

GEMEINDE AINRING



Umweltbericht zur 1. Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung 'Hofhuberanger'

Teil II Umweltbericht

Gemeinde Ainring

Stand 03.08.2023

ARCHITEKTURBÜRO:

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon
08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

Teil II

UMWELTBERICHT

zur 1. Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan „Hofhuberanger“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.2 Rechtliche Grundlagen

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

2.2 Bewertung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauungsplanung

2.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

2.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

2.2.3 Schutzgut Boden

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen

2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

5. Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

7. Zusammenfassung

Anhang

Gehölzartenliste

1. EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Um langfristig Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung zu schaffen, wurde im Jahre 2008 der Bebauungsplan ‚Hofhuberanger‘ von der Gemeinde Ainring aufgestellt. Mit dem Satzungsbeschluss vom 15.04.2008 wurde festgehalten, dass keine Befreiungen, Abweichungen und Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden. Im Zeitraum von 17 Jahren wurden nur vier von zwölf Bauparzellen bebaut.

Im Jahre 2016 wurde aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderungen einer Firstdrehung zur effektiveren Solarenergienutzung auf zwei Parzellen zugestimmt. Da sich im weiteren Verfahren herausstellte, dass die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Bebauungsplan noch nicht umgesetzt waren, wurde diese Bauleitplanung erst 2018 weiter verfolgt, jedoch ergänzt um eine Erhöhung der Wandhöhe. Diesem Änderungsantrag wurde nach kontroverser Debatte letztendlich als zu massiver Eingriff in das Konzept des Bebauungsplanes abgelehnt.

Da ein erneuter Änderungsantrag im Jahre 2022 beantragt wurde und auch die Gemeinden aufgrund der zuletzt durchgeführten Baurechtsnovellen aufgefordert sind, Innenverdichtungspotentiale zu ermitteln und zu nutzen, hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bebauungsplan grundsätzlich auf eine Verdichtung hin von der Architektin Eva Weber untersuchen zu lassen.

Diese wurde am 28.06.2022 in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vorgestellt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Heranzuziehen sind das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz. Eingeschränkte Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden hier verbal argumentativ aufgeführt. Für jedes Schutzgut werden Bestand und Auswirkungen einzeln erläutert. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm- und Erholungseignung) sind zu erfassen und die erwarteten Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter sind zu beschreiben.

Hierbei erfolgt eine vierstufige Bewertung:

- keine Auswirkungen
- geringe Auswirkungen
- mittlere Auswirkungen
- hohe Auswirkungen

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend eingeflossen.

Dieser Bericht basiert auf den Umweltbericht zur Neuauflistung des Bebauungsplanes ‚Hofhuberanger‘ vom 15.04.2008 (Planungsbüro Schuardt, Traunstein) und wurde für die 2. Bebauungsplanänderung aktualisiert und angepasst.

2.1 Beschreibung des Planungsgebiets

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 13.414 m² und liegt westlich der Kreisstraße BGL 18 am Nordostrand von Ainring und liegt auf ca. 433 m über NN in weitgehend ebener Lage.

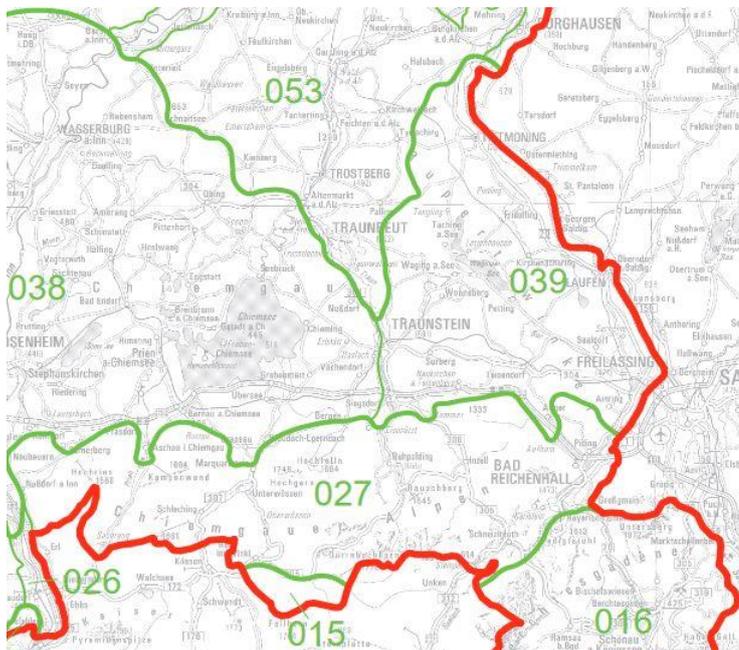
Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an die bestehende Wohnbebauung an und grenzt im Süden an landwirtschaftliche Flächen.

Die Parzellen 01, 08, 09 und 10 wurden bereits bebaut und durch die Straße ‚Am Anger‘ erschlossen.

Der Rest des Geltungsbereiches wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Im Ostteil des Plangebietes befindet sich ein orts- und landschaftsbildprägender Streuobstbestand. Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Kreisstraße BGL 18 der begradigte Mühlstätter Graben.

Südlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Reischl. Hier werden hauptsächlich Rinder gehalten.

Die Gemeinde Ainring liegt als naturräumliche Gliederung im Salzach-Hügelland und liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Berchtesgadener Land. Die potentielle natürliche Vegetation besteht in diesem Bereich aus Grauerlen- Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn- Eschenwald und Grauerlen- (Eschen-) Sumpfwald; örtlich mit Silberweiden- Auenwald.



Naturräumliche Gliederung

— Grenze der Gruppen der naturräumlichen Haupteinheit

038 Grenze und Nummer der naturräumlichen Haupteinheit;

Nördliche Kalkhochalpen
015 Loferer u. Leoganger Alpen
016 Berchtesgadener Alpen

Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen
025 Mangfallgebirge
026 Kufsteiner Becken
027 Chiemgauer Alpen

Voralpines Hügel- und Moorland
038 Inn-Chiemsee-Hügelland
039 Salzach-Hügelland

Inn-Isar-Schotterplatten
052 Isen-Sempt-Hügelland
053 Alzplatte
054 Unteres Inntal

Unterbayerisches Hügelland
060 Isar-Inn-Hügelland

Abb. 1 Naturräumliche Gliederung Quelle: Regionalplan Südostbayern

2.2 Bewertung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauung

Die geplante Nutzung als Fläche für das Wohngebiet ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt und dem Landschaftsbild verbunden. Für die einzelnen Schutzgüter werden die Auswirkungen nachfolgend beschrieben. Die bestehende Nutzung ist auf der 2. Abbildung ersichtlich.



