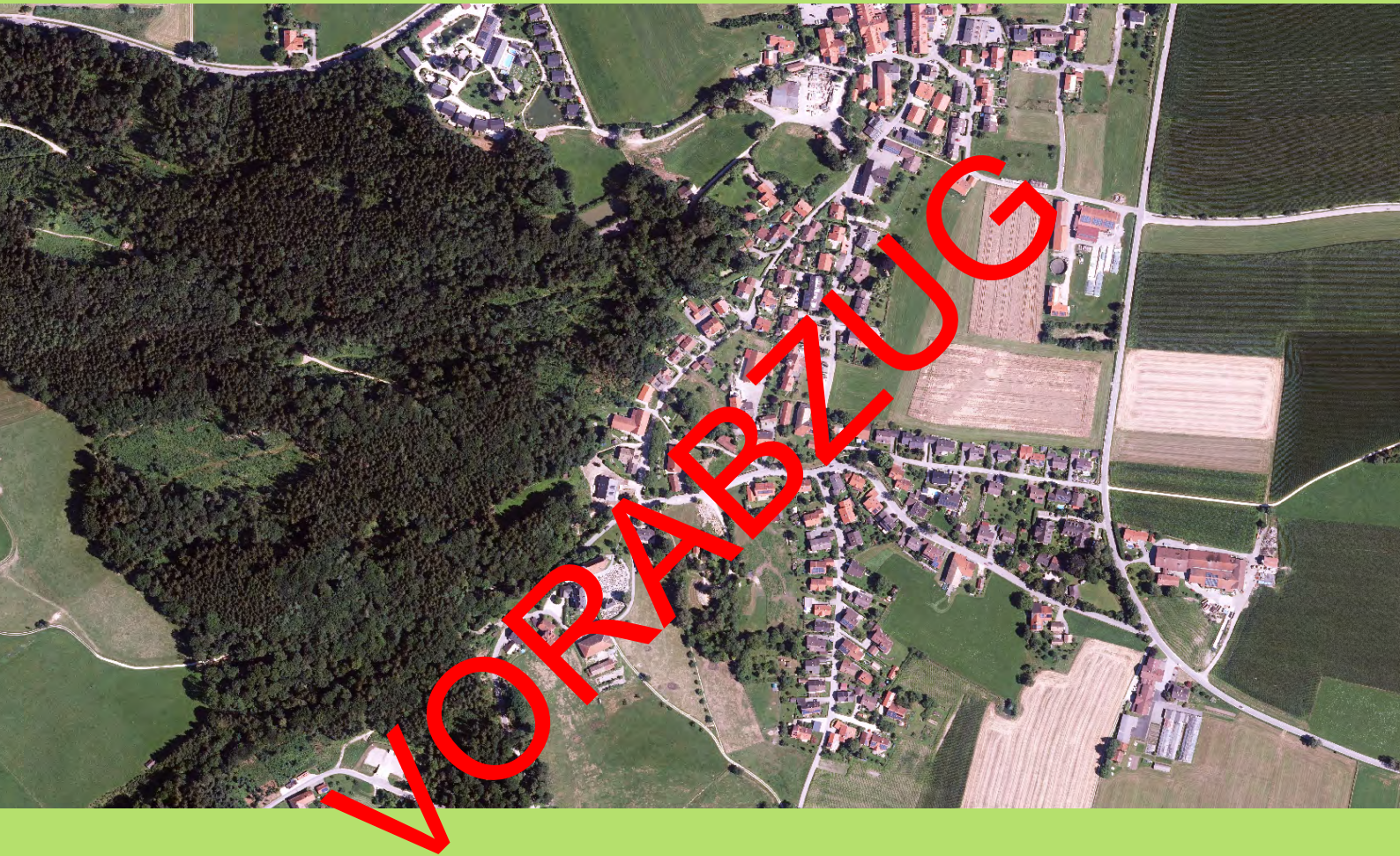


Gemeinde Ainring



# Begründung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ainring A Süd“

VORABZUG

Auftraggeber:

Gemeinde Ainring  
vertreten durch 1. Bürgermeister  
Martin Öttl

Salzburger Str. 48  
83404 Ainring

Tel.: +49 (8654) 575-0  
E-Mail: [gemeinde@ainring.de](mailto:gemeinde@ainring.de)

Auftragnehmer:

Logo verde  
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736  
84028 Landshut

Tel.: +49 (871) 89090  
Fax: +49 (871) 89008  
E-Mail: [info@logoverde.de](mailto:info@logoverde.de)

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger  
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

M.Sc. Angewandte Umweltwissenschaften  
Fabian Stapel

Umfang:

57 Seiten,  
5 Abbildungen

Datum: 29.11.2023  
geändert: 03.12.2024

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

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

VORABZUG

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>7</b>
1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18	7
1.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land	10
1.3	Fachinformation Naturschutz / Artenschutzkartierung Bayern	11
1.4	Flächennutzungsplan Ainring	11
1.5	Angrenzende Bebauungspläne	11
<b>2</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>13</b>
2.1	Anlass und Zweck	13
2.2	Lage und Geltungsbereich	15
2.3	Planungsrecht	16
<b>3</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>18</b>
3.1	Natur und Landschaft	18
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	25
<b>4</b>	<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>27</b>
5.1	Flächennutzungsplan Ainring	27
5.2	Ziele des Bebauungsplans	27
5.3	Ziele des Grünordnungsplans	27
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>28</b>
6.1	Art der Nutzung	28
6.2	Maß der Nutzung	28
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise	29
6.4	Gestalterische Festsetzungen	30
6.5	Verkehrliche Erschließung	31
6.6	Einfriedung	32
6.7	Brandschutz	33
6.8	Grünordnung	33
6.9	Ver- und Entsorgung	34
6.10	Immissionsschutz	37
6.11	Hydrologie	38
6.12	Altlasten / Kampfmittel	38
6.13	Denkmalschutz	38
6.14	Natur- und Artenschutz	40
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>46</b>
7.1	Umweltauswirkungen	46
7.2	Bei Nichtdurchführung der Planung	57
7.3	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung	57
7.4	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, sowie Hinweise auf Schwierigkeiten gem. Anlage 1 Pkt. 3a BauGB (zu §2 Abs. 4, §§2a und 4 c BauGB)	58
7.5	Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter	58
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	59

<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>64</b>
8.1	Arten- und naturschutzfachliche Hinweise	64
8.2	Denkmalschutz	64
8.3	Altlasten	64
8.4	Abfallbeseitigung	64
8.5	Entwässerung / Versickerung	64
8.6	Grundwasser	65
8.7	Regenwassernutzung	65
8.8	Wasserrechtliche Genehmigung	65
8.9	Hochwasserschutz	65
8.10	Starkregen	66
8.11	Bodenschutz	66
8.12	Landwirtschaftliche Immissionen	66
8.13	Energie	67
8.14	Baumschutz	67
8.15	Sichtdreiecke	67
8.16	Freiächengestaltung	67
8.17	DIN-Vorschriften	67
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>68</b>
<b>10</b>	<b>Verzeichnisse</b>	<b>69</b>
<b>11</b>	<b>Anhang</b>	<b>71</b>
11.1	Städtebauliches Konzept „Seniorenwohnen“, Leupold Brown Goldbach Architekten, Stand 21.09.2023	71



# 1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

## 1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18

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

*(G) Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*

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

*(Z) Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen. Für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.*

Die Ziele sind rechtsverbindliche Vorgaben, die von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind.

Im Mittelpunkt sollen dabei immer der Mensch und das generationsübergreifende Wohl des Landes und der Regionen stehen.

aus [1]

## Ziele und Funktionen der Gemeinde Ainring (LEP, RP)

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

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

Gemäß Karte 1 - Raumstruktur des RP liegt die Gemeinde Ainring auf überregionalen und regionalen Entwicklungsachsen, die sich zwischen Rosenheim und Salzburg sowie zwischen Bad Reichenhall und Freilassing erstrecken. Der Raum Bad Reichenhall - Freilassing soll weiter als Regionaler Wirtschafts- und Versorgungsraum ausgebaut werden. Als Teil des grenzüberschreitenden Raums mit der österreichischen Landeshauptstadt Salzburg kann er geeignete Funktionen in den Bereichen Wohnen sowie Freizeit und Erholung übernehmen. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit diesen Funktionsvorgaben überein.

Das Oberzentrum „Salzburg“ ist durch die höchste Dynamik aller österreichischen Ballungsräume gekennzeichnet und prägt diesen Stadt- und Umlandsbereich. Die Beziehungen gehen jedoch nicht einseitig von Salzburg aus. Die Verflechtungen mit den bayerischen Nachbargemeinden resultieren vor allem in positiven Auswirkungen auf die Wirtschaft der Region. Die Nähe bringt jedoch auch Belastungen vor allem hinsichtlich Wohnen, Siedlungsentwicklung sowie Natur und Landschaft (RP All Zu B 3.2).

Kapitel 5.1 (G) des LEP fordert in diesem Zusammenhang grundsätzlich den Erhalt und die Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft. Der Bebauungsplan fördert gezielt die Weiterentwicklung der gewachsenen örtlichen Wirtschaftsstruktur, indem sowohl Neuansiedlungen unterstützt als auch die Voraussetzungen zum Erhalt bestehender Betriebe geschaffen werden. Insbesondere die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft werden hierbei erhalten und verbessert.

In allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Tourismus und Erholung sind so umweltverträglich wie möglich zu gestalten. In den Tourismusgebieten vor allem im Süden der Region sollen in besonderem Maße Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgas vermieden werden. Vor allem in den Kurorten soll die Luftqualität gesichert werden (vgl. RP 18 B VI 2 G). Alpenraum und Alpenvorland sollen als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten werden. Die Erholungseinrichtungen sollen überwiegend qualitativ ausgebaut und ergänzt werden (vgl. RP 18 B VI 2.1 G). Der Nachfrager nach vor allem innerörtlicher Erholung soll durch ein breites Angebot vielfältiger Möglichkeiten Rechnung getragen werden (vgl. RP 18 B VI 2.4 G).

Bei Berücksichtigung der nachstehenden Belange kann die Errichtung des Landhotels bzw. die Veränderung und Erweiterung des bestehenden Hotels „Rupertihof“ diesen raumordnerischen Festlegungen grundsätzlich Rechnung getragen werden.

In der Kombination mit Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Förderung von Wohnraum können so Arbeitnehmer in der Region gehalten werden. So wird auch dem Grundsatz 1.1.1 des LEP entsprochen, wonach insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Lebensvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. Durch die Planaufstellung in städtebaulich geeigneter, infrastrukturell voll erschlossener Lage kann auch dem Grundsatz 1.1.3 des LEP Rechnung getragen werden, welcher fordert den Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen zu vermindern und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß zu reduzieren. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Der Erhalt einer dauerhaft funktionfähigen dörflichen Siedlungs- und Nutzungsstruktur unter Verwendung und Ausbau der bestehenden

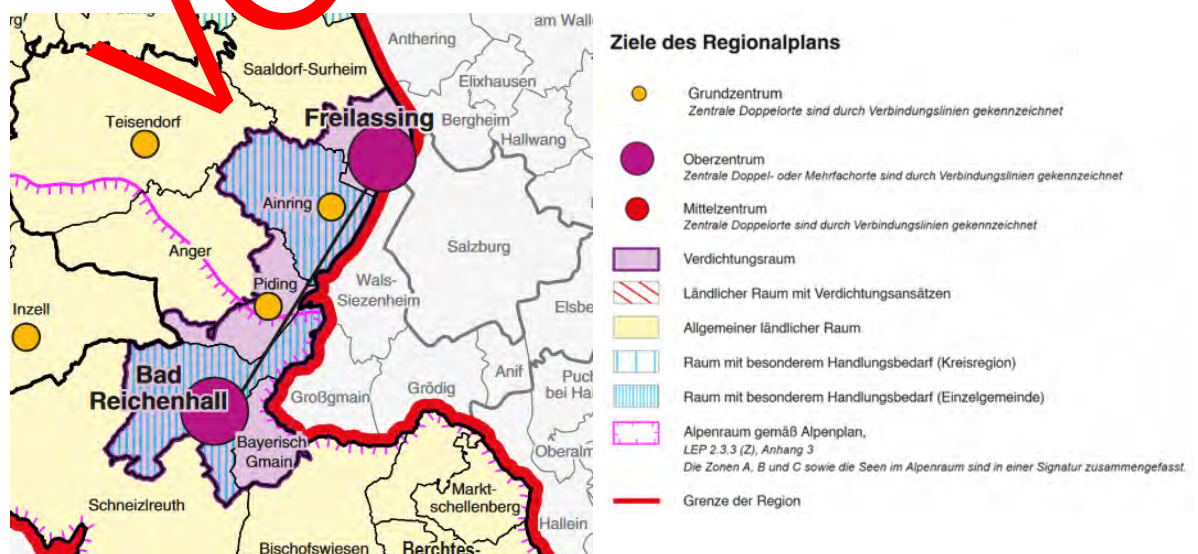


Abb. 2: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region Südostoberbayern o.M. [2], bearbeitet



Infrastrukturen als maßgebliches Ziel des Bebauungsplan entspricht dabei auch dem Grundsatz, wonach die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben soll (LEP Kapitel 1.2.6 (G)).

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein (vgl. RP 18 B II 2 G). Grundsätzlich ist bei Neubauten auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Um diesen raumordnerischen Erfordernissen gerecht zu werden, sind u.a. die Anordnung, Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde so vorzunehmen, dass die negativen Auswirkungen der geplanten Neubauten auf

die charakteristische Siedlungsstruktur so gering wie möglich gehalten werden sowie eine optimale Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Ob durch die Gesamtüberplanung des Planbereichs als Dörfliches Wohngebiet den baurechtlichen Anforderungen der Einzelvorhaben und den Vorgaben des Flächennutzungsplans Rechnung getragen wird, sollte mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Die Planung entspricht überwiegend den raumordnerischen Erfordernissen einer an den demographischen Wandel angepassten, flächensparenden und auf die Innere Entwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 1.2.1 Z, 3.1.1 G, 3.2.7).

