

Gemeinde Ainring

Landkreis Berchtesgadener- Land



## GEMEINDE AINRING

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEN Grünordnungsplan PERACH

## UMWELTBERICHT

Stand: 16.03.2021  
12.10.2021  
07.12.2021  
18.01.2022

### AGL



#### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehweg 1  
82433 Bad Kohlgrub

[office@agl-proebstl.de](mailto:office@agl-proebstl.de)

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

## INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	3
2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG .....	3
3	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUSSICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	4
3.1	Schutzgut Fläche .....	6
3.2	Schutzgut Boden .....	6
3.3	Schutzgut Wasser.....	7
3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	8
3.5	Schutzgut Klima / -wandel .....	9
3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	10
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe .....	16
3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..	17
3.9	Gep plante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	18
3.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	18
3.9.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	19
3.10	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	22
3.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	22
3.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	23
4	LITERATUR .....	24

## 1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Erhaltung des ländlichen Gebietscharakters des Ortsteils Perach sowie die Schaffung von neuen Bauplätzen in einem kleinen Teilbereich. Außerdem soll die bestehende Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Damit verbunden ist die Festsetzung von großen privaten und öffentlichen Grünflächen und einer Waldfläche.

## 2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG

### Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

### Fachplanerische Aussagen im Regionalplan 18 Südostoberbayern

Gemäß dem aus dem Landesentwicklungsplan entwickelten Regionalplan 18 Südostoberbayern ist die Gemeinde Ainring als Unterzentrum dargestellt, dessen unterzentrale Funktionen ergänzt und die Fremdenverkehrsfunktion gestärkt werden sollen. Die Gemeinde Ainring wird als Teil des Verdichtungsraums um das gemeinsame Oberzentrum Bad Reichenhall/Freilassing beschrieben.

Der Ortsteil Perach grenzt im Westen an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit darin ausgewiesenen Landschaftsschutzgebieten (siehe Ausschnitt aus der Karte 3 des RP 18 Südostoberbayern). Weitere konkrete umweltrelevante Ziele sind aus regionalplanerischer Sicht in Karte 3 „Landschaft und Erholung“ für das Planungsgebiet nicht formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 18 Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

#### Teil A Überfachliche Ziele

Der Regionalplan stellt nochmals heraus, dass die Region Südostoberbayern nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei sollen die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden (RP 18, A I).

Die angestrebte nachhaltige Entwicklung der Region soll die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den ökologischen Schutzfunktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften großräumig ausgewogenen Ordnung führen (RP 18, A I Begründung).

Die Region ist ökologisch und landschaftsästhetisch besonders sensibel. Es ist daher unerlässlich, den Schutz der natürlichen Ressourcen dauerhaft zu gewährleisten. (RP 18, A I Begründung).

dung).

Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung (RP 18, B II S.):

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Teil B IV Wirtschaft

In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. Insbesondere die Entwicklungsachsen sollen als Wachstumspole gestärkt werden. Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Oberösterreich, Salzburg und Tirol soll verstärkt werden. Der Dienstleistungssektor soll verstärkt und beschleunigt ausgebaut werden. (vgl. RP 18, B V, G Abs.1).

### **3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUS- SICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**





Die nachfolgenden Darlegungen lehnen sich an den Vorgaben für die Erstellung eines Umweltberichts an.

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal- argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Auch Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage) gefordert sind, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Wirkungen		Schutzgüter		Fläche	Boden	Was-ser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
		Tiere	Pflanzen									
Anlagebe-dingte Aus-wirkungen	Inanspruchnahme									Lärm	Bodendenk-mäler	
	Nachhaltige Verfügbarkeit									Lärm		
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.									
			betr.									
		Lärm	bau.				K				K	
			betr.									
		Erschütterung	bau.				K				K	
			betr.									
		Licht	bau.									
			betr.									
	Wärme	bau.										
		betr.										
	Strahlung	bau.										
		betr.										
	Belästigung, Störung	bau.					K	K	K	K		
		betr.										
	Risi-ken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.									
			betr.									
Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.										
		betr.										
Tech-nik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.										
		betr.										
<b>Zusammenfassung</b>									K	K		

**Legende:**

	direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
	keine direkten oder indirekten Wirkungen

**Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:**  
 S = sekundäre Wirkungen,  
 G = grenzüberschreitende Wirkungen,  
 K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,  
 L = langfristige Wirkungen,  
 + = positive Wirkung

Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage nach BauGB Novelle 2017)

### 3.1 Schutzgut Fläche

#### Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist einen geringen Versiegelungsgrad auf. Die Hauptversiegelung beschränkt sich auf die einzelnen Ortsteile Thundorf, Mitterfelden, Feldkirchen, Perach und Ainring.

#### Auswirkungen

Die Planung dient dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich durch Aufstockungen von bestehenden Wohngebäuden sowie der Neuschaffung von fünf Bauparzellen für Wohngebäude. Bezogen auf die Flächeninanspruchnahme ist *anlagebedingt* daher von **gering erheblichen Auswirkungen** auszugehen.

Bei der festgesetzten zulässigen Nutzung sind **keine erheblichen betriebsbedingten** Auswirkungen zu erwarten.

### 3.2 Schutzgut Boden

#### Basisszenario

Das Planungsgebiet liegt laut Geologischer Karte Bayern M 1:500.000 im Bereich der würmzeitlichen Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen). Laut Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 handelt es sich bei den anstehenden Böden fast ausschließlich um Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Das Retentionsvermögen der vorkommenden Böden wird als gut bewertet.

