

Gemeinde Ainring



Begründung

Neuaufstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Heidenpoint Am Sonn Wiesgraben“

Abb. 1: Luftbild/Orthofoto Gemeinde Airing, Ortsteil Heidenpoint, o.M. [3]

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

Logo verde
Ralph Kulak
Landschaftsarchitekten GmbH
Isargestade 736
84028 Landshut

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

Bearbeiter:

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

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

B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur
Daniel Brunner

Umfang:
45 Seiten
5 Abbildungen
2 Tabellen
3 Anhänge

Datum: 31.05.2022
geändert: 03.02.2023

Verfahrensstand:
§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan	7
1.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land	10
1.3	Fachinformation Naturschutz	10
1.4	Flächennutzungsplan Ainring	10
1.5	Angrenzende Bebauungspläne	10
2	Allgemeines	12
2.1	Anlass und Zweck	12
2.2	Lage und Geltungsbereich	14
2.3	Planungsrecht	14
3	Bestand und Bewertung	17
3.1	Natur und Landschaft	17
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	19
4	Plausibilitätsprüfung	21
5	Planungsziele	22
5.1	Flächennutzungsplan Ainring	22
5.2	Ziele des Bebauungsplans	22
5.3	Ziele des Grünordnungsplans	22
6	Planungskonzept	23
6.1	Art der Nutzung	23
6.2	Maß der Nutzung	23
6.3	Gestalterische Festsetzungen	26
6.4	Verkehrliche Erschließung	27
6.5	Einfriedung	27
6.6	Brandschutz	27
6.7	Grünflächen	27
6.8	Ver- und Entsorgung	29
6.9	Immissionsschutz	30
6.10	Hydrologie	33
6.11	Altlasten / Böden	33
6.12	Denkmalschutz	33
6.13	Natur- und Artenschutz	34
7	Auswirkungen der Planung	35
7.1	Umwelt	35
7.2	Immissionen	35
7.3	Verkehr	35
7.4	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	35
8	Hinweise	37
9	Verzeichnisse	40
10	Anhang	42

Begründung

Neuaufstellung
BBP „Heidenpoint
Am Sonnwies-
graben“

1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) [1] ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte.

Sie sind von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind.

Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

aus [1]

Ziele und Funktionen der Gemeinde Ainning (LEP, RP)

Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des LEP [1] sowie des Regionalplans (RP) 18 Südostoberbayern [2] stehen in Bezug zur vorliegenden Planung und werden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

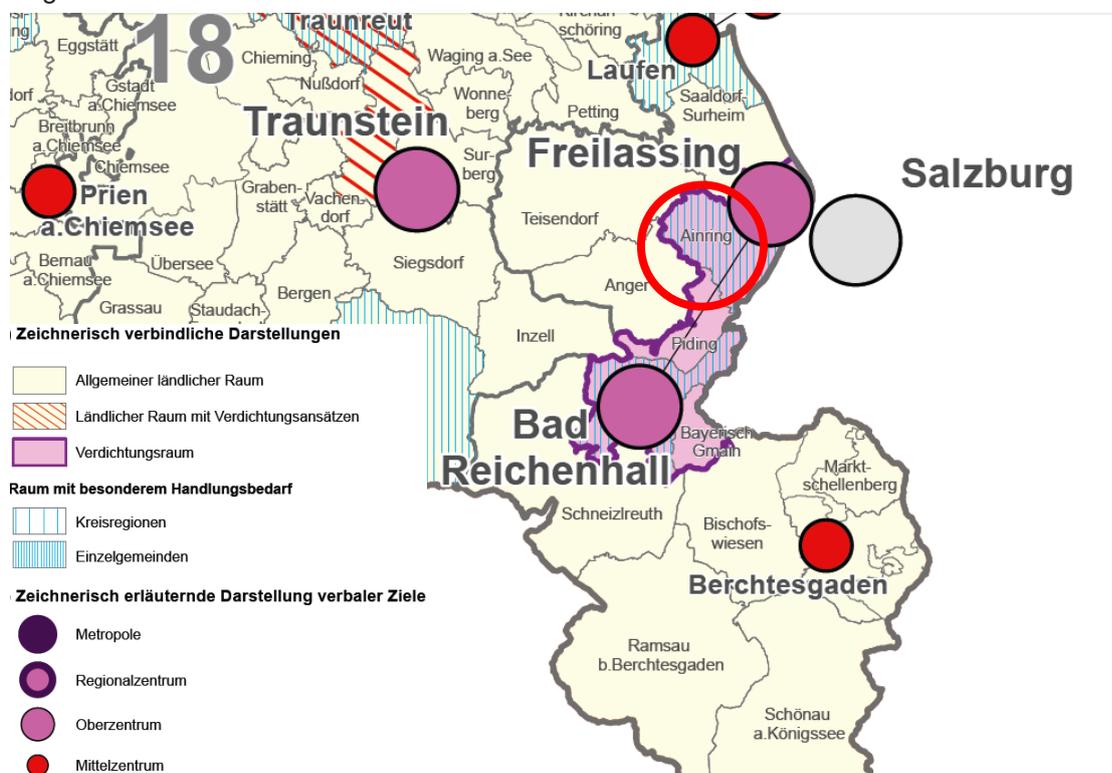


Abb. 2: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. [1], bearbeitet

Die Gemeinde Airing zählt nach der Strukturkarte des LEP zum Stadt- und Umlandbereich in Verdichtungsräumen. Sie soll ihre Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und entwickeln können und als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (LEP Kapitel 2.2.6 (G)).

Gemäß LEP Kapitel 5.1 (G) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft erhalten und verbessert werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans fördert gezielt die Weiterentwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, trägt somit zum dauerhaften Erhalt bzw. zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei und wirkt einer Abwanderung der Bevölkerung entgegen.

Aufgrund der in vorliegender Bauleitplanung verfolgten integrierten Siedlungsentwicklung kann auch dem Grundsatz aus Kapitel 1.3.1 des LEP entsprochen werden, wonach der Energieverbrauch zu reduzieren ist. Die geplante Neuordnung der bestehenden Misch- und Gewerbegebietsflächen mit Schaffung von Nachverdichtungspotentialen baut auf einem vorhandenen, funktionierenden Erschließungs- und Versorgungsnetz auf.

Gemäß Karte 1 - Raumstruktur des RP liegt die Gemeinde Airing auf überregionalen und regionalen Entwicklungsachsen, die sich

zwischen Rosenheim und Salzburg sowie zwischen Bad Reichenhall und Freilassing erstrecken. Das Plangebiet liegt im Bereich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung entlang der Bundesstraße B 304. Die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung sollen zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen. An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden. Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, ist dort bevorzugt zu bündeln. Es bestehen somit optimale Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbestandorts, insbesondere der Fa. Holzbau Koch GmbH, welche den größten Anteil an den Flächen des Plangebiets umfasst.

Die Gemeinde Airing zählt zudem zum Stadt- und Umlandbereich Salzburg sowie zum Verdichtungsraum um das gemeinsame Oberzentrum Bad Reichenhall/Freilassing. Der Verdichtungsraum ist grenzüberschreitend eng siedlungsstrukturell und funktional mit den Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches Salzburg, insbesondere mit dem „Oberzentrum“ Salzburg (Zentraler Ort der Stufe A gemäß LEP Salzburg) verflochten. Diese grenzüberschreitenden Verflechtungen erstrecken sich auf die

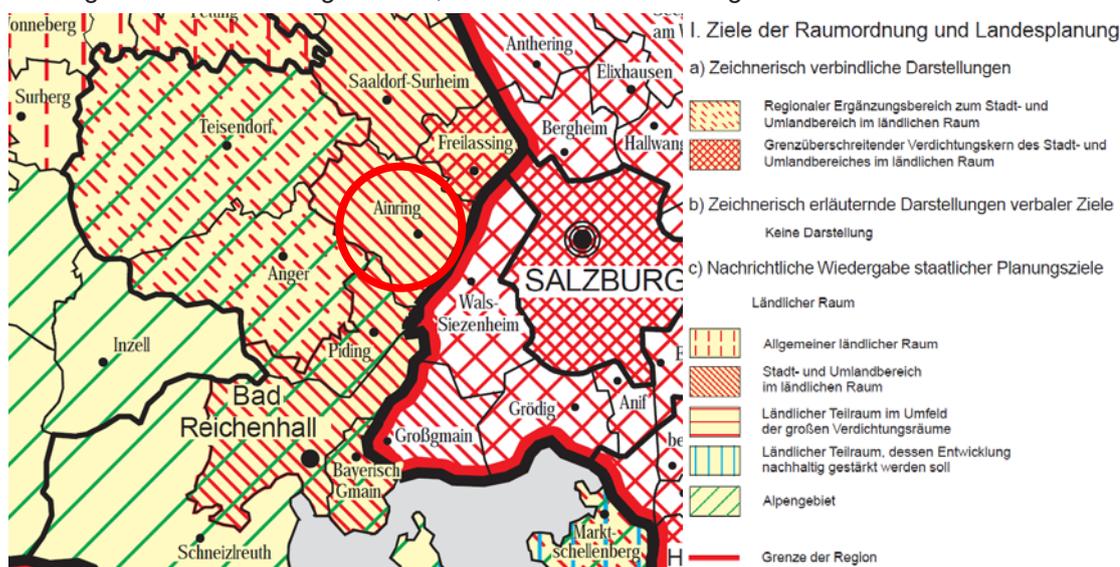


Abb. 3: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region 18, o.M. [2], bearbeitet

verschiedensten Lebensbereiche und es ist zu erwarten, dass diese weiter zunehmen. Dieser Raum profitiert von seiner Nähe zur Landeshauptstadt Salzburg, welche als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum fungiert und weitere Anziehungskraft durch ihr Arbeitsplatzangebot, ihre Hochschulen und kulturelle Einrichtungen hat. Die positiven Auswirkungen und Impulse gehen aber zugleich mit negativen Auswirkungen bzw. Belastungen in den Bereichen Wohnen/ Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaft und Natur / Landschaft einher. Daher ist eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit von administrativen, politischen und privaten Akteuren von großer Bedeutung. Die EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein, deren Zusammenschluss über den Verdichtungsraum hinausgeht, übernimmt hierbei eine wichtige Aufgabe (RP All 3.2 (G)).

Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden (RP All 3.2 (G)). Der Grundsatz zur nachhaltigen Entwicklung, zum Ausbau und zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern gemäß RP BV 1 (G) bekräftigt diese Planungsabsichten.

Der Gewerbestandort des Plangebiets wird durch die geplante Umstrukturierung im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet gestärkt, den gewerbebezogenen Zielen des RP vollumfänglich entsprochen.

Nach RP BII 5 (G) soll die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Diesem Grundsatz wird durch die Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie durch die Entwicklung eines Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung im übrigen Plangebiet entsprochen, arbeitsplatznahes Wohnen wird unterstützt.

Des Weiteren soll gemäß RP die Zersiedlung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden (RP BII 3.1 (Z)). Diesem Ziel wird bereits durch die Wahl des Geltungsbereichs entsprochen, welcher ausschließlich bestehende Siedlungsflächen und randlich angrenzende Grünflächen umfasst. Diese dienen der Ortsrandeingrünung, insbesondere in den südlich anschließenden Landschaftsraum. Landwirtschaftliche Flächen im unbebauten Außenbereich werden geschont.

So kann auch dem in RP BII 1. formulierten Grundsatz entsprochen werden, wonach die Siedlungsentwicklung an der Raumstruktur zu orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt ist. Dabei sollen neue Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. Vorliegend ist die Schaffung zusätzlicher Entwicklungspotentiale in einem infrastrukturell bereits voll erschlossenem Siedlungsgebiet vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich randlich außerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 34 „Feuchtgebiete zwischen Kirchanschöring und Ainring“ sowie randlich außerhalb eines ausgewiesenen Hauptverbreitungsgebietes für Schotter der Würmeiszeit und des Postglazials. Die Schotterkörper kommen vornehmlich entlang von Flüssen mit geringer Überdeckung vor, besitzen höchste Qualität und sind meist leicht aufzubereiten. Der geplanten Entwicklung stehen also keine landschafts- oder naturräumlichen / geologischen Aspekte entgegen.

Dem geplanten Vorhaben stehen keine zeichnerisch konkreten Ziele des Regionalplans Südostoberbayern, wie z.B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete entgegen.

aus [1] und [2]

1.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land (ABSP), Stand Januar 2014 [4] stellt den Gesamtrahmen aller 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.

Im ABSP ist für das Plangebiet kein Schutz- oder Entwicklungsgebiet / -ziel vorgesehen.

1.3 Fachinformation Naturschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Berchtesgadener Land“.

Im Planungsgebiet sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine weiteren Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz, wie NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine kartierten Biotope.

aus [6]

1.4 Flächennutzungsplan Ainring

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

Die Flächen im Geltungsbereich werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO, als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, sowie sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete) dargestellt.

Auf den Bebauungsplan „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“, Überschwemmungsgebiete (gefährdete und in den letzten Jahren betroffene Bereiche laut Feuerwehr Ainring), vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sowie bestehende Gehölze wird hingewiesen [5].

Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

1.5 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ grenzt unmittelbar an den nördlich der B 304 liegenden Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Perrach“ mit dessen rechtskräftigen Änderungen an.



Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring, M. 1:5.000 [5], bearbeitet

Zeichenerklärung

Bereich Siedlung



Mischgebiet



eingeschränktes Gewerbegebiet



sonstige Grünfläche
(für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen,
Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete)

Bereich Wasser

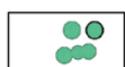


Überschwemmungsbereiche
(gefährdete und in den letzten Jahren betroffene Bereiche laut Feuerwehr Ainring)



Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete der Sur, Sonnwies-, Mittergraben
(auf der Grundlage von aktuellen hydraulischen Berechnungen vorläufig gesicherte
Überschwemmungsflächen. Es gelten die per Verordnung getroffenen Verbote und Regelungen)

Bereich Landwirtschaft



bestehende Gehölze (Bäume, Sträucher, Baumgruppen, Feldgehölze)
(Erhaltung und Ersatz im Falle von Verlust)

2 Allgemeines

2.1 Anlass und Zweck

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt den Bebauungsplan „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ neu aufzustellen.

Ziel ist es im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Nachverdichtungsmöglichkeiten zu ermitteln und festzusetzen, um dort ansässige heimische Betriebe im Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Es ist ausdrücklicher Wunsch der Gemeinde, sowohl die gewerbliche Nutzung an dieser Stelle zukunftsfähig auszurichten und somit am Standort zu halten als auch Wohnnutzungen weiterhin zu ermöglichen.

Insbesondere ist durch Ausdehnung der Baugrenzen eine Flexibilisierung der Grundstücksflächenausnutzung sowie für einige Baugrundstücke auch eine Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf das Niveau der umliegenden Parzellen für eine gezielte Nachverdichtung vorgesehen. Ergänzend sollen die Festsetzungen auf den genehmigten Bestand abgestellt werden, da hier Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen.

Weiterhin wurde am 06.07.2021 durch den Bauausschuss beschlossen, über die Neuaufstellung eine im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende fehlerhafte Ermittlung der GRZ zu korrigieren.



Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des BBP, o.M. [3]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 33.356 m². Die Geltungsbereich der Ausgleichsflächen umfasst 6.819 m².

Die bauliche Entwicklung insbesondere des Firmengeländes der Holzbau Koch GmbH ist durch die Bestandsbebauung, den laufenden Betrieb, die nördlich angrenzend verlaufende Bundesstraße B304, die nahe Wohnbebauung des Ortsteils Heidenpoint im Westen und die Lage am Bachbett des Sonnwiesgrabens im Süden stark eingeschränkt.

Daher kommt der optimalen Ausnutzung der Betriebsflächen im Sinne einer Nachverdichtung und Umstrukturierung des baulichen Bestands für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Traditionsbetriebs am Standort eine entscheidende Bedeutung zu. Ähnlich verhält es sich mit den Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe im westlichen Teil des Mischgebiets, welche u.a. durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen, die Gemeindestraße „Am Sonnwiesgraben“ sowie die Anlagen der Holzbau Koch GmbH beschränkt werden.

Konkret wurden im Geltungsbereich der Neuaufstellung seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ in der Fassung vom 05.10.2015 u.a. eine Fahrzeughalle, Werkstätten und Lagerhallen auf dem Betriebsgelände der Holzbau Koch GmbH neu errichtet. Der Schwerpunkt dieser weitreichenden Umstrukturierungen des Betriebsgeländes lag hierbei auf dem nördlichen und zentralen Betriebsflächen.

Geplant ist im Süden des Geltungsbereichs nun die ergänzende Errichtung eines überdachten Unterstellplatzes sowie im Osten die Erweiterung bestehender Hallen durch Dachabschleppung zur Schaffung zusätzlicher Lagerflächen.

Die Neubauvorhaben sowie die bestehenden Betriebsgebäude sollen im Rahmen der Neuaufstellung hinsichtlich Lage der Baufenster und zulässiger Bauweise planungsrechtlich berücksichtigt und gesichert werden.

Des Weiteren bestehen konkrete Bau(vor-)anfragen für den westlichen Teilbereich des Mischgebiets (MI). Um eine bauliche Nachverdichtung der Bauparzellen für dort ansässige Betriebe zu ermöglichen, wird die GRZ auf den für Mischgebiete einschlägigen Orientierungswert nach §17 BauNVO erweitert.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll demnach die folgenden angestrebten Ziele für das Planungsgebiet räumlich umsetzen und konkretisieren:

Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Neuaufstellung bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitgehend erhalten, wobei für einige Baugrundstücke des MI die zulässige GRZ an die umliegenden Baugrundstücke und somit auf eine GRZ von 0,6 angepasst wird. Ein weiteres Ziel ist es, durch geringfügige Anpassung der Baugrenzen sowie der Bauweise eine Umstrukturierung und Nachverdichtung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Die teilweise erforderlichen Abstandsflächenübernahmen (Erweiterung Lagerhalle Bestand in GEe 3 durch Dachabschleppung nach Osten) auf angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken liegen bereits vor.

Ergänzend werden Nutzungsbeschränkungen (Anzahl Wohneinheiten) zur Sicherung des Gebietscharakters vorgenommen, Vorgaben zur baulichen Gestaltung angepasst und die Bemessungsgrundlage für die GRZ-Ermittlung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan korrigiert (keine Einbeziehung privater Grünflächen in die GRZ-Ermittlung zulässig).

Eine ursprünglich für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets vorgesehene Teil-Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgte gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren. Die Planreife der 1. Änderung wurde in der Bauausschusssitzung am 06.07.2021 festgehalten.