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand und die Errichtung einer senkrecht gerechten Wohnanlage mit Tiefgarage entsprechen den o.g. raumordnerischen

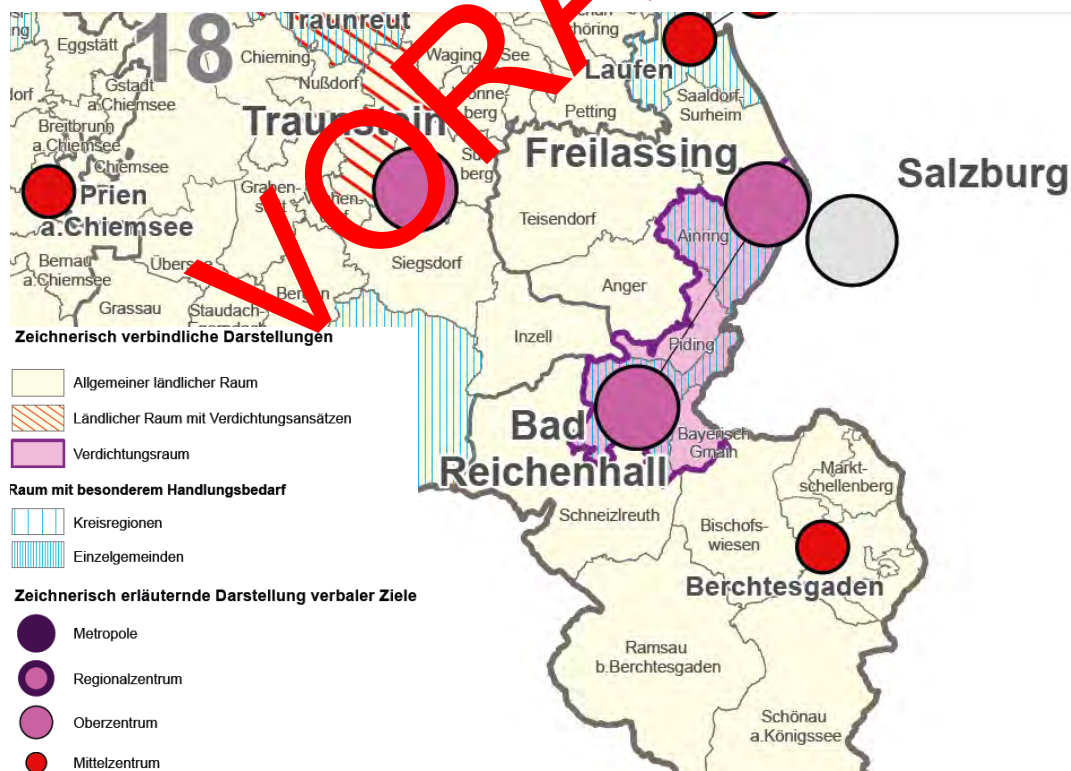


Abb. 3: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. [1], bearbeitet

Erfordernissen in besonderer Weise und werden landesplanerisch begrüßt.

Nach Grundsatz 1.2.1 des LEP sind die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen. Das Ziel 1.2.1 des LEP führt ergänzend aus, dass der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten ist, was vorliegend insbesondere durch Ausweisung von Flächen für dörfliches Wohnen mit verträglichem Gewerbe sowie durch die Schaffung von Flächen für Seniorenwohnen gewährleistet wird. Damit kann auch den Grundsätzen aus Kapitel 1.2.2 des LEP Rechnung getragen werden, welche eine Reduzierung der Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen einfordern. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. Auch den in Kapitel 1.1 des LEP erfassten Grundsätzen und Zielen, insbesondere der flächendeckenden und bedarfsgerechten Vorhaltung sozialer Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge, soll durch Neuaufstellung des Bebauungsplans entsprochen werden. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.

Entsprechend den Forderungen in Kapitel 1.3.2 (G) des LEP werden trotz der geplanten städtebaulichen Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen im Sinne der moderaten Nachverdichtung klimarelevante Freiflächen in Form von Grünstrukturen und Wasserflächen dauerhaft erhalten und planungsrechtlich gesichert. Auch dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung nach Kapitel

3.2 des LEP bzw. den Zielen aus Kapitel B II 3 des RP bzgl. Vermeidung von Zersiedlung wird entsprochen, diesbezüglich wird auf Kapitel 2.3.2 der Begründung verwiesen. Dem Anbindegebot nach Kapitel 3.3 des LEP wird insofern entsprochen, als durch den Bebauungsplan lediglich Neubauvorhaben in siedlungsintegrierter Lage zulässig werden. Dies entspricht auch den Forderungen aus den Grundsätzen in Kapitel A I 2.1 bis A I 2.3 des RP, insbesondere wird durch die bestandsorientierte Siedlungsentwicklung jedoch den Zielen zur Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft aus Kapitel B I 2 des RP Rechnung getragen.

Ein Teil des Planungsgebiets liegt im Überschwemmungsgebiet des Mühlstätter Grabens. Gemäß Kapitel 7.2.5 (G) des LEP sollen Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden. Dabei ist vor allem die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft zu berücksichtigen, die es zu erhalten und verbessern gilt. Diese Räume sind daher von einer mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzung freizuhalten. Nutzungsänderungen von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrückhalteräumen bedürfen wirkungsgleicher Ausgleichsmaßnahmen (RP B I 2.4 (Z)).

aus [1] und [2]

## 1.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land (ABSP), Stand Januar 2014 [4] stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Im ABSP ist für das Planungsgebiet kein Schutz- oder Entwicklungsgebiet vorgesehen. Südwestlich des Planungsgebiets

ist entlang des Mühlstetter Grabens eine gewässerabhängige ABSP-Fläche (Nr. 114) kartiert.

### 1.3 Fachinformation Naturschutz / Artenschutzkartierung Bayern

Das Planungsgebiet liegt in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR-00001).

Im Planungsgebiet befinden sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets „Schutz des Ulrichshögl, Gemeinde Ainring“ (Nr. 292).

Außerhalb des Planungsumgriffs liegen im Nordwesten die Landschaftsschutzgebiete „Ainringer und Peracher Moos“ und im Nordosten das Vogelschutzgebiet „Salzach / Inn“, sowie das FFH-Gebiet „Salzach / Unterer Inn“.

Die Kartierungsergebnisse aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) werden im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. Die Ergebnisse der saP werden in Kapitel 7 „Auswirkungen der Planung“ zum Bebauungsplan zusammenfassend dargestellt, das Gutachten ist Bestandteil der Satzung.

### 1.4 Flächennutzungsplan Ainring

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

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt. Teilflächen im Westen werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der

Zweckbestimmung Haus der Kultur bzw. Kindergarten dargestellt. Neben Kennzeichnung der Verkehrsflächen finden sich ergänzend nachrichtliche Übernahmen zu Schutz- und Überschwemmungsgebieten im südlichen Plangebiet. Hinweislich aufgenommen finden sich zudem Wander- und Radwege, die das Plangebiet von Norden nach Süden und Westen nach Osten kreuzen.

Zudem werden bestehende Gehölz- bzw. Grünstrukturen dargestellt. Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Ainring A mit dessen rechtskräftigen Änderungen wird hingewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplan berücksichtigen vorgenannte Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsbedarf gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

### 1.5 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A Süd“ umschließt teilweise Flächen des Geltungsbereichs der noch rechtskräftigen Fassung mit deren rechtskräftigen Änderungen teilweise und geht in Teilbereichen auch darüber hinaus. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird durch die Neuaufstellung in dessen Geltungsbereich ersetzt.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich der Neuaufstellung befinden sich keine weiteren Bebauungspläne. Im näheren Umfeld existieren östlich des Plangebiets jedoch der Bebauungsplan „Hofhuberanger“ und der Bebauungsplan „Ainring Stadtweg“. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „SO Camping“.



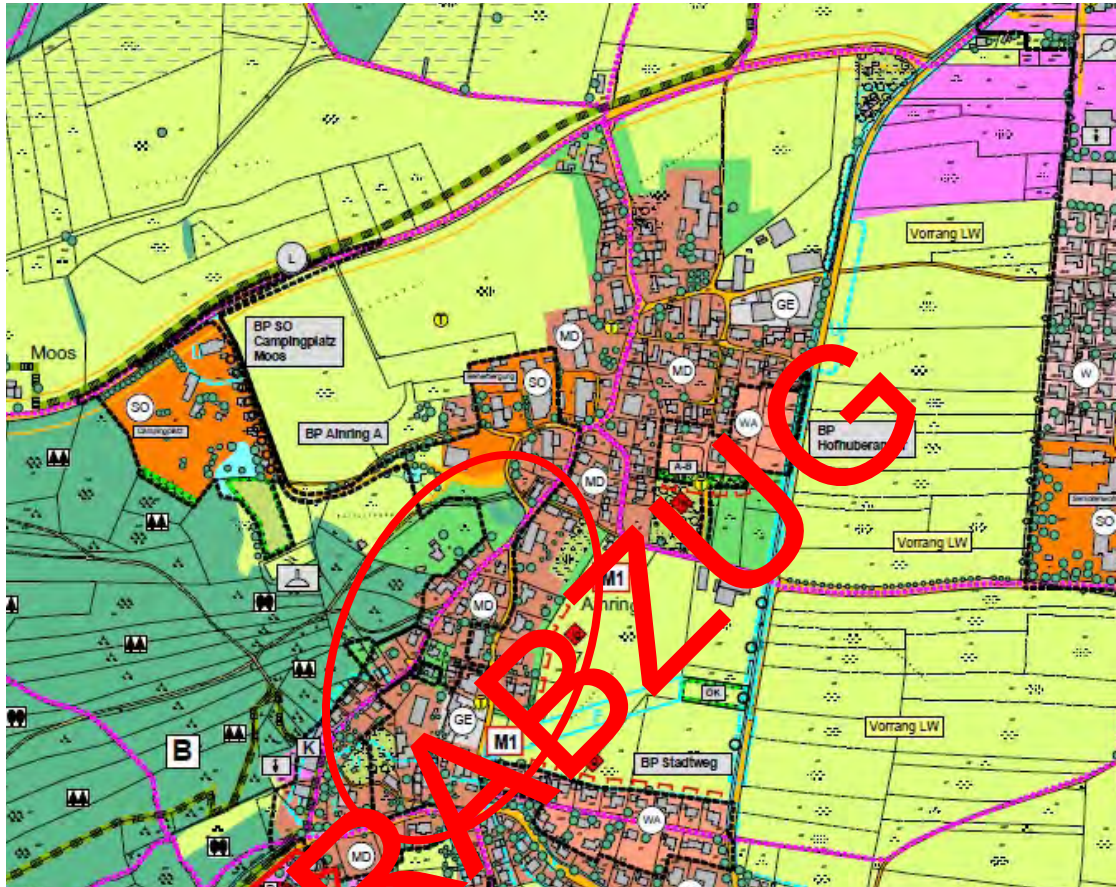


Abb. 4: Ausschnitt nach dem Nutzungsplan Gemeinde Ainring, o.M. [5], bearbeitet

## Zeichenerklärung

Bereich Siedlung



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet



Gewerbegebiet



Geltungsbereich aktueller Bebauungspläne



Überschwemmungsbereiche

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



## 2 Allgemeines

### 2.1 Anlass und Zweck

Die Gemeinde Ainring plant den rechtswirksamen Bebauungsplan Ainring A aus dem Jahr 1995 anzupassen bzw. gänzlich neu aufzustellen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen.

Um Teile des ursprünglichen Bebauungsplans „Ainring A“ weiter zu behandeln, beschloss die Gemeinde Ainring, den südlichen Teil des BBP abzutrennen und als eigenständigen Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weiterzuführen.

Die Bebaubarkeit des Plangebiets soll neu definiert bzw. flexibilisiert werden, um die Dorflage einerseits in ihrer Grundstruktur zu erhalten und andererseits städtebaulich zu ergänzen, nachzuverdichten und neu zu ordnen.

