Gemeinde Ainring

# Umweltbericht

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ (Neuaufstellung)

Abb. 1: Luftbild/Orthofoto Gemeinde Ainring, 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:
39 Seiten
2 Abbildungen
1 Tabelle

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


| | | |
|---|---|---|
| I | EINLEITUNG | 7 |
| 1 | Grundlagen | 7 |
| 1.1 | Beauftragung | 7 |
| 1.2 | Gesetzliche Grundlagen | 7 |
| 2 | Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans | 8 |
| 3 | Beschreibung des Vorhabens | 9 |
| 3.1 | Angaben zum Standort | 9 |
| 3.2 | Art und Umfang des Vorhabens / Erschließung | 9 |
| 4 | Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung | 10 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18 | 10 |
| 4.2 | Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land | 10 |
| 4.3 | Fachinformation Naturschutz | 10 |
| 4.4 | Artenschutzkartierung Bayern | 10 |
| 4.5 | Flächennutzungsplan Ainring | 10 |
| 4.6 | Angrenzende Bebauungspläne | 10 |
| II | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 11 |
| 1 | Bestandsaufnahme | 11 |
| 1.1 | Aktuelle Nutzungen | 11 |
| 1.2 | Schutzgüter des Naturhaushaltes | 11 |
| 2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands | 12 |
| 2.1 | Bei Durchführung der Planung | 12 |
| 2.2 | Bei Nichtdurchführung der Planung | 16 |
| 2.3 | Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung | 17 |
| 2.4 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale | 17 |
| 2.5 | Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter | 18 |
| 3 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 19 |
| 3.1 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 19 |
| 3.2 | Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität | 22 |
| 3.3 | Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf | 22 |
| 3.4 | Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen | 23 |
| 3.5 | Ermittlung Kompensationsumfang | 25 |
| 3.6 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung | 25 |
| 4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 26 |

| | | |
|---|---|---|
| 5 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 27 |
| 5.1 | Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes | 27 |
| 5.2 | Standort | 28 |
| 5.3 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 29 |
| 5.4 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens | 31 |
| 5.5 | Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall) | 32 |
| 5.6 | Wirkungsprognose | 32 |
| III | ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG | 37 |
| IV | VERZEICHNISSE | 38 |

# I EINLEITUNG - 1 Grundlagen

## 1.1 Beauftragung

Die Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH, Isargestade 736, 84028 Landshut, wurde am 24.08.2021 von der Gemeinde Ainring mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ mit integriertem Grünordnungsplan entsprechend Gemeinderatsbeschluss vom 06.07.2021 (Aufstellungsbeschluss) beauftragt.

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

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

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

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

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

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

(§ 2a BauGB)