Es handelt sich beim Ortsteil Perach um größtenteils bereits baulich veränderte Standorte im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung.

Die bereits bebauten Flächen im Planungsgebiet sind durch Gebäude, Straßen, Wege und Parkplatzflächen versiegelt. Unbebaute Flächen sind gärtnerisch genutzt.

#### Topographie

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs kann als eben bezeichnet werden und weist von Süden (ca. 428 m ü.NN) nach Norden (ca. 427 m ü.NN) einen Höhenunterschied von ca. 1 m auf. Eine topographische Abweichung liegt im Bereich der Althofstelle auf Fl.Nr. 2608 und der westlich angrenzenden Freifläche des Kindergartens am Sandgrubenweg vor. In diesem Bereich existiert eine ca. 3 m tiefe Senke, die offenbar aus einer ehemaligen Kies- bzw. Sandausbeute herrührt.

#### Auswirkungen

Durch Baumaßnahmen wird nur auf den Bauflächen von südlichen Teilflächen des Quartiers WA 1 sowie des Quartiers WA 7.1 sowie durch Anbauten an bestehende Gebäude der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Nachdem überwiegend eine geringe Baudichte angestrebt wird, sind die *baubedingten Beeinträchtigungen* für das Schutzgut Boden in diesen Bereichen als **gering erheblich** zu bewerten.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Zufahrtsflächen und Stellflächen. Auf den versiegelten Flächen wird die Sickerfähigkeit des Bodens beeinträchtigt, was wiederum Einfluss auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung hat. Die zulässige Grundflächenzahl für das neue Baugebiet WA 7.1 liegt bei Umrechnung der geplanten GR von 700 bezogen auf die Grundstücksgröße rechnerisch bei ca. 0,25, was einen geringen Versiegelungsgrad darstellt. Für die weiteren bestehenden Wohnquartiere liegt die festgesetzte GRZ bei 0,25 bis 0,30. Darüber hinaus kann der Versiegelungsgrad durch Vermeidungsmaßnahmen deutlich durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge z.B. Schotterrasen auf Stellflächen herabgesetzt werden kann. Der Versiegelungsgrad erhöht sich gesamt nur geringfügig. Die *anlagebedingten Auswirkungen* sind somit insgesamt als **gering erheblich** einzustufen.

Bei dem festgesetzten zulässigen Wohngebiet gemäß §1 (2) Nr.6 BauNVO sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Nachdem keine wasser- oder bodengefährdenden Stoffe in den Boden freigesetzt werden, ist *betriebsbedingt* von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auszugehen.

### 3.3 Schutzgut Wasser

#### Basisszenario

##### *Oberflächenwasser*

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

##### *Schicht- und Grundwasser*

Zum Grundwasserstand liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Laut Tiefbauamt liegt der höchste Grundwasserstand mind. 2,0 m unter der Geländeoberfläche. Aufgrund der Lage auf dem Schotterkörper und den Erfahrungen auf den angrenzenden Flächen ist nicht von einem hoch anstehenden Grundwasserstand auszugehen. Daher wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser rasch versickert und Grundwasser schnell und reichlich gebildet werden kann.

#### Auswirkungen

Bei Baumaßnahmen in tiefer liegenden Bodenschichten (z.B. Fundamente, Unterkellerung) sind ggf. Beeinträchtigungen wasserführender Schichten möglich. Es sind insgesamt **geringe baubedingte** Beeinträchtigungen für das Grundwasser anzunehmen.

Bezogen auf die anlagebedingten Auswirkungen auf das Grundwasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird ein geringer Versiegelungsgrad mit einer GRZ von max. 0,25 bis 0,30 angestrebt. Nachdem mit einer geplanten Wohnnutzung die Flächeninanspruchnahme insgesamt eher begrenzt bleibt und damit üblicherweise ein hoher Anteil an Grünflächen und Durchgrünungsgrad einher geht, ist somit zu erwarten, dass ausreichend Flächen zur Versickerung verbleiben und so eine Beeinträchtigung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate vermieden werden kann. Eine maßgebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Flächenzusammenhang kann insgesamt ausgeschlossen werden. In Anbetracht weiterer möglicher Vermeidungen, wie

der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort, werden die *anlagebedingten Auswirkungen* daher als **gering erheblich** bewertet.

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen durchgeführt. Bei einer ordnungsgemäßen Wohnnutzung ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen könnten durch den Winterdienst auf öffentlichen Verkehrswegen und deren Randbereiche entstehen. Insgesamt sind die *betriebsbedingten Auswirkungen* jedoch als **geringfügig** zu bewerten.

### 3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

#### Basisszenario

Die südlich, nördlich und östlich angrenzenden Freiflächen werden grünlandwirtschaftlich bzw. als Ackerland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bereits großflächige, zusammenhängende Grünflächen.

Die Wohnquartiere sind durch typische gärtnerische Strukturen aus Hecken, Einzelsträuchern- und Bäumen sowie Rasen- und Gartennutzflächen geprägt. Diese dienen siedlungsbegleitenden Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat.

Auf öffentlichen Flächen und entlang von Straßen sind teilweise erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden.



Abb. 1 Straßenraumprägender Baumbestand entlang der Hallerstraße (Quelle: Dipl. Ing. Rudi & Monika Sodomann)

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (Natura2000, LSG, NSG etc.) und Naturdenkmale.