Die Umstellung erfordert aber auch eine Verfahrensumstellung auf § 13 a BauGB, also einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zuzulassende Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> – nach überschlüssiger Prüfung

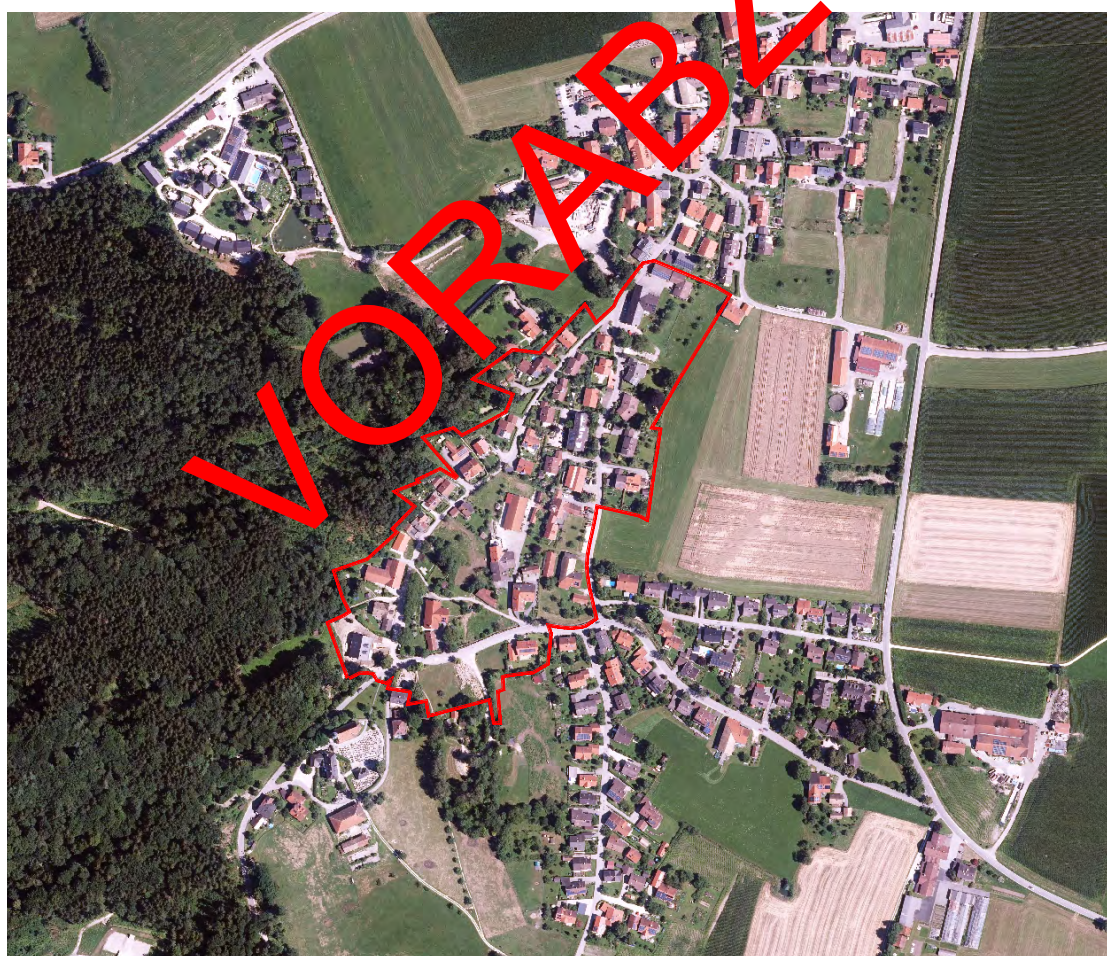


Abb. 5: Luftbild [3] mit Geltungsbereich des BBP o.M.



unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Der Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „SO Camping“ wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A Süd“ weiterhin nicht im Geltungsbereich integriert. Die Bereiche des Hotelprojekts am „Neuwirtgrundstück“ sowie das Bettenhaus am Hotel „Rupertihof“ werden aus dem Verfahren ausgegliedert.

Von zentraler Bedeutung, vor allem auch für die bereits ansässige Bevölkerung im Ortsteil Ainring, sind die Auswirkungen der Projekte auf die verkehrliche Situation und u.a. damit zusammenhängend auf die Lärmsituation. Entsprechend wurde auf dieser Grundlage die verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt.

Für den Bebauungsplan wurde daher eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die verkehrlichen Auswirkungen der neuen Nutzungen auf den Ortsteil Ainring und die an die Kreisstraßen BGL 10 und BGL 18 anknüpfenden Knotenpunkte zu überprüfen sowie Leistungsnachweisen unter der Berücksichtigung der geplanten Ansiedlungen und Prognosebelastungen im Straßennetz durchzuführen.

Die dadurch gewonnen Erkenntnisse wurden dem Immissionschutzgutachten zum Bebauungsplan zugrundegelegt. Dieses berücksichtigt auch weitere immissionschutzrechtliche Belange, z.B. bestehenden Anlagenlärm oder auch die Genehmigungssituation am Dorfpark/Freilichtbühne.

Besonderer Bedeutung kommt darüber hinaus dem Landschaftsbild zu. Insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets gilt es das angrenzende Baudenkmalensemble zu berücksichtigen und ebenso die besondere Historie des Grundstückes. Seinerzeit war ja hier das prägende Dorfzentrum mit Altwirt und Saal.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A Süd“ umfasst ca. 73.495 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich entspricht nicht deckungsgleich dem Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, da wie vorstehend beschrieben aktuelle Entwicklungen im Plangebiet berücksichtigt werden müssen. Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans werden mit der Neuaufstellung vollständig außer Kraft gesetzt.

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

Das vorbeschriebene Bauprojekt für eine Seniorenwohnanlage (siehe Anhang in Kapitel 1.1.1) soll auf Grundstück Fl.Nr. 101 der Gemarkung Ainring umgesetzt werden. In diesem Gebäude sollen ca. 20 Seniorenwohnungen, 10 Apartments in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft und 4 Wohnungen für Mitarbeiter entstehen. Als Wohngebäude ist dieses Vorhaben in einem dörflichen Wohngebiet nach § 5a Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Gemeinde Ainring konnte das Grundstück inzwischen erwerben und ist Eigentümer.

Bestehende Grünstrukturen im Planungsumgriff sind zu erhalten und auch aus artenschutzfachlichen Gründen (Trittstein- und Verbindungsfunktion, Leitstrukturen) zu schützen. Die Vorgaben der Grünordnung sind zu beachten.

Nachfolgend werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zusammenfassend dargestellt:

- Der in der Planzeichnung mit MDW gekennzeichnete Bereich wird nach § 5a Abs. 1 BauNVO als dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 5a Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nummer 1 und 2

BauNVO. Die in § 5a Abs. 3 Nummer 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind kein Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Im gemäß Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichneten Bereich sind Nutzungen bzw. Einrichtungen und bauliche Anlagen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zu-/Abfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Abstandsflächen: Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- Bauweise: Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet.

## 2.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ainring im Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans umfasst gesamt ca. 7,35 ha ohne externe Ausgleichsflächen. Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz, einzelne Grundstücke, befinden sich im Besitz der Gemeinde Ainring.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch ein bestehendes Waldgebiet begrenzt. Zentral im Plangebiet verlaufen die Dorfstraße sowie die Straße Am Alten Schulhaus. Im Zentrum des Geltungsbereichs umfasst dieser die gesamte Siedlungsfläche der Dorflage Ainring.

Nördlich setzt sich das Dorfgebiet fort und östlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden des Plangebiets befinden sich der Dorfpark und das Ensemble um die teilweise denkmalgeschützte Bautengruppe der Ainringer Pfarrkirche St. Laurentius, des Pfarrhofs mit der Pfarrökonomie bzw. der ehemaligen Schule, die abgesondert von den weiteren Anwesen des Ortes am Ainringer Kirchberg liegen.

Der Mühlstätter Graben verläuft im Süden durch das Planungsgelände. Die Ulrichshöglers Straße verläuft teilweise durch das Gebiet und wird von ihm im Süden umschlossen.

Im Plangebiet befinden sich bestehende bauliche Anlagen, Erholungsflächen und Infrastruktureinrichtungen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ainring:

Flur-Nr. 56, Flur-Nr. 61/2, Flur-Nr. 61/5, Flur-Nr. 61/6, Flur-Nr. 61/7, Flur-Nr. 61/8, Flur-Nr. 61/9, Flur-Nr. 61/10, Flur-Nr. 61/11, Flur-Nr. 61/12, Flur-Nr. 61/13, Flur-Nr. 61/14, Flur-Nr. 61/15, Flur-Nr. 65 (Tfl.), Flur-Nr. 65/1, Flur-Nr. 66/1, Flur-Nr. 77, Flur-Nr. 77/1, Flur-Nr. 77/2, Flur-Nr. 77/3, Flur-Nr. 77/4, Flur-Nr. 77/5, Flur-Nr. 77/6, Flur-Nr. 77/11, Flur-Nr. 79, Flur-Nr. 82/1, Flur-Nr. 82/2, Flur-Nr. 82/3, Flur-Nr. 83, Flur-Nr. 83/1, Flur-Nr. 87, Flur-Nr. 87/2, Flur-Nr. 101/3, Flur-Nr. 101, Flur-Nr. 101/1, Flur-Nr. 101/2, Flur-Nr. 104, Flur-Nr. 104/1, Flur-Nr. 104/2, Flur-Nr. 106/3, Flur-Nr. 107, Flur-Nr. 108, Flur-Nr. 109/2, Flur-Nr. 109/3, Flur-Nr. 111, Flur-Nr. 370/12 (Tfl.), Flur-Nr. 418/1, Flur-Nr. 418/2, Flur-Nr. 418/3, Flur-Nr. 418/5, Flur-Nr. 419/3, Flur-Nr. 419/4, Flur-Nr. 888/2, Flur-Nr. 890 (Tfl.), Flur-Nr. 890/2.

## 2.3 Planungsrecht

### 2.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 21321-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 21)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

### 2.3.2 Vorrang der Innenentwicklung

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen geschlossenen Siedlungsbereich der Dorflage Ainring.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für eine

städtebauliche Weiterentwicklung der Dorflage unter Berücksichtigung bestehender Bauanfragen erfolgen.

Im Falle des geplanten Seniorenwohnheims handelt es sich um ein vormals mit einem zwischenzeitlich abgebrochenem Wirtshaus einschließlich dessen Nebengebäuden bebautes, derzeit brachliegendes bzw. als Stellplatzfläche zwischengenutztes innerörtliches Grundstück, welches nun einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die neu geplante Nutzung des Seniorenwohns erfüllt eine Bedarfslücke im Gemeindegebiet, für die Seniorenwohnplätze sind langfristig neben einem Haupthaus in Ainring auch „Satellitenhäuser“ in anderen Ortsteilen der Gemeinde vorgesehen.

Für die übrigen Grundstücke des Plangebiets ist im Sinne einer Schaffung städtebaulicher Nachverdichtungsmöglichkeiten und einer Beseitigung struktureller Defizite, eine Flexibilisierung und Modifizierung der zulässigen baulichen Nutzung vorgesehen. Hierbei werden auch öffentliche Nutzungen wie Stellplätze neu integriert.

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

### 2.3.3 Bodenschutzklausel

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

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um bereits beplante Flächen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen. Es kommt zu keinen Flächenausweisungen außerhalb

bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche, die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitigen Grünflächen werden geschont.

### 2.3.4 Klimaschutzklausel

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

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die zum Vorrang der Innenentwicklung und zum Bodenschutz bereits bestehenden Aspekte des Flächensparens durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans in siedlungsintegrierter und infrastrukturell erschlossener Lage wird zugleich auch dem Klimaschutz Rechnung getragen, da Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen von Bebauung freigehalten werden können.

Baugebietsausweisungen und der damit einhergehende Flächenverbrauch bzw. die Flächenversiegelung werden verringert, der lokale Klimaschutz wird gefördert.

Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leisten die Festsetzungen der Grünordnung, welche neben dem Erhalt bestehender Grünstrukturen auch flächenbezogene Baumpflanzungen sowie Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung mittels Baum- und Strauchhecken vorsehen.

### 2.3.5 Planerische Vorgaben

#### Flächennutzungsplan Ainring

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

Auf Kapitel 1.4 wird im übrigen verwiesen.

### 3 Bestand und Bewertung

#### 3.1 Natur und Landschaft

##### 3.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit (Ssyman) „Voralpines Moor- und Hügelland“. Es ist der Naturraumeinheit (Meynen/Schmithüsen et al.) des „Salzach Hügellandes“ und der Untereinheit der „Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes“ zuzuordnen [8].

##### 3.1.2 Geologie und Böden / Altlasten

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet ist auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluss- bis Lehmkies vorzufinden. Im Osten des Plangebiets dominiert fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Cretaceonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) [9].

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

Durch die Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH wurden Baugrunduntersuchungen zu dem Bauvorhaben Seniorenwohnen durchgeführt. Das Gutachten vom 29.09.2022 der Dipl. Geol. F. Ohin GmbH wurde zum Seniorenwohnheim auf Grundstück Fl.Nr. 101 erstellt. Die Sondierungen im Rahmen der Untersuchung ergaben eine Schichtenfolge von Mutterboden, Auffüllung, Verwitterungslehm und letztlich Sandstein. Der Mutterboden bedeckt das gesamte Gelände in einer Dicke von 0,10 - 0,20 m. Darunter folgen Auffüllungen die im Bereich der abgebrochenen Gebäude bis in 1,4 m Tiefe reichen. Im restlichen Gelände liegt die Unterkante der Auffüllungen bei 0,40 - 0,80 m Tiefe. Sie bestehen überwiegend aus

einem stark sandigen und stark schluffigen Fein- bis Grobkies in dem auch Bauschutt, Holz, Glasscherben, Brandschutt und andere Fremdbestandteile zu finden sind. Auch Betonblöcke von bis zu 1,5 m Durchmesser konnten gefunden werden. Aufgrund dieser Zusammensetzung ist diese Schicht als nicht tragfähiger Boden einzustufen, bei der mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden muss. Sie ist getrennt auszuheben, zu lagern, zu beproben nach DIN EN 12697 und entsprechend zu entsorgen. Die Schicht aus Verwitterungslehm befindet sich in einer Tiefe zwischen 0,40 und 1,40 m. Die Unterkante reicht im Osten auf bis zu 3,10 m Tiefe und steigt nach Westen auf 1 m Tiefe an. Er besteht aus einem sandigen und tonigen Schluff mit wechselndem Kiesanteil. An der Oberfläche kann eine bis zu 0,50 m dicke Torfschicht auftreten und an der Schichtgrenze zum Sandstein kommt es zu Blöcken aus verwittertem Sandstein mit bis zu 0,50 m Durchmesser. Die Konsistenz ist weich sogar teils breiig. Diese Schicht ist frostgefährdet und nicht tragfähig. Die Oberkante des Sandsteins befindet sich im Westen auf einer Höhe von 3,10 m unter Gelände und steigt im Osten auf 1 m unter Gelände an. Die Tiefe des Sandsteins setzt sich noch etliche Meter fort. Die Schicht besteht aus Wechsellagerungen von Sandstein und Kalksandstein. Es handelt sich hier um einen tragfähigen Baugrund.