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

# 2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

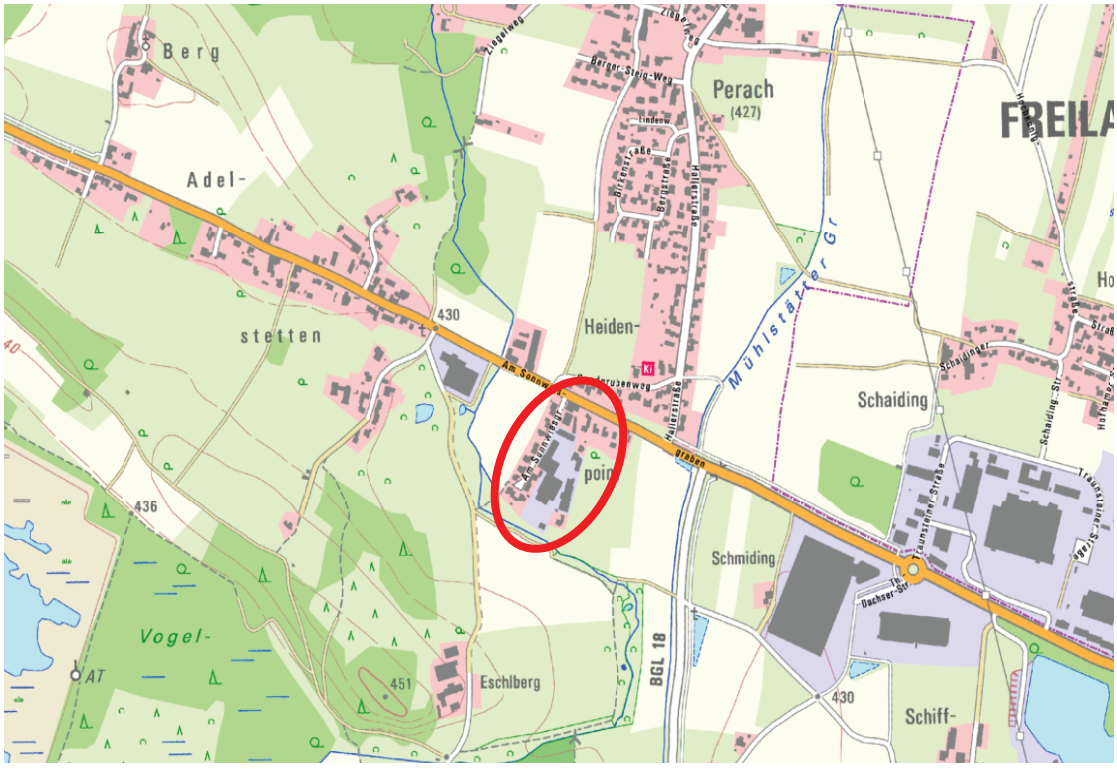


Abb. 2: Topografische Karte mit Lage Bearbeitungsgebiet, o.M. [3]

# 3 Beschreibung des Vorhabens

## 3.1 Angaben zum Standort

### 3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das geplante Vorhaben befindet sich im Ortsteil 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.

Ergänzend wird auf Kapitel 2.2 der Begründung hingewiesen.

### 3.1.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts wird folgendes Gutachten zugrunde gelegt, welches auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen wird:

- Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Heidepoint Am Sonnwiesgraben“ in Ainring, Berichtsnummer 710-6858 vom 08.12.2022

Die gewählte Abgrenzung des Untersuchungsumfangs ist dem Gutachten zu entnehmen.

## 3.2 Art und Umfang des Vorhabens / Erschließung

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans umfasst einschließlich externer Ausgleichsflächen ca. 40.175 m².
Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans werden mit der Neuaufstellung vollständig außer Kraft gesetzt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll die folgenden angestrebten Ziele für das Planungsgebiet räumlich umsetzen und konkretisieren:
Die Neubauvorhaben sowie die bereits bestehenden Betriebsgebäude im GEe sowie MI 1 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.
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.
Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) bestehen bereits im Plangebiet.

# 4 Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung

## 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18

Auf Kapitel 1.1 der Begründung wird verwiesen.

## 4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land

Auf Kapitel 1.2 der Begründung wird verwiesen.

## 4.3 Fachinformation Naturschutz

Auf Kapitel 1.3 der Begründung wird verwiesen.

## 4.4 Artenschutzkartierung Bayern

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

## 4.5 Flächennutzungsplan Ainring

Auf Kapitel 1.4 der Begründung wird verwiesen.

## 4.6 Angrenzende Bebauungspläne

Auf Kapitel 1.5 der Begründung wird verwiesen.

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

## 1.1 Aktuelle Nutzungen

Auf die Bestandserhebung in Kapitel 3.2 der Begründung wird verwiesen.

## 1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes

Auf die Bestandsbewertung in Kapitel 3.1 der Begründung wird verwiesen.

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

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

# 2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

## 2.1 Bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Neuaufstellung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter verursacht.
Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts zusammenfassend dargestellt und bewertet.

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Lärm
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.

Der Bebauungsplan sieht neben Mischgebietsflächen auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Zum Schutz der Nachbarschaft sollen die gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet hinsichtlich der höchstzulässigen Schallleistung mittels Emissionskontingenten beschränkt werden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:
Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Bundesstraße B 304 kommt es an der ersten Gebäudereihe entlang der B 304 zu erhöhten Schallimmissionspegeln. Es werden Beurteilungspegeln an den nördlichen Baugrenzen von bis zu 68,1 / 61,6 dB(A) Tag / Nacht bzw. am Bestandsgebäude Am Sonnwiesgraben 7 mit bis zu 70,6 / 64,1 dB(A) Tag / Nacht sowie am Plangebäude mit bis zu 71,1 / 64,6 dB(A) Tag / Nacht prognostiziert. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 / 50 dB(A) Tag / Nacht an den Baugrenzen um bis zu 8,1 / 11,6 dB(A) Tag / Nacht überschritten.
Zusätzlich kommt es zu Überschreitungen des gesundheitsgefährdenden Pegels von 60 dB(A) nachts an der nördlichen Baugrenze der Grundstücke mit der Fl. Nr. 2433/12 (Am Sonnwiegraben 31) und 2433/15 (Am Sonnwiegraben 7).
An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 / 54 dB(A) Tag / Nacht sind neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm aus dem Plangebiet wurden für das darin befindliche Gewerbegebiet Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 vorgenommen.
Für den bestehenden Betrieb im Plangebiet wurde zusätzlich ein Kontingentnachweis anhand der o.g. Kontingente geführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der bestehende Betrieb die Immissionsrichtwertanteile aus der Kontingentierung an den maßgeblichen Immissionsorten einhält.

Die Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm und Anlagenlärm können der Satzung des Bebauungsplans unter § 16 Immissionsschutz und Kapitel 6.9.1 Lärmschutz der Begründung entnommen werden.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit sichergestellt.