#### Auswirkungen

Die Baumaßnahmen von WA 7.1 betreffen Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind (Wirtschaftsgrünland). Erhaltenswerte Großbäume werden dort, wo keine Gefahr für die Sicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen besteht, als zu erhaltend festgesetzt. Demnach sind nur wenige Einzelgehölze durch die Planung betroffen und es können unter Berücksichtigung der einzuhaltenden gesetzlichen Fällzeiträume Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Darüber hinaus befinden sich auch angrenzend keine störepfindlichen Arten, die durch die Baumaßnahmen (Lärm, Staub oder Lichteffekte) beein-



trächtig werden könnten. Es sind *baubedingte* Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf siedlungsbegleitende Vogelarten und Kleinsäuger zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des kleinflächigen Verlustes an Grünland, die geringe GRZ und die Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung sind die *anlagebedingten* Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als **gering** einzustufen.

Die Planungen bedingen nur eine geringfügige Nachverdichtung, die in Bezug auf die Nutzungsintensität im Vergleich zum IST-Zustand keine erheblichen Veränderungen mit sich bringt. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich deshalb nur **geringfügige betriebsbedingte** Auswirkungen.

### 3.5 Schutzgut Klima / -wandel

#### Basisszenario

Klimatisch bestimmend sind regenbringende Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1.200 bis 1.400 mm. Die niederschlagsreichsten Monate sind – wie im gesamten Alpenvorland - Juni und Juli aufgrund der dort häufigen Starkregenereignisse bzw. Gewitter. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C. Die umliegenden Grünflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, die eine wichtige Bedeutung für die Frischluftzufuhr der angrenzenden Siedlungsflächen haben. Darüber hinaus sind aber die vorhandenen Gehölze im Gebiet durch ihre Frischluftproduktion kleinklimatisch wirksam. Das umliegende Grünland dient umso mehr als lokales Kaltluftentstehungsgebiet. Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination durch die Bundesstraße B304 und die Hallerstraße bestimmt.

#### Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Material. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte *baubedingte*, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Durch die geplante Nachverdichtung durch Aufstockungen und Anbauten wird der Grünflächenanteil insgesamt nur geringfügig reduziert werden. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets in Grenzlage zu landwirtschaftlichen Grünflächen wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung des Ist-Zustand in Bezug auf das Kleinklima ausgegangen. Durch die geplanten Grünflächen und Gehölze ist eine Vermeidung von klimatischen Beeinträchtigungen möglich. Die *anlagebedingten Auswirkungen* werden insgesamt als **gering** eingestuft.

In Folge der geplanten baulichen Entwicklung kommt es nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs. Insgesamt ist hier von einer **geringen** Belastung auszugehen.

### 3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

#### Lärm und Verkehrsbelastung

##### Basisszenario

##### Verkehrslärm

Die schalltechnische Situation im Planungsgebiet wird vor allem durch die im Süden verlaufende Bundesstraße B 304 und die durch das Planungsgebiet führende Hallerstraße sowie durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke 5703 München- Freilassing geprägt. Darüber hinaus sind keine weiteren wesentlichen Lärmquellen vorhanden.

Um die Immissionsbelastung aus den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen- und Schienenverkehr) auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermitteln, wurde die C.HENTSCHEL CONSULT Ing.- GmbH mit einer schalltechnischen Untersuchung (Stand März 2021, Ergänzungen Oktober 2021) beauftragt.