Wasser wurde in einer Tiefe von 1,20 m unter Gelände gefunden. Hierbei handelt es sich um aufgestautes Sickerwasser in der kiesigen Auffüllung. Ein Grundwasserleiter existiert nicht. Die verschiedenen Bodenschichten sind als gering durchlässig bis nahezu undurchlässig einzustufen wodurch eine Versickerung nicht möglich ist. Mit einem Aufstau des Grundwassers bis zur Geländeoberkante muss gerechnet werden.

aus [15]



### 3.1.3 Klima / Luft

#### Klima

Der Luftstrom des Plangebiets in Voralpenlage bewegt sich die Berghänge westlich des Geltungsbereichs talabwärts. Der Mühlstätter Graben lenkt hier teilweise den Luftstrom entlang des Bachlaufs. Die offene Bebauung sorgt für eine gute Durchlüftung des Plangebiets.

Die großflächigen Wälder und landwirtschaftlichen Nutzflächen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets sorgen für einen mikroklimatischen Kühleffekt, welcher speziell an Hitzetagen gesundheitsförderlich wirkt.

Aktuell ist kein Klimagutachten für das Bearbeitungsgebiet veranlasst.

Das Klima in Ainring ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Der Niederschlag in Ainring ist hoch, auch während des trockensten Monats. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb. In Ainring herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 8,9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 1158 mm.

aus [11]

#### Gerüche

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen. Die Beurteilung von Gerüchen aus Gülleausbringung auf umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist gemäß dem Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft ist bei der Bewertung der Gesamtbelastung im Rahmen der Regelfallbeurteilung nicht erforderlich.

#### Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Die offene Baustruktur und die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiete tragen zu einem ausreichenden Luftmassenaustausch im Geltungsbereich bei.

### 3.1.4 Hydrologie

Das Plangebiet liegt teilweise im faktisch ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ 100) des Mühlstätter Grabens. Es können Wassertiefen bis zu 0,20 m, örtlich in Geländesenken bis 0,80 m auftreten. Die Überschwemmungsgebietsflächen entlang des Mühlstätter Grabens sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Vergrößerung der Geländeoberfläche z.B. durch Auffüllungen ist in diesen Bereichen unzulässig. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden, der Verlust von verlorenem Retentionsraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Bei Anpflanzungen und Einfriedungen ist hier darauf zu achten, dass kein Querriegel zur Fließrichtung entsteht, welcher den Hochwasserabfluss negativ für Ober- und Unterflur beeinflusst. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterflur sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden und Bauvorhaben im Bereich von Überschwemmungsgebieten in hochwasserangepasster Bauweise herzustellen.

Die südlichen Teilflächen des Plangebiets sind entsprechend auch bei einem Extremhochwasser (HQextrem) von Überflutung durch Ausuferungen des Mühlstätter Grabens betroffen. Es können auch für diesen Fall Wassertiefen bis zu 0,20 m, örtlich in Geländesenken bis 0,80 m auftreten. Das Freihalten geeigneter Hochwasser-Abflusskorridore für ein HQextrem, z.B. entlang des Mühlstätter Grabens, ist zu berücksichtigen. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Deshalb wird in den Überschwemmungsflächen des HQextrem eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) wird hingewiesen.

Durch das Ingenieurbüro aquasoli wurde ein hydrotechnisches Gutachten mit einer Gefährdungsanalyse zum Mühlstätter Graben für das Seniorenwohnheim auf den Grundstücken Fl.Nr. 101 und 101/3 erstellt. Schon für die Bestandssituation zeigt sich, dass der Mühlstätter Graben nicht die benötigte Leistungsfähigkeit hat um ein HQ<sub>100</sub> schadlos im Gerinne abzuführen. Ein Abflusssast bildet sich am Beginn der Ulrichshögler Straße parallel zum Mühlstätter Graben der flächig in den Siedlungsbereich nach Südosten abfließt. Befinden sich hier keine Hindernisse ergeben sich Fließtiefen von ca. 0,10 m bis 0,15 m. Senken und Mulden werden durch das Wasser gefüllt und weisen daher tiefere Werte auf. Die Gebäude quer der Strömungsrichtung wirken aufstauend. Ein zweiter Ast bildet sich in nordwestlicher Richtung auf Höhe des Prof.-Erler-Wegs der in den Siedlungsbereich um die Dorfstraße abströmt.

Unter Berücksichtigung geplanter Baumaßnahmen ergibt sich ein auszugleichender Retentionsraumverlust von 54 m<sup>3</sup>. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Traunstein ist das Volumen des Gebäudkörpers laut rechtskräftigem Bebauungsplan in Abzug zu bringen wodurch sich ein Retentionsraumverlust von 28 m ergibt.

aus [7]

Ein weiteres hydrotechnisches Gutachten mit Starkregenbetrachtung für Bereich des Seniorenwohnheims auf Grundstück Fl.Nr. 101 des Ingenieurbüros aquasoli vom 16.11.2023 kommt zum Ergebnis, dass wild abfließendes Oberflächenwasser den teils steilen Hanglagen westlich des Geltungsbereichs folgend in Richtung des Plangebiets abläuft.

Im Bereich des Seniorenwohnheims ergibt sich hierdurch im Ist-Zustand eine Fließtiefe von bis zu ca. 0,2 m der weiter nach Westen abfließt wobei er zum Teil auf der Ulrichshögler Straße nördlich des Flurstücks gebündelt wird.

aus [19]

### 3.1.5 Biotopstrukturen

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

### 3.1.6 Grünflächen und Erholung

Zentral im Planungsgebiet befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Des Weiteren kreuzen im Geltungsbereich Rad- und Wanderwege, welche einerseits das Ensemble rund um die Pfarrkirche in Ainring für Tourismus und Naherholung erschließen, andererseits jedoch in die umgebende Landschaft und hier v.a. in Richtung des nahegelegenen Ulrichshögl führen. Der Mühlstätter Graben bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten.

### 3.1.7 Landschafts- und Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist durch eine bestehende Siedlungsstruktur und die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt. Im Planungsumgriff befinden sich hauptsächlich Wohngebäude und nicht störendes Gewerbe mit Schwerpunkt im Bereich Hotel bzw. Gastronomie. Entlang der Westgrenze des Planungsumgriffs bildet die dort bestehende Laubmischwaldfläche eine ortsbildprägende Grünstruktur aus. Der Geltungsbereich ist daher von Westen her abgeschirmt. Weitere Gehölzstrukturen finden sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche rund um den Spielplatz sowie am südlichen Rand des Planungsumgriffs.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Südwesten nach Nordosten stark ab, insbesondere unmittelbar nach der Waldkante im westlichen Plangebiet. Auf die Erhaltung der existierenden Grünstrukturen wird im Bebauungsplan explizit Wert gelegt um so zur Durchgrünung des Plangebiets beizutragen.

### 3.1.8 Bestehende Strukturen, Nutzungen

Die Flächen des Plangebiets sind großteils bereits bebaut und verkehrlich sowie infrastrukturell erschlossen. Neben der dominierenden Wohnnutzung finden sich auch gewerbliche Betriebe in der Dorflage. Vor allem Hotels und Gastronomie prägen die wirtschaftliche Struktur im Plangebiet. Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich zudem die Gemeinbedarfsflächen eines Kindergartens und einer kulturellen Einrichtung (Haus der Kultur). Vorgelagert besteht eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und öffentlichen Stellplätzen.

### 3.1.9 Denkmalschutz

Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege [10] ist für den Geltungsbereich weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal kartiert. Das Ensemble Pfarrkirche St. Laurentius und Umgebung, E-1-72-111-1, grenzt unmittelbar an den Planungsumgriff an. Auf Kapitel 6.13 wird verwiesen.

### 3.1.10 Bevölkerung

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandserhebung zur schalltechnischen Untersuchung (Möhle + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700 00756 vom November 2023) zusammenfassend dargestellt. Die schalltechnische Untersuchung hat einen größeren Geltungsbereich, als den der Neuaufstellung des BBP „Ainring A Süd“ untersucht. Der Nordteil und somit die geplanten Bauvorhaben „Neubau Hotel“ und „Rupertihof“ sind kein Bestandteil mehr des vorliegenden Bebauungsplans „Ainring A Süd“. Zum gesamtheitlichen Verständnis und zur Prüfung der Funktionalität beziehen sich die Ausführungen des Gutachtens auf die gesamte Untersuchung. Auf das Gutachten wird verwiesen.

#### Verkehrslärm

Die Schallemissionen wurden auf Grundlage des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan sowie einer Ortsbesichtigung ermittelt.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten entlang des Rupertiwegs im nördlichen Plangebiets mit Beurteilungspegeln von bis zu 56/46 dB(A) Tag/Nacht auf. Im Süden des Plangebiets treten die höchsten Beurteilungspegel entlang der Straße Am Alten Schulhaus wie auch im Prognose Nullfall Beurteilungspegeln von bis zu 55/44 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden im gesamten Plangebiet im Tag-Nachtzeitraum zuverlässig eingehalten. Für die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten (Am Alten Schulhaus 5) wird auf der sicheren Seite liegend das höhere Schutzniveau (allgemeines Wohngebiet) mit den Orientierungswerten 55/45 dB(A) tags/ herangezogen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch im LGA Gebäude Beurteilungspegel unter 55/45 dB(A) tags/nachts auftreten. Somit können im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

#### Anlagenlärm außerhalb des Plangebiets - Vorbelastung

In der umliegenden Nachbarschaft (außerhalb des Plangebiets) befinden sich die Betriebe Richard Dusch Lager und Logistik, eine Bäckerei sowie Hotels. Die entstehenden maßgeblichen Emissionen (Vorbelastung) gehen hierbei von der jeweiligen Anlieferung und von den Nutzungen der Parkplätze aus. Durch die Vorbelastung kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 42/38 dB(A) Tag/Nacht im Plangebiet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete mit 60/45 dB(A) Tag/Nacht sowie die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (90/65 dB(A) Tag/Nacht) werden zuverlässig im gesamten Plangebiet eingehalten.

Durch die kurzzeitigen Geräuschspitzen kommt es im nördlichen Teil des Plangebiets zu Beurteilungspegeln von bis zu 62 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum.

Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen für

Dorfgebiete mit 90/65 dB(A) Tag/ Nacht innerhalb des Plangebietes nicht überschritten.

#### Anlagenlärm innerhalb des Plangebiets - Zusatzbelastung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Hotels im Bestand sowie in Planung (Zusatzbelastung). Des Weiteren befinden sich kleinere Betriebe wie ein kleiner Lebensmittelmarkt und Unternehmen mit reiner Büronutzung im Plangebiet. Die maßgeblichen Schallquellen gehen von den Parkplätzen der Betriebe sowie teilweise den Anlieferungen aus.

In der Nachbarschaft nördlich angrenzend zum Plangebiet kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 53/47 dB(A) Tag/Nacht (Gästehaus Ruperti, Dorfstraße 28). Die Überschreitungen werden jedoch maßgeblich durch die eigene Nutzung (oberirdische Parkplätze) verursacht. Innerhalb des Plangebiets kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete mit 60/45 dB(A) Tag/Nacht. Im nördlichen Teilbereich kommt es hierbei am Bestandsgebäude Hotel Ruperti Hof zu Beurteilungspegeln von bis zu 55/48 dB(A) Tag/Nacht, sowie an dem angrenzend bestehenden Restaurant Hahne-Huaba zu Beurteilungspegeln von bis zu 56/49 dB(A) Tag/Nacht. Im Nachtzeitraum werden somit an beiden Gebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete überschritten. Maßgeblich für die Überschreitungen ist der Betrieb selbst sowie der Betrieb des jeweiligen anderen.

An der Südfassade des bestehenden Hotels Ruperti Hof kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 63/40 dB(A) Tag/Nacht. Somit werden im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete mit 60 dB(A) um 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen gehen maßgeblich von der hoteleigenen Gästeterrasse aus, für die eine Baugenehmigung mit Immissionsschutzauflagen vorliegt. An dem Neubau Hotel Berger werden Beurteilungspegel von bis zu 61/48 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Die Überschreitungen

treten im Nahbereich der Tiefgarage auf und werden durch die Kfz-Bewegungen der Hotelgäste selbst verursacht. Eine ähnliche Situation liegt bei dem bestehenden Hotel Schaidler im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln von bis zu 52/48 dB(A) Tag/Nacht vor. Die maßgebliche Quelle, die zu den Überschreitungen nachts führt, geht von den eigenen oberirdischen Stellplätzen aus.

Durch das Bauvorhaben der Hackschnitzelhalle im nördlichen Plangebiet werden auf demselben Grundstück am Gebäude Dorfstr. 39 Beurteilungspegel von bis zu 68/33 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete im Tagzeitraum um bis zu 8 dB(A) überschritten. Maßgeblich für die Überschreitungen sind die Schallemissionen ausgehend von der geplanten Hackschnitzelhalle sowie der damit verbundenen Anlieferungen und Holzverarbeitungen. In der Plangebietsmitte kommt es an den Bestandsgebäuden der Firma Holzbau Protze und der Firma Pössel zu Überschreitungen im Tagzeitraum mit Beurteilungspegeln von bis zu 64/16 dB(A) Tag/Nacht (Fa. Protze Holzbau) bzw. 62/28 dB(A) Tag/Nacht (Fa. Pössel). An beiden Gebäuden ist die maßgebliche Quelle, die zu den Überschreitungen führt, die Anlieferung der Firma Holzbau Protze.