Verkehr
Weder die zulässige Nachverdichtung im MI noch die geplante Umstrukturierung im GEe induzieren signifikante Mehrverkehre auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets. Die Fahrbeziehungen im GEe bzw. zwischen dem GEe und dem östlichen MI können hingegen durch die verbesserte Grundstücksausnutzung optimiert werden.

Nutzungen, welche erhebliche Mehrverkehre generieren würden, sind sowohl im MI als auch im GEe ausgeschlossen.

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 B 304 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.

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

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

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

### 2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Für Tiere und Pflanzen relevante Flächen und Strukturen sind im Geltungsbereich lediglich in Form der auch weiterhin gesicherten Grünflächen vorhanden.
Geschützte Arten und deren Lebensräume sind entsprechend von der Planung nicht betroffen.

Die Maßnahmen der Grünordnung sichern die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, insbesondere im Süden des Geltungsbereichs entstehen hochwertige Grünstrukturen als Übergang zum umgebenden Landschaftsraum.

Unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen entstehen durch die geplante Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere infolge zusätzlicher Versiegelungsmöglichkeiten.
Diese stehen jedoch der nicht erforderlichen Flächeninanspruchnahme im Außenraum gegenüber.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgt eine Erhöhung der GRZ für Teilflächen des MI sowie eine ergänzende Festsetzung von Überschreitungsregelungen für Nebenanlagen und Erschließungsflächen bzw. Unterbauungen für den gesamten Geltungsbereich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügiger dimesioniert, die Regelungen zu Abstandflächen und

zur Bauweise werden angepasst, um eine flexiblere Baukörperanordnung zu ermöglichen. Diese Maßnahmen, welche eine zusätzliche, über den rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgehende Versiegelung zulassen, dienen gezielt der Schaffung von Nachverdichtungspotentialen und Umstrukturierungsmöglichkeiten im baulichen Bestand.
Die zusätzliche Versiegelung betrifft jedoch bereits anthropogen stark überprägtes Gelände bzw. stark veränderte Böden.

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

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

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

### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.
Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind die Vorgaben gemäß AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe) zu beachten.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen entstehen versiegelte Flächen, die für die Grundwasserneubildung nicht mehr direkt zur Verfügung stehen. Die unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen im Plangebiet tragen zur Grundwasserneubildung bei.
Für Eingriffe in das Grundwasser sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden. Der Wasserabfluss von Flachdächern wird über die Vorgabe zur extensiven Begrünung gedrosselt (Schaffung von Retentionsraum, Pufferung von Abflusspitzen).
Durch das Vorhaben sind daher insgesamt betrachtet geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

### 2.1.5 Schutzgut Klima

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des $CO_2$-Ausstoßes und die Bindung von $CO_2$ 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 Aufhitzungseffekte, Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs oder Störungen von Luftaustauschbahnen weitgehend vermieden.

Negative Auswirkungen diesbezüglich lassen sich jedoch nicht vollständig vermeiden. Durch die zusätzlich mögliche Versiegelung im Plangebiet werden bestehende Grünflächen bzw. extensiv befestigte Flächen überbaut, welche mikroklimatisch relevante Kühleffekte bewirken. Die entstehenden baulichen Strukturen bzw. versiegelten Flächen führen hingegen zu mikroklimatisch bemerkbaren Aufhitzungseffekten. Der Luftaustausch wird lokal in geringem Umfang potentiell gestört. Aufgrund der offenen Bebauungsstruktur können diese Faktoren jedoch größtenteils vernachlässigt werden, ein ausreichender Luftaustausch ist weiterhin gesichert.
Aufhitzungseffekten wird durch die Festsetzungen der Grünordnung gezielt entgegengewirkt (z. B. extensive Dachbegrünung, Baumpflanzung).

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.

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

### 2.1.6 Schutzgut Luft

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen. Lediglich auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können kurzzeitige Geruchsbelastungen aufgrund von Gülleausbringung entstehen. Durch die geplanten Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen aufgrund bestehender Verkehrswege und gewerblicher Nutzungen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Durch die geplanten Maßnahmen sind keine Veränderungen der lokalen Luftqualität zu erwarten.
Durch das Vorhaben entstehen insgesamt betrachtet geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft.

### 2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die bestehende bzw. geplante Durch- und Eingrünung wird weiterhin sichergestellt. Insbesondere die Eingrünung nach Osten, Süden und Westen wird durch Pflanzgebote und weitere Festsetzungen zur Grünordnung sowie durch Festsetzung privater Grünflächen bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen dauerhaft gesichert.
Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gewährleisten die Einbindung der Siedlungsflächen in den Kontext der Bestandsbebauung und tragen der lokalen Baukultur Rechnung.
Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch die geplanten, hinweislich im Bebauungsplan dargestellten Neubauvorhaben nicht. Die geplante Dachabschleppung der Lagerhalle im Osten des GEe 1 und GEe 3 nutzt eine bereits bestehende, grenzständige Mauer um darauf aufzubauen, überdacht demnach nur eine bestehende, bereits versiegelte und umfriedete Freilagerfläche. Auch die im Süden des GEe 2 geplante Lagerhalle überdacht weitgehend bereits bestehende, teilweise oder vollständig versiegelte Lagerflächen und wird vollständig nach Süden und Westen hin eingegrünt.