Abb. 2 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Hofhuberanger o. M.

2.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird derzeit als Intensivgrünland mit nur einem geringen Anteil an Blütenpflanzen genutzt, wobei die Parzellen 1, 8, 9 und 10 schon bebaut sind.

Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich ein lockerer Streuobstbestand mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters (unter und über 30 Jahre). Der Streuobstbestand ist durch die Kreisstraße BGL 18 und den östlichen Maisacker von vergleichbaren Strukturen weitgehend isoliert, so dass kaum ökologische Wechselbeziehungen bestehen. Die Streuobstwiese wird hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend der Liste 1b im Anhang des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, oberer Wert) eingestuft.

Die Straße „Am Anger“ ist bereits asphaltiert.

Im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches fließt der Mühlstätter Graben entlang der Kreisstraße BGL 18. Der Bach verläuft begradigt in einem Trapezprofil. Gewässerbegleitende Strukturen sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach „NATURA 2000“, Schutzgebiete nach Art. 7-12 BayNatSchG, Biotopkartierung Bayern und Tiere oder Pflanzen der Artenschutzkartierung Bayern befinden sich nicht im Plangebiet.

Auswirkungen:

Bau- und Anlagebedingt

Mit der Realisierung des Wohngebietes wird intensiv genutztes Grünland einerseits bebaut und versiegelt, andererseits durch mehr oder weniger naturnah gestaltete Gärten ersetzt. Zwar führt die Realisierung des Baugebietes zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen,

gleichzeitig werden jedoch durch die Schaffung von Lebensräumen und Strukturen in den Gärten bestimmte Tier- und Pflanzenarten gefördert.

Von der vorhandenen Streuobstwiese können nur einzelne Bäume erhalten bleiben. Die Wirkung der Streuobstwiese als eigener Lebensraum wird dadurch aufgelöst.

Der Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere im Bereich des Grünlandes wird als mittel eingestuft.

Die Auswirkungen werden durch die Folgenutzung teilweise kompensiert.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt führt die Anwesenheit des Menschen zu einer Störung der Tierwelt von einer insgesamt geringen Erheblichkeit.

2.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Grundwasser

Bestand:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine genaueren Kenntnisse über den Grundwasserstand vorhanden.

Es existieren zwei Messstellen südlich und nördlich des Geltungsbereiches: Messungen bei Pegel 16 ergaben einen Grundwasserflurabstand von mindestens 4,24 m, bei Pegel 23 war der Abstand zum Grundwasser mindestens 4,17 m.

Aufgrund dieser Messungen wird im Planungsgebiet von einem Grundwasserflurabstand von mindestens 4 m ausgegangen.

Im Zuge des hydrotechnischen Gutachtens (Büros AquaSoli GmbH & Co. KG, Traunwalchen vom 11.04.2011) hat sich herausgestellt, dass der Grundwasserstrom von West nach Ost, in Richtung Saalach, gerichtet ist.

Aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht ein Eintrag von Nähr- und Schadstoffen ins Grundwasser.

Auswirkungen:

Baubedingt

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes von mindestens 4 m sind baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser nicht gegeben.

Anlagebedingt

Die Versiegelung des Bodens beeinträchtigt den Oberflächewasserabfluss und damit die Grundwasserneubildungsrate.

Die Einschränkung der Grundwasserneubildung wird durch die Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen vermieden. Die anlagebedingten Auswirkungen werden dadurch gemildert, weisen insgesamt jedoch noch eine mittlere Erheblichkeit auf.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit sind durch den Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln, durch Abrieb auf den Straßen, den Einsatz von Tausalz, etc. gegeben.

Oberflächenwasser

Der Mühlstätter Graben entspringt in Högl, südwestlich von Ainring, und fließt heute künstlich angelegt durch Ainring bis kurz vor die Gemeindegrenze Freilassings. Hier versickert er.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft er begründet in einem Trapezprofil entlang der Kreisstraße BGL 18. Die Sohle ist abgedichtet. An den steilen Böschungen wachsen weder Gehölze noch wassertypische Begleitstaude. Der Bach ist sehr strukturarm und weist keinerlei Wechselbeziehungen zur Umgebung auf.

Er wird durch die unmittelbar angrenzende Straße erheblich durch Staub, Abrieb, Schadstoffe,

Tausalz und Lärm vorbelastet.

Das geplante Baugebiet war ursprünglich hochwassergefährdet. Durch den Bau gemeindlichen Bau von 2 Sickerbecken in unmittelbarer Nähe, besteht hier keine Gefahr mehr.

Bau- und anlagebedingt

Bau- und anlagebedingt bestehen auf den Mühlstätter Graben selbst keine negativen Auswirkungen.

Die Auswirkung wird insgesamt als erheblich gering bewertet.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt Auswirkungen auf den Mühlstätter Graben sind nicht gegeben.

2.2.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Der natürliche geologische Untergrund im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus Ablagerungen der ca. 2 km östlich vom Planungsgebiet verlaufenden Saalach. Der Boden ist hier sandig und kiesig und daher stark wasserdurchlässig. Diese Aussage basiert auf Untersuchungen mittels Schürfgruben vor Ort.

Im Bereich des Grünlandes besteht aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Vorbelastung durch Stoffeinträge und im Bereich des vorhandenen Weges durch Entfernen von Oberboden sowie Verdichtung und Strukturänderung des Bodens. Der Boden ist insgesamt anthropogen überprägt, teils unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Laut der Übersichtskarte des Umweltatlas Bayern ist in diesem Gebiet vorwiegend Braunerde aus Hochflutlehm über Schotter vorhanden.

Auswirkungen:

Bau- und anlagebedingt

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz gefährdet.

Durch die gewerbliche Nutzung des Geländes können durch ‚verkehrsbedingte‘ Beeinträchtigung wie zum Beispiel durch Abgase, Staubbildung, Reifenabriebrückstände und Salzurückstände betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Boden entstehen.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wie die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsstraßen etc.) können die Auswirkungen reduzieren.

Bau- und anlagebedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden und Straßen werden ca. 28% der Fläche dauerhaft versiegelt.