Am bestehenden Landhotel Berger im Süden des Plangebiets kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 46/32 dB(A) Tag/Nacht. Somit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete mit 60/45 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring befinden sich zwei Bereiche in der Nachbarschaft in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit 55 dB(A) können im Tagzeitraum zuverlässig eingehalten werden. Im nördlichen Wohngebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit 40 dB(A) nachts ebenfalls zuverlässig eingehalten. Im südlichen Wohngebiet treten Beurteilungspegel

von bis zu 41 dB(A) (Stadtweg 1) auf. Verursacht werden die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/ 40 dB(A) Tag/Nacht) von 1 dB(A) nachts durch die Parkplatzbewegungen der bestehenden Bäckerei außerhalb des Plangebiets.

Durch die kurzzeitigen Geräuschspitzen innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen für Dorfgebiete mit 90/65 dB(A) Tag/Nacht und für allgemeine Wohngebiete mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht in der umliegenden Nachbarschaft (außerhalb des Plangebietes) nicht überschritten.

Im Nahbereich der Anlieferzonen bzw. oberirdischen Parkplätze im Plangebiet können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen für Dorfgebiete mit 90/65 dB(A) Tag/Nacht tags eingehalten werden, jedoch nachts werden diese überschritten.

Die vorliegenden Überschreitungen im Plangebiet werden durch die bereits bestehenden gewerblichen Betriebe (Hotels, Ferienwohnungen, etc.) verursacht. Um die Konflikte bei einer baulichen Änderung bzw. Neubau von Betrieben zu lösen, wurden Festsetzungen formuliert, sodass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die schalltechnische Verträglichkeit gemäß den Anforderungen der TA Lärm mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden muss.

aus [17]

#### Verkehr

Auf die Verkehrsuntersuchung der PTV Transport Consult GmbH vom 07.07.2022 wird verwiesen.

Im Plangebiet befindet sich eine bereits vorhandene Straßeninfrastruktur die aus der Dorfstraße, dem Mitterweg, Am Anger, Am Alten Schulhaus, der Ulrichshögler Straße, dem Rupertiweg und einem Weg östlich des Chalet-Dorfs (SO Camping) der für bestimmte Verkehre zugelassen ist. Die Knotenpunkte

für den Verkehr entstehen wo diese Straßen in die BGL 10 und BGL 18 führen.

Die Straßen im Ortsteil werden von circa 240 bis 1.300 Kfz in 24 Stunden befahren. In den Spitzenstunden liegt der Wert zwischen 20 und 100 Kfz, wobei nur die Ulrichshögler Straße einen Wert von über 50 Kfz aufweist.

Die aktuelle Verkehrssituation führt zu einer sehr guten Qualitätsstufe an allen Knotenpunkten im Plangebiet. Die Bewertung erfolgt in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) nach dem H 520/5, wobei alle Knotenpunkte in Untersuchungsbericht die Stufe QSV A erreichen. Dies bedeutet, dass der Verkehr nahezu ungehindert durch die Punkte passieren kann und Wartezeiten sehr gering sind.

aus [17]

#### 3.1.1.1 Artenschutz

##### Pflanzen

Für das Plangebiet wurde durch das Büro naturreconsult eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Darin werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (die europäischen Vogelarten nach Art.1 Vogelschutzrichtlinie, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie der Verantwortungsarten nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG die durch das Vorhaben potentiell erfüllt werden, ermittelt und dargestellt. Zudem werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. §45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Gemäß Abschichtungskriterien und der Vegetationsausstattung des Untersuchungsgebiets kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie innerhalb der Eingriffsflächen vor (vgl. Listen im Anhang) oder sind anderweitig vom Vorhaben betroffen. Biotopstrukturen.



Tiere

Das Untersuchungsgebiet liegt in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 10.11.2023 wurde durch das Büro natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie eine Bestandsaufnahme im Geltungsbereich durchgeführt.

Fledermäuse

Die Tiergruppe der Fledermäuse wurde in zwei Gruppen erfasst. Die erste Gruppe bewohnt anthropogene Quartiere während die zweite natürliche Quartiere nutzt. In der ersten Gruppe wurden acht Arten im Untersuchungsgebiet und durch Sekundärdaten nachgewiesen. In der zweiten Gruppe waren es 10 Arten.

Amphibien

Als prüfungsrelevante Art mit Nachweisen im Gebiet ist der Springfrosch (*Rana lessonae*) zu benennen. Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gemeinschaftsrechtlich geschützter Amphibienarten sind jedoch nach vorfindenden Gewässern, Absichtungskriterien gemäß STMI (2015) und den Ergebnissen der Geländekartierung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen (vgl. Absichtungsliste der saP).

Insekten

Nach der Geländekartierung mit Bewertung der Lebensraumpotentiale und den vorliegenden Sekundärdaten ist ein Vorkommen des Scharlachkäfers (*Cucujus cinnabarinus*) im Eingriffsgebiet nicht auszuschließen.

Vögel

Die Vögel wurden in 4 Gruppen unterteilt. Die erste Gruppe behandelt Gebäudebrüter mit möglichen Verlusten oder Störungen an dauerhaft genutzten Brutplätzen. Hier wurden die drei Vogelarten Haus- und Feldsperling sowie Rauchschwalbe gezählt.

Zweitens wurden weit verbreitete ungefährdete Arten mit möglichen Störungen / Verlusten an dauerhafte genutzten Brutplätzen aus der Gilde der Wald- und Waldrandvögel bzw. Arten des Halboffenlandes erfasst. Auch hier konnten drei Arten nachgewiesen (Grauschnäpper, Feldsperling) bzw. als potentiell vorkommend (Star) festgestellt werden.

Die dritte Gruppe umfassen ebenso drei Arten nachweisen (Goldammer, Klappergrasmücke, Stieglitz) sind weit verbreitete und ungefährdete Arten mit möglichen Verlusten oder Störungen an saisonalen Brutplätzen aus der Gilde der Wald- und Waldrandvögel bzw. Arten des Halboffenlandes.

Die letzte erfasste Gruppe sind sonstige, auch streng geschützte Vogelarten oder Arten des Anhang I EU-VSRL, mit möglichen Störungen/Verlusten an Nahrungs-, Verbund- und Durchzugshabitaten aus der Gilde der Wald- und Waldrandvögel, des Halboffenlandes und der dörflichen Siedlungen. Nachgewiesen wurden Grünspecht, Kolkrabe, Mauersegler, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Schwarzmilan, Turmfalke, Waldlaubsänger, Wiesenpieper. Potentiell vorkommend ist der Habicht einzustufen.

aus [18]

Das Plangebiet ist bereits durch Lärm- und Lichtimmissionen vorbelastet.

Bestehende übergeordnete Grünstrukturen (siehe Punkt I.1.2.8) dienen als Habitat und Leitlinien für die örtliche Fauna.

### 3.2 Flächennutzung und Infrastruktur

#### 3.2.1 Umgebende Nutzung

Nördlich des Planungsgebiets befinden sich Siedlungsstrukturen, welche im FNP als Dorfgebiet, sowie untergeordnet als Gewerbegebiet und Sondergebiet gekennzeichnet sind. Zwischen diesem und der BGL 10 liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nordöstlich des Planungsgebiets liegen als Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete dargestellte Siedlungsbereiche der Ortslage Ainring. Im Anschluss daran, sowie direkt östlich angrenzend, folgen auch hier landwirtschaftliche Nutzflächen, die teilweise die anderen Gebiete zur Schwimmbadstraße (BGL 18) abschirmen. Zwei bestehende Streuobstwiesen im Bereich der gemäß FNP geplanten Flutmulde und nahe der Straße Am Anger sollen entwickelt bzw. ergänzt werden.

Südlich des Plangebiets befinden sich die Siedlungsstrukturen eines Dorfgebiets. Nach FNP, landwirtschaftliche Nutzflächen und sonstige Grünflächen. Auch hier sollen bestehende Streuobstwiesen entwickelt bzw. ergänzt werden. Gehölzstrukturen säumen eine Fläche für den Gemeinbedarf die als Umweltbildungs- und Kulturpark genutzt wird. Weitere Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich südwestlich des Planungsumgriffs (Ensemble um Pfarrkirche).

Westlich des Plangebiets grenzt unmittelbar ein Laubmischwald an. Zudem findet sich hier auch eine Stocksportanlage. Weiters wird auch hier die umgebende Fläche für landwirtschaftliche Zwecke und sonstige Grünflächen genützt.

Nordwestlich des Plangebiets, hinter dem Wald liegend, befinden sich die Strukturen des SO Camping.

#### 3.2.2 Nutzung im Planungsgebiet

Auf Kapitel 3.1.8 wird verwiesen.

#### 3.2.3 Verkehr

Zentrale Erschließungsachsen im Plangebiet stellen die Dorfstraße in Nord- Süd- Richtung und die Ulrichshögler Straße in West-Ost- Richtung dar. von diesen wiederum zweigen diverse Nebenstraßen ab. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem bestehen über die BGL 10 bzw. die BGL 18, welche den Bundesstraßen B20 und B30 zuleiten.

Im Übrigen wird auf Kapitel 3.1.10 verwiesen.

#### 3.2.4 Versorgung

In größeren Teilen des Geltungsbereichs sind bereits Vor- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) vorhanden. Lediglich die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind noch an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen anzuschließen.

## 4 Plausibilitätsprüfung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A Süd“ erfolgt die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets (MDW). Gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen sollen gleichermaßen für das Plangebiet erhalten werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB entwickelt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Nebenanlagen sowie zur baulichen Gestaltung der Vorhaben neu strukturiert.

Hierdurch soll das bisher auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehende Baurecht wieder geordnet werden und zukünftige Wohn- und Gewerbeprojekte im Sinne einer moderaten Nachverdichtung in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht werden. Insbesondere durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Festsetzungen der Grünordnung wird der Einbindung des Plangebiets bzw. der Einzelvorhaben in den landschaftlichen Kontext und in das Ortsbild Rechnung getragen, wobei dem Erhalt der lokalen Baukultur hoher Stellenwert eingeräumt wird.

Gemäß Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP [1] ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Nach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Dies ist vorliegend der Fall, insbesondere bei dem Bauvorhaben „Seniorenwohnen“ handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung oder Aktivierung einer derzeit (zwischen-)genutzten Fläche. Im übrigen Plangebiet handelt es sich um Zulässigkeit baulicher Nachverdichtung und Umstrukturierung in bestehendem Siedlungsbereich.

Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der leistungsfähigen verkehrlichen und medialen Erschließung optimal geeignet, um

flächensparende und somit boden- und klimaschonende Nachverdichtungsprozesse zu initiieren.

Standort- und Planungsalternativen sind unter den gegebenen Gesichtspunkten der Neuordnung des Baurechts und der Ermöglichung verschiedener, größtenteils ortsgebundener oder nutzungsstruktureller bzw. -synergetischer Bauprojekte planerisch, städtebaulich und betriebswirtschaftlich nicht gegeben.

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

## 5 Planungsziele

### 5.1 Flächennutzungsplan Ainring

Die Flächen im Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO sowie als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht eine geringfügige Anpassung der Nutzart in ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) vor.

### 5.2 Ziele des Bebauungsplans

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A Süd“ der Gemeinde Ainring sollen das geplante Bauprojekt „Senioren-Wohnen“ am „Altenwirtsgrundstück“ ermöglicht und die städtebauliche Entwicklung der übrigen Ortslage zukunftsfähig vorgedacht werden.

Hierbei sind die kommunale Planungen zum Ausbau bestehender öffentlicher Stellplatzflächen zu berücksichtigen. Weitere Bauanträge für ein Einfamilienhaus auf Grundstück Fl.Nr. 104, für einen Ausbau des existierenden Wohngebäudes auf Grundstück Fl.Nr. 61/7 und für die Überbauung einer Garage auf Grundstück Fl.Nr. 61/12 liegen vor.

Ziel ist die Ausweisung eines attraktiven Siedlungsstandorts der sowohl durch gewerbliche Betriebe Arbeitsplätze und die Güter des täglichen Bedarfs bereitstellen als auch ein vielfältiges Wohnangebot für alle sozialen und demographischen Schichten ermöglicht.

### 5.3 Ziele des Grünordnungsplans

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

Vorrangiges Ziel ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext sowie die Schaffung bzw. der Erhalt von Grünstrukturen.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Art der Nutzung

Der in der Planzeichnung mit MDW gekennzeichnete Bereich wird nach § 5a Abs. 1 BauNVO als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 5a Abs. 2 BauNVO, im Einzelnen

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schenk- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme: Zulässig sind Nutzungen nach § 5a Abs. 2 Nummer 1 und 2 BauNVO, im Einzelnen

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Schreinerei auf Fl.Nr. 87/2 im MDW allgemein zulässig.

Bei der Genehmigung von gewerblichen Nutzungen im MDW ist darauf zu achten, dass zusammen mit dem Lärmeintrag weiterer im MDW vorhandener gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte beim nächstgelegenen WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und beim nächstgelegenen MDW von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Im gemäß Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichneten Bereich sind Nutzungen bzw. Einrichtungen und bauliche Anlagen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.

So wird der bestehenden lokalen Nutzungsstruktur mit Wohnen, Hotels und Gaststätten, Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben sowie Gemeinbedarfseinrichtungen im Dorf Ainring Rechnung getragen, jedoch auch mit Blick in die Zukunft ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht.

Zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen ist die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren für die jeweiligen Neubauvorhaben nachzuweisen.

### 6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Geschossigkeit.

Die zulässige GRZ von 0,3 und 0,4 wird für Wohngebiete im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 61/4 und 87/2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Grundstücke werden bereits im Bestand und zukünftig gewerblich genutzt, wodurch sich nach der Nutzungsart der Bedarf einer höheren GRZ gegenüber wohnbaulicher Nutzung ergibt.



### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile i.V.m. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Dachüberstände, Erker, Kamine und Vordächer) um maximal 1,5 m, durch Terrassen um maximal 5 m und durch Balkone um maximal 3 m überschritten werden.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zu- / Abfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Abstandsflächen

Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Auf mehreren Grundstücken im Plangebiet bestehen dinglich gesicherte Abstandsflächenübernahmen zugunsten von Nachbargrundstücken.

Auf Grundstück Fl.Nr. 104 wird aufgrund der problematischen Erschließungssituation auf die Festsetzung von Baufenstern südlich der Zufahrtsstraße verzichtet. Die von Nordosten zum Grundstück führende Straße ist nur einspurig befahrbar und bietet so nicht die Voraussetzungen für eine weitere Aufsiedlung / Nachverdichtung in diesen Bereich. Auch auf eine zusätzliche Überbrückung des Mühlstätter Grabens in diesem Bereich soll verzichtet werden.

Die Bebauung auf Fl.Nr. 104/1 wird daher gemäß der Bestandssituation auf den Grundstücksbereich nördlich der Erschließungsstraße konzentriert. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 104 werden

aufgrund der besseren Anbindung an die mehrspurige Straße Am Alten Schulhaus Nachverdichtungsmöglichkeiten angeboten.

#### Bauweise

Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete angeordnet.

#### Abgrabungen / Aufschüttungen

Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes von über 80 cm sind nur im Bereich überbauter Flächen und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden, ausgenommen es handelt sich um hangintegrierte bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer oder mehreren hangabgewandten Fassaden, die der Belichtung und / oder Entlüftung dienen.

#### Städtebauliche Kennzahlen:

Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	73.495 m <sup>2</sup>
davon MDW:	63.372 m <sup>2</sup>
davon Gemeinbedarf:	2.331 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Grünfläche:	684 m <sup>2</sup>

davon öffentl. Verkehrsfläche:	6.640 m <sup>2</sup>
--------------------------------	----------------------

überbaubare Grundst.fl.:	19.127 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Grundst.fl.:	46.576 m <sup>2</sup>
(überbaubar nur durch private Erschließungsflächen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern nicht gemäß § 13 Abs. 4 ausgeschlossen)	

Nettobauland:	63.372 m <sup>2</sup>
---------------	-----------------------

Durch die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Abstandsflächen, zur Bauweise sowie zu Geländeänderungen i.V.m. den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und zur Grünordnung wird die Einbindung von Bauvorhaben im Plangebiet in den landschaftlichen Kontext und das Ortsbild sichergestellt. Ziel ist der Erhalt der regionaltypischen Baustruktur unter Berücksichtigung ortsspezifischer topographischer Besonderheiten, ohne sich moderner Bauformen zu verschließen. So wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter soweit möglich vermieden werden.

Die westlich des Geltungsbereichs liegenden Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, welche einen hangabwärts gerichteten Kaltluftstrom begünstigen, der durch die offene Bebauung i.V.m. der Ausrichtung der Baukörper zur optimalen Durchlüftung des Geltungsbereichs beiträgt.

#### 6.4 Gestalterische Festsetzungen

Die zulässige Geschossigkeit der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf, in Gebäudemitte gemessen, nicht höher als 40 cm über der vorhandenen natürlichen oder bei der Schnurgerüstabnahme festgelegten Geländeoberfläche liegen. Ein geneigtes natürliches Gelände ist so aufzufüllen, dass nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche ringsum maximal 40 cm unter der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegt. Die Auffüllflächen sind lang auszuziehen und dem natürlichen Gelände anzugleichen.

Bei Gebäuden ohne Zulässigkeit eines Dachgeschosses sowie bei Nebenanlagen darf die Oberkante der Fußpfette höchstens 0,40

m über der Oberkante der Rohdecke liegen.

Bei Gebäuden mit Zulässigkeit eines Dachgeschosses darf die Kniestockhöhe maximal 1,60 m betragen.

So wird mit Gestaltung und Dimensionierung neu entstehender Baukörper bzw. der baulichen Anpassungen bestehender Baukörper auf die bestehende Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung Bezug genommen. Dennoch ermöglichen die festgelegten Grenzwerte die für die weitere städtebauliche Entwicklung bzw. die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur erforderlichen Flächeninanspruchnahmen und baulichen Dimensionen.

Bezogen auf das Einzelbauvorhaben sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Für überdachte Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig. Dacheindeckungen sind nur in naturroten Farbtönen zulässig.

Flachdächer sind, unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen (Vegetationstragschicht kombiniert mit Sicker- und Filterschicht) ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Flachdächer von Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Die Vegetationstragschicht für unterbaute Grünflächen muss mit einer Dicke von

mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer Dicke von mindestens 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> pro Baum zur Verfügung stehen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern.

Sendemasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, auch auf Dächern.

Fassadenoberflächen sind aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen sowie in untergeordnetem Umfang Glas und Sichtbeton zulässig. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

## 6.5 Verkehrliche Erschließung

### Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Kfz-Verkehr von Norden über die Dorfstraße und von Süden über die Ulrichshöfeler Straße, welche in die Schwimmbadstraße (BGL18) einmündet.

Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus privaten Grundstücksflächen sind auf ganzer Länge der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenze zulässig. Die Länge der Zu- / Abfahrten zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen.

Die Flächen öffentlicher und privater Stellplätze sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. als Pflaster mit Rastfuge oder Drainpflaster) herzustellen.

Die Verkehrsuntersuchung der PTV Transport Consult GmbH vom 07.07.2022 zeigt, dass der Verkehr auch in Zukunft für die Planungssituation leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die meisten Knotenpunkte befinden sich in der QSV A, nur am Punkt zwischen der Straße Am Anger und der BGL 18 fällt die Qualität auf QSV B. Dies bedeutet, dass die wartepflichtigen Verkehrsströme von den bevorrechtigten Verkehr beeinflusst werden, jedoch Wartezeiten weiterhin gering sind. Es bleibt somit eine gute Verkehrssituation erhalten. Auch auf den Strecken innerhalb des Ortsteils Ainring bleibt die Verträglichkeit mit den Nutzungsansprüchen gewährleistet.

Die Straßen im Ortsteil Ainring sind dem Wohnweg nach RAST zuzuordnen. Gemäß dieser Zuordnung sind sie für eine Verkehrsstärke von unter 150 Kfz/h geeignet. In der Prognose Planfall in dem die Bauvorhaben verwicklicht werden ergibt sich eine Verkehrsteigerung von 17,5% oder ca. 580 Kfz/24h. Selbst mit dieser Steigerung bleiben die Verkehrsaufkommen mit 110 in der Morgenspitze bzw. 120 in der Abendspitze unter der nach RAST angegebenen Verkehrsstärke.

aus [13]

### Ruhender Verkehr

Das geplante Seniorenwohnen erhält eine Tiefgarage. Westlich des Bauvorhabens entstehen ergänzend oberirdische Stellplätze, östlich dieser Stellplätze wird als Zugang

bzw. Verbindung von der Ulrichshögler Straße in den Dorfpark ein Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Gemeinde Ainring gesichert. Die östlich des Seniorenwohnens situierte Zufahrtsstraße zum Dorfpark liegt derzeit auf privaten Flächen, die zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert werden sollen und u.a. als Zufahrtsmöglichkeit für die angrenzenden Privatgrundstücke (z.B. zur Tiefgarage Seniorenwohnen) dienen. Die öffentlichen Stellplätze im Bereich Am Alten Schulhaus werden erweitert, um den Verlust des temporären Stellplatzes auf dem Grundstück des geplanten Seniorenwohnens zu kompensieren.

unauffällige Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter und waagrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Breite der Bretter darf bei waagrechter Lattung höchstens 16 cm betragen. Bei einer Verbretterung darf keine geschlossene Fläche entstehen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Einfriedungen müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Tore und -türen dürfen nicht in den Lichtraum des öffentlichen (Straßen-)Verkehrsflächen hinein aufschlagen. Zäune sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen.

## 6.6 Einfriedung

Einfriedungen an oder entlang öffentlicher (Straßen-)Verkehrsflächen sind als farblich unauffällige Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sonstige Einfriedungen sind als farblich

abweichend von den Festsetzungen in § 16 Abs. 12 und Abs. 13 gilt für Fl.Nr. 101: Zum Zweck des Hochwasserschutzes sind geschlossene Mauern aus verputztem Beton bzw. Sichtbeton und verputztem Mauerwerk in Weiß- und Grautönen bis zu einer Höhe von 1,0 m, im Bereich von Sichtdreiecken



Abb. 6: Perspektive Gebäudezugang, Gelände Hochwasserschutz [20]



sind bis zu einer Höhe von 0,8 m, zulässig. Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden.

Abbildung 6 stellt in der Perspektive der Leupold Brown Goldbach Architekten vom 04.07.2023 die geplante Mauer zum Hochwasserschutz dar. Das Gebäude Seniorenwohnen liegt unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus. Die Hochwasserschutzmauer übersteigt das Straßenniveau, sodass die Mauer als Abweiser und Wasserführung für aufkommendes Hochwasser dient.

Alle Einfriedungen sind stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Durch vorstehende Festsetzungen werden dem Ortsbild sowie dem Hochwasser- und Artenschutz gleichermaßen Rechnung getragen.

## 6.7 Brandschutz

Der Brandschutz ist für das Bauvorhaben auf dem Altwirtsgrundstück (Fl.Nr. 101) noch zu prüfen. Im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind für das jeweilige Einzelbauvorhaben entsprechende Brandschutzkonzepte zu erstellen.

Die örtliche zuständige Feuerwehr Ainring kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen.

Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.

### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserentnahme stehen im gesamten Plangebiet Über- bzw. Unterflurhydranten zur Verfügung.

Im Zuge der nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist für das jeweilige Einzelbauvorhaben zu prüfen, ob der

Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes damit sichergestellt ist. Darüber hinaus sind auch die Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz von Bauwerber, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des 3. Teils Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.

Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayBO als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten. Hier sind insbesondere die Belange der künftigen Bebauung bzw. Nutzung zu berücksichtigen.

Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sicherzustellen. Die DIN 14090 und das DVGW-Merkblatt sind im Bauamt der Gemeinde Ainring einzusehen.

### Löschwasserrückhaltung

Der Nachweis ausreichend bemessener Löschwasser-Rückhalteinrichtungen ist bei Bedarf durch den Bauwerber zu erbringen.

## 6.8 Grünordnung

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

- DIN 18916:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“

Die Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit



erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden. Die Maßnahmen der Grünordnung dienen insbesondere dem Erhalt und der Weiterentwicklung der übergeordneten Grünstrukturen des Plangebiets.

#### Baumpflanzungen

In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. bzw. III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Können im Einzelfall Baumpflanzungen in der gemäß Planzeichnung dargestellten Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnahe, zu pflanzen. Auf privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung bzw. ein regionaltypischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen. So soll eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt werden.

#### Pflanzliste 1

Autochthone Bäume I. Ordnung der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ (Hochstamm, 3 x verpflanzt mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 16-18 cm): *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde).

Autochthone Bäume II. und III. Ordnung Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm): *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

Autochthone Obstbäume der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm): Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten.

#### Pflanzliste 2

Autochthone Sträucher der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm): *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Lonicerax ylostium* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Rosa spec.* (Heimische Wild-Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

#### Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese durch einen standortgerechten Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume und Sträucher bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die flächenbezogen nachzuweisenden Pflanzungen angerechnet.

Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen. Einfriedungen im Bereich privater Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu hinterpflanzen.

#### **6.9 Ver- und Entsorgung**

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

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und

Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen.

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

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über die Bayernwerk AG. Anschlüsse sind im Plangebiet bereits vorhanden.

#### Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Anschlüsse sind im Plangebiet bereits vorhanden.

#### Abwasserbeseitigung

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

Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren jährlichen höchsten

Grundwasserstand zu beachten.

#### Grund- und Niederschlagswasser

Für das Plangebiet liegen derzeit nicht flächendeckend Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Das vorliegende geotechnischen Gutachten der Dipl. Geol. F. Ohin GmbH vom 29.09.2022 hat die Grundwasserverhältnisse auf den Baugrundstücken des Seniorenwohnens untersucht.

Auf dem Grundstück des geplanten Seniorenwohnhauses wurde Wasser in einer Tiefe von 1.20 m unter Gelände gefunden. Hierbei handelt es sich um artesisches Sickerwasser in der kiestigen Auffüllung. Ein Grundwasserleiter existiert nicht. Die verschiedenen Bodenschichten sind als gering bis nahezu undurchlässig einzustufen wodurch eine Versickerung nicht möglich ist.

Mit einem Aufstau des Grundwassers bis zur Geländeoberkante muss gerechnet werden.

aus [15]

Auf Kapitel 3.1.4 wird bezüglich des Hochwasserrisikos ergänzend verwiesen.

Vertiefende Baugrunduntersuchungen mit Erkundung des Grundwasserstandes sind bei Bedarf in Zuständigkeit des Bauwerbers durchzuführen.

Für Eingriffe in das Grundwasser sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Die unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen im Plangebiet tragen zur Grundwasserneubildung bei.

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und schadlos abzuleiten oder, sofern möglich, zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung ist zu prüfen und sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, so ist eine linienförmige Versickerung zu realisieren.

Die Gefahrenanalyse des Ingenieurbüros aquasoli für den Lastfall HQ<sub>100</sub> für den Mühlstätter Graben kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Ausgleichsmaßnahmen für das Planungsvorhaben auf der Fl.Nr. 101 folgende Nachweise zu erbringen sind:

- Herstellung des erforderlichen Rückhaltungsvolumens durch Absenkung des geplanten Besucherparkplatzes auf Fl.Nr. 101/3 mit einer Höhe von 446,1 m ü. NN
- Herstellung eines straßenparallelen Hochwasserschutzabweisers entlang der Ulrichshögler Straße inkl. Freibord von 0,3 m bezogen auf den maximalen Wasserspiegel HQ<sub>100 WB</sub>
- Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an die strömungsabgewandte Seite des Gebäudes und außerhalb des Gefährdungsbereichs

Der Hochwasserabweiser ist in Abbildung 6 in Kapitel 6.6 dargestellt.