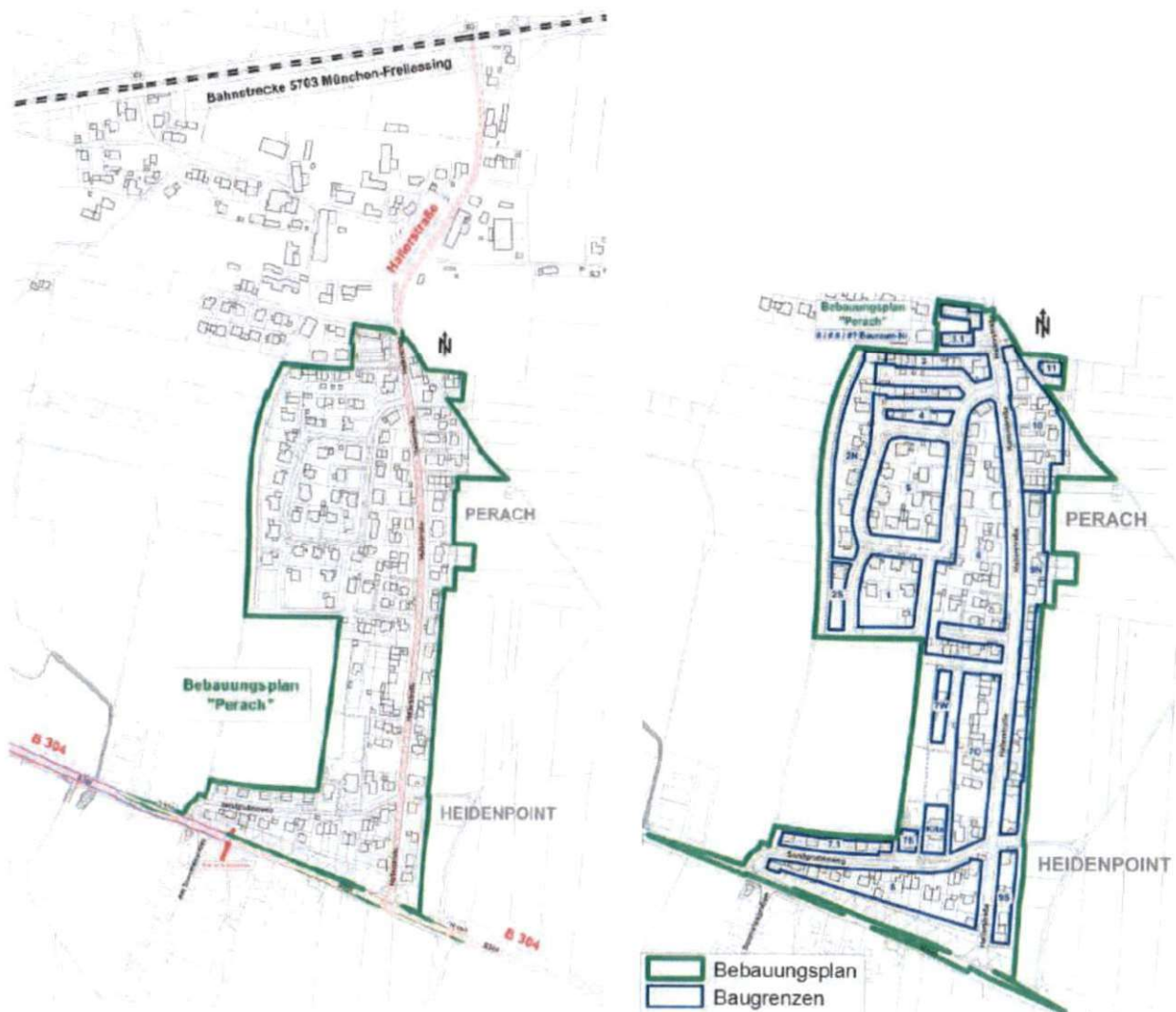


Abb. 2 Darstellung der schalltechnischen Situation und geplanten Bauquartiere/ Baugrenzen (Quelle: C.HENTSCHEL CONSULT Ing.- GmbH)

**Tabelle 2** Immissionsgrenzwert 16. BImSchV [3] (IGW<sub>16.BImSchV</sub>)

Gebietsnutzung	IGW <sub>16.BImSchV</sub>	
	Tags (6.00-22.00 Uhr)	Nachts (22.00-6.00 Uhr)
Misch- u. Dorfgebiet (MI/MD)	64 dB(A)	54 dB(A)
<b>Allgemeines und Reines Wohngebiet (WA/WR)</b>	<b>59 dB(A)</b>	<b>49 dB(A)</b>

Werden die für Dorf- und Mischgebiete festgelegten Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts eingehalten, sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

**Abbildung 3** Immissionsbelastung am Tag auf Höhe des 2.OG/DG  
WA: ORW<sub>DIN18005</sub> = 55 dB(A); IGW<sub>16.BImSchV</sub> = 59 dB(A)