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingt

Im Zuge des Betriebes können geringfügige Belastungen in den Randbereichen der Verkehrsanlagen durch Stoffeinträge (Abrieb, Salz usw.) entstehen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als Beeinträchtigung mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimakarte von Bayern im feuchten bis sehr feuchten Klima mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von ca. 1200 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von 7 – 7,5 °C.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich aufgrund der Größe und der Lage unmittelbar am bestehenden Ortsrand von Ainring weder um eine Fläche mit kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen noch um eine Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.

Durch die Lage an der Kreisstraße BGL 18 ist im Plangebiet eine Vorbelastung der Luftqualität durch Autoabgase vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingt

Durch die Baumaßnahmen entstehen temporäre Belastungen in geringem Umfang in Form von Staubentwicklung und erhöhte Schadstoffmengen in der Luft durch Baumaschinen und LKWs.

Anlagebedingt

Das geplante Baugebiet weist nur einen geringen Versiegelungsfaktor von durchschnittlich 28% auf, sodass Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch Aufheizung nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Betriebsbedingt

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft weisen aufgrund des relativ kleinen Baugebietes bau-, anlage- und betriebsbedingt eine geringe Erheblichkeit auf.

2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Der Landschaftsausschnitt ist geprägt von einer weitläufigen Intensivwiese. Der bestehende Ortsrand von Ainring besitzt keine eingewachsenen Grünstrukturen im Übergang zur Umgebung. Landschaftsbildprägende Strukturelemente wie Einzelbäume oder Hecken sind in der intensiv genutzten Agrarlandschaft kaum vorhanden. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine Streuobstwiese mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters.

Auswirkungen:

Baubedingt

Durch die Baumaßnahmen entstehen temporäre Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild von geringer Erheblichkeit.

Anlagebedingt

Der derzeitige durch Vor- und Rücksprünge sehr zerrissene und nur mangelhaft eingegrünte

Ortsrand wird durch das geplante Baugebiet neu definiert. Die Gebäude sind mit ihren Giebelseiten nach außen gerichtet und lassen Platz für die differenzierte Ortsrandeingrünung, die reißverschlussartig in die Bebauung hineinreicht. Die Ortsrandeingrünung selbst setzt sich im Wesentlichen aus der Bepflanzung auf den Privatgrundstücken, aus der neu anzulegenden Streuobstwiese am Südrand und der bachbegleitenden Gehölzvegetation am Ostrand des Baugebietes zusammen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich keine negativen anlagebedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Betriebsbedingt

keine

2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Im Plangebiet sind keine vorhandenen Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Baubedingt

Unter Umständen kann es während der Bauarbeiten zu Funden von bisher unbekanntem Bodendenkmälern kommen, die der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Bewertung der Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt zu erwarten.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen bestehen hinsichtlich dem Grad der Versiegelung zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden sowie Wasser. Ein hoher Versiegelungsgrad reduziert die Bereiche für die Vegetationsentwicklung, führt zu einer starken Beeinträchtigung des Bodens und zu einer geringen Grundwasserneubildung.

2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm- und Erholungseignung)

Bestand:

Im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung wurde am 07.07.2023 ein Immissionsschutzgutachten bei der Möhler+Partner AG, München in Auftrag gegeben.

Das Gutachten wird derzeit noch erstellt und zur zweiten Auslegung in den Umweltbericht eingearbeitet und aktualisiert.

Vorab werden hier auf die bestehenden Erkenntnisse vom Umweltbericht vom 15.04.2008 verwiesen:

Vorbelastung durch die Kreisstraße BGL 18

Aus der Verkehrsmengenkarte für den Landkreis Berchtesgadener Land (Straßenverkehrszählung 2005) ist ersichtlich, dass die Kreisstraße BGL 18 durchschnittlich mit einem Gesamtverkehr von 4508 KFZ/24h belastet ist. Davon entfallen 147 Bewegungen auf Schwerverkehrsfahrzeuge. Dabei ist davon auszugehen, dass die Belastung seit 2005 aufgrund gewerblicher Entwicklungen (z. B. Globus und Dachser) noch weiter angestiegen ist bzw. noch weiter ansteigen wird.

Auf der Basis dieser Verkehrsdaten wurde dankenswerter Weise vom Sachgebiet 330 im Landratsamt im Zuge der Beurteilung betreffend der Planungen zum Bebauungsplan „Hofhuberanger“ eine überschlägige Berechnung unter Berücksichtigung der von der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h erstellt.

Diese Berechnung zeigt, dass bereits bei 70 km/h an den Fassaden der östlichen Wohngebäude Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) am Tage und 53 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet für Verkehrslärm sind angegeben mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Aufgrund dieser deutlichen Überschreitungen (wie dargelegt schon bei 70 km/h) ist es notwendig, dass die Gemeinde für den Bebauungsplan „Hofhuberanger) für die betreffenden Parzellen passive Schallschutzmaßnahmen festsetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Kreisstraße scheiden aus gestalterischen Gründen aus. Übertreffendes Ziel dieses Bebauungsplanes ist nämlich ein einheitliches und zusammenhängendes Ortsbild in diesem Bereich zu erhalten. Derzeit zeigt sich der Ortsrand von Ainring sehr zerrissen und ist von vor- und zurückspringender Bebauung geprägt.

Kennzeichnung der Lärmschutzbereiche und Grundrissorientierung

An den Gebäudeseiten, an denen eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ auftritt dürfen bei Ansiedlung von Wohnnutzungen keine schutzwürdigen Räumlichkeiten wie z. B. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer situiert werden (grundrissorientierte Planung).

Bauliche Maßnahmen für Lärmschutzbereiche

In den übrigen Bereichen der Gebäude auf den Parzellen 1 bis 4 liegen noch leichte Überschreitungen vor. Jedoch werden die in der 16. BImSchV genannten Werte unterschritten. Daher sind die Gebäude auf den Bauflächen Nr. 1 bis 4 durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Dieses hat wie nachfolgend beschrieben zu erfolgen.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit der Gebäude und Außenanlagen ist mit einer geringen Lärmbelastung zu rechnen. Durch die Maßnahmen für den Schallschutz wird die geplante Bebauung keine wesentlichen Veränderung der Lärm- und Geruchsbelastung ergeben.