In den gem. Planzeichnung dargestellten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sind mind. 28 m³ Rückstauvolumen für den schadlosen Rückhalt von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. für den Ausgleich von verlorengehendem Retentionsraum bei baulichen Entwicklungen auf Fl.Nr. 101 und 101/2 nachzuweisen.

Im Bereich von Altlastenverdachtflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzu sehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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

Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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

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

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

#### Wasserversorgung

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

#### Telekommunikation

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort, so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

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

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern keine betriebsinterne Entsorgung erfolgt.

### **6.10 Immissionsschutz**

#### **6.10.1 Lärmschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-00756 vom November 2023) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Folgende Festsetzungen zum Schallschutz werden als Ergebnis der Untersuchungen erforderlich:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.

Bei dem Neubau oder einer baulichen Änderung eines Gewerbebetriebes gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA Lärm) der Fassung vom 09.06.2017. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und somit die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung schalltechnisch nachzuweisen.

#### **6.10.2 Gerüche**

Im Umfeld des Planungsgebiets bestehen keine Geruchsbelastungen. Durch die geplante Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

#### **6.10.3 Luftschadstoffe**

Durch die geplanten Maßnahmen sind v.a. für die bisher unbebauten Bereiche im Planungsgebiet infolge zunehmender Verkehre negative Veränderungen der lokalen Luftqualität zu erwarten. In den bereits bebauten und erschlossenen Flächen werden sich kaum Auswirkungen auf die lokale Luftqualität ergeben.

Durch Versiegelung bestehender, landwirtschaftlich genutzter Flächen werden örtliche Kaltluftentstehungsbereiche entfallen.

#### **6.10.4 Regelung nach Störfall-Verordnung**

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



### 6.11 Hydrologie

Bzgl. Hochwasserrisiken und wild abfließendem Oberflächenwasser wird auf Kapitel 3.1.4 verwiesen.

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

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

Unversiegelte sowie extensiv befestigte Flächen im Plangebiet versickern aufgrund der anstehenden Böden nur bedingt in den Untergrund. Im Übrigen gelten die Vorgaben des Bebauungsplans zur Versickerung des Niederschlagswassers.

In den nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist in Abstimmung mit dem WWA Traunstein zu prüfen, inwiefern sich aus vorgesehenen Gründungsarten und -tiefen nachteilige Beeinträchtigungen des Grundwassers, z.B. Barrierewirkungen auf den Grundwasserstrom, ergeben.

### 6.12 Altlasten / Kampfmittel

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt bestehen keine Einträge für das Plangebiet.

Auf dem Grundstück des geplanten Hotelneubaus wurden chemische Analysen durchgeführt, um auf Verunreinigungen der Böden schließen zu können. Gemäß Analyse der 3 Schürfproben, die aus der Auffüllungsschicht der anstehenden Böden entnommen wurden, ist das beprobte Material durchgängig in

Klasse Z 1.1 einzustufen.

aus [16]

Sollten sensorisch auffällige Böden anfallen, sind diese zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250 m³ aufzuhalten. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Ziegeln (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren. Verunreinigtes Bodematerial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Kampfmitteluntersuchung wurde weder durchgeführt, noch beauftragt. Es wird empfohlen, vor Fortführung der Erdarbeiten und eventuellen Spezialtiefbauarbeiten für das Grundstück eine digitale Luftbilddauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchführen zu lassen.

### 6.13 Denkmalschutz

Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege [10] ist für den Geltungsbereich weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal kartiert.

Im Südwesten außerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Kath. Pfarrkirche St. Laurentius und Mauritius (D-1-72-111-3) gotischer Saalbau mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, unter Einbeziehung der ehem. Schlosskirche von 1150 im 14. Jh. und nach 1490 errichtet, Portalvorhalle 1. Hälfte 17. Jh., Sakristeianbau 1672, Beinhaus 1685, Erhöhung des Westturms mit Zwiebelhaube 1729, Barockisierung und Verlängerung des Chors 1735/36, Umbau und Aufstockung im Bereich der Sakristei, 1781; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal, hl. Georg auf Pfeiler, Naturstein, nach 1945
- Pfarrhof (D 1-72-111-2)
- Kriegerdenkmal (D-1-72-111-3)

- ehemaliges Schulgebäude (D-1-72-111-1), Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau mit Sohlbankgesims, biedermeierlich, um 1830
- Gartenhaus (Gartensaletti, D-1-72-111-2)
- Pfarrstadel (D-1-72-111-4)

Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungssowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Im Südwesten außerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- Bodendenkmal D-1-8143-0180, untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius und Mauritius in Ainring und ihrer Vorgängerkirchen. Der südliche Abschnitt des Planunggebietes befindet sich im Bereich des historischen Ortskernes von Ainring. Die Siedlung in Ainring ist als „Villa Ainheringa“ seit dem frühen 8. Jh. n. Chr. urkundlich überliefert und gehört damit zu den frühesten Siedlungsstellen des frühen Mittelalters in der Region. Westlich davon zeugen Lesefunde von einer Besiedlung aus der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit.
- Bodendenkmal D-1-8143-0181, untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Adelssitzes und heutigen Pfarrhofs von Ainring

Der gesamte Bereich Pfarrkirche St. Laurentius mit Umgebung ist zudem als Ensemble (E-1-72-111-1) erfasst.

Im Nordwesten außerhalb des Plangebiets befinden sich folgendes Bodenkmal:

- Bodendenkmal D-1-8143-0177, Mooropferplatz und Bohlenweg vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit

Dieser Mooropferplatz war sicher in eine Siedlungslandschaft eingebunden. Bisher sind die dazugehörigen Siedlungen und Gräber nicht bekannt. Deshalb sind im gesamten Geltungsbereich des Bauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

aus [10] und [11]

Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungssowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für die Planungen zum städtebaulichen Konzept „Seniorenwohnen“ auf den Fl. Nr. 101 und 101/2.

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

Art. 8 Satz 1 DSchG:

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

den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Satz 2 DSchG:

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

## 6.14 Natur- und Artenschutz

Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Bauutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Da Vermeidungsgebot nach § 13 BNatSchG gilt allerdings unverändert. So sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Ebenso muss eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen gemäß § 19 BNatSchG ausgeschlossen werden. Kann ein Eingriff auf Arten oder natürliche Lebensräume gemäß § 19 BBatSchG nicht ausgeschlossen werden, so sind im Bebauungsplan vorsorglich Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen festzusetzen. Es müssen grundsätzlich die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und abgewogen werden. Diesbezüglich wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Bestandteil der Satzung sowie nachfolgende Kapitel verwiesen.

Das Vorhaben hat nach erster Einschätzung, vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts, gesamtökologisch gesehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### 6.14.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Im Rahmen der saP des Fachbüros natureconsult wurde der Geltungsbereich zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A“ untersucht. Der Geltungsbereich umfasste die Teilvorhaben „Seniorenwohnen“, „Rupertihof“ sowie „Neubau Hotel“. Innerhalb des Geltungsbereichs zur vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A Süd“ befindet sich das Bauvorhaben „Seniorenwohnen“. Folgende Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich, sind jedoch zunächst nur im Rahmen der Neuaufstellung BBP „Ainring A Süd“ anzuwenden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung („mitigation measures“ –vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabensbedingte Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden

oder abzuschwächen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

#### Minimierungsmaßnahme M-01

Es ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) für den Artenschutz einzusetzen, die sicherstellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans und der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz eingehalten werden. Der Untere Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land ist Name und Erreichbarkeit der beauftragten Person(en) vor Umsetzung der Maßnahmen und Baubeginn mitzuteilen. Die Maßnahmen bzw. deren Umsetzung sind entsprechend u.g. Vorgaben in Wort und Bild zu dokumentieren. Beginn und die Fertigstellung der einzelnen Maßnahmen zum speziellen Artenschutz sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen bzw. mitzuteilen, wo gefordert ist im Vorfeld eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land vorzunehmen.

#### Minimierungsmaßnahme M-02

Neben vorgenannter fachlicher Begleitung, Überwachung und Dokumentation der nachfolgenden zusätzlichen Maßnahmen M-03 bis M-11 für die Teilvorhaben „Neubau Hotel“, „Rupertihof“ und „Seniorenwohnen“ sind aufgrund der langfristigen und derzeit nicht absehbaren Umsetzung geplanter Bauvorhaben im Geltungsbereich folgende Teilaspekte durch die UBB in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land zu berücksichtigen:

- Überprüfung der konkreten Genehmigungsplanung i.B. auf die fachlichen und rechtlichen Erfordernisse des speziellen Artenschutzes, ggf. mit entsprechender gutachterlicher Überprüfung (saP) und bei Bedarf Vorgaben von entsprechenden Maßnahmen zur Minimierung-, Vermeidung- bzw. Kompensation von Eingriffen. Hier ist je nach Ausprägung der

betroffenen Teilflächen zum Eingriffszeitpunkt und je nach konkretem Eingriff (z.B. Gehölzfällung, Gebäuderückbau) auch von hierfür erforderlichen Kartierungen auszugehen (z.B. Erfassung von Strukturen oder Überprüfung auf Brutplätze von Gebäudebrütern oder Fledermausquartieren) die i. d. R. an bestimmte Jahreszeiten gebunden sind.

- Berücksichtigung der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG bei Gehölzerückbau
- Aufnahmen und/oder Nachfinanzierung betroffener Strukturen (z.B. Baumhöhlen) bei Planungsänderungen bzw. fachlichem oder rechtlichem Bedarf (zeitliche Aktualität ökologischer Daten max. 5 Jahre)

Überprüfung von Betroffenheiten von Vorkommen von Fortpflanzungsstätten (Brutplätze, Quartiere) bei geplanten Gebäuderückbauten bzw. ergänzenden Baumaßnahmen (z.B. Umbauarbeiten i. B. des Rupertihofs)

Die folgenden Maßnahmen M-03 – M-11 anbelangen die Teilvorhaben „Neubau Hotel“, „Rupertihof“ und „Seniorenwohnen“. Soweit nicht ausdrücklich Bezug auf einzelne Teilvorhaben genommen wird, sind diese Maßnahmen für alle drei Teilvorhaben zu berücksichtigen.

#### Minimierungsmaßnahme M-03

Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Tierarten, v.a. von in natürlichen Quartieren überwinternden Fledermäusen so weit wie möglich zu vermeiden, sind die vorhabensbedingt zu fällenden Bäume mit als Winterquartier geeigneten Strukturen im Zeitraum zwischen 11. September bis 31. Oktober zu entfernen (vgl. Zahn et al. 2021). Die Auswahl der zu fällenden Bäume ist durch eine artenschutzfachliche Umweltbaubegleitung mit Erfahrung im Bezug auf Quartierstrukturen vorzunehmen. Die zu fällenden Bäume sind hierbei eindeutig zu kennzeichnen. Ihre



Lage ist in Absprache mit dem für die Fällung zuständigen Unternehmen in einer Karte zu dokumentieren.

Alternativ ist folgende Vorgehensweise möglich:

Durchführung einer fachgerechten Kontrolle (z.B. durch Endoskop/Winkelspiegel) der betroffenen Strukturen auf darin ggf. überwinternde Fledermäuse. Nur bei einem sicheren Ausschluss eines Besatzes ist eine Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatschG möglich. Die zeitgerechte Ausführung der Maßnahmen ist von einer UBB sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und in Wort und Bild zu dokumentieren. Falls ein Besatz vorliegt oder ein Ausschluss genutzter Winterquartiere aufgrund der Struktursituation fachlich nicht sicher möglich ist, wird der Baum bis mind. Mitte März belassen. Um eine Ansiedlung und damit ggf. Verluste von freibrütenden Vogelarten zu vermeiden sind davor Nistkästchen, Äste ohne Höhlen oder nutzbare Strukturen nach Maßgabe der UBB noch vor Beginn der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatschG vollständig zu entfernen. Der Hauptstamm und ggf.

Höhlen tragende Seitenäste sind dabei in jedem Fall zu belassen, eine Schädigung ist durch entsprechende Arbeitsweisen (z.B. Entlastungsschnitte) zu vermeiden. Die vorhandenen Strukturen sind noch vor Beginn der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatschG mit Folie oder Verschlüssen als Einwegeverschluss abzuhängen (vgl. Zahn et al. 2021), um eine Belegung durch Höhlenbrüter und migrierende Fledermäuse zu vermeiden. Die Einwegeverschlüsse sind dabei so anzubringen, dass ggf. in den Strukturen überwinternde Fledermäuse diese, zu Beginn der Aktivitätsperiode im zeitigen Frühjahr, verlassen können. Alle sonstigen Gehölz- und Saumstrukturen inkl. Hochstaudenfluren innerhalb der Eingriffsflächen sind außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG zu fällen bzw. zu entfernen.

#### Minimierungsmaßnahme M-04

Direkte und indirekte Eingriffe in wertgebende Habitate gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten, wie Überbauung, Habitatumwandlung oder Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung der Habitatausprägung führen, sind soweit wie möglich zu minimieren. Zur Bauausführung sind wo möglich flächensparende Arbeitsweisen bzw. -techniken, wie die abschnittsweise Ausführung der Bauarbeiten einzusetzen, die Störungen minimieren und Eingriffe durch nur temporär benötigte Flächen, wie Bauspüßen, Arbeitsräume, v.a. im Bereich weitgehend unberührter Teile des Plangebiets, wie des strukturreichen Waldbestandes in TF des Fl.Nr. 39/1 Gem. und Gemark. Ainring, oder der Fleckerstruktur im nördl. Geltungsbereich auf Fl.Nr. 39, 39/1 und 71, Gem. und Gemark. Ainring, soweit irgend möglich vermeiden.