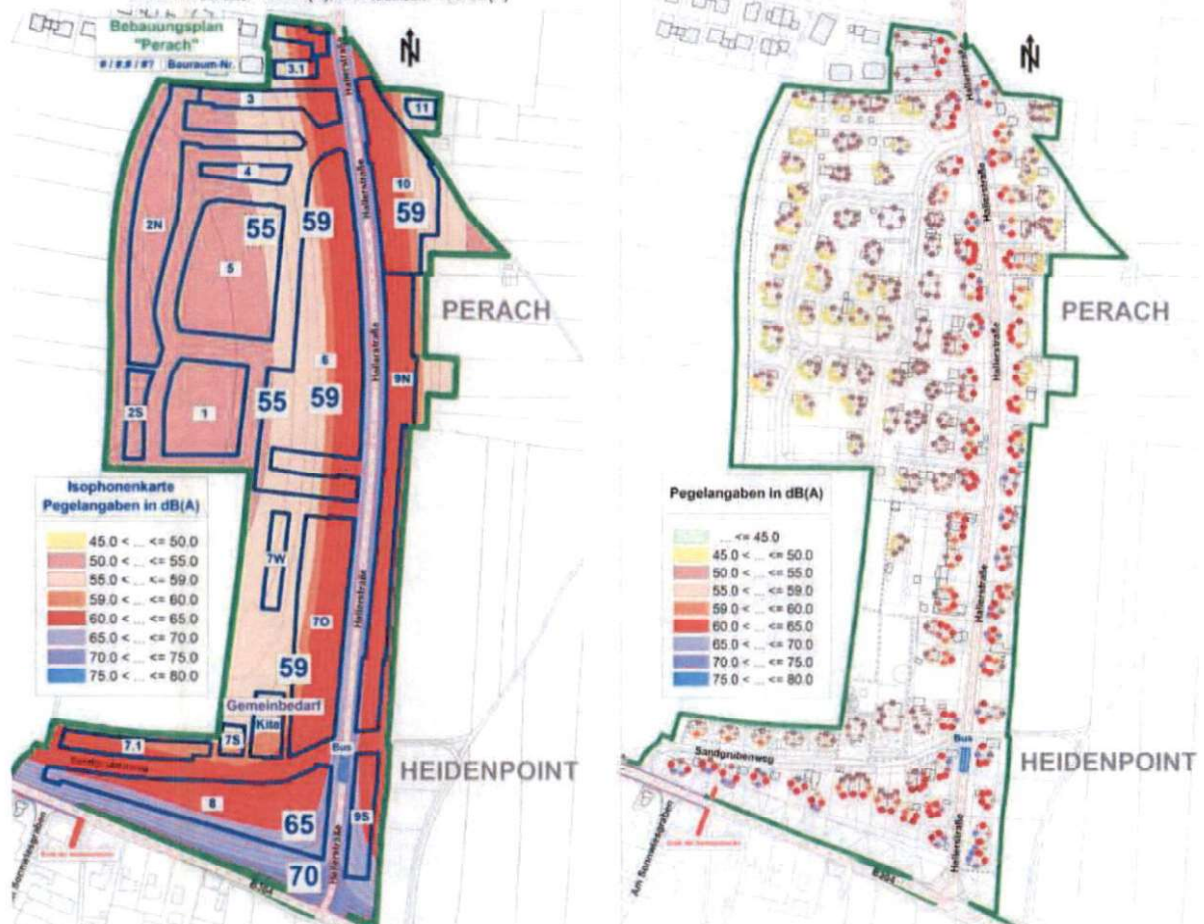


Abb. 3 Immissionsbelastung am Tag auf Höhe des 2.OG und rechts: Gebäudelärmkarte, lautestes Geschoss Tag (Quelle: C.HENTSCHEL CONSULT Ing.- GmbH)

Wie das Ergebnis in Abbildung 3 zeigt kann der ORW<sub>DIN 18002</sub> von 55 dB(A) tags für ein allgemeines Wohngebiet ohne Berücksichtigung von Gebäuden auf dem Plangebiet im nördlichen Bereich des BP Perach ab einem Abstand von circa 90 Metern Straßenachse der Hallerstraße im braun dargestellten Bereich durchgängig eingehalten werden. Der IGW<sub>16.BImSchV</sub> von 59 dB(A) kann entlang der Haller Straße ab einem Abstand von circa 38 Metern zur Straßenachse und im Bereich der Kreuzung B 304/Haller Straße ab einem Abstand von circa 145 Metern zur Kreuzungsmitte durchgängig eingehalten werden. Entlang der B 304 am

bauraum 8 im südlichen Bereich des BP Perach wird der  $ORW_{DIN\ 18002}$  mit einer Immissionsbelastung von bis zu 68 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten am Bauraum 9S liegt die Immissionsbelastung im Bereich der Kreuzung bei bis zu 70 dB(A).

Wie das Ergebnis in Abbildung 3- rechts bzw. Anlage 5.3 an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung im lautesten Geschoss zeigt, kann der  $ORW_{DIN\ 18002}$  von 55dB(A) tags durch die abschirmende Wirkung der Gebäude an den straßenabgewandten Fassaden der meisten Gebäude eingehalten werden. Lediglich im Bereich der Bushaltestelle und im Kreuzungsbereich B304/Hallerstraße wird der  $ORW_{DIN\ 18002}$  von 55 dB(A)tags an allen Gebäudefassaden der bestehenden Bebauung überschritten. Der  $IGW_{16.BImSchV}$  von 59 dB(A) tags kann mit Ausnahme der ersten Bebauungsreihe entlang der Hallerstraße der straßenzugewandten Fassaden entlang der B 304 und des Kreuzungsbereichs B 304/Hallerstraße an allen Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung eingehalten werden. In der ersten Baureihe entlang der Haller Straße wird der  $ORW_{DIN\ 18002}$  tagsüber an der lärmzugewandten Fassade um bis zu 14 dB(A) und der  $IGW_{16.BImSchV}$  um bis zu 10dB(A) überschritten. Aus dem Ergebnis kann abgeleitet werden, dass mit Ausnahme der Gebäude im Kreuzungsbereich B 304/Hallerstraße jedes Gebäude über einen angemessenen ruhigen Außenbereich verfügt.



Abb. 4 Immissionsbelastung nachts auf Höhe des 2.OG und rechts: Gebäudelärmkarte, lautestes Geschoss nachts (5.3) (Quelle: C.HENTSCHEL CONSULT Ing.- GmbH)

Wie das Ergebnis in Abbildung 4 zeigt, kann der ORW<sub>DIN 18002</sub> von 45dB(A) **nachts** für ein allgemeines Wohngebiet ohne Berücksichtigung von Gebäuden auf dem Plangebiet nicht eingehalten werden. der IG W von 49 dB(A) kann entlang der Haller Straße ab einem Abstand von zirka hundert Metern zur Straßenachse und in einem Abstand von zirka 395 Metern zur Bahnstrecke eingehalten werden. Im Bereich der Kreuzung B 304/ Hallerstraße kann der Idee W von 49 ab einem Abstand von circa 235 Metern zur Kreuzung Mittel eingehalten werden. entlang der B 304 am Bau Raum 8 im südlichen Bereich des BP Perach wird der ORW<sub>DIN 18002</sub> mit einer Immissionsbelastung von bis zu 60 dB(A) um bis zu 15 dB(A) überschritten. Am Bauraum 9S und am Bau Raum 8 wird im Bereich der Kreuzung mit einer Immissionsbelastung von bis zu 63 die Grenze der Gesundheits- und Eigentumsgefährdung überschritten. Der ORW<sub>DIN 18002</sub> von 45 dB(A) nachts kann durch die abschirmende Wirkung der Gebäude zumindest an den straßenabgewandten Fassaden der nördlich gelegenen Gebäude westlich der Haller Straße und an den Straßen und Bahn abgewandten Fassaden der nordwestlichen Bebauung sowie an den Nordfassaden der geplanten Bebauung nördlich des Sandgrubenweges eingehalten werden.