Anforderungen an die Luftschalldämmung bei den Parzellen 1 bis 4

Gemäß DIN 4109, Tabelle 8, sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

Nord- und Südfassade: $R'_{w,res} > 30$ dB

Ostfassade: $R'_{w,res} > 35$ dB

Empfehlungen

Darüber hinaus werden in der VDI 2719 Hinweise gegeben, durch welche konstruktive Maßnahmen die geforderten Schalldämmwerte erreicht werden können. Die Angaben beziehen sich auf ein normales Isolierglasfenster. Sie verdeutlichen, dass die Schalldämmung erst durch das geeignete Zusammenspiel von Scheibe, Beschlag, Rahmen, Rollläden, Lüftungseinrichtung und Anschlussdichtungen erreicht wird. Nur die fachgerechte Zusammenstellung und Montage gewährleistet, dass der Schall im geplanten Umfang gemindert werden kann.

Auswirkungen:

Baubedingt

Durch die Baumaßnahmen von Straßen und Gebäuden entstehen temporäre Belastungen durch Lärm, Staub und evtl. weiteren Emissionen von insgesamt geringer Erheblichkeit.

Anlagebedingt

Unter Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind keine erheblichen Belastung für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Kreisstraße BGL 18 gegeben.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt kommt es in geringem Umfang zu einem höheren KFZ-Aufkommen. Dies führt jedoch bezüglich Lärm und sonstigen Emissionen zu einer nicht erheblichen Belastung für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

Bestand:

Vorbelastung durch landwirtschaftlichen Betrieb

Das Untersuchungsgebiet liegt ca. 120 m nördlich des landwirtschaftlichen Betriebs Reischl. Hier werden neben Mastschweine und Jungsauen hauptsächlich Rinder gehalten. Es handelt sich um einen kleinen Betrieb mit 33,1 Großvieheinheiten (1 Großvieheinheit = 500 kg). Rinderzuchtbetriebe mit mehr als 50 Großvieheinheiten unterliegen den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflichten hinsichtlich Gerüche, Ammoniak und Schwebstaub. Aufgrund der geringen GV-Zahlen, wird von einer unerheblichen Staubemission, d.h. unter dem Schwellwert von 0,1 kg/h für diffuse Quellen und 1 kg/h für gefasste Quellen (Abluftkamine) ausgegangen. Zusätzlich ist nach dem Ergebnis der orientierenden Berechnungen des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ durch das Einhalten des Mindestabstandes für Geruch keine Überschreitung des Immissionswertes für Staubbiederschlag von 0,35 g/m²*d im Bereich der Tierhaltung zu erwarten. Daher entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen im Bereich der neuen Wohnbebauung bezüglich des Schutzgutes Mensch einschließlich seiner Gesundheit. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Lärm-, Geruchs- und Staubmissionen nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingt

Durch den Abstand der Bebauung von 120 m zum Rinderstall Reischl ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Grenzwerte eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung des neuen Bebauungsgebietes hinsichtlich des Schutzgutes Mensch einschließlich seiner Gesundheit ist deshalb nicht gegeben.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Gebiet wie bisher durch die bestehende landwirtschaftliche genutzte Wiesenfläche und das Biotop geprägt. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Grundwasser würden entfallen, das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen. Das Schutzgut Mensch wäre nicht durch Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase betroffen. Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere würde sich durch die Nichtbebauung keine großen Veränderungen zum geplanten Zustand ergeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet mit seiner derzeitigen Nutzung bestehen bleiben.

Im Einzelnen würde dies bedeuten:

- landwirtschaftlich intensive Nutzung des Grünlandes, dessen Düngung zu einer gewissen Belastung des Grundwassers führt
- kein Ausbau des Zufahrtsweges
- Erhaltung der Streuobstwiese
- Erhaltung des begrabigten Mühlstätter Grabens in seinem trapezförmigen Bachbett ohne gewässerbegleitende Strukturen.

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

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

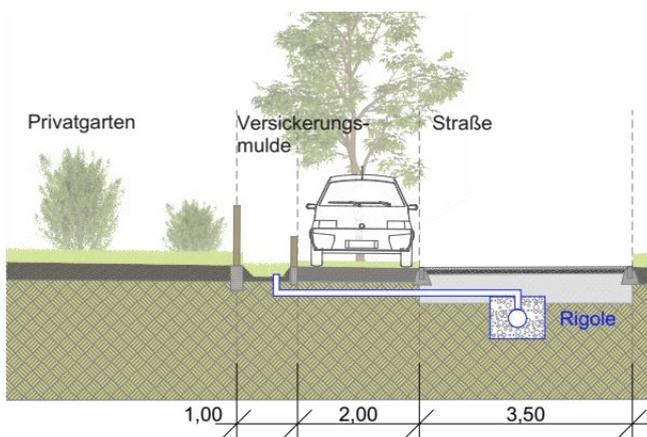
Die Vermeidung eines Eingriffs ist möglich, wenn das Vorhaben ersetzt werden kann, in anderer Form schonender durchführbar ist oder an anderer Stelle einen geringeren Eingriff verursachen würde. Die Ersatzfrage stellt sich hier nicht, eine räumliche Verlagerung würde auch andernorts mit größter Wahrscheinlichkeit ähnliche oder sehr wahrscheinlich höhere Belastungen auslösen, da hier Flächen geringerer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit verwendet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten, Parkplätzen und Wegen.
- Schichtweise Lagerung des Bodens und ggf. Wiedereinbau.
- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB.
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in den zukünftigen Grünflächen, soweit möglich.
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser:

- Durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten, Parkplätzen und Wegen wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sichergestellt und die Grundwasserneubildungsrate positiv beeinflusst.
- Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen über Rigolen innerhalb des Baugrundstückes.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers von Straßen in Mulden und Versickerung in Rigolen (Mulden-Rigolen-System).
- Vermeidung der Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlstätter Graben.



Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft:

- Die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und das geplante Gründach im Planungsgebiet kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Lebensraum und Arten:

- Erhaltung von einzelnen bestehenden Obstbäumen
- Pflanzung von Obstbäumen entlang der Zufahrtsstraße, in den Bereichen des öffentlichen Grüns und in den privaten Grundstücken zur Durchgrünung des Wohngebietes
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen entlang der öffentlichen Verkehrswege innerhalb des Planungsgebietes
- Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Mühlstätter Graben als Entwicklungsmöglichkeit.
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen
- Gehölzrodungen dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September ausgeführt werden.
- Bestehende Gehölze sind während der Bauzeit v. a. während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten nach DIN 18920 (ggf. mit Bauzaun oder sonstigen geeigneten Schutzmaßnahmen nach § 4 der DIN) zu sichern.
- Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher.
- Vermeidung von Baustellenpfützen (Bauphase und Herstellungsphase).
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Bauphase und Herstellungsphase).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Anlage einer Obstbaum-Allee an der Zufahrtsstraßen
- Gehölzpflanzungen zur inneren Durchgrünung des Wohngebietes
- Ortsrandeingrünung durch Streuobstbestände und durch Bepflanzung des Mühlstätter Grabens
- Naturnah gestaltete Versickerungsmulden
- Neupflanzung von Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung des Planungsgebietes

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch:

- Die geplante Bebauung im Osten des Geltungsbereiches wird grundrissorientiert angeordnet und es werden weitere Passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen. Zur Kreisstraße BGL 18 wird ein Mindestabstand von 23 bis 25 m eingehalten. Zudem ist beabsichtigt, eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h auf der Kreisstraße BGL 18 einzuführen.
- Im Süden ist entsprechend dem IMS vom 25.03.1997 ein Mindestabstand von 120 m der neuen Wohnbebauung zum Rinderstall Reischl einzuhalten, um den von dort ausgehenden, Geruchsbelästigungen vorzubeugen. Zusätzlich wird dadurch dem Betrieb ein ungestörtes Wirtschaften gewährleistet.
Durch Einhaltung des Mindestabstandes für Geruch leisten nach dem Ergebnis orientierender Berechnungen des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (AK.LW) Schwebstaub, Staubbiederschlag und Ammoniak keinen relevanten Beitrag zum Entstehen schädlicher Umweltauswirkungen.
Durch die Bewirtschaftung der südlich des geplanten Baugebietes anschließenden

landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht auszuschließen, dass Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen entstehen.

- Das geplante Baugebiet ist durch Geländeanpassungen gegen Hochwasser zu schützen
- Bäumen sind an den Parkplatzflächen zu pflanzen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die nachfolgende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003). Anhand dieses Leitfadens erfolgt die Ermittlung der Eingriffsintensität und des Ausgleichsbedarfs.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt entsprechend des Leitfadens nach dem „Regelverfahren“ mit vier Arbeitsschritten“:

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.

Schritt 4: Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Entsprechend des Leitfadens ist das Plangebiet auf Grundlage einer Bestandsaufnahme nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern.

Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen und soll Flächen gleicher Bedeutung zusammenfassen. Ist eine eindeutige Zuordnung einer Teilfläche zu einer Gebietskategorie aufgrund unterschiedlicher Bedeutungen der einzelnen Schutzgüter nicht möglich, so entscheidet über die Einordnung der Schwerpunkt der Schutzgüter. Besitzen ein oder mehrere Schutzgüter eine höhere Bedeutung, als das als maßgeblich für die Einordnung festgelegte Schutzgut, so kann dies zu einer Erhöhung des erforderlichen Ausgleichsumfangs führen.

Die ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung des Bestandes erfolgte bereits im Umweltbericht, so dass im Folgenden nur noch eine tabellarische Übersicht mit der Einstufung der Schutzgüter nach ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufgeführt ist. Entsprechend des Leitfadens ist in der nachfolgenden Übersicht das für die Gesamtbewertung der Teilfläche maßgebliche Schutzgut fett dargestellt.

INTENSIVGRÜNLAND		
Arten- und Lebensräume	Intensivgrünland	Kategorie
Boden	Anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.	Kategorie II – unterer Wert
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand; Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen.	Kategorie II – unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	Kategorie I – oberer Wert
Orts- und Landschaftsbild	Übergangsbereich vom bisherigen Ortsrand ohne eingewachsene Grünstrukturen zu einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft.	Kategorie I – oberer Wert
Gesamtbewertung		Kategorie I – oberer Wert

STREUOBSTWIESE		
Arten- und Lebensräume	Lockerer Streuobstbestand mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters.	Kategorie
Boden	Anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.	Kategorie II – unterer Wert
Wasser	Fläche mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand.	Kategorie II – unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	Kategorie I – oberer Wert
Orts- und Landschaftsbild	Übergangsbereich vom bisherigen ohne eingewachsene Grünstrukturen zu einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft	Kategorie I – oberer Wert
Gesamtbewertung		Kategorie II – oberer Wert

MÜHLSTÄTTER GRABEN		
Arten- und Lebensräume	Begradigtes Fließgewässer	Kategorie
Boden	Anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.	Kategorie II – unterer Wert
Wasser	Begradigtes Fließgewässer	Kategorie II – unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	Kategorie I – oberer Wert
Orts- und Landschaftsbild	Übergangsbereich vom bisherigen Ortsrand ohne eingewachsene Grünstrukturen zu einer	Kategorie I – oberer Wert

	ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft.	
Gesamtbewertung		Kategorie II – unterer Wert

ZUFAHRTSWEG		
Arten- und Lebensräume	Unbefestigter Weg	Kategorie
Boden	Unbefestigter Weg	Kategorie I – unterer Wert
Wasser	Fläche mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	Kategorie II – unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	Kategorie I – oberer Wert
Orts- und Landschaftsbild	Übergangsbereich vom bisherigen Ortsrand ohne eingewachsene Grünstrukturen zu einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft.	Kategorie I – oberer Wert
Gesamtbewertung		Kategorie I – unterer Wert

Das Plangebiet wird im Bereich des Intensivgrünlandes und des Zufahrtsweges in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) und im Bereich der Streuobstwiese und des Mühlstätter Grabens in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingeordnet. Das Schutzgut Wasser und zum Teil Boden besitzen im Bereich des Intensivgrünlandes und des Zufahrtsweges eine höhere Bedeutung, als den Teilflächen in der Gesamtbewertung zugeordnet wurde. Dem wird bei der Konzeption der Vermeidungsmaßnahmen und bei der Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs Rechnung getragen.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs- und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet.

Es werden zwei Typen unterschieden:

- Typ A, „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“, für Bauflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) > 0,35
- Typ B, „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“, für Bauflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) ≤ 0,3

Für das geplante Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von > 0,35 festgesetzt.

Es ist dem Typ A zuzuordnen.

Der erforderliche Kompensationsaufwand kann durch die im Kapitel 6.5.1 erläuterten Vermeidungsmaßnahmen am Eingriffsort verringert werden.

Aufgrund des höheren Versiegelungsgrades und der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen für das Intensivgrünland und den Zufahrtsweg wird ein Faktor von 0,4 festgelegt.

Für Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) und hohem Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) ergibt sich nach dem Leitfaden ein möglicher Kompensationsfaktor von 0,8 – 1,0.

Aufgrund des Versiegelungsgrades und der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen wird ein Faktor von 0,8 festgesetzt.

	Kategorie	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
Intensivgrünland	I	8.991 m ²	0,4	3.596,4 m ²
Zufahrtsweg	I	460 m ²	0,4	184 m ²
Streuobstwiese	II	1.385 m ²	0,8	1.108m ²
Gesamt		10.836 m²		4.888,4 m²

Hinweis:

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes vom 15.04.2008 wurde bereits eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.194 m² errechnet. In diesem Fall betrug der Versiegelungsgrad jedoch nur

GRZ < 0,35, so dass ein niedrigerer Kompensationsfaktor ermittelt wurde.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde damals für das Intensivgrünland ein Faktor von 0,25 festgelegt und für die Streuobstwiese ein Faktor von 0,6.

Aufgrund des erhöhten Verdichtungsgrades von GRZ > 0,35 wurden zur 1.

Bebauungsplanänderung die Kompensationsfaktoren erhöht.



Abb. Darstellung Eingriffe/Ausgleichsflächen Hofhuberanger

Schritt 4: Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die grundsätzliche Eignung einer potentiellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (vgl. Leitfaden, Anhang Liste 1a bis 1c). Entsprechend des Baugesetzbuches kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes, außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder in geeigneten Fällen (im naturräumlichen Zusammenhang) außerhalb des Gemeindegebietes erfolgen.

Der notwendige Ausgleich für das Planungsgebiet wird auf den Fl.-Nr. 49 TG, 457/57 TF, 484 TF, 485 TF und 489/5, Gemarkung Airing, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch folgende Maßnahmen geschaffen:

Anlage einer extensiven Streuobstwiese (1253 m²)

Im Süden des Geltungsbereiches ist eine Streuobstwiese vorgesehen. Die Anlage wird von der Gemeinde durchgeführt. In Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau sind für die 15 Obstbäume widerstandsfähige, regionaltypische Sorten (siehe Pflanzliste im Anhang) auszuwählen und in herzustellende Baumgruben zu pflanzen. Auf Pflanzenschutzmittel und Rindenkalkung ist zu verzichten.

Die Wiese ist als extensive Magerwiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Wiese wird zweimal im Jahr gemäht (1. Mahd ab 15.06., 2. Mahd ab 01.09). Das Mähgut ist abzuführen. Die Wiese

wird nicht gedüngt. Alternativ kann die Pflege auch durch extensive Beweidung mit Schafen erfolgen. Im Bereich der Ausgleichsflächen ist keine andere Nutzung als die der extensiven Streuobstwiese zulässig. Ebenso ist das Aufstellen von Kompostanlagen und das Pflanzen von Sträuchern unzulässig.

Zum Schutz der sich ansiedelnden Tier- und Pflanzenarten sollte die Pflege vorzugsweise mit der Sense oder einem Balkenmäher durchgeführt werden.

Die Anlage dieser ortsbildprägender Streuobstwiese dient neben der Biotopfunktion zugleich der Ortsrandeingrünung von Ainring.

Die Streuobstwiese darf an ihren Außenrändern nicht eingezäunt werden, um einen offenen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten.

Für den Ausgleich ergibt sich eine Fläche von 1.253 m², die in Abstimmung im Jahre 2008 mit der Unteren Naturschutzbehörde zu 120% anerkannt wurde:

1253 m² mögliche Ausgleichsfläche x 1,2 = 1.505 m²

Ökologische Aufwertung des Mühlstätter Grabens (845 m²)

Ökologische Aufwertung des Mühlstätter Grabens durch Abflachung der Ufer, pendelnde Linienführung; Strukturanreicherung im Bachbett; Bepflanzung der abgeflachten Ufer mit strukturbildenden Gehölzgruppen aus autochthonem und standortgerechtem Pflanzmaterial; es soll ca. 1/3 der gesamten Gewässerslänge beidseitig und abwechselnd bepflanzt werden; die Pflanzung könnte gegebenenfalls durch Weidenstecklinge ergänzt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Unterhaltung sind die erforderlichen Fahrbahnbankette der Kreisstraße BGL 18 von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Die Bankettbreite muss mindestens 1,0 m betragen.

Befestigung und Ausbildung der Ufer durch Lehmschlag; Entwicklung einer Uferhochstaudenflur; die Uferhochstaudenflur kann bei Bedarf alle 1 bis 3 Jahre gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren. Mähzeitpunkt ab dem 01.09.

- Pflanzung von Laubbäumen (Pflanzung nur westlich des Grabens)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB., StU 18-20;
5 Stck. Fraxinus excelsior Esche
2 Stck. Quercus robur Stiel-Eiche
- Pflanzung von Forstware (Pflanzung an der Uferlinie)
Mindestpflanzqualität: Forstware 1/2, 60-100;
Pflanzabstand: 3 Stück/Laufmeter, Pflanzung an der Mittelwasserlinie
150 Stck. Alnus glutinosa Schwarz-Erle
25 Stck. Fraxinus excelsior Esche
25 Stck. Prunus padus Traubenkirsche
200 Stck.
- Pflanzung von Heister
Mindestpflanzqualität: Heister, 2xv, oB., 100-150;
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m; Pflanzung in 2. Reihe
10 Stck. Carpinus betulus Hainbuche
10 Stck. Quercus robur Stiel-Eiche
20 Stck.
- Pflanzung von Sträuchern

Mindestpflanzqualität: I. Strauch, 3 Triebe, 70-90;
 Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m, Pflanzung in 2. Reihe
 20 Stck. Cornus sanguineum Roter Hartriegel
 10 Stck. jCorylus avellana Hasel
 10 Stck. Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 30 Stck. Ligustrum vulgare Liguster
 30 Stck. Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 10 Stck. Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 10 Stck. Sambucus nigra Schwarzer Holunder
20 Stck. Virburnum opulus Gemeiner Schneeball
140 Stck.

Entsprechend des Vollzugs des Naturschutzrechts im Straßenbau der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Synopse 1996) sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht in der Beeinträchtigungszone einer Straße liegen. Bei einem täglichen Verkehrsaufkommen von 2.000 - 5.000 KfZ wie bei der Kreisstraße BGL 18 (4508 KfZ/Tag) ist ein Abstand größer 20 m vorzusehen.

Durch die o.g. Maßnahmen wird der derzeit begradigte und stark degradierte Mühlstätter Graben auf einer Länge von ca. 115 m ökologisch erheblich aufgewertet und durch die Aufweitung des Gewässerbettes wird ein Beitrag zur Wasserrückhaltung geleistet. Der Einfluss der Straße ist verglichen mit den positiven Wirkungen der Maßnahmen eher von untergeordneter Bedeutung, sodass die Fläche als Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahre 2008 zu 200 % anerkannt wurde.

845 m² mögliche Ausgleichsfläche x 2,0 = **1.690 m²**

Nach Absprach mit der Gemeinde Ainring wird für die restliche Fläche von 1.694 m² das Ökokonto in Anspruch genommen.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Streuobstwiese: 1.253 m² mögliche Ausgleichsfläche x 1,2 = 1.504 m²

Mühlstätter Graben: 845 m² mögliche Ausgleichsfläche x 2,0 = 1.690 m²

Ökoflächenkonto 1.694 m² mögliche Ausgleichsfläche x 1,0 = 1.694 m²

Summe **4.888 m²**

Mit den dargestellten Ausgleichsflächen kann der Bedarf in Höhe von 4.888 m² innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht werden.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ausgleichsflächen im Süden des Baugebietes (Streuobstwiesen) ist im Grundbuch vor Genehmigung des Bebauungsplanes eine Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) mit unbegrenzter Laufzeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzutragen.

Zur Sicherung der durchzuführenden Pflegemaßnahmen auf allen Ausgleichsflächen (Streuobstwiese und bachbegeleitende Fläche am Mühlstätter Graben) ist vor Genehmigung des Bebauungsplanes eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Berchtesgadener Land zu bestellen, in der geregelt ist, dass die Gemeinde die erforderliche Pflege für alle Ausgleichsflächen vergeben kann und die Kosten auf die Grundeigentümer übertragen werden.

Unter Berücksichtigung der langen Entwicklungszeit von Gehölzpflanzungen und der Dauer von Extensivierungs- und Aushagerungsmaßnahmen sind zur Erreichung der Ziele des

Grünordnungsplanes die Maßnahmen zeitnah mit der Erschließung bzw. Bebauung durchzuführen.

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme zu vollziehen und bereits in den Bauantragsunterlagen hinsichtlich Gehölzart, Pflanzqualität und Standort darzustellen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Das derzeit als Außenbereich eingestufte Planungsgebiet ist grundsätzlich in Verbindung mit einer Satzung für eine Bebauung geeignet.

Die insgesamt sinnvollere Erschließung von Norden ist derzeit wegen fehlender Verfügbarkeit der entsprechenden Grundstücke nicht durchführbar.

Die vorgesehene lockere Bebauung soll zum Ortsrand hin einen insgesamt hohen Grünflächenanteil mit entsprechendem Baumbewuchs ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht wäre ein anderer Standort für die geplante Bebauung aufgrund des höheren Flächenverbrauchs nicht sinnvoll und auch nicht verfügbar. Die Schließung der Baulücke im Ort und eine Nachverdichtung ist wünschenswert.

5. Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung wurden herangezogen:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Airing,

Bayern Atlas,

Biotopkartierung Bayern,

Bodenkarte Bayern, Bayern Atlas,

Regionalplan, Südostbayern,

Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft mit Ergänzung 2021,

Regionaler Planungsverband,

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,

„Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen -ergänzende Fassung 2007).

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIN-Web, LFU Bayern,

Bayerisches Bodeninformationssystem,

Daten der Artenschutzkartierung, LFU Bayern

Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik,

Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München

„Hecken, Feldgehölze und Feldraine in der landwirtschaftlichen Flur,

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft Lfl

Die Bestandsaufnahme wurde durch eigene Erhebung vor Ort durchgeführt.

Artenschutzkartierung Bayern

Für die Beurteilung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde der Leitfaden „Bauen im

Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BAYERISCHES

STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Januar 2003) verwendet.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf drei Schürfgruben vor Ort.

Hinsichtlich der Hochwassergefährdung in diesem Gebiet wurde in hydrotechnisches

Gutachten durch das Büro Aqualisoli & Co. KG, Traunwalchen erstellt.

Über den Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet bestehen keine genauen Kenntnisse.

Aufgrund zweier Messstellen, südlich und nördlich des Geltungsbereiches, wird jedoch angenommen, dass der Abstand zum Grundwasser mindestens 4 m beträgt.

Für die Einschätzung der Lärmemissionen der Kreisstraße BGL 18 stand kein Schallgutachten zur Verfügung. Die Ermittlungen basieren auf Verkehrszählung Berücksichtigung der Schalltechnischen Orientierungswerte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

6. Maßnahmen zur Überwachung

Ziel der Maßnahmen zur Überwachung (=Monitoring) ist es insbesondere die unvorhergesehenen negativen Umweltauswirkungen zu ergreifen.

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen: Überwachung der Herstellung der Ausgleichsflächen und Ortsbegrünung. Die Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes ist zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Dies sollte spätestens nach der auf die Baufertigstellung folgende Pflanzperiode geschehen.

In einem 5-10 jährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Gehölze und Vegetationsbestände überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).

Die Entwässerungsmulden entlang der Erschließungsstraßen sollten dauerhaft von einer blütenreichen Hochstaudenflur bewachsen sein.

Die ausreichende Funktionsfähigkeit des Mulden-Rigolen-Systems zur Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu verbessern.

7. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ainring „Hofhuberanger“ beträgt 13.414 m² und befindet sich unmittelbar am Ortsrand im Nordosten von Ainring. Auf der derzeit als Intensivgrünland und Streuobstwiese genutzten Fläche ist ein Allgemeines Wohngebiet mit 12 Einheiten ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt von Süden über die vorhandene Straße „Am Anger“.