#### Minimierungsmaßnahme M-05

Baubedingte Beeinträchtigungen von angrenzenden an den Eingriffsbereich bestehenden wertgebenden Habitaten und Lebensräumen, v.a. für Fledermäuse und Brutvögel sind möglichst zu vermeiden oder soweit wie möglich zu minimieren. Eine baubedingte Nutzung wertgebender Flächen als Lager-, Bauverkehrs- oder Baustelleneinrichtungsflächen ist nicht zulässig. Dies ist durch geeignete Informationen (inkl. Dokumentation) zur Sensibilisierung der ausführenden Firmen vor der Baustelleneinrichtung sicherzustellen. Weiterhin sind nach Anweisung der UBB in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen wie Abpflockung mit Flatterband bzw. Bau- oder Baumschutzzaun (DIN 18920 bzw. RAS-LP 4) vorzusehen. Die getroffenen Maßnahmen sind von der UBB zu dokumentieren und im Bauverlauf fortlaufend zu überwachen.

#### Minimierungsmaßnahme M-06

Durch die betriebsbedingt ansteigenden Lichtemissionen im Umgriff des Vorhabensgebiets kann es zu einer Störung von Brut- und Aufzuchtshabitaten, sowie Nahrungs- und Verbundlebensräumen v.a. für Fledermäuse und Vogelarten kommen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich für angrenzende

Habitats eine relevante Änderung der nächtlichen Beleuchtung ergibt, die sich v.a. auf die nachtaktiven Arten (Fledermäuse) negativ auswirkt.

Um betriebsbedingte Auswirkungen v.a. in diesen Bereichen zu minimieren sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Verbindlicher Einsatz (Festsetzung) von UV-armen Leuchtmitteln - vorzugsweise LED-Leuchtkörper oder ggf. Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten (Beutetiere von Fledermausarten)
- Minimierung technisch unnötiger Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendigen Beleuchtungsanlagen (z.B. Wegweisern oder Hinweisschildern) ist eine Beleuchtung auf den benötigten Bereich zu begrenzen. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung von oben ist vorzuziehen.
- Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteter Beleuchtungsbereich, insbesondere eine direkte Beleuchtung angrenzender Wände und Gehölzbestände oder die Ausleuchtung des Kronenraums sind unzulässig.
- Wo möglich Einsatz von Beleuchtung mit Hauptabstrahlwinkel von  $\leq 70^\circ$
- Wo möglich Einsatz von Gehäusen- bzw. Leuchtkörpern mit möglichst engem Abstrahlwinkel (z.B. doppelt-asymmetrische Reflektorkörper / Blenden) insb. bei hoch über dem Boden liegenden Beleuchtungsanlagen wie Straßenbeleuchtung, Masten oder dergleichen.

#### Minimierungsmaßnahme M-07

Um Verluste von besetzten Brutplätzen auch prüfungsrelevanter gebäudebrütender Vogelarten, wie Feld- oder Haussperling, ggf. Grauschnäpper sowie Quartieren von Fledermäusen im Rahmen der Teilvorhaben: „Neubau Hotel“ und „Rupertihof“ zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten an Dächern erst

nach Ende der Vogelbrutzeit bzw. in Rücksichtnahme auf Zwischenquartiere für Fledermäuse ab dem 15. Oktober zu beginnen und bis 28./29. Februar abzuschließen. Potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse (z.B. Wandverkleidungen, Firstbretter usw.) sind ebenfalls in o. g. Zeitraum rückzubauen. Wird bereits vor Beginn der Aktivitätszeit im Jahr des Rückbaus des Gebäudes, also vor 1. März des Jahres, mit den Abrissarbeiten begonnen und sind entsprechende Quartierstrukturen (z.B. Wandverkleidungen, Firstbretter usw.) bereits in o. g. Zeitraum entfernt, ist eine Fortführung auch zur Vogelbrutzeit möglich, sofern die Arbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass bei anhaltenden Störungen keine Brutplätze am Gebäude besetzt werden.

#### Minimierungsmaßnahme M-08

Als Minimierungsmaßnahme für verloren gehenden Quartiere von Gebäuden besiedelnden Fledermausarten wird für das Teilvorhaben „Neubau Hotel“ die Wiederherstellung von Fledermausquartieren an neu zu errichtenden Gebäuden vorgegeben. Hier sind an den zukünftig geplanten Gebäuden im Bereich der Fl.-St. Nrn. 39, 39/1, 41/1, 63 oder 72 Fledermausquartiere mit einer Eignung für Spaltenquartierbesiedler anzubringen bzw. zu schaffen. Die Maßnahme ist als ergänzende Minimierungsmaßnahme zur vorgezogenen Kompensationsmaßnahme CEF-01 zu sehen. Dabei können folgende Quartierformen verwendet werden:

- Anbringung von mind. 6 Stück Spaltenquartier-Kästen () außen an Fassaden (z.B. Fa. Hasselfeldt Typ FFGJ oder gleichwertig) oder
- Einbau von mind. 6 Stück Fassadeneinbaukästen (z.B. Fa. Schwegler Typ 1FR oder Fa. Hasselfeldt Typ FGUP oder gleichwertig) oder
- Schaffung von geeigneten Fassadenelementen / Holzverschalungen mit Quartiereignung im Rahmen der

Gebäudeplanung. Hierfür ist eine fachliche Beratung bei der Gestaltung durch die UBB in Abstimmung mit der Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern bzw. der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land zwingende Voraussetzung.

Freihängende Kästen oder zugängliche Fassadenquartiere sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung fachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Entsprechend der Vorgaben der Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern (Hammer & Zahn 2011) sind freihängende Kästen oder zugängliche Fassadenquartiere 15 Jahre lang zu warten. Sie sind bei Verlust zu ersetzen und einmal jährlich zum Ende der Wochenstubenzeit im Zeitraum zwischen Juli und Mitte August auf Besatz im Sinne eines Monitorings zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, die gewonnenen Daten sind in die Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu überführen. Sie sind zudem einmal jährlich außerhalb der Vogelfutzeit gem. § 39 BNatSchG zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen.

#### Minimierungsmaßnahme M-09

Um anlagebedingte Tötungen und Verletzungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten an den neu entstehenden Gebäuden oder Elementen der Teilvorhaben durch Anflug (Vogelschlag) an transparente Bauteile, v.a. Glasflächen, zu vermeiden bzw. zu minimieren, wird Minimierungsmaßnahme M-07 vorgegeben:

Da zum Verfassungszeitpunkt noch keine detaillierten Fassadenpläne zur konkreten Einschätzung des Risikos des Vogelschlages der jeweiligen Gebäude vorliegen sind, diese im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung entsprechend der Methodik zur Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW, Beschluss 21/01 vom 19.02.2021) durch eine UBB zu bewerten. Die entsprechende Bewertung ist der

Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen. Ergibt sich im Rahmen der Bewertung ein erhöhtes Kollisionsrisiko (Gesamtrisiko „mittel“ oder „hoch“) entsprechend o. g. Methodik (LAG VSW Beschluss 21/01), so sind entsprechende baulichen Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Hierzu können u. a. die Verwendung von Gläsern mit einem geringen Außenreflexionsgrad, halbtransparente Materialien, Vogelschutzglas mit geeigneten Markierungen gem. der einen österreichischen Norm ON N 19 040 (Kategorie A „grün“ - hochwirksam, vgl. Rössler et al. 2022) oder durch fest angebrachte Gitter, z.B. zur Gestaltung oder Schattierung dienen. Da nachträglich notwendige Vermeidungsmaßnahmen mit einer baulichen Änderung einhergehen, wird empfohlen die entsprechenden Anforderungen bereits frühzeitig im Rahmen der jeweiligen Gebäudeplanung zu prüfen bzw. zu berücksichtigen.

#### Minimierungsmaßnahme M-10

Im Rahmen der Geländekartierungen wurde im Bereich eines Kleingewässers nördlich des Vorhabensgebiets des Teilvorhabens „Neubau Hotel“ auf Fl.Nr. 36/4, Gemeinde und Gemark. Ainring, neben Laichplätzen des Grasfroschs auch individualschwache Vorkommen des Springfroschs festgestellt. In Abstimmung auf die Geländestruktur und Lage des Gewässers ist davon auszugehen, dass das Vorhabensgebiet im Schwerpunkt der Wanderrichtung gelegen ist. Um vermeidbare Individuenverluste der Art soweit wie möglich zu minimieren wird für die überplanten Flächen des Teilvorhabens „Neubau Hotel“ auf den Fl.Nr. 39, 39/1, 41/1, 63 und 72 Gemarkung und Gemeinde Ainring folgende Maßnahme vorgegeben:

- Soweit technisch möglich, Verzicht auf erhöhte Bordsteine mit Leitwirkung entlang von Verkehrsflächen, insbesondere angrenzend zu Abläufen und Sammel-schächten (z.B. Straßensammlern)

- Lichtschächte mit Rosten oder Gittern sind mit geeigneten Lichtschachtabdeckungen (Drahtgitter) zu versehen, um eine Fallenwirkung zu vermeiden
- Straßenabläufe sind mit geeigneten Ausstiegshilfen wie Lochblechen oder geeigneten geotextilen Ausstiegsmatten (z.B. Fa. Sytec, Terramat A oder gleichwertig) zu versehen.

Ausgestaltung und Einbau der Ausstiegshilfen ist in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung durchzuführen. Die getroffenen Maßnahmen sind von der UBB zu dokumentieren. Die Ausstiegshilfen (v.a. Ausstiegsmatten) sind jährlich Ende Februar / Anfang März auf Funktionalität zu kontrollieren, ggf. zu ersetzen und bei Bedarf zu reinigen.

#### Minimierungsmaßnahme M-11

Durch den Eingriff kommt es zu einer Fällung von einigen wenigen naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich bedeutsamen Altbäumen, tw. mit Spalten und Totholz-Strukturen. Um den Eingriff für die potentiell betroffenen Arten aus der Gilde der xylobionten Käfer, insbesondere den in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Scharlachkäfer, aber auch der nur national streng geschützten Arten, auch im Sinne des § 44 Abs. 5 (Vermeidbarkeit) so gering wie möglich zu halten, wird die Verbringung und Sicherung dieser Strukturen nach Auswahl durch die UBB festgesetzt. Folgende relevanten Habitatstrukturen sind bei Auswahl und Prüfung besonders zu berücksichtigen:

- Altbäume mit Habitatstrukturen und mit einem BHD von über 40 cm

Dabei sind insbesondere die Stämme der Altbäume, die in möglichst großen Abschnitten zu verbringen sind, aber auch Starkäste aus dem Kronenraum zu berücksichtigen, die jeweils eigene, zu sichernde Habitate mit entsprechenden Zönosen von z.B. Totholz besiedelnden Arten darstellen.

Die gesicherten Stamm- bzw. Aststücke sind in angrenzenden Waldbeständen in

unterschiedlicher Lage (besonnte Randlagen bis zu +/- beschatteten Interstambbereichen) abzulagern. Dabei ist eine gestapelte Lagerung vorteilhaft, da hierdurch der Erdkontakt minimiert und die Zersetzungsphase des Materials verlängert wird. Die Einbringung der Stämme als liegendes Totholz kann für einige der in den Stämmen siedelnden Arten die Sicherung ihrer Entwicklungsstadien bewirken, so dass sie ihren Entwicklungszyklus noch nach der Fällung abschließen können (z.B. Scharlachkäfer). Weiterhin bewirken die Stämme für in Totholz siedelnde Arten eine Ergänzung von geeigneten Habitaten und dienen auch unterschiedlichen weiteren Arten z.B. als Nahrungshabitat. Die Einbringung erfolgt in geeigneten Wald- und Gehölzbeständen, wie z.B. in den Fl.Nrn. 39 bzw. 72 Gemark. und Gemeinde Ainring.



## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umweltauswirkungen

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

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß BNatSchG werden, wie auch das Ausgleichskonzept, im Zuge der Abschichtung gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

#### 7.1.1 Bei Durchführung der Planung

#### 7.1.2 Schutzgut Mensch

In der schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-00756 vom November 2023) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen des Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Geltungsbereich zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A“ untersucht. Der Geltungsbereich umfasste die Teilvorhaben „Seniorenwohnen“, „Rupertihof“ sowie „Neubau Hotel“. Innerhalb des Geltungsbereichs zur vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A Süd“ befindet sich das Bauvorhaben „Seniorenwohnen“. Folgende Ausführungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich, betreffen jedoch zunächst nur die Neuaufstellung BBP „Ainring A Süd“.

#### Verkehrslärm

Die Schallemissionen wurden auf Grundlage des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan sowie einer Ortsbesichtigung ermittelt.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten entlang des Rupertiwegs im nördlichen Plangebiets mit Beurteilungspegeln von bis zu 56/46 dB(A) Tag/Nacht auf. Im Süden des Plangebiets treten die höchsten Beurteilungspegel entlang der Straße Am Alten Schulhaus wie auch im Prognose Nullfall Beurteilungspegeln von bis zu 55/44 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden im gesamten Plangebiet im Tag-Nachtzeitraum zuverlässig eingehalten. Für die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten (Am Alten Schulhaus 5) wird auf der sicheren Seite liegen, das höhere Schutzniveau (allgemeines Wohngebiet) mit den Orientierungswerten 55/45 dB(A) tags/ herangezogen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in dem KiGA Gebäude Beurteilungspegel unter 55/45 dB(A) tags/nachts auftreten. Somