Gemeinde Ainring

Landkreis Berchtesgadener- Land

GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEN Grünordnungsplan
FELDKIRCHEN

UMWELTBERICHT

Stand: 18.10.2022

Geändert: 12.09.2023

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de
Tel.: 08845 75 72 630
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

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“ (2001) an.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden nur die Flächen herangezogen, in denen neues Baurecht entsteht und in denen sich eine Baurechtsmehrung ergibt. Dies ist ausschließlich im nördlichen Teil (MDW 1.1 und 2.1) der Fall.

*Abb. 1 Abgrenzung der einzelnen Teilbereiche/ Parzellen **blau:** neues Baurecht; **gelb**: Baurechtsmehrung; rosa: bestehendes Baurecht über den Gebäudebestand ohne Baurechtsmehrung, cyan: geplante Baugrenze*

Fl.Nr.	Anrechenbare Grundstücksfläche	GRZ Bestand	Eingriffstyp Bestand	GRZ Planung	Eingriffstyp Planung	Baurechtsmehrung ja/ nein
TF 2000	2.610	0,25	B (GRZ <0,35)	0,40	A (GRZ >0,35)	**Ja → A**
1980	900	-	-	0,25	B (GRZ <0,35)	**Schaffung neues Baurecht → B**

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass sich lediglich für Fl.Nr. TF 2000 ein vermehrtes Baurecht ergibt. Für den westlichen Teilbereich der Fl. Nr. 1980 ergibt sich neues Baurecht.

A) <u>FLÄCHEN MIT BESTEHENDEM BAURECHT</u>

Für die Fläche, in denen eine Nachverdichtung bzw. die Umsetzung von vermehrten Baurecht erfolgt, ist zunächst der **Ausgleichsbedarf** für die aktuelle Planung mit **erhöhtem Baurecht** zu berechnen und davon der Ausgleichsbedarf für das schon **bestehende Baurecht** abzuziehen.

Bei der Bewertung der betroffenen Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht ist auf den **derzeitigen Zustand** (nicht auf den ursprünglichen Zustand vor der Bebauung) Bezug zu nehmen. Damit ist im Regelfall von der **Kategorie I** (Gebiet geringer Bedeutung) auszugehen.

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand:

Fl.Nr.	geplante GRZ	Eingriffstyp	Ausgangszustand	Ausgleichsfaktor	Größe des Teilbereiches in m²	Ausgleichsbedarf in m²
TF 2000	0,40	A (GRZ >0,35)	Kategorie I	0,4	2.610	**1044**

Tab. 1 Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand der Parzelle 9

Ausgleichsbedarf für den bisherigen Zustand

Fl.Nr.	aktuelle GRZ (laut BP von 1986)	Eingriffstyp	Ausgangszustand	Ausgleichsfaktor	Größe der Teilbereiche in m²	Ausgleichsbedarf in m²
TF 2000	0,25	B (GRZ <0,35)	Kategorie I	0,2	2.610	**522**

Tab. 2 Ausgleichsbedarf für den bisherigen Zustand der TF Fl.Nr. 2000

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Baurechtsmehrung:

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand – Ausgleichsbedarf für den derzeitigen Zustand:

1.044 m² - 522 m² = **522 m²**

Der Ausgleichsbedarf für die geplante Baurechtsmehrung für die Teilfläche Fl.Nr. liegt bei 522 m².

B) FLÄCHEN MIT NEUEM BAURECHT

Bewertung des Ausgangszustands der Teilfläche Fl.Nr. 1980

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

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 Versieglungsgrad (Eingriffsschwere) einem Eingriffstyp zuzuordnen, wobei Bereiche mit bestehenden Verkehrsflächen unberücksichtigt bleiben.

Für das Baufenster der Teilfläche Fl.Nr. 1980 im Dörflichen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,35 angesetzt 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 (Erhaltung und Neupflanzung von Einzelbäumen) zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter bei. Die Wahl eines geringen bzw. mittleren Ausgleichsfaktors von 0,2 ist damit gerechtfertigt.

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

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand					
Teilfläche	Eingriffstyp	Wertstufe	Eingriffsfläche (m²)	Kompensationsfaktor	Fläche (m²)
1980	B	I	900	0,2	180
				Gesamtausgleichsbedarf	**180**

Tab. 3 Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Schaffung von neuem Baurecht

Für die Schaffung von neuem Baurecht ist somit ein Ausgleichsbedarf von 180 m² erforderlich.

C) GESAMTBILANZ

Eingriffsart	**Ausgleichsbedarf in m²**
Ausgleichsbedarf aus Baurechtsmehrung	522
Ausgleichsbedarf durch neues Baurecht	180
Gesamtausgleichsbedarf	**702**

Tab. 4 Gesamtbilanz Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich damit insgesamt auf 702 m².

Ausgleichsfläche NEU

Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf einer Teilfläche Fl. Nr. 2141/3, Gemarkung Feldkirchen außerhalb des Geltungsbereiches statt.

Bestand

Die geplante Ausgleichsfläche ist durch intensiv genutztes mehrschüriges Grünland in direkter Angrenzung an einen bestehenden Auwald im Süden und Wohnbebauung im Norden charakterisiert. Im Südosten verläuft das Wehr des Hammerauer Grabens.