Aufgrund weiterer im Bereich der Mischgebietsteilflächen vorgesehenen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird der Geltungsbereich der 1. Änderung im weiteren Verfahren jedoch auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ erweitert und dieser neu aufgestellt.

Die Neuaufstellung erfolgt im Regelverfahren.

2.2 Lage und Geltungsbereich

Das geplante Vorhaben befindet sich im Ortsteil Heidenpoint der Gemeinde Ainring im Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ umfasst ca. 3,3 ha zzgl. ca. 0,7 ha externer Ausgleichsflächen.

Die Grenzen der Neuaufstellung folgen im Westen, Süden und Osten bestehenden Grundstücksgrenzen und entsprechen dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die nördliche Abgrenzung folgt der Bundesstraße B 304 bzw. den Sichtdreiecken im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Am Sonnwiesgraben“ in die B 304.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs der 1. Änderung werden die Mischgebietsfläche MI 1 im Betriebsgelände der Holzbau Koch GmbH sowie die Mischgebietsflächen MI 2 und MI 3 einschließlich der Straßenverkehrsflächen der Gemeindestraße „Am Sonnwiesgraben“ und der B 304 in die Neuaufstellung miteinbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ainring:

Flur-Nr. 732 Tfl. (Ausgleichsflächen extern), Flur-Nr. 2376/1 Tfl., Flur-Nr. 2388/8 Tfl., Flur-Nr. 2388/9, Flur-Nr. 2425/4 Tfl., Flur-Nr. 2433, Flur-Nr. 2433/3, Flur-Nr. 2433/4, Flur-Nr. 2433/5, Flur-Nr. 2433/6, Flur-Nr. 2433/7, Flur-Nr. 2433/8, Flur-Nr. 2433/9, Flur-Nr. 2433/10, Flur-Nr. 2433/11, Flur-Nr. 2433/12, Flur-Nr. 2433/15, Flur-Nr. 2433/16, Flur-Nr. 2433/17, Flur-Nr. 2433/18, Flur-Nr. 2433/19, Flur-Nr. 2433/20, Flur-Nr. 2433/21, Flur-Nr. 2433/22, Flur-Nr. 2433/23

2.3 Planungsrecht

2.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

2.3.2 Vorrang der Innenentwicklung

Die Holzbau Koch GmbH ist im Ortsteil Heidenpoint der Gemeinde Ainring, südlich angrenzend an die Bundesstraße B304 angesiedelt.

Aufgrund der eingeschränkten Lage (siehe Kapitel 2.1) des Betriebsgeländes wäre eine Flächenerweiterung nur nach Osten auf derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen realisierbar. Eine entsprechende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich soll jedoch vermieden werden. Der innerbetriebliche Ablauf mit Produktion, Lagerung sowie An- und Abfahrt von Materialien bedingt daher eine Umstrukturierung der bestehenden Betriebsflächen zur Anpassung an die aktuellen bauwirtschaftlichen Bedarfe. Dies

ist für eine nachhaltige Entwicklung und Standortsicherung zwingend erforderlich.

Aufgrund der am baulichen Bestand orientierten Baufenster in Verbindung mit der für einige Baugrundstücke mit 0,25 festgesetzten GRZ ist auch für die außerhalb des Betriebsgeländes der Fa. Koch gelegenen Flächen des MI kaum Entwicklungspotential gegeben. Im Sinne der Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans gezielt Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand geschaffen werden.

Auf den Schutz der Nachbarschaft wurde bereits im Rahmen der rechtskräftigen Bauleitplanung besonderes Augenmerk gerichtet. Die diesbezüglichen Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben im Rahmen der Neuaufstellung unverändert erhalten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde somit das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Vorrang der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

2.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Bei den vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Bestandssituation kommt es aufgrund der Nutzung bereits baulich genutzter Grundstücke im geschlossen bebauten Siedlungsbereich zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich. Die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitigen Grünflächen werden geschont.

Durch die Festsetzungen im Zuge der Neuaufstellung entsteht bezogen auf die GRZI eine potentielle zusätzliche Versiegelung von ca. 1.831 m².

Negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts wird beispielsweise durch die Festsetzungen zur Grünordnung und Versickerung gezielt entgegengewirkt.

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.3.4 Klimaschutzklausel

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

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Wesentlicher Beitrag ist die Nachverdichtung bestehender Betriebsflächen bzw. bereits bebauter Siedlungsflächen. Damit können weitere Baugebietsausweisungen und der damit einhergehende Flächenverbrauch bzw. die Flächenversiegelung verringert werden. So werden klein- bzw. lokalklimatisch u.a. zusätzliche Aufheizungseffekte, Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs oder Störungen von Luftaustauschbahnen vermieden.

Weiterhin wird das Klima aufgrund von Emissionsreduzierung durch die Entflechtung des Betriebsablaufs insbesondere im GEe z.B. bei Anlieferung und Abfuhr sowie die Optimierung der Wegeverbindung zwischen den einzelnen Betriebsteilen geschützt.

2.3.5 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan Ainring

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

Die Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ entsprechen den Darstellungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplans (siehe auch Kapitel 1.4). Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

3 Bestand und Bewertung

3.1 Natur und Landschaft

3.1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ und ist in der Untereinheit „Salzachau“ mit eiszeitlichem Ursprung zuzuordnen.

aus [7]

3.1.2 Geologie und Böden / Altlasten

Im Geltungsbereich findet sich fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Südlich angrenzend finden sich im Bereich des Sonnwiesgrabens fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment), im Untergrund carbonathaltig.

aus [7]

Innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

3.1.3 Klima / Luft

Klima

Das Klima in Ainring ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Der Niederschlag in Ainring ist hoch, auch während des trockensten Monats. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb.

In Ainring herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 8.9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 1158 mm.

aus [9]

Die angrenzend an das Plangebiet bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen bzw. sonstigen Grünflächen fungieren als Frisch- sowie Kaltluftentstehungsgebiet

für den Verdichtungsraum Salzburg und Umland.

Derzeit unversiegelte Flächen sind aufgrund der geringeren Temperaturschwankungen gegenüber den stärker durch Aufheizungseffekte belasteten versiegelten Flächen wertvoll für das Kleinklima.

Aktuell ist kein Klimagutachten für das Bearbeitungsgebiet veranlasst.

Gerüche

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen. Auf dem Betriebsgelände der Fa. Koch entstehen im Zuge der Arbeitsprozesse keine erheblichen Geruchsbelastungen für die Umgebung.

Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebiets bestehen trotz vorhandener Gewerbebetriebe geringe Vorbelastungen durch Luftschadstoffe.

3.1.4 Hydrologie

Der südliche Teil des Plangebiets wird als wassersensibler Bereich eingestuft.

Über die Grundwasserstände liegen keine genauen Kenntnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserstand des Sonnwiesgrabens korrespondiert.

Der südlich des Geltungsbereichs verlaufende Sonnwiesgraben (Gewässer III. Ordnung) wird gemäß Risikokulisse 2018 durch das WWA Traunstein als Risikogewässer eingestuft.

Das südliche Plangebiet liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) der Sur, des Sonnwiesgrabens und des Mittergrabens. Insbesondere die südlichen Grünflächen sind von Überschwemmungen mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m betroffen.

Im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet darf keine Veränderung der Erdoberfläche, z.B. durch Auffüllungen, vorgenommen werden. Bei Pflanzungen und

Einfriedungen ist darauf zu achten, dass kein Querriegel zur Fließrichtung entsteht, welcher den Hochwasserabfluss negativ für Ober- und Unterlieger beeinflusst. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden und Bauvorhaben bei Bedarf hochwasserangepasst umzusetzen.

Im Falle eines HQextrem sind auch südliche Teilflächen des GEE von Überschwemmung mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m betroffen. In diesen Teilflächen wird seitens des WWA Traunstein eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 sowie die Risikoflächen für ein HQextrem werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

aus [7]

Dach-, Oberflächen- und Drainagewässer dürfen nicht an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers von versiegelten Flächen und Dachflächen erfolgt daher im Bestand über Sickerschächte bzw. flächige Versickerung. Die unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen (u.a. Pferdekoppel) im Plangebiet versickern in den Untergrund.

Bei Starkregenereignissen wird das Betriebsgelände nach Aussage von Herrn Koch teilweise überschwemmt, eine temporäre Überlastung der Entwässerungsanlagen (Entwässerungsbauteile, Entwässerungskanäle, Versickerungsanlagen) ist anzunehmen.

Bei langanhaltenden Regenereignissen reicht das mit dem Sonnwiesgraben kommunizierende Grundwasser bis an die Geländeoberfläche, so dass das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls nicht mehr über die bestehenden Sickerschächte auf dem Betriebsgelände abgeführt werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser wird in diesem Fall über Pumpen auf eine

landwirtschaftliche Fläche südlich des Sonnwiesgraben gepumpt.

3.1.5 Biotopstrukturen

Im Planungsgebiet sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz, wie NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine kartierten Biotope.

3.1.6 Grünflächen und Erholung

Der südliche Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist unbebaut und wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Südlich der Pferdekoppel fließt, außerhalb des Geltungsbereichs, der renaturierte und verlegte Sonnwiesgraben in Ost-West-Richtung.

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs private Gartenanlagen.

3.1.7 Landschafts- und Ortsbild

Das lokale Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist geprägt von den Siedlungsflächen der bestehenden Ortslagen Adelstetten, Heidenpoint und Perach mit der dazwischenliegenden Bundesstraße B304.