Von dem geplanten Wohngebiet sind Flächen geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen. Teile des Intensivgrünlandes und die Streuobstwiese werden überbaut.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Pflanzen und Tiere	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Grundwasser	Keine Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Oberflächen-gewässer	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- und	Geringe	Keine	Keine	Keine

Landschaftsbild	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit
Mensch und seine Gesundheit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Die Ausgleichsflächenberechnung im Rahmen der Eingriffsregelung ergab für den Bebauungsplan Ainring „Hofhuberanger“ eine erforderliche Ausgleichsfläche von insgesamt 4.888 m².

Diese wird komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Im Süden der geplanten Wohnbebauung werden ortsbildprägende Streuobstbestände angelegt. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird der begradigte Mühlstätter Graben durch eine pendelnde Linienführung und Gewässerbegleitgehölze mit Uferhochstaudenfluren ökologisch aufgewertet.

Ainring,

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Martin Öttl

GEHÖLZARTENLISTE

Großkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 18-20

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 16-18

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Forstware:

Mindestpflanzqualität: Forstware ½, 60-100

Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Heister:

Mindestpflanzqualität: Heister, 2xv, oB., 100-150

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

Sträucher:

Mindestqualität: V. Strauch, 4 Triebe, 100-150

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

Kletterpflanzen:

Mindestqualität: Mit Topfballen, 60-100

Nord- und Ostseite:

Efeu	(Hedera helix)
Geißblatt	(Lonicera caprifolium)
Kletter-Hortensie	(Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii')

Süd- und Westseite:

Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Gold-Waldrebe	(Clematis tangutica)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

Regionaltypische Obstsorten im Landkreis Berchtesgadener Landesamt

Bewährte Apfelsorten

Frühäpfel

Stark Earliest
Schöner aus Bath
Weißer Klarapfel (Haberapfel)
Jakob Fischer (guter Stammbildner)

Herbstäpfel

Grahams Jubiläumsapfel (hervorragender Stammbildner)
Alkmene
Piros (als Ersatz für James Grieve)
Crocels (druckempfindlich)
Dülmener Rosenapfel
Kaiser Alexander
Borowinka (ganz rosa, Schaufrucht)
Danziger Kant (leuchtend roter schmalziger Nikolausapfel)
Gravensteiner (stark duftend)
Oldenburg (auf schweren Böden Krebs)
Mutterapfel (Lavantaler Bananenapfel)
Kletzenbirne

Winteräpfel

Boskoop (Lederapfel)
Zabergäu (echter Lederapfel, weniger sauer als Boskoop)
Mutterapfel (Lavanttaler Bananenapfel)
Jakob Lebel
Wiltshire
Jonathan (nicht in Mehltaulagen)
Cox Orange (krebsanfällig)
Goldparmäne
Schweizer Orange
Spartan
Citrin
Rote Sternrenette
Limoni
Fromms Goldrenette
Kaiser Wilhelm (auf schweren Böden Krebs)
Prinzenapfel
Landsberger
Blenheim
Riesenboiken
Kanadarentte
Rheinischer Winterrambur (Teuringer Rambur)
Lohrer Rambur (Schwaikheimer Rambur, eher hochgebaut)
Winterglockenapfel
Brettacher
Ontario (keine Kaltluftlagen)
Winterkalvill (offene Lagen wegen Schorfgefahr)
Adelsleber Kalvill
Rheinischer Bohnapfel (hervorragender Mostapfel)

Schmidtberger Renette
Welschisener (Zwiebelapfel, eher Mostapfel)
Bittenfelder (häufige Unterlage)
Maunzenapfel
Roter Eiserapfel
Wettringer Taubenapfel
Trierer Weinapfel
Champagner Renette
Kronprinz Rudolf
Winterglockenapfel
Winterzitronenapfel
Spätblühender Taffetapfel

Neuere Sorten, mehrfachresistent

Retina (Sommersorte)
Remo (Herbst)
Reglindis (Herbst)
Pilot (Winter)
Rewena (Winter)
Reanda (Winter)
Topaz (aus Tschechien, guter Winterapfel)

Bewährte Birnensorten

Frühbirnen

Frühe von Trevoux
Clapps Liebling
Dr. Jules Guyot
Gute Graue

Herbstbirnen

Doppelte Philippsbirne
Gellerts Butterbirne
Conference
Harrow Sweet (feuerbrandresistent)
Köstliche aus Charneu
Herzogin Elsa
Neue Poiteau
Oberösterreichische Weinbirne
Herzogin Elsa
Prinzessin Marianne
Andenken an den Kongreß

Winterbirnen

Clairgeau
Madame ‚Verte‘
Josefine Mecheln

Spaliersorten (fast alle Sorten möglich. Sinnvoll aber nur edle und bis auf wenige Ausnahmen spätreifende Sorten)

Williams Christ
Gute Luise
Vereinsdechantsbirne

Triumph aus Wien
Gräfin von Paris
Alexander Lukas
Diels Butterbirne
Liegls Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Hardenponte Butterbirne
Regentin
Jeanne d'Arc

Steinobst

Zwetschgen

Lützelsacher (schlecht steinlösend)	M VII
Bühler Frühzwetschge	A VIII
Ersinger Frühzwetschge (steinlösend)	E VII
Katinka	E VII
Wangenheimer	M VIII
Cacacks Schöne	M VIII
Hanita	E VIII
Schönberger	A IX
Italiener	A IX
Hauszwetsche (anfällig f. Narrenkrankheit)	E IX

Pflaumen

Ontariopflaume (gelb)	E VII
Kirkespflaume (rötlichblau)	M VIII
Quillins Renekloide (gelb)	M VIII
Mirabelle von Nancy (gelb, sonnenseite rotgepunktet)	E VIII
Große Grüne Renekloide (grün)	E V III – M IX
Königin Victoria (rotgelb)	M VIII

Süßkirschen

Kassins Frühe	2. Kirschwoche
Burlat	2. Kirschwoche
Große Prinzessinkirsche	4. Kirschwoche
Hedelfinger	4.-5. Kirschwoche
Kordia	5.-6. Kirschwoche
Regina	7. Kirschwoche

Sauerkirsche

Schwäbische Weinweichsel	4. Kirschwoche
Köröser Weichsel (braucht Fremdbefruchter)	4.-5. Kirschwoche
Beutelsbacher Rexelle	5.-6. Kirschwoche
Karneol (besser mit Fremdbefruchter)	6.-7. Kirschwoche
Schattenmorelle	7. Kirschwoche
Gerema (sehr gesunder Baum)	7.-8. Kirschwoche