Abb. 2 Lage der Ausgleichsfläche (rot-fett) Fl. Nr.2141/3 Gemarkung Aining im Luftbild mit Abgrenzung der Maßnahmenbereiche

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche durchzuführen:

Entwicklung standortgerechter Wald mit Arten der Hartholzaue (373 m²) mit einer Breite von ca. 10 bis 15 m im Anschluss an den bestehenden westlichen Waldsaum durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Baumarten: Eiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Ulme (Ulmus glabra), Zitterpappel (Populus tremula), mit Aufkommen von Esche ist zu rechnen (zu verwenden ist autochthones Pflanzmaterial) Pflanzabstände 1,5 auf 2,0 m, Heister (150/200) mit Stammschutz

Entwicklung eines 5 -10 Meter breiten Waldmantels (330 m²) in Richtung Osten, autochthones Pflanzmaterial aus Bäumen II. Ordnung: Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Feldahorn (Acer campestre), und Sträuchern Arten: Weiden (Salix spec.), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Faul-

baum (Rhamnus frangula) Qualität: Sträucher, 2xv in der Sortierung 60/80 oder 80/100, Pflanzabstand 0,8 m, Bäume: Heister 150/200) ein Kleinbaum je 10 Sträucher.

Geplante Maßnahme	Größe in m²
Entwicklung standortgerechter Auwald	373
Entwicklung Waldmantel	330
Gesamtfläche	**703**

Abb. 3 Lage Ausgleichsfläche (grün) auf einer Teilfläche Fl.Nr. 2141/3

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 702 m². Der erforderliche Ausgleich von 702 m² wird somit vollständig erbracht.

1.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende maßvolle Variante der Nachverdichtung des Ortsteils Feldkirchen 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.

1.2 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“
- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Feldkirchen/ Erweiterung“ der Gemeinde Ainring, Hoock Farny Ingenieure vom 19.01.2018
- Schalltechnische Untersuchung: C. Hentschel Consult, Oktober 2022
- Fotografische Bestandsaufnahme des Baumbestandes durch das Büro Zeller vom August 2018 und August 2019

Neben der Auswertung der Geländebegänge, Bestandsaufnahmen und Fotografien durch das Ingenieurbüro Zeller wurden weitere Inhalte verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten wie z.B. dem GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), 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.

1.3 Monitoring

Erhebliche Auswirkungen können nur im Bereich des Immissionsschutzes verursacht werden. Wie dargestellt sind dazu Vermeidungsmaßnahmen im Bereich Lärmschutz erforderlich. Darüber hinaus wird die Lärmentwicklung von der Nutzung der angrenzenden B 20 beeinflusst. Daher bezieht sich das Monitoring auf eine regelmäßige Überwachung der DTV-Werte in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt in Traunstein. Bei wesentlicher Überschreitung der aktuellen Werte sind dann auf den Gesamtort bezogene Maßnahmen der Verkehrsführung zu prüfen.

1.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Nachverdichtungsmöglichkeiten, möchte die Gemeinde Ainring mit einer Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ eine Grundlage, um eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung zu erreichen und die baulichen Maßnahmen planungsrechtlich so steuern, dass der städtebauliche Charakter des Ortsteils Feldkirchen erhalten bleibt.

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.

Die geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die zu erwartende, geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrads durch die erhöhte zulässige Grundflächenzahl von bis zu 0,6 in Teilbereichen und die damit verbundenen baulichen Erweiterungen. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht notwendig.

Geringe Beeinträchtigungen werden für das Schutzgut Wasser erwartet. Oberflächengewässer sind nur in Form des Hammerauer Mühlbaches vorhanden. Darüber hinaus ist die Gefährdung des Grundwassers nicht wahrscheinlich.

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind durch das Fehlen seltener oder gefährdeter Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings ergeben sich geringe baubedingte Auswirkungen durch das Entfallen von Einzelgehölzen. Somit gehen Grünstrukturen verloren, die allerdings unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG erwarten lassen.

Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Lärm können durch Lärmbelastungen während der Bauphase durch Baumaßnahmen zu Erschließungswegen und Gebäuden durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen entstehen sowie durch den An- und Abtransport von Baumaterial. Für die Beeinträchtigungen im Bereich der B20 wird ein Lärmschutzgutachten erstellt.

In geplanten Baufenstern mit kartierten Bodendenkmälern ist die Erlaubnis bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Umgebung des Baudenkmals Pfarrkirche Maria Himmelfahrt wird nicht beeinträchtigt.

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. 2141/3, Gemarkung Feldkirchen erbracht.

Schutzgüter / Wirkungen				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt	
							Tiere	Pflanzen
Anlagebedingte Auswirkungen		Inanspruchnahme						
		Nachhaltige Verfügbarkeit						
und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.					
			betr.					
		Lärm	bau.				K	
			betr.					
		Erschütterung	bau.		K		K	
			betr.					
		Licht	bau.					
			betr.					
		Wärme	bau.					
			betr.					
		Strahlung	bau.					
			betr.					
		Belästigung	bau.					

Bad Kohlgrub, den 18.10.2022

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

2 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., 2013, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

C.HENTSCHEL CONSULT, Oktober 2022, BP Feldkirchen- Schalltechnische Untersuchung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 18 SÜDOSTOBERBAYERN: REGIONALPLAN