Der Der IGW<sub>16.BImSchV</sub> von 49 nachts kann mit Ausnahme der ersten und teilweise der zweiten bebauungsreihe entlang der Haller Straße der Straße zugewandten Fassaden entlang der B 304 und des Kreuzungsbereichs an allen Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung eingehalten werden in der ersten Baureihe entlang der Haller Straße beziehungsweise der B 304 wird der ORW nachts an der Lärm zugewandten Fassade und bis zu 17 dB(A) und der IGW<sub>16.BImSchV</sub> um bis zu 13 dB(A) überschritten. Die Immissionsbelastung liegt an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude Hallerstraße 1 und Hallerstraße 2 mit einem Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) über der Grenze der Gesundheits- und Eigentumsgefährdung. An nahezu allen lärmabgewandten Fassaden wird zumindest der Immissionsgrenzwert für ein Mischgebiet von 54 dB(A) nachts eingehalten wodurch regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Demnach wird der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags ohne Berücksichtigung von Gebäuden auf dem Planungsgebiet im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans und der Immissionswert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags im nordwestlichen und nordöstlichen eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts wird im gesamten Plangebiet überschritten, wohingegen der Immissionssgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts zumindest im nordwestlichen Bereich des BP Perach eingehalten werden kann.

Mit Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung entstehen durch die abschirmende Wirkung der näher an den Verkehrswegen gelegenen Gebäude lärmabgewandte Fassaden, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A)/ 49 dB(A) tags/ nachts eingehalten werden können.

#### *Geruchsimmissionen durch Landwirtschaft*

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe (Fl.Nrn. 2522 und 2546), von denen Geruchsimmissionen ausgehen können.

## Auswirkungen

### Verkehrslärm

Durch die Baumaßnahmen zu Gebäuden, privaten Zufahrten und Stellflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die als Folge der Bauvorhaben entstehenden Lärmbeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden die *baubedingten Auswirkungen* als **gering erheblich** eingestuft.

Laut Schallschutzgutachten können die Grenzwerte für Wohngebiete nachts teilweise nicht eingehalten werden. Daher werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Mit den Festsetzungen

- Nr. 6.1 Bau- Schalldämm- Maß
- Nr. 6.2 Grundrissorientierung (= Architektonische Selbsthilfe) und Lüftungsanlagen - Regelungen zur Lüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen
- Nr. 6.3 Grundrissorientierung für dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen

kann sichergestellt werden, dass den schallimmissionsrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen und Außenwohnbereichen, Rechnung getragen wird.

Ergänzend wurden im Planteil Isophonengrenzlinien, für die Tages- und Nachtzeit als graphischer Hinweis aufgenommen, um darzustellen, in welchen Bereich die oben aufgezählten schalltechnischen Maßnahmen notwendig sind.

Bezüglich der möglichen Beeinträchtigungen durch außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen – z.B. Luftwärmepumpen wird unter den Hinweisen auf das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) – „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen“ v. Juli 2016 (Erhältlich auf den Internetseiten des LfU) verwiesen.

Die *anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen* werden insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

### Geruchsimmissionen durch Landwirtschaft

Bei den südlich angrenzenden Wohnquartieren handelt es sich um seit den 60-er Jahren bestehende Wohngebiete, die mehr oder weniger Nachverdichtungspotential aufweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich bezüglich des Baurechts keine Änderungen. Auch ändern sich die Rahmenbedingungen bezüglich der Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht. Diese betragen an den nördlichsten Bereichen mindestens 150 Meter.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnquartiere durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe wird dementsprechend nicht erwartet.

## *Erholungseignung*

### Basisszenario

Das Gebiet hat aufgrund der meist Wohnnutzung keine Bedeutung für die öffentliche Erholung.

Laut Themenkarte Erholung des Landschaftsplans der Gemeinde Ainring verläuft östlich angrenzend des Geltungsbereiches ein örtlicher Feld- und Reitweg. Weitere Wegeverbindungen in die freie Flur befinden sich im Osten.

### Auswirkungen

Baubedingt ist neben der zeitlichen Nutzungseinschränkung des Feld- und Reitweges keine Beeinträchtigung anzunehmen. Diese Auswirkungen sind außerdem zeitlich begrenzt und daher als **gering** einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingt gehen durch die geplanten Baumaßnahmen insgesamt keine Flächen für die Erholung verloren. Bestehende Wegverbindungen bleiben von der Planung unberührt. Negative Auswirkungen durch die Planungen auf die Erholungsqualität sind somit nicht zu erwarten.

### 3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

#### **Bau- und Bodendenkmäler**

##### Basisszenario

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand April 2021) befindet sich im Süden des Geltungsbereiches im Bereich der B 304 das Bodendenkmal Nr. D-1-8143-0094 – Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) mit Bohlenweg und Brücke.



Abb. 5 Lage des Bodendenkmals im Süden des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas, Mai 2021)

##### Auswirkungen

Mit Beeinträchtigungen des Bodendenkmals ist bei jeglichen Bodeneingriffen besonders im südlichen Geltungsbereich des neuen Bauquartiers WA 7.1 sowie der bestehenden Bauquartiere WA 8 und WA 9 und im Bereich der Kindertagesstätte möglich. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben sind keine Beeinträchtigungen des Bodendenkmals zu erwarten. Es kann daher insgesamt mit **geringen** baubedingten Auswirkungen auf das Bodendenkmal gerechnet werden. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.