Im weiteren landschaftlichen Kontext befinden sich land- und forstwirtschaftliche Flächen, durchzogen von wasserführenden Gräben mit uferbegleitenden Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, welches internationale Anerkennung durch die UNESCO genießt. Biosphärenreservate sind nach §25 Abs. 1 BNatSchG einheitlich zu schützen und zu entwickeln.

3.1.8 Bestehende Strukturen, Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut, sowohl mit Wohngebäuden als auch Gewerbebauten mit angrenzenden Garten- bzw. Grünanlagen, siehe auch Kapitel 3.2.2.

3.1.9 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der festgesetzten Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist für das nördliche Plangebiet im Bereich der Bundesstraße B304 das Bodendenkmal D-1-8143-0094, eine Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) mit Bohlenweg und Brücke, eingetragen. Das Denkmal umfasst die Flächen des Flurstücks 2425/4 sowie kleinere Teilflächen der Flurstücke 2433/8, 2433/9, 2433/12, 2433/15, 2433/18. Etwa 250 m westlich des Geltungsbereichs ist ein Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit („Schloss Adelstetten“) kartiert (D-1-8143-0195).

Direkt südlich der geplanten Ausgleichsfläche liegt das Bodendenkmal D-1-8143-0177, ein Mooropferplatz einschließlich eines Bohlenwegs vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. aus der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. Das Bodendenkmal befindet sich auf den Flurstücken Fl.Nr. 733, 733/2, 735, 736, 800, 803 und 804. Die Bodendenkmäler sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

aus [8]

3.1.10 Bevölkerung

Bevölkerung

Die Gemeinde Ainring liegt gemäß Regionalplan Südostoberbayern im Stadt- und Umlandbereich Salzburg und ist als Unter- bzw. Grundzentrum ausgewiesen.

Die Bevölkerungsdichte im Umfeld des Plangebiets ist als mittel bis gering einzustufen.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich umfasst gewerbliche Nutzungen, u.a. das Betriebsgelände der Holzbau Koch GmbH. Die Flächen im Planungsumgriff sind durch die gewerbliche Nutzung deutlich geprägt. Durch die innerbetrieblichen Abläufe insbesondere im GEE ist das Areal schalltechnisch vorbelastet. Es bestehen schutzwürdige Siedlungen (Mischgebiete) in unmittelbarer Nachbarschaft.

Diese wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen [10] und immissionschutztechnischen Festsetzungen berücksichtigt.

Weitere schalltechnische Belastungen bestehend durch die Verkehre auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere der B304 im nördlichen Plangebiet.

3.2 Flächennutzung und Infrastruktur

3.2.1 Umgebende Nutzung

Das Plangebiet wird im Norden durch die B304, im Westen und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden durch Weideflächen entlang des Sonnwiesgrabens begrenzt.

Der Landschaftsausschnitt wird insgesamt intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist kaum naturschutzfachlich wertvolle Strukturen oder gliedernde Elemente auf.

Die B304 liegt ca. 1 m höher als das daran angrenzende Mischgebiet. Die Bauflächen im Misch- und Gewerbegebiet sind nahezu eben.

3.2.2 Nutzung im Planungsgebiet

Die Flächen des GEE sowie die direkt nördlich angrenzenden Mischgebietsflächen sind Bestandteil des Betriebsgeländes der Fa. Koch.

Auf der Fläche befinden sich bereits Betriebsgebäude, Wohngebäude, Erschließungsflächen sowie Grünflächen.

Der südliche Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist unbebaut und wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Südlich der Pferdekoppel fließt, außerhalb des Geltungsbereichs, der renaturierte und verlegte Sonnwiesgraben in Ost-West-Richtung.

Westlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend verläuft die Gemeindestraße „Am Sonnwiesgraben“. Sie mündet im nördlichen Plangebiet in die B304 und endet im Süden des Geltungsbereichs in einem Wendehammer.

Der westliche Geltungsbereich stellt eine gemischtgenutzte Siedlungsfläche dar, dominiert von Wohnnutzung mit einzelnen gewerblichen Einheiten.

3.2.3 Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden über die B 304 sowie über die Gemeindestraße „Am Sonnwiesgraben“.

Von hier besteht Anschluss an die privaten Erschließungsflächen der anliegenden Grundstücke.

Innerhalb des Betriebsgeländes der Holzbau Koch GmbH findet im Umfeld der Lagerhallen und Werkstätten überwiegend Lkw-, Transporter- und Staplerverkehr statt.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) bestehen bereits im Plangebiet.

4 Plausibilitätsprüfung

Gemäß Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP [1] ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ermöglicht u.a. durch angepasste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen betriebsnotwendige Umstrukturierungen für ortsansässige Betriebe sowie die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Kontext bestehender Siedlungsstrukturen.

Zugleich ermöglicht die Neuaufstellung die gezielte planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestands. Dies betrifft insbesondere das einen Großteil des Plangebiets umfassende Betriebsareal der Holzbau Koch GmbH.

Eine Umsiedlung des bestehenden Betriebs der Fa. Koch ist aufgrund der am Standort bereits vorhandenen und weiterhin erforderlichen Betriebsgebäude und baulichen bzw. technischen Einrichtungen nicht möglich.

Gleichzeitig können am bestehenden Standort durch die Entflechtung des Betriebsablaufs hinsichtlich z.B. Lagerung, Anlieferung und Abfuhr sowie die Optimierung der Wegeverbindung zwischen den einzelnen Betriebsteilen unnötig lange Transportwege und Umweltbelastungen vermieden werden, die bei einer Auslagerung einzelner Betriebsteile entstehen würden.

Auch der Schutz der Nachbarschaft vor Schallemissionen ist in der Bestandssituation möglich und wesentlicher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Auf diese Weise kann flächensparend und umweltschonend erweitert bzw. umstrukturiert und nachverdichtet werden. Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen und nutzen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind deshalb aus planerischen, städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht gegeben.

Die Plausibilitätsprüfung in Form von Variantenbildung entfällt, da eine Planung an einem anderen Standort ausgeschlossen ist.

5 Planungsziele

5.1 Flächennutzungsplan Ainring

Die Flächen im Geltungsbereich werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO, Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete) dargestellt.

5.2 Ziele des Bebauungsplans

Die Holzbau Koch GmbH realisierte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans den Abbruch älterer Hallen im Nordwesten des Betriebsgeländes, den Neubau einer Fertigungs- und Lagerhalle an dieser Stelle, die Verlegung der Grundstückszufahrt sowie die Neuerrichtung eines Gebäudes zur Unterbringung einer Hackschnitzelheizung. Bei der Neuordnung der Gebäude spielten die Einhaltung der Grenzwerte und die möglichen Optimierungspotenziale bezüglich des Immissionsschutzes eine zentrale Rolle. Der Neubau der Fertigungs- und Lagerhalle wurde den anerkannten Regeln der Technik entsprechend unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Die Fertigungs- und Lagerhalle wurde parallel zur Straße am „Am Sonnwiesgraben“ angeordnet und schließt im Süden direkt an die bestehende Fertigungs- und Lagerhalle an. Die neue Lage des Gebäudes schirmt das westlich angrenzende Mischgebiet von Schallemissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet ab.

Mit der Verlegung der Zufahrt zum Betriebsgelände der Holzbau Koch GmbH war auch eine Veränderung der Verkehrs- und Lärmsituation verbunden.

Während der Fokus der baulichen Umstrukturierung bisher auf dem nördlichen und zentralen Betriebsgelände lag, ist nun im Süden des Geltungsbereichs die ergänzende Errichtung eines überdachten Unterstellplatzes sowie im Osten die Erweiterung bestehender Hallen durch Dachabschleppung zur Schaffung zusätzlicher Lagerflächen geplant.

Die Neubauvorhaben sowie die bereits bestehenden Betriebsgebäude sollen im Rahmen der Neuaufstellung hinsichtlich Lage der Baufenster und zulässiger Bauweise planungsrechtlich berücksichtigt und gesichert werden.

Die Mischgebietsflächen des Plangebiets sollen durch Neustrukturierung der überbaubaren Grundstücksflächen die Grundstücksausnutzung flexibilisieren und Nachverdichtung bzw. bauliche Umstrukturierungen, z.B. in Form von Ersatzbauten, ermöglichen.

So sollen insbesondere ortsansässige gewerbliche Nutzungen unterstützt und am Standort dauerhaft gesichert werden.

Im Zuge der Neuaufstellung sollen zudem fehlerhafte Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans behoben werden, z.B. die fälschliche Einbeziehung privater Grünflächen in die GRZ-Ermittlung des GEE.

5.3 Ziele des Grünordnungsplans

Im Rahmen der Grünordnung wird den Belangen des Landschafts- und Ortsbilds sowie der Ökologie Rechnung getragen.

Vorrangiges Ziel ist, dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entsprechend, die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext durch die Schaffung bzw. den Erhalt naturnaher, abschirmender Grün- bzw. Gehölzstrukturen, auch gegenüber angrenzenden Mischgebietsflächen.

Nicht vermeidbare, über den Zulässigkeitsmaßstab des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehende Eingriffe werden auf externen Ausgleichsflächen kompensiert.

6 Planungskonzept

6.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert.