Es liegen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut vor.

### 2.1.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Die entstehenden Gebäude und Erschließungsflächen stellen hochwertige Sachgüter dar.

Im Norden des Plangebiets ist im Bereich der Bundesstraße B 304 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 Flürstücke 2433/8, 2433/9, 2433/12, 2433/15, 2433/18. Ca. 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 Ausgleichsfläche liegt das Bodendenkmal D-1-8143-0177, ein Mooropferplatz einschließlich eines Bohlenwegs vorgeschichtlicher Zeitstellung, unter anderem aus der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. Es befindet sich auf Teilbereichen der Flurstücke 733, 733/2, 735, 736, 800, 803 und 804.

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

#### 2.1.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Vor allem der Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v. a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima.
Die im Rahmen des Bebauungsplans festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen der Grünordnung wirken diesen Wechselwirkungen gezielt entgegen.

### 2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die planungsrechtlichen Defizite des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht geheilt werden.

#### 2.2.1 Schutzgut Mensch

Die gegebenen Vorbelastungen (v. a. Lärmimmissionen) aus den gewerblichen Nutzungen und durch Verkehre auf privaten und öffentlichen Verkehrsflächen bleiben für das Schutzgut Mensch bei Nichtdurchführung der Planung unverändert erhalten.

#### 2.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

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

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

#### 2.2.3 Schutzgüter Boden / Wasser

Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits stark anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung in den übrigen, nicht anthropogen beeinträchtigten bzw. naturnah gestalteten Bereichen erhalten.

#### 2.2.4 Schutzgüter Klima / Luft

Kleinklimatisch ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Flächenversiegelung bei Nichtdurchführung der Planung nur geringfügig positive Auswirkungen. Die unversiegelten Flächen bzw. Grünflächen tragen im Bestand zur Entstehung von Kaltluft bei.

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

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

Die bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie deren Ein- und Durchgrünung bleiben bei Nichtdurchführung der Planung unverändert erhalten.
Baurecht besteht gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan.

#### 2.2.6 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

## 2.3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung

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

Die Gemeinde Ainring ist sich der besonderen Bedeutung der Belange von Natur und Landschaft bewusst.
Die Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens und der Habitatausstattung durch zusätzliche Versiegelung werden insbesondere durch Festsetzungen zur Grünordnung minimiert. Schützenswerte Landschaftsbestandteile und Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Planungsumgriff werden berücksichtigt.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen.

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

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

Das bisher bestehende Baurecht wird im Zuge der Auswirkungsanalyse berücksichtigt.

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

## 2.5 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

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

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

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

## 3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

Vermeidungsmaßnahmen
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ erfolgt die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des MI und des GEe um Nachverdichtungen und Umstrukturierungen zu ermöglichen. Ergänzend wird im Mischgebiet die zulässige GRZ einheitlich auf 0,6 festgesetzt.
Ziel ist es insbesondere gewerbliche Nutzungen dauerhaft am Standort zu halten und hierzu die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.
So kann zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und gleichzeitig der Fortbestand der ortsansässigen Betriebe garantiert werden.
Die Flächen im Plangebiet sind dabei bereits vollständig erschlossen und nutzen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Standort- und Planungsalternativen sind unter den gegebenen Gesichtspunkten planerisch, städtebaulich und betriebswirtschaftlich nicht gegeben.

Nachfolgend werden schutzgüterbezogen die berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.

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

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

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

Schutzgut Klima / Luft:
- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen) durch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen.
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen im Süden des Plangebiets.
- Vermeidung von Aufhitzungseffekten durch Maßnahmen der Grünordnung und der baulichen Gestaltung, u. a. Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern.

Schutzgut Landschaftsbild:
- Vermeidung der Bebauung im Bereich markanter Strukturen des Reliefs sowie an naturnahen Gewässerufern südlich des Plangebiets.
- Vermeidung von negativen Auswirkung der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Ortsrandeingrünung.

<u>Minimierungsmaßnahmen</u>
Die Maßnahmen der Grünordnung dienen insbesondere dem Erhalt und der Weiterentwicklung der übergeordneten Grünstrukturen des Plangebiets.
So sind die Gehölzstrukturen im südlichen Plangebiet entlang des Sonnwiesgrabens zu erhalten und im Rahmen der festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Begrünungsmaßnahmen gemäß Pflanzgebot Pfg 1 zu ergänzen.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen, welche nicht als Erschließungsflächen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Ergänzend wird die dauerhafte Begrünung von Flachdächern festgesetzt.

Die festgesetzten externen Ausgleichsflächen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Hinweise zur baulichen Ausführung von Glasbauteilen

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen u.a. die einheimischen Vogelarten gehören. In der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Genehmigungs-/Objektplanung sind daher Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen zu berücksichtigen.

Um transparente Flächen für Vögel sichtbar zu machen, ist beispielsweise die Nutzung von halbtransparenten Materialien, z.B. Milchglas bzw. farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas, möglich.
Außerdem kann die gesamte Glasfläche markiert werden, wobei die freien Stellen zwischen den Markierungen nicht größer als eine Handfläche sein dürfen. Eine außenseitige Anbringung reduziert Spiegelungen. Dauerhaften Schutz bieten Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund, wie beispielsweise Punkte, Raster, Buchstaben, filigrane Kunstwerke oder Werbegrafiken. Als hochwirksam gelten vertikal angeordnete Streifen. Die Muster können während der Herstellung mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht oder nachträglich als Folien aufgeklebt werden. Leichte Abweichungen könnten jedoch große Wirkungen haben, weshalb die Zuziehung von Fachleuten bei der Gestaltung essentiell ist. Geeignete Farben sind rot oder orange, vertikale Linien sind effektiver als horizontale. Bei starkem Kontrast kann der Deckungsgrad reduziert werden.
Generell sollten die Gläser entspiegelt sein und maximal 10 % Außenreflexionsgrad aufweisen. Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag bieten das Landesamt für Umweltschutz und der Informationsdienst Umweltrecht e.V..

Hinweise zur Verwendung von künstlichem Licht

Lichtemissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, weshalb sich im Rahmen des Vorsorgeprinzips eine Vermeidungs- und Minimierungspflicht (§ 22 BImSchG) ergibt. Das Anbringen von schädlichen Lichtquellen für Insekten kann einen Eingriff im Sinne des § 14 bis § 17 BNatSchG darstellen, welcher einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde bedarf.
In der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Genehmigungs-/Objektplanung sind daher Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen und somit zur Vermeidung u.a. von Schadwirkungen auf tag- und nachtaktive Insekten zu berücksichtigen.

Die Beleuchtung kann zum Beispiel durch die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlungsgeometrie, einer geeigneten Lichtfarbe, komplett geschlossenen staubdichten Leuchten oder durch Beschränkung der Beleuchtungszeit optimiert werden.

In naturnahen, schützenswerten Nachtlandschaften ist eine maximale Leuchtdichte von 1-2 cd/$m^2$ ratsam. Bei kleineren Flächen unter 10 $m^2$ in urbanen Bereichen können bis zu 100 cd/$m^2$ zugelassen werden, bei größeren Flächen über 10 $m^2$ jedoch nur eine maximale Leuchtdichte von maximal 5 cd/$m^2$.
Leuchtpunkte und -flächen der privaten oder gewerblichen Beleuchtung dürfen nicht das Maximum der erforderlichen Beleuchtungsstärke der öffentlichen Beleuchtung überschreiten. Die Abstrahlung des Lichtes in den Himmel ist für sämtliche Außenbeleuchtungen so gering wie möglich zu halten. In naturnahen Räumen ist diese auf null Prozent (ULR = 0) zu begrenzen. Horizontal abgestrahltes Licht sollte ebenfalls vermieden werden.

Zudem ist die Auswahl der geeigneten Lichtfarbe bei Außenbeleuchtungen bedeutend. Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) sollte vermieden werden. Die Anlockwirkung von Lichtquellen mit hohen Anteilen im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich ist sehr viel größer als von Lampen, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampflampen). Die Betrachtung der Lichtfarbe ist immer nur im Kontext mit der Beleuchtungsstärke und der Abstrahlungsgeometrie sinnvoll.
Leitfäden für eine nachhaltige Außenbeleuchtung bieten das Bundesamt für Naturschutz, die LAI und der Informationsdienst Umweltrecht e.V..

### 3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung lokaler Populationen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### 3.3 Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf

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

Der naturschutzrechtliche Eingriff zur vorliegenden Neuaufstellung wird analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Stand Januar 2003 [12], 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.
In der Ausgleichsbilanzierung erfolgt in einem ersten Schritt eine Überlagerung der alten (rechtskräftigen) mit der neuen Fassung des Bebauungsplans um zu prüfen, wo örtlich neue Eingriffe (Flächenversiegelung etc.) zulässig werden. In einem zweiten Schritt erfolgt ergänzend eine Prüfung von zusätzlichem Baurecht auf den Flächen.