## **Landschaftsbild**

### Basisszenario

Das Planungsgebiet ist durch großflächige Wohnbebauung südlich des historischen Ortskerns von Perach charakterisiert. In den letzten 60 Jahren hat sich östlich und westlich der Verbindungsstraße (Hallerstraße) der Ortsteile Heidenpoint und Perach Wohnbebauung entwickelt. Bis auf das Areal des Kindergartens mit der angrenzenden Waldfläche handelt es sich um Siedlungsbereiche mit typischen Strukturen aus Wohngebäuden und Gartenland mit Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätzen sowie um Straßenräume, die teilweise durch Einzelbäume begleitet werden.

Westlich des Planungsgebietes grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet an.

Entsprechende Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sollen die Einbettung des Siedlungskörpers in die Landschaft sicherstellen. Bestehende Wegverbindungen in die freie Flur im Osten sowie an den Ortsrand im Westen bleiben von der Planung unberührt.

### Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese *baubedingten Auswirkungen* auf das Landschafts- und Siedlungsbild als **gering erheblich** eingestuft.

Die geplante Durchgrünung des Planungsgebiets sowie die Ortsrandeingrünung im Osten im Westen mit standortgerechten Gehölzen gewährleistet eine gute Einbindung der neuen Gebäude in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die Lage der Baufenster und der Festsetzung von privaten Grünflächen und zu erhaltenen Bäumen die vorhandenen prägenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen.

Durch die maßvolle Nachverdichtung des Ortsteils Perach kann eine Ausweitung des Siedlungsgebiets an anderer Stelle in bisher unbebaute Ortsrandteile vermieden werden. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Landschafts- und Siedlungsbildes ist somit nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ist insgesamt nicht zu erwarten. Aufgrund der geringfügig baulichen Erweiterung und Schließen des Ortsrandes sind insgesamt maximal **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### **3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im direkten Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

### 3.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

#### 3.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen:

##### Schutzgut Boden / Wasser / Klima

- Festsetzung einer max. GRZ von 0,30 für das Planungsgebiet (WA)

##### Schutzgut Wasser

- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und Dachflächenwasser vor Ort auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken
- Wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen

##### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
- Festsetzung privater Grünflächen entlang der Ortsrandgrenzen mit einer Mindestbreite von 3 m
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in diesem Zusammenhang
- Pflanzung von 1 heimischen Großbaum bzw. 2 Obstbäumen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Festsetzung bestehender, zu erhaltender Bäume
- Festsetzung von Fläche für Wald

##### Schutzgut Landschaftsbild

- Integration der neuen Baukörper durch die Vorgaben angepasst an das Ortsbild, die offene Bauweise, Festsetzung der Anzahl von max. 2 Vollgeschossen und die maximal seitliche Wandhöhe

### 3.9.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Gemeinde Ainring die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden nur die Flächen herangezogen, in denen neues Baurecht entsteht bzw. in denen sich eine Baurechtsmehrung ergibt. In der Tabelle werden die aktuellen und geplanten Verhältnisse aufgelistet und der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf abgeleitet.

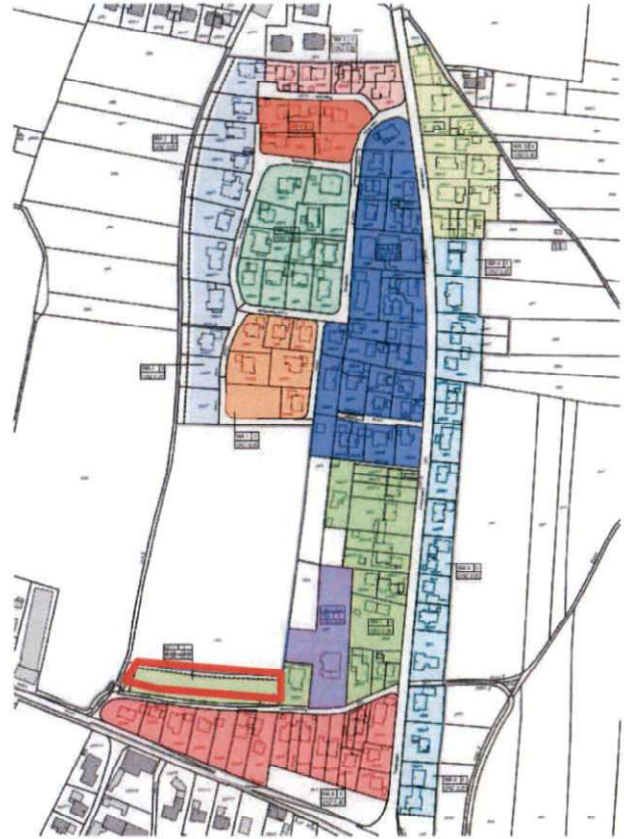


Abb. 6 Abgrenzung der einzelnen Bauquartiere; rote Umgrenzung: WA 7.1 → neues Baurecht, Restliche: bestehendes Baurecht über den Gebäudebestand ohne Baurechtsmehrung

Bauquartier	GRZ-Bestand	Eingriffstyp Bestand	Eingriffstyp Planung	Baurechtsmehrung ja/ nein
WA 1	0,13 – 0,21	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein
WA 2	0,14 – 0,24	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein
WA 3	0,21 – 0,29	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein
WA 4	0,11 – 0,21	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein
WA 5	0,13 – 0,29	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein
WA 6	0,14 – 0,25	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein
WA 7	0,09 – 0,29	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein
<b>WA 7.1</b>	-	-	<b>B (GRZ &lt;0,35)</b>	<b>→ Schaffung neues Baurecht</b>
WA 8	0,17 – 0,29	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein
WA 9	0,10 – 0,25	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein
WA 10	0,13 – 0,34	B (GRZ <0,35)	B (GRZ <0,35)	nein

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass sich lediglich für das Bauquartier 7.1 neues Baurecht ergibt.