Der in der Planzeichnung mit GEE gekennzeichnete Bereich wird nach § 8 Abs. 1 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise können die aus betrieblichen Gründen erforderlichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Maximal ist eine Anzahl von 3 Wohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig, um den Gebietscharakter eines GE dauerhaft zu sichern. Die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind kein Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird nach § 6 Abs. 1 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Bauliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO). Die in § 6 Abs. 3 BauNVO (sonstige Vergnügungsstätten) aufgeführten Ausnahmen sind kein Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Einschränkungen sind erforderlich, da sie nicht dem gemeindlich gewünschten Gebietscharakter und der örtlich gewachsenen Gewerbestruktur entsprechen. Zudem wären mit den ausgeschlossenen Nutzungen andere, voraussichtlich nicht planungsrechtlich darstellbare Verkehre und Emissionen verbunden.

Derzeit werden etwa die Hälfte der Grundstücke im Plangebiet durch Dienstleistungs- bzw. Gewerbebetriebe genutzt. Diese Struktur soll durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung erhalten und gestärkt werden.

6.2 Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt für das eingeschränkte Gewerbegebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf max. 0,8 festgesetzt.

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan dürfen die gemäß Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen im Süden des Geltungsbereichs nicht in die Berechnung der GRZ miteinbezogen werden.

Um durch diese Korrektur der Bemessungsgrundlage für die GRZ-Ermittlung keine GRZ-Überschreitungen zu generieren, werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen auf die Bereiche entlang des Sonnwiesgrabens im Süden des Plangebiets reduziert. Die nördlich angrenzenden Flächen werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot und Festsetzungen zur Pflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern erfasst und werden somit in die GRZ-Ermittlung einbezogen. Dennoch bleibt die Funktion der Flächen zur Eingrünung des GEE nach Süden gewährleistet. Den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird weiterhin entsprochen.

Für alle Mischgebietsteilflächen wird die GRZ, abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan, auf max. 0,6 festgesetzt. Für folgende Grundstücke wird die GRZ im Sinne der Schaffung zusätzlicher Nachverdichtungsmöglichkeiten von 0,25 auf 0,6 erhöht:

Fl.Nr. 2433/3, Fl.Nr. 2433/4, Fl.Nr. 2433/7, Fl.Nr. 2433/11, Fl.Nr. 2433/12, Fl.Nr. 2433/19, Fl.Nr. 2433/20, Flur-Nr. 2433/21.

Die für Grundstück Fl.Nr. 2433/12 festgesetzte GRZ von 0,6 kann aufgrund der zu berücksichtigenden Anbauverbotszone der B304 hierbei nicht voll ausgeschöpft werden. Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundstücke im Plangebiet sowie angesichts der östlich angrenzend im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2433/8, 2433/15 und 2433/18 bereits erfolgten Modifizierung der Anbauverbotszone (gem. Abstimmung mit StBA Traunstein) soll dennoch keine gegenüber den übrigen Grundstücken bzw. Teilbaugebieten reduzierte GRZ festgesetzt werden. Sofern zukünftig eine nur geringfügige Einkürzung der Anbauverbotszone erfolgt, kann auch auf Grundstück Fl.Nr. 2433/12 die GRZ von 0,6 ausgeschöpft werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 bis GEe 3 sowie im Mischgebiet MI 1 bis MI 3 wird die Wandhöhe bei Satteldächern auf maximal 9,50 m und bei Flachdächern auf maximal 10,50 m festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 bis GEe 3, sowie im Mischgebiet MI 1 bis MI 3 wird die Wandhöhe für Pultdächer auf maximal 12,50 m festgesetzt, wobei die Wandhöhe mit der Firsthöhe gleichzusetzen ist.

Durch die abweichenden Festsetzungen zur Wandhöhe wird eine Benachteiligung von Pultdächern gegenüber anderen Dachformen vermieden, da die zulässige Wandhöhe des Pultdaches mit der Firsthöhe gleichzusetzen ist. Bei Satteldächern ergibt sich die Firsthöhe aus der festgesetzten Wandhöhe im Traufbereich i.V.m. der zulässigen Dachneigung. Die zulässige Firsthöhe der Satteldächer ist demnach zwangsläufig höher als jene der Pultdächer. Um zu vermeiden, dass angesichts der festgesetzten Dachneigung für Pultdächer zu geringe, insbesondere für das ansässige Gewerbe nicht mehr praktikable Wandhöhen im Bereich der niedrigeren Traufe entstehen, wurde die zulässige Wandhöhe gegenüber Satteldächern angepasst.

Gleiches ist für Flachdächer geschehen, da die Wandhöhe hier nicht auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, sondern auf den oberen Wandabschluss (Attika) bezogen wird.

Die festgesetzte Wandhöhe wird durch die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder den oberen Abschluss der Wand bestimmt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet darf maximal 30 cm über bzw. unter dem dazugehörigen Höhenfestpunkt (428,45 m ü. NN) liegen, um der Geländeentwicklung angemessen Rechnung zu tragen.

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung somit festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe sowie der zulässigen Dachform und Dachneigung.

Diese Festsetzungen lassen einerseits sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche Nutzungen optimierte Baukubaturen zu, tragen aber andererseits auch dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung. So wird mit Gestaltung und Dimensionierung der neu entstehenden Baukörper bzw. der baulichen Anpassungen bestehender Baukörper auf die bestehende Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebiets und die benachbarten Siedlungsgebiete Bezug genommen.

Nebenanlagen/Private Erschließungsflächen

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

Garagen und Stellplätze

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

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

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

Dennoch ermöglichen die festgelegten Grenzwerte die Nachverdichtung der im Plangebiet bestehenden Siedlungsflächen und erlauben eine Verbesserung betrieblicher Abläufe bestehender gewerblicher Nutzungen durch städtebauliche sowie betriebliche Umstrukturierung.

Städtebauliche Kennzahlen:

Nachfolgend wird tabellarisch dargestellt, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO durch vorliegende Bauleitplanung eingehalten werden.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	33.356 m ²
davon MI:	13.288 m ²
davon GEe:	15.668m ²
davon Straßenverkehrsfl.:	3.398 m ²
davon private Grünfläche:	1.002 m ²
überbaubare Grundst.fl.:	20.317 m ²
nicht überbaubare Grundst.fl.:	8.635 m ²
(tlw. überbaubar durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 gem. Satzung)	

Nettobauland: 28.957 m²

Geltungsbereich Ausgleichsfl.: 6.819 m²
gesamter Geltungsbereich: 40.175 m²

GRZ: 0,6 bzw. 0,8

Die dargestellte GRZ von 0,8 wird nur bei einer Vollaussnutzung der zulässigen Grenzwerte durch vollversiegelte Flächen erreicht.

Abstandsflächen / Bauweise

Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und somit 0,4 H im Mischgebiet bzw. 0,2 H im Gewerbegebiet, mindestens jeweils 3 m gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.

Eine Überbauung der Grundstücksgrenzen innerhalb des Betriebsgeländes der Fa. Koch ist möglich, da die Grundstücke demselben Eigentümer zugeordnet sind. In diesem Fall müssen die Abstandsflächen auf den jeweiligen „Nachbargrundstücken“ übernommen werden.

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

Die Abstandsflächenregelung wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß der fortgeschriebenen BayBO aktualisiert, um eine flexiblere Grundstücksnutzung und somit eine gezielte Nachverdichtung zu ermöglichen.

Für alle Baugebietsteilflächen des GEE gilt die Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m, um die für den Betrieb erforderlichen Hallengrößen zu ermöglichen. Diese abweichende Bauweise ist auch mit der Zulässigkeit einer einseitigen Grenzständigkeit gegenüber Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs verbunden. Dies ist im Süden (Grenzbebauung zu Grundstück Fl.Nr. 2433/5, Gemarkung Ainring) und im Osten (Grenzbebauung zu Grundstück Fl.Nr. 2433/2, Gemarkung

Ainring) des GEe 1 sowie im Osten des GEe 3 (Grenzbebauung zu Grundstück Fl.Nr. 2433/2, Gemarkung Ainring) erforderlich um auf dem Betriebsgelände der Fa. Koch die benötigten Bebauungs- und Lagerflächen bzw. Gebäudedimensionen nachweisen zu können, um die Firma dauerhaft am Standort zu halten. Die Baugrenzen wurden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Für die im Osten des GEe1 bzw. GEe 3 geplante Hallenerweiterung durch Dachabschleppung liegen gleichwohl auch entsprechende Abstandsflächenübernahmen seitens des Eigentümers von Fl.Nr. 2433/2 vor. Eine über die Bestandssituation hinausgehende Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks ergibt sich durch das Vorhaben kaum, da entlang der Grundstücksgrenze bereits eine ca. 2,0 m hohe Betonmauer besteht, welche für die Dachabschleppung als Stützmauer genutzt wird.

Abgrabungen / Aufschüttungen

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

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

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zulässig sind Sattel- (Neigung MI 12-35°, GEe 12-20°, Pult- (Neigung MI und GEe 7-14°) und Flachdächer.

Dacheindeckungen sind nur in Naturrot- und Grautönen zulässig. Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss min-

destens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer Dicke von mindestens 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist. Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren. Seitliche Abstände von 3 Metern zu den Dachkanten müssen eingehalten werden, soweit die Anlagen nicht in die Dachfläche integriert sind.

Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine und Funkantennen müssen seitliche Abstände von 3 Metern zu den Dachkanten einhalten, soweit die Anlagen die Vorderkante des Dachrandes um mehr als 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren.

Fassadenoberflächen sind aus Glas, aus Holz in Naturtönen sowie aus beschichtetem Metall, Sichtbeton und Putz in Weiß- und Grautönen zulässig.

Die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen dienen der Einbindung des Plangebiets in den Kontext der benachbarten Bestandsbebauung und tragen der lokalen Baukultur Rechnung.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Gemeindestraße „Am Sonnwiesgraben“ gut erschlossen. Diese zweigt nördlich des Plangebiets von der B304 ab.

Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein darf im Bereich des MI 1 parallel zur Fahrbahn der B 304 durch den Grundstückseigentümer eine (bezogen auf das Straßenniveau) 2,0 m hohe Sichtschutzwand in 3,50 m Abstand zur Asphaltkante errichtet werden.

Zwischen Fahrbahnkante und Sichtschutzwand ist die Herstellung eines Fußwegs vorgesehen (gemäß Planzeichnung öffentliche Straßenverkehrsflächen).

Die entsprechende Herstellung der Sichtschutzwand bedingt ein Schließen der bestehenden, von der B304 nach Süden abzweigenden Zufahrt zum MI 1. Die Zufahrt mündet zukünftig in den nördlichen Teilbereich der Gemeindestraße „Am Sonnwiesgraben“.

Durch die Verlegung der Zufahrt können Gefahrenpotentiale für den Verkehr auf der B304 reduziert werden. Die geplante Sichtschutzwand erhöht die Aufenthaltsqualität im MI 1 und bietet zugleich für den Nahbereich hinter der Wand bei Errichtung als geschlossenes Bauwerk zusätzlichen Schallschutz.

Zufahrten zu privaten Grundstücksflächen sind auf ganzer Länge der den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Gemeindestraße „Am Sonnwiesgraben“ zugewandten Grundstücksgrenze zulässig.

Im Bereich der Anbauverbotszone und der reduzierten Anbauverbotszone ist die Errichtung jeglicher Bauwerke unzulässig. Eine reduzierte Anbauverbotszone mit 3,50 m Abstand zur B 304, gemessen ab Fahrbahnrand, ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 2433/8, 2433/15 bzw. 2433/18 zulässig.

6.5 Einfriedung

Die Grundstücke des Plangebiets sind bereits im Bestand größtenteils eingefriedet. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Festsetzungen zu Einfriedungen flexibilisiert, um bei Bedarf z.B. den Schutz von Lagerflächen zu ermöglichen.

Zäune sind mit mind. 10 cm Bodenabstand herzustellen. Mauern bzw. Wände sind mit bodenbündigen Durchlässen von ca. 20x15 cm im Abstand von ca. 15 m herzustellen. So wird ein Durchgang von Kleintieren ermöglicht.

6.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist im DVGW Arbeitsblatt W405 geregelt. Der erforderliche Löschwasserbedarf liegt, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich der 1. Änderung bei 96 m³/h. Die Löschwassermenge wird am Oberflurhydranten Nr. 187 bereitgestellt.

6.7 Grünflächen

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und Richtlinien sowie die anerkannten Regeln der Technik zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

- DIN 18916:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen“

Die mit Pflanzgebot Pfg 01 belegten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die privaten Grünflächen sind als artenreiches Extensivgrünland anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln. Abweichend hiervon sind

auf mindestens 15 % der jeweiligen Fläche, insbesondere entlang des Sonnwiesgrabens sowie entlang von bestehenden oder zu pflanzenden Gehölzstrukturen, artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln.

Die Ansaat der Wiesenflächen und Saumstrukturen erfolgt mit autochthonem Saatgut, alternativ durch Druschgut- oder Mähgutübertragung mit Samenmaterial von geeigneten, durch die Untere Naturschutzbehörde freigegebenen Spenderflächen. Die Pflege erfolgt über eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd (1. Mahd: ab 15. Juni, 2. Mahd: ab 1. September). Die Saumstrukturen werden über eine jährlich einmalige Mahd gepflegt, wobei pro Jahr nur 50 % der Fläche gemäht werden.

Das Mähgut ist grundsätzlich nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mulchmahd sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind unzulässig. Bei flächigem Aufkommen von Problem-pflanzen, z.B. Wurzelunkräutern oder Neophyten, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine abweichende Pflege zulässig (zusätzliche Schröpfschnitte etc.).

Die durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sowie die bestehenden, zum Erhalt festgesetzten Gehölze im Süden des Plangebiets dienen dem Aufbau und der dauerhaften Sicherung von mesophilen Gebüsch- und Heckenstrukturen.

In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) zu pflanzen. Können im Einzelfall Baumpflanzungen in der gemäß Planzeichnung dargestellten Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen. In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Sträuchern dargestellten Lage sind je Plansymbol mindestens drei standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Pflanzliste

2 (siehe Anhang) zu pflanzen. Können im Einzelfall Strauchpflanzungen in der gemäß Planzeichnung dargestellten Lage nicht durchgeführt werden, sind die Sträucher in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ergänzend zu den planlich festgesetzten Pflanzungen mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung bzw. ein regionaltypischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche (MI) bzw. pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche (GEe) zu pflanzen. Die bestehenden Gehölze im Süden des GEe sind zu erhalten.

Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese durch einen standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen außerhalb des Pflanzgebots Pfg 01 sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen.

Einfriedungen im Bereich privater Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext. Die festgesetzten privaten Grünflächen bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzgebot sollen hierfür einen Übergangsbereich zwischen angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie sonstigen Grünflächen und dem GEe bzw. dem MI schaffen.

Die Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

6.8 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind Bestand. Anschlüsse und Erweiterungen der Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen und unterirdisch zu verlegen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Sparten Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG. Entsprechende Versorgungsleitungen bzw. -kabel sind im Plangebiet bereits vorhanden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Energie Südbayern GmbH. Ein Anschluss ist bereits vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser wird an der Grundstücksgrenze nach dem jeweiligen Revisionsschacht an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal übergeben.

Grund- / Niederschlagswasser

Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in Zuständigkeit des Bauwerbers zu ermitteln.

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist mit hohen Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung führen können.

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. durch Herstellung einer wasserundurchlässigen Wanne oder wasserdichter Lichtschächte.

Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Die Entwässerung des Straßengrundstücks darf nicht beeinträchtigt werden. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungs- bzw. gestattungsfreie Versickerung oder Gewässereinleitung vorliegt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein mit dem WWA Traunstein abgestimmtes Konzept zur Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über das Versorgungssystem der Gemeindewerke Ainring.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikations-einrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist bereits vorhanden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort, so früh wie möglich,

mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Ein FTTB-/FTTH (Glasfaser)-Ausbau in der Gemeinde Ainring ist geplant.

Abfallentsorgung

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

6.9 Immissionsschutz

6.9.1 Lärmschutz

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Berichtsnummer 710-6858 der Möhler + Partner Ingenieure AG (in der Fassung vom 08.12.2022) [10] angefertigt, um die Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostizieren und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilen zu können.

Verkehrslärm

Maßgebend für die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet ist die Bundesstraße B 304 (Am Sonnwiesgraben). Es werden an den Bestandsgebäuden Beurteilungspegel von bis zu 70,6 / 64,1 dB(A) Tag / Nacht, am Plangebäude von bis zu 71,1 / 64,6 dB(A) Tag / Nacht bzw. entlang der nördlichen Baugrenze von bis zu 68,1 / 61,6 dB(A) Tag / Nacht prognostiziert. An den straßenzugewandten Gebäudefassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Die Überschreitungen beschränken sich hierbei auf die erste Gebäudereihe angrenzend an die B 304. An allen weiteren Gebäuden innerhalb des Plangebiets können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60 / 50 dB(A) Tag / Nacht eingehalten werden.

Emissionsfläche	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent Tag L _{EK, tags} in dB(A)	Emissionskontingent Nacht L _{EK, nachts} in dB(A)
GEE 1	6.363	62	47
GEE 2	5.545	62	45
GEE 3	3.757	66	45

Tab. 1: Emissionskontingente L_{EK} [10]

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)]	L _{EK, zus}	Zusatzkontingent Nacht [dB(A)]	L _{EK, zus}
Sektor A	5		7	
Sektor B	7		9	
Sektor C	3		6	

Tab. 2: Zusatzkontingente L_{EK, zus.} in der Tages- und Nachtzeit [10]

Da das Plangebäude direkt an der B 304 keine Schutzbedürftigkeit aufweist, werden keine expliziten Festsetzungen hierfür getroffen. Falls eine Schutzbedürftigkeit vorliegen sollte, wären ähnliche Maßnahmen wie auch an den Baugrenzen zu berücksichtigen. Für die Bestandsgebäude entlang der B 304 wurden ebenfalls keine expliziten Festsetzungen getroffen, da diese bereits vorhanden sind. Bei einer Änderung oder Erweiterung des Bestandsgebäudes entfällt der sog. Bestandsschutz und die Festsetzungen des Bebauungsplans treten in Kraft.

Der gesundheitsgefährdende Bereich mit 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht wird an der Nordfassade des Gebäudes Am Sonnwiesgraben 7 tags um 1 dB(A) und nachts um 4 dB(A), am Plangebäude um 1 / 5 dB(A) Tag / Nacht sowie an der Nordfassade des Gebäudes Am Sonnwiesgraben 5 im Nachtzeitraum um 1 dB(A) überschritten. Orientiert man sich entlang der Baugrenzen beschränken sich die Überschreitungen der 60 dB(A) nachts entlang der nördlichen Baugrenze des Grundstücks Fl.Nr. 2433/12 (Am Sonnwiesgraben 31) und Fl.Nr. 2433/15 (Am Sonnwiesgraben 7). An allen weiteren Immissionsorten / Fassaden werden die 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht nicht überschritten.