<u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ in der Fassung vom 05.10.2015</u>
Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans bestand in dessen Geltungsbereich Baurecht, jedoch war die Grundflächenzahl im Mischgebiet auf 0,25 und im Gewerbegebiet auf 0,33 beschränkt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde davon abweichend für Teilbereiche des Mischgebiets eine GRZ von 0,6 und im eingeschränkten Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es handelte sich somit bereits zu diesem Zeitpunkt um eine Nachverdichtung und indirekt um die Schaffung von neuem Baurecht.
Die Differenz zwischen ursprünglicher und neu festgesetzter GRZ war nach Abstimung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Berchtesgadener Land ausgleichspflichtig. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde auf Fl.Nr. 732, Gmkg. Ainring nachgewiesen.

Zwar wurde im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans die Grundflächenzahl rein rechtlich erhöht, jedoch stellte diese Erhöhung nur eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bzw. städtebaulichen Realitäten dar, aus der sich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ergaben.
Aufgrund der Zustandserfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurde das Plangebiet insgesamt der Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) zugeordnet.
Der ursprügliche Bebauungsplan setzte im MI eine GRZ von max. 0,25 und im GEe eine GRZ von max. 0,33 fest. Das gesamte Gebiet war somit nach Leitfaden der Eingriffsschwere Typ B, Flächen mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35), zuzuordnen.
Aufgrund der Erhöhung der GRZ im MI auf 0,6 (teilweise) und im GEe auf 0,8 waren diejenigen Teilbereiche des Geltungsbereichs, die eine Erhöhung der GRZ erfahren haben somit neu der Eingriffsschwere Typ A, Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35), zuzuordnen.
Bei Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Eingriffsschwere ergab sich ein erforderlicher Kompensationsfaktor von 0,2-0,5 (Kategorie I / Typ B) auf neu 0,3-0,6 (Kategorie I / Typ A).
Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans war entsprechend theoretisch im MI ein Kompensationsfaktor von 0,5 und im eingeschränkten Gewerbegebiet ein Kompensationsfaktor von 0,6 anzusetzen.
Aufgrund des bereits rechtskräftigen Alt-Bebauungsplans mit einem anzusetzenden Kompensationsfaktor von 0,3 im MI und von 0,35 im GEe wurde neu ein Kompensationsfaktor von 0,2 im MI (Kompensationsfaktor 0,5 abzgl. 0,3) und ein Kompensationsfaktor von 0,25 im GE (Kompensationsfaktor 0,6 abzgl. 0,35) als fachlich angemessen angesehen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsflächenbedarfes wird eine Eingriffsfläche von 24.700 m² angesetzt (Telflächen des Geltungsbereichs mit GRZ-Erhöhung). Insgesamt ergab sich hieraus ein Kompensationsbedarf in Höhe von 5.773 m².

Der vorstehenden Systematik zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung im rechtskräftigen Bebauungsplan folgend, wurde im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung geprüft, für welche Grundstücke eine signifikante Baurechtserhöhung durch Anpassung der GRZ I entsteht.
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.

Bei einem anzusetzenden Kompensationfakor gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan von 0,2 im MI resultiert auf der betroffenen Eingriffsfläche von 5.242 m² ein über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehender Kompensationsbedarf in Höhe von 1.048 m².

Insgesamt ergibt sich somit für die Neuaufstellung ein Gesamtkompensationsbedarf von 6.819 m².

Das Vorhaben hat vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts auch im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung gesamtökologisch gesehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### 3.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche Fl.Nr. 732, Gemarkung Ainring, außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen.

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Berchtesgadener Land.
Der Zeitpunkt für die Eintragung in das Grundbuch und gleichzeitig die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Kulmbach wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Ausgleichsflächen sind als artenreiches Extensivgrünland anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln.
Abweichend hiervon sind auf mindestens 15 % der jeweiligen Fläche, insbesondere 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. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.
Die Pflege erfolgt über eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd (1. Mahd: ab 15. Juni, 2. Mahd: ab 1. September).
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 Problempflanzen, z. B. Wurzelunkräutern oder Neophyten, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine abweichende Pflege zulässig (zusätzliche Schröpfschnitte etc.).

Durch Deaktivierung bzw. Entfernung bestehender Drainagen ist eine Wiedervernässung der Ausgleichsflächen zu befördern.
Ergänzend sind auf mindestens 750 m² drei flache, temporär einstauende Flachwassermulden, Tiefe maximal 1,5 m, anzulegen. Die Begrünung erfolgt entsprechend den umliegenden Extensivwiesenflächen.

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

Zur Strukturanreicherung sind südlich der zu pflanzenden Gehölzstrukturen mindestens 4 Lesestein- und Totholzhaufen mit einer Fläche von ca. 5,0 m² herzustellen. Die Haufwerke sind durch jährlich mindestens zweimalige Mahd (1. Mahd: ab 15. Juni, 2. Mahd: ab 1. September) dauerhaft offen zu halten.