### Bewertung des Ausgangszustands von Bauquartier 7.1

Intensiv genutztes Grünland ist aufgrund der Artenarmut der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) einzustufen.



Abb. 7 Abgrenzung der Eingriffsfläche magenta, Geltungsbereich schwarz gestrichelt

### Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere ist darzustellen, welche Flächen durch die Eingriffe mit welcher Erheblichkeit betroffen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden ist jedes Vorhaben, abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad (Eingriffsschwere) einem Eingriffstyp zuzuordnen, wobei Bereiche mit bestehenden Verkehrsflächen unberücksichtigt bleiben.

Für das Baufenster von Bauquartier WA 7.1 als Allgemeines Wohngebiet ist eine GRZ von 0,25 anzusetzen. Die Planung ist gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung dem **Eingriffstyp B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) zuzuordnen.

Der Ausgleichsfaktor ist in Abhängigkeit mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung zu wählen. Bei der vorliegenden Planung tragen insbesondere die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen (Festsetzung von Grünflächen im Westen und Norden zur Ortsrandeingrünung, Erhaltung und Neupflanzung von Einzelbäumen) zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter bei. Die Wahl eines geringen bzw. mittleren Ausgleichsfaktors von 0,3 ist damit gerechtfertigt.

In der nachfolgenden Abbildung wird der erforderliche Ausgleichsbedarf anhand der oben angeführten Parameter ermittelt:

<b>Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand</b>					
Teilfläche	Eingriffstyp	Wertstufe	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )
Fl.Nr. 2430	B	I	2.440	0,3	730
<b>Gesamtausgleichsbedarf</b>					<b>730</b>

Tab. 2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Schaffung von neuem Baurecht

Für die Schaffung von neuem Baurecht ist somit ein Ausgleichsbedarf von 730 m<sup>2</sup> erforderlich.

## Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf einer Teilfläche Fl. Nr. 2791, Gemarkung Ainring von ca. 1.100 m<sup>2</sup> im Landschaftsschutzgebiet „Peracher Moos“ statt. Die entsprechende Ausgleichsflächendienstbarkeit wurde mit Urkunden Nr. 804/2011 am 29.06.2011 beim Notariat Hönle in Titmoning beurkundet.

### Bestand

Bei dem Teilbereich handelt es sich um eine von drei Seiten von Wald umgebene intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, durch die etwa mittig ein Wirtschaftsweg führt.

Als Entwicklungsziel wird „Extensivgrünland“ formuliert.

Eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit lässt sich durch folgende Maßnahmen erreichen:

- Mahd zwei mal jährlich, nach dem 15. Juni und im September
- vollständige Abfuhr den Mähguts
- völliger Düngeverzicht



Abb. 8 Lage der Ausgleichsfläche (rot) Fl. Nr. 2791, Gemarkung Ainring und Eingriffsbereich (magenta) im Luftbild

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.100 m<sup>2</sup>.

Der erforderliche Ausgleich von knapp 800 m<sup>2</sup> wird somit vollständig erbracht.

### 3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende maßvolle Variante der Nachverdichtung des Ortsteils südlich von Perach stellt sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme die beste Lösung dar. Vor allem können hierdurch die bestehenden Erschließungsflächen direkt genutzt werden.

### 3.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, März 2021, Ergänzungen Okt. 2021 und Stellungnahme vom
- Fotografische Bestandsaufnahme des Baumbestandes durch das Büro Sodomann Architekten

Neben der Auswertung der Geländebegänge, Bestandsaufnahmen und Fotografien durch das Architekturbüro Sodomann wurden weitere Inhalte verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationendiensten wie z.B. dem BayernAtlas, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen.

### 3.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Nachverdichtungsmöglichkeiten, möchte die Gemeinde Ainring mit einer Neuaufstellung des Bebauungsplans „Perach“ ein Planwerk schaffen, das einerseits die Vielzahl der Nachverdichtungswünsche erfüllt, aber andererseits die baulichen Maßnahmen planungsrechtlich so steuert, dass der ländliche Gebietscharakter des Ortsteils erhalten bleibt. Zusätzlich soll ein kleiner Bereich als neues Bauland mit fünf Parzellen ausgewiesen werden.

Die Ausführungen im Umweltbericht zeigen, dass für alle Schutzgüter (Fläche, Boden, Klima/wandel, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) maximal gering erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Dies bedingt sich vor allem durch die bestehende Bebauung und einer geringfügigen Nachverdichtung bis zu einer geringen GRZ von max. 0,30. Zum anderen sind durch die Planungen ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Die schalltechnische Situation kann durch entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geklärt werden.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche Fl. Nr. 2791, Gemarkung Ainring erbracht.

Bad Kohlgrub, den 18.01.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 4 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2018 (BGBl. I S. 3634)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS-BY)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Fortschreibung 2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/> [Stand: April 2018]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

C.HENTSCHEL CONSULT, März 2021: Bebauungsplan Perach, Gemeinde Ainring, Schalltechnische Untersuchung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 18 SÜDOSTOBERBAYERN