Zudem kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 / 54 dB(A) Tag / Nacht) an der ersten Gebäudereihe (Am

Sonnwiesgraben 5a, 7, 31 sowie dem Plangebäude) angrenzend an die B 304.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete 64 / 54 dB(A) Tag / Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70 / 60 dB(A) tags / nachts nicht ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Verkehrslärm

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist baulicher Schallschutz ausreichend:

Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen zu berücksichtigen.

An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von mehr als 4 dB(A) ist neben einem ausreichenden Schalldämmmaß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

An den Gebäudeseiten mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln (> 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht) sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, usw.) durch eine geeignete Grundrissgestaltung zu vermeiden. Sofern aus Gründen der Grundrissgestaltung an hoch belasteten Gebäudeseiten Fenster von Aufenthaltsräumen lüftungstechnisch notwendig sind, so sind diese mit speziellen baulich-technischen Maßnahmen (Gebäudevorsprünge, Laubengänge, Kastenfenster, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.Ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern zumindest die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Anlagenlärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für die einzelnen Teilflächen innerhalb des Gewerbegebiets Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben, so dass in den angrenzenden Wohngebäuden keine höheren Immissionen als bisher zulässig werden. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung [10] dargestellt.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente werden für die einzelnen Baufelder abzüglich der Flächen mit Begrünungsauflagen festgesetzt (vgl. Tab. 1). Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente L_{IKi} (einschließlich der Zusatzkontingente $L_{IK, \text{zus}}$, vgl. Tab. 2) für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist gemäß DIN 45691 (Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 15 dB) zugelassen.

aus [10]

6.9.2 Gerüche

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen. Durch die geplante Maßnahme sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.9.3 Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebietes bestehen aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie die bestehenden Straßenverkehrsflächen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Durch die geplanten Maßnahmen sind keine Veränderungen der lokalen Luftqualität zu erwarten.

6.9.4 Regelung nach Störfall-Verordnung

Innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind keine Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie bekannt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans selbst werden keine Vorhaben zulässig, durch welche schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

6.10 Hydrologie

Grundsätzlich sind zu allen Gewässern für bauliche Maßnahmen und Maßnahmen, die dem Gewässerunterhalt dienen sowie sonstige Maßnahmen ein ausreichender Abstand zum Gewässer einzuhalten. Im Regelfall sind dies 5 Meter, gemessen von der Böschungsoberkante, im Einzelfall kann auch ein größeres Maß erforderlich sein. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig, die die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung oder der Hochwasserabwehr erschweren oder behindern.

Für Anlagen, die sich im Bereich der Uferlinie des Sonnwiesgrabens befinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erteilt wird, wird die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 20 BayWG in diesem Genehmigungsverfahren mit erteilt. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. Die erlaubnispflichtigen Gewässer sind in der Bezirksverordnung Nr. 226-4502-1/83 zur Genehmigungspflicht an Gewässern III. Ordnung vom 13.02.2014 aufgelistet. Der Sonnwiesgraben wird mit der laufenden Nr. 387 in der Bezirksverordnung aufgeführt.

Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind u.a. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen und Längsverlegungen. Eine Genehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

Im Falle eines HQextrem sind auch bebaute Teilflächen im Süden des Plangebiets von Überschwemmung betroffen (siehe Kapitel 3.1.4). Eine hochwasserangepasste Bauweise wird für diese Flächen empfohlen.

6.11 Altlasten / Böden

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

6.12 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der festgesetzten Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Satz 2 DSchG:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

6.13 Natur- und Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8, BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1 a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden nur die über das bisher (gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan) zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Dies entspricht § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan resultierenden Eingriffe wurden Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen (Grundstück Fl.Nr. 732 Tfl., Gemarkung Ainring) festgesetzt. Die Festsetzung der Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen wurden in die Neuaufstellung des Bebauungsplans (mit angepasster Festsetzungssystematik) übernommen.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Neuaufstellung erfolgte in einem ersten Schritt eine Überlagerung der alten (rechtskräftigen) mit der neuen Fassung des Bebauungsplans um zu prüfen, wo örtlich neue Eingriffe zulässig werden bzw. zusätzliches Baurecht entsteht. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht zur Neuaufstellung verwiesen.

Für die Eingriffe im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden 1.046 m² an zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich und entsprechend festgesetzt.

Das Vorhaben hat gesamtökologisch gesehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Im gesamten Planungsgebiet ist vor Beginn von Baumaßnahmen zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 und 45 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinien betroffen sind.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt

7.1.1 Umweltauswirkungen

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

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG werden im Zuge der Abschichtung gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

7.1.2 Natur- und Artenschutz

Geschützte Arten und deren Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.3 Klima- und Bodenschutz

Auf Kapitel 2.3.2 bis 2.3.4 wird verwiesen.

7.2 Immissionen

Bezüglich schalltechnischer Immissionen wurde zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ die schalltechnische Untersuchung mit der Berichtsnummer 710-6858 der Möhler + Partner Ingenieure AG (in der Fassung vom 08.12.2022)[10] angefertigt, um die Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostizieren und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilen zu können. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

7.3 Verkehr

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsbelastung im Plangebiet.

Die Nutzungen im Geltungsbereich sind über die bestehende Gemeindestraße „Am Sonnwiesgraben“ leistungsfähig an die Bundesstraße B 304 und somit an das überregionale Straßensystem angebunden.

7.4 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Durch die Erhöhung der zulässigen GRZ im MI auf 0,6 i.V.m. der Anpassung der Baufenster ergeben sich Möglichkeiten der Nachverdichtung über den Bestand und die bestandsorientierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur überbaubaren Grundstücksfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus. In Kombination mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie Unterbauungen ergibt sich auch eine deutliche Flexibilisierung der Verortung baulicher Anlagen und deren Erschließungsflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück, welche den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und -bedarfen von Wohnen und Gewerbe gerecht wird.

Da weiterhin eine offene Bauweise sowie die Gültigkeit der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt werden, wird sich die städtebauliche Grundstruktur des Plangebiets im MI nicht wesentlich verändern, obwohl eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke für bauliche Anlagen und deren Erschließung bzw. Nebenanlagen zulässig wird.

Ziel ist es, Anpassungen des baulichen Bestands zum Zwecke gewerblicher Umstrukturierungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen zu fördern und so die gewerbliche Nutzung im Plangebiet nachhaltig zu sichern bzw. zu stärken. Dem Charakter eines Mischgebiets und der städtebaulichen Intention von nachhaltigen Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen

zwischen Wohnen und Arbeiten entsprechend soll hierbei auch die Wohnnutzung im Plangebiet erhalten bleiben und dauerhaft verankert werden. Die Förderung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung verhindert hierbei Flächeninanspruchnahmen auf bisher unbesiedelten, unversiegelten Flächen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind gegenüber der geplanten Neuaufstellung erheblich restriktiver im Sinne einer intensiven Orientierung an den bestehenden baulichen Strukturen, sowohl hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als auch zur überbaubaren Grundstücksfläche. Zugleich besteht im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Ungleichgewicht in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, v.a. bezogen auf die GRZ (GRZ 0,25 anstelle 0,6) der Teilbaugebiete des MI, welche sich städtebaulich und nutzungsstrukturell nicht nachvollziehen lässt.

Im GEE werden u.a. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Abstandsflächen modifiziert, um erforderliche Umstrukturierungen des Betriebsgeländes zu ermöglichen, welche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan nicht oder nur eingeschränkt möglich sind.

Baustrukturell sind zukünftig neben Sattelauch Pult- und Flachdächer mit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan modifizierten Dachneigungen zulässig, die Beschränkung auf höchstens zwei Vollgeschosse (mit Dachgeschoss) entfällt. Die zulässigen Wandhöhen bleiben im GEE gleich, erhöhen sich jedoch im MI, wobei die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen sich weiterhin innerhalb regional üblicher Grenzen bewegen.

Diese Änderungen erlauben eine Entwicklung hin zu einer größeren architektonischen Vielfalt und einer nutzungsorientierten Baustruktur des Plangebiets. Damit ist eine flexiblere Anpassung der Gebäudetypen an die Standortbedingungen und die individuellen Ansprüche bzw. Bedarfe der Nutzer möglich, wobei dennoch u.a. über die gestalterischen

Festsetzungen der regionalen Baukultur Rechnung getragen wird.

Die Nutzartenstruktur des Plangebiets mit der Zweiteilung in MI und GEE bleibt, insbesondere im Betriebsgelände der Holzbau Koch GmbH, erhalten.

Fehlerhafte Festsetzungen bzgl. der GRZ werden korrigiert, da im rechtskräftigen Bebauungsplan fälschlicherweise private Grünflächen an der GRZ-Ermittlung teilnehmen. Die Ein- und Durchgrünung wird jedoch weiterhin durch die Festsetzungen zur Grünordnung gewährleistet, die Ausgleichsflächen tragen dem zusätzlichen Ausgleichsbedarf infolge der Zulässigkeit zusätzlicher Versiegelung Rechnung. Im Plangebiet ist eine gärtnerische Nutzung nicht überbauter Grundstücksflächen nach wie vor möglich und gewünscht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden also trotz der Möglichkeiten zur Nachverdichtung sichergestellt, auch hinsichtlich Belichtung und Belüftung in den Teilbaugebieten (v.a. durch die offene Bauweise und die Festsetzungen zu den Abstandsflächen).