Pflanzgebot 2:
Auf den als Pflanzgebot Pfg 2 gekennzeichneten Ausgleichsflächen ist auf mindestens 1.120 m² ein mehrreihiges, arten- und strukturreiches Gehölz zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze autochthoner Herkunft gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden.

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)

Alle zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind diese durch einen standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

### 3.5 Ermittlung Kompensationsumfang

Durch vorbeschriebene Kompensationsmaßnahmen ergibt sich auf dem externen Ausgleichsgrundstück auf einer Fläche von 6.819 m² ein anrechenbarer Ausgleich von 6.819 m² (Faktor 1 von Ausgleichsbedarf zu Ausgleichsfläche), davon 5.773 m² aus der Bilanzierung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans.

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

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

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

<u>Maßnahmen während der Bauphase / Bauantragstellung</u>

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

<u>Maßnahmen während der Betriebsphase</u>

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

Durch ein Monitoring werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, überwacht. Dabei sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.
Das Monitoring soll sich insbesondere auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist, so dass eine intensivere Überwachung notwendig erscheint.

# 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf die Plausibilitätsprüfung in Kapitel 4 der Begründung wird verwiesen.

# 5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## 5.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt den Bebauungsplan „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 Bauauschuss beschlossen, über die Neuaufstellung eine im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende fehlerhafte Ermittlung der GRZ zu korrigieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 33.352 m² ohne externe Ausgleichsfläche.

Die bauliche Entwicklung insbesondere des Firmengeländes der Holzbau Koch GmbH ist durch die Bestandsbebauung, den laufenden Betrieb, die nördlich angrenzend verlaufende Bundesstraße B 304, 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 Bauauschusssitzung 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.

## 5.2 Standort

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 insgesamt ca. 3,3 ha ohne externe 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 B304 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 eischließlich 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

## 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen 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.

Maß der baulichen 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 den 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.

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 zwangläufig 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.

<u>Nebenanlagen / Private Erschließungsflächen</u>
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.

<u>Garagen und Stellplätze</u>
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.

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 GEe3 (Grenzbebauung zu Grundstück Fl.Nr. 2433/2, Gemarkung Ainring) erforderlich um auf dem Betriebsgelände der Fa. Koch die benötigten Bewegungs- 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 GEe 1 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 Geländeveränderungen (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.

### 5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erfolgt in der Bestandsaufnahme. Dort werden die einzelnen Umweltbelange nach ihrer Funktion im Naturhaushalt und in der Umwelt des Menschen gemäß ihrem derzeitigen Zustand beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung im Naturhaushalt

bzw. in der Umwelt des Menschen bewertet. In der Wirkungsprognose werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben. Die zu erwartenden vorhabensbezogenen Auswirkungen werden dabei dem Nullfall bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Bei Feststellung erheblicher Auswirkungen wird geprüft, ob diese durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Zusätzlich wird dargestellt, durch welche Maßnahmen zum Ausgleich die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kompensierbar sind.

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts liegt die Schalltechnische Untersuchung, Berichtsnummer 710-6858 vom 08.12.2022 der Möhler + Partner Ingenieure AG zugrunde, welche auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.
Die gewählte Abgrenzung des Untersuchungsumfangs ist dem Gutachten zu entnehmen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung können die planungsrechtlichen Defizite des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht geheilt werden.

Schutzgut Mensch
Die gegebenen Vorbelastungen (v. a. Lärmimmissionen) aus den gewerblichen Nutzungen und durch Verkehre auf privaten und öffentlichen Verkehrsflächen bleiben für das Schutzgut Mensch bei Nichtdurchführung der Planung unverändert erhalten.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere
Die unversiegelten Flächen bzw. Grünflächen im Plangebiet stellen ein potentielles Habitat für kommune Tier- und Pflanzenarten dar. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt dieser Lebensraum erhalten.
Die Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen sowie durch Verkehre auf angrenzenden öffentlichen Straßen bleiben bestehen.

Schutzgüter Boden / Wasser
Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits stark anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung in den übrigen, nicht anthropogen beeinträchtigen bzw. naturnah gestalteten Bereichen erhalten.

Schutzgüter Klima / Luft
Kleinklimatisch ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Flächenversiegelung bei Nichtdurchführung der Planung nur geringfügig positive Auswirkungen. Die unversiegelten Flächen bzw. Grünflächen tragen im Bestand zur Entstehung von Kaltluft bei.
Die Vorbelastungen durch bestehende Nutzungen und Verkehre bleiben jedoch unverändert bestehen.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung und Sach- / Kulturgüter
Die bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie deren Ein- und Durchgrünung bleiben bei Nichtdurchführung der Planung unverändert erhalten.
Baurecht besteht gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan.

