorliegender Umweltinformationen zu den einzelnen Schutzgütern:

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (ROB) vom 06.10.2022 u.a. mit dem Hinweis, dass das Plangebiet eine Potenzialfläche der Innenentwicklung darstellt und die geplante flächeneffiziente Nutzung dem Erfordernis des Landesentwicklungsprogramms (LEP) gerecht wird. - <i>Hinweise im Entwurf der Begründung und des Umweltberichts.</i>
Boden / Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme der Gemeindewerke Ainring vom 19.08.2022 u.a. mit dem Hinweis, dass das Plangebiet infrastrukturell erschlossen ist und durch die vorhandenen Rohrleitungen ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden kann, und mit dem Hinweis, dass an mehreren Über- und Unterflurhydranten Löschwasser in ausreichender Menge für das Plangebiet bereitgestellt werden kann. - Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Traunstein (WWA) vom 16.08.2022 u.a. mit dem Hinweis auf die Gefahren von Starkregenereignissen und abfließendem Oberflächenwasser, und dem Hinweis auf die Möglichkeiten zur Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung. - Stellungnahme LRA BGL – FB 31 Planen Bauen Wohnen vom 26.10.2022 u.a. mit dem Hinweis auf die Gefahren von Starkregenereignissen und abfließendem Oberflächenwasser. - <i>Hinweise im Entwurf der Begründung und des Umweltberichts.</i>
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF) – Bereich Forsten vom 12.09.2022 u.a. mit Hinweisen zur waldrechtlichen Beurteilung des Plangebiets und dem Bedarf von flächengleichen Ersatzaufforstungen für Rodungen im Geltungsbereich sowie allgemeinen Hinweisen zum Schutz von Waldbeständen und Bäumen. - Stellungnahme Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA BGL) – FB 33 Naturschutz vom 26.10.2022 u.a. mit Hinweisen zur Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung auf Basis des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021), der Empfehlung zur Pflanzung heimischer Gehölze, zur naturschutzfachlichen Ablehnung einer Aufforstung der bisher vorgesehenen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 2876 Gemarkung Ainring und zum Bedarf einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für eine abschließende artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens. - Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 18.09.2022 u.a. mit Hinweisen zu Flora und Fauna im Plangebiet und den bisher vorgesehenen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 2876 Gemarkung Ainring, der Empfehlung zum Erhalt des Waldbestands im Plangebiet, der Ablehnung einer Aufforstung auf vorgenannten potentiellen Ausgleichsflächen sowie zur Pflege von Ausgleichsflächen im Allgemeinen. - <i>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.10.2023.</i>

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Hinweise im Entwurf der Begründung und des Umweltberichts (Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut, Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsbedarfs und Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen).</i>
Klima-/Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme LRA BGL – S 030 Klimaschutzmanagement vom 26.10.2022 mit dem Hinweis auf den Energienutzungsplan der Gemeinde Ainring und mit der Empfehlung die Nutzbarkeit von Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie uneingeschränkt zu fördern bzw. die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet generell großzügig zu ermöglichen. - <i>Hinweise im Entwurf der Begründung und des Umweltberichts.</i>
Bevölkerung und menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme LRA BGL – AB 321 Immissionsschutz vom 26.10.2022 u.a. mit dem Hinweis, dass aktiven gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen Vorrang gewährt werden sollte (z.B. durch Ertüchtigung bzw. Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalls). - Stellungnahme LRA BGL – FB 31 Planen Bauen Wohnen vom 26.10.2022 u.a. mit dem Hinweis, dass aktiven gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen Vorrang gewährt werden sollte (z.B. durch Ertüchtigung bzw. Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalls). - Stellungnahme LRA BGL – FB 41 Gesundheitswesen vom 26.10.2022 u.a. mit dem Hinweis, dass für die kleinräumige Klimatisierung Bäume mit relevantem Schattenwurf möglichst erhalten werden sollen. - Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Traunstein (StBA) vom 30.08.2022 u.a. mit Hinweisen zu Einwirkungen von Straßenemissionen und zu Erschütterungen aus dem Schwerverkehr auf der Bundesstraße B20. - Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG vom 23.02.2023. - Verkehrliche Stellungnahme, PTV TC GmbH vom 15.02.2022. - <i>Hinweise im Entwurf der Begründung und des Umweltberichts.</i>
Kulturelles Erbe (Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild)	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) vom 11.08.2022 mit dem Hinweis, dass im Plangebiet Bodendenkmäler aus römischer Zeit vermutet werden, und dem Hinweis zum Bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen im Plangebiet. - Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Traunstein (StBA) vom 30.08.2022 u.a. mit Hinweisen zur Erschließung des Plangebiets, zu Zufahrtsmöglichkeiten zur Straßenmeisterei auf dem Stadtgebiet von Freilassing und zur Entwässerung der Straßengrundstücke. - <i>Hinweise im Entwurf der Begründung und des Umweltberichts.</i>

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Ainring unter der Rubrik Bauen & Wohnen - Bauleitplanverfahren laufend - zur Einsichtnahme zur Verfügung steht.

Mitterfelden, den 10.Mai 2023

Martin Öttl, Erster Bürgermeister

Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 16.05.2023
Anschlag an den Ortstafeln vom 16.05.2023 bis 29.06.2023