Die Veränderung der städtebaulichen Kennzahlen vom rechtskräftigen Bebauungsplan zur Neuaufstellung werden in Anhang 2 zusammenfassend dargestellt.

8 Hinweise

Arten- und Naturschutz

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März.

Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Denkmalschutz

Auf Kapitel 6.12 wird verwiesen.

Altlasten

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landrat samt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Abfallbeseitigung

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

Entwässerung / Versickerung

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen

oder Rigolen zu realisieren. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden (Sickerkegel ist zu beachten). Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen auch in Hinblick auf die Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Regenwassernutzung

Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Wasserrechtliche Genehmigung

Für Anlagen, die sich im 60 m-Bereich von der Uferlinie des Sonnwiesgrabens befinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erteilt wird, wird die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 20 BayWG in diesem Genehmigungsverfahren mit erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen.

Die erlaubnispflichtigen Gewässer sind in der Bezirksverordnung Nr. 226-4502-1/83 zur Genehmigungspflicht an Gewässern III. Ordnung vom 13.02.2014 aufgelistet. Der Sonnwiesgraben wird mit der laufenden Nr. 387 in der Bezirksverordnung aufgeführt.

Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, usw.. Eine Genehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ 100) der Sur, des Sonnwiesgrabens und des Mittergrabens. Es können Wassertiefen bis zu 0,50 m auftreten.

Die Überschwemmungsgebietsflächen entlang des Sonnwiesgrabens sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Veränderung der Geländeoberfläche z.B. durch Auffüllungen ist in diesen Bereichen unzulässig. Bei Anpflanzungen und Zaun-

anlagen ist hier darauf zu achten, dass kein Querriegel zur Fließrichtung entsteht, welcher den Hochwasserabfluss negativ für Ober- und Unterlieger beeinflusst. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden und Bauvorhaben im Bereich von Überschwemmungsgebieten in hochwasserangepasster Bauweise herzustellen.

Weitere Teilflächen des Plangebiets sind bei einem Extremhochwasser (HQextrem) von Überflutung betroffen. Es können auch für diesen Fall Wassertiefen bis zu 0,50 m auftreten. Das Freihalten geeigneter Hochwasser-Abflusskorridore für ein HQextrem, z.B. entlang des Sonnwiesgrabens, ist zu berücksichtigen. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Deshalb wird auch in den Überschwemmungsflächen des HQextrem eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) wird hingewiesen.

Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu informieren und einzubeziehen.

Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten.

Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es sind in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung führen können.

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z.B. eine wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw..

Bodenschutz

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

Landwirtschaftliche Immissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im gesetzlich zulässigen Rahmen zu dulden.

Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), verwiesen.

Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen.

Die RAS LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ ist zu beachten.

Freiflächengestaltung

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickeln.

DIN-Vorschriften

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ainning eingesehen werden.

9 Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, München 2013; einschl. Teilfortschreibungen, in Kraft getreten am 01.03.2018 und 01.01.2020
- [2] Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, in Kraft getreten 1988, 14. Fortschreibung in Kraft getreten am 30.05.2020
- [3] Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und der Heimat: BayernAtlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>, abgerufen am 08.02.2021
- [4] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Arten- und Biotopschutz Programm Bayern - Landkreis Berchtesgadener Land, herausgegeben Januar 2014
- [5] Gemeinde Ainring: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 18.02.2020, genehmigt mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) aus: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, abgerufen am 08.02.2021
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern (Online-Dienst) aus: <https://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen am 01.04.2022
- [8] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Dienst), abgerufen am 08.02.2021
- [9] Daten zum Klima und Wetter in Ainring: aus: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/ainring-155294/>, abgerufen am 11.11.2019
- [10] Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung, Berichtsnummer 710-6858 vom 08.12.2022, München 2022

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild/Orthofoto Gemeinde Ainring, Ortsteil Heidenpoint, o.M. [3]	1
Abb. 2: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. [1], bearbeitet	7
Abb. 3: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region 18, o.M. [2], bearbeitet	8
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring, M. 1:5.000 [5], bearbeitet	11
Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des BBP, o.M. [3]	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Emissionskontingente L_{EK} [10]	31
Tab. 2: Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in der Tages- und Nachtzeit [10]	31

10 Anhang

Anhang 1: Gehölzartenliste

Pflanzliste 1

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 16-18 cm):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche),
Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm):
Acer campestre (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm):
Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten

Pflanzliste 2

Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100):

Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Rosa spec.* (Heimische Wild-Rosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Pflanzliste 3

Heister (Heister, 2xv., oB., 100-200):

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche),
Quercus robur (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100):

Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Rosa spec.* (Heimische Wild-Rosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Kletterpflanzen; Mindestpflanzqualität: mit Topfbällen, 60-100

Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Blauregen (*Wisteria sinensis*)

Berg-Waldrebe (*Clematis montana*)

Gold-Waldrebe (*Clematis tangutica*)

Knöterich (*Polygonum aubertii*)

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*, 'Veitchii')

Anhang 2: Städtebauliche Kennzahlen

Flurnummer	Grundstücksgröße	GRZ alt	überbaubare Grundstücksfläche alt	GRZ neu	überbaubare Grundstücksfläche neu	bereits überbaute Grundstücksfläche	noch überbaubare Grundstücksfläche	Baufenster alt	Baufenster neu	Differenz Baufenster alt / Baufenster neu
Summe MI	13.288 m ²	0,25-0,6	8.403 m ²	0,6	10.631 m ²	4.205 m ²	6.426 m ²	7.061 m ²	8.424 m ²	1.364 m ²
2433/12	1.093 m ²	0,25	410 m ²	0,6	874 m ²	282 m ²	592 m ²	308 m ²	498 m ²	190 m ²
2433/11	725 m ²	0,25	272 m ²	0,6	580 m ²	199 m ²	381 m ²	358 m ²	438 m ²	80 m ²
2433/4	766 m ²	0,25	287 m ²	0,6	612 m ²	158 m ²	454 m ²	346 m ²	469 m ²	123 m ²
2433/10	789 m ²	0,6	631 m ²	0,6	631 m ²	209 m ²	422 m ²	408 m ²	453 m ²	45 m ²
2433/3	568 m ²	0,25	213 m ²	0,6	455 m ²	214 m ²	241 m ²	252 m ²	314 m ²	62 m ²
2433/21	235 m ²	0,25	88 m ²	0,6	188 m ²	72 m ²	116 m ²	107 m ²	122 m ²	15 m ²
2433/20	319 m ²	0,25	120 m ²	0,6	255 m ²	110 m ²	145 m ²	131 m ²	181 m ²	50 m ²
2433/19	427 m ²	0,25	160 m ²	0,6	341 m ²	119 m ²	222 m ²	135 m ²	197 m ²	61 m ²
2433/7	1.110 m ²	0,25	416 m ²	0,6	888 m ²	291 m ²	597 m ²	459 m ²	742 m ²	283 m ²
2433/6	941 m ²	0,6	753 m ²	0,6	753 m ²	206 m ²	547 m ²	455 m ²	590 m ²	135 m ²
2433/5	1.291 m ²	0,6	1.032 m ²	0,6	1.032 m ²	486 m ²	546 m ²	494 m ²	850 m ²	356 m ²
2433/15	1.583 m ²	0,6	1.267 m ²	0,6	1.267 m ²	892 m ²	375 m ²	1.237 m ²	1.182 m ²	-55 m ²
2433/16	1.458 m ²	0,6	1.167 m ²	0,6	1.167 m ²	637 m ²	530 m ²	1.330 m ²	1.218 m ²	-112 m ²
2433/8	1.686 m ²	0,6	1.349 m ²	0,6	1.349 m ²	329 m ²	1.020 m ²	878 m ²	994 m ²	116 m ²
2433/18	299 m ²	0,6	240 m ²	0,6	240 m ²	0 m ²	240 m ²	162 m ²	178 m ²	15 m ²
Summe GFe	15.668 m ²	0,8	12.535 m ²	0,8	12.535 m ²	7.256 m ²	5.279 m ²	11.524 m ²	11.893 m ²	369 m ²
2433	488 m ²	0,8	390 m ²	0,8	390 m ²	158 m ²	232 m ²	124 m ²	212 m ²	88 m ²
2433/16	411 m ²	0,8	329 m ²	0,8	329 m ²	0 m ²	329 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
2433/18	34 m ²	0,8	27 m ²	0,8	27 m ²	0 m ²	27 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
2433/17	4.021 m ²	0,8	3.217 m ²	0,8	3.217 m ²	2.112 m ²	1.105 m ²	3.552 m ²	3.670 m ²	118 m ²
2433/22	9.569 m ²	0,8	7.655 m ²	0,8	7.655 m ²	4.780 m ²	2.875 m ²	6.703 m ²	7.083 m ²	380 m ²
2433/23	1.146 m ²	0,8	916 m ²	0,8	916 m ²	205 m ²	711 m ²	1.145 m ²	928 m ²	-217 m ²
Summe gesamt	28.957 m²		20.938 m²		23.165 m²	11.460 m²	11.705 m²	18.585 m²	20.317 m²	1.733 m²

MI	13.288 m ²
GFe	15.668 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.398 m ²
Private Grünflächen	1.002 m ²
Ausgleichsfläche	6.819 m ²
Nettobauland	28.957 m ²
Gesamtumgriff BBP inkl. Ausgleichsflächen	40.175 m ²

Anhang 3: Gegenüberstellung BBP „Heidenpoint Am Sonn Wiesgraben -
rechtskräftige Fassung vom 05.10.2015 | Entwurf Neuaufstellung vom 03.02.2023