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

### 5.6 Wirkungsprognose

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

| Beschreibung der Umwelt | Wirkung des Planes | Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich |
|---|---|---|
| Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) | | |
| – Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen und den aus deren Betrieb resultierenden Schall-/Schadstoffimmissionen und Verkehre<br>– keine Erholungsfunktion, ausgenommen bestehende Gärten und privater Grünflächen im südlichen Plangebiet | – geringfügige Erhöhung der Verkehre im, vom und zum Plangebiet<br>– baubedingte Störwirkung (temporär) | – Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz<br>– Beschränkung von Beleuchtungsanlagen auf das erforderliche Maß<br>– Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen |
| Umweltbelang Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | | |
| – keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet<br>– v.a. anthropogen bereits stark überprägte Flächen von Vorhaben betroffen | – Versiegelung von anthrogogen stark überprägten, teilweise extensiv versiegelten Flächen<br>– Eingriffe in Vegetationsbestände v.a. im Bereich privater Gärten und Grünflächen | – Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen<br>– Festsetzungen zur Grünordnung<br>– Nutzung vorhandener Verkehrswege und sonstiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen |
| Umweltbelang Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | | |
| – potentielle Habitate für kommune Tierarten im Plangebiet vorhanden (saP derzeit in Bearbeitung) | – Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen sowie in Vegetationsbestände (v.a. private Gärten) mit folglich kleinräumigem Verlust von Lebensräumen und potenzieller Fortpflanzungsstätten<br>– bau- und betriebsbedingte Störungen<br>– Tötung von Insekten durch Lichtemissionen<br>– Gefährdung von Vögeln durch Glasbauteile an Neubauten | – Festsetzungen zur Grünordnung (v.a. Erhalt übergeordneter Grünstrukturen, Ein- und Durchgrünung des Plangebiets)<br>– Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern<br>– Insektenfreundliche Beleuchtung und Reduzierung der Lichtemissionen auf ein nötiges Minimum<br>– Sichtbarmachung transparenter Flächen |

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

| Beschreibung der Umwelt | Wirkung des Planes | Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich |
|---|---|---|
| Umweltbelang Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | | |
| – Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen und den aus deren Betrieb resultierenden Schall-/Schadstoffimmissionen und Verkehre<br>– keine Erholungsfunktion, ausgenommen bestehende Gärten und privater Grünflächen im südlichen Plangebiet<br>– extensiv befestigte bzw. unversiegelte Flächen als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet | – kleinräumige Überhitzungseffekte und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung<br>– temporäre baubedingte Störwirkung (Stäube) | – Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß LEP<br>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden<br>– Festsetzungen zur Grünordnung, v. a. erhalt unversiegelter, naturnaher Flächen<br>– Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen |
| Umweltbelang Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) | | |
| – keine Bau- / Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden<br>– Wohn- und Gewerbenutzungen mit Erschließungsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen stellen hochwertige Sachgüter dar | – keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | – Benachrichtigung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Falle zu Tage tretender Bodendenkmäler |
| Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach Buchstaben a,c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) | | |
| – v. a. Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v. a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima | – Wechselwirkungen bestehen zwischen Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt durch den Verlust von Habitaten<br>– zwischen Boden und Grundwasser aufgrund des Verlustes der Schutz- und Sorptionswirkung des Oberbodens<br>– zwischen Boden und Grundwasser aufgrund der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge von Flächenversiegelung | – Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß LEP<br>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden<br>– Festsetzungen zur Grünordnung, v. a. erhalt unversiegelter, naturnaher Flächen<br>– Wiederverwendung Oberboden<br>– Versickerung von Niederschlagswasser<br>– Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen |

| Beschreibung der Umwelt | Wirkung des Planes | Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich |
|---|---|---|
| Umweltbelang Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) | | |
| | – Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete im Untersuchungsgebiet. | |
| Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) | | |
| | | – unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen und zum Umgang mit Abfällen und Abwasser sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich |
| Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) | | |
| – Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen und deren Betrieb sowie die damit zusammenhängenden Verkehre | – Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe<br>– Erhalt und Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe | – unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich<br>– offene bauliche Struktur ermöglicht Luftaustausch im Plangebiet |

# III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

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

# IV VERZEICHNISSE

Quellenverzeichnis

[1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, München 2013; einschl. Teilfortschreibungen, in Kraft getreten am 01.03.2018 und 01.01.2020

[2] Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, in Kraft getreten 1988, 14. Fortschreibung in Kraft getreten am 30.05.2020

[3] Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und der Heimat: BayernAtlas, aus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, 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, Bebauungsplan „Heidepoint Am Sonnwiesgraben“ in Ainring, Berichtsnummer 710-6858 vom 08.12.2022, München 2022

[11] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur-schutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - Artenschutzkartierung (ASK) aus: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, abgerufen am 01.04.2022

[12] Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Stand Januar 2003. München 2003

Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 2: Topografische Karte mit Lage Bearbeitungsgebiet, o.M. [3] 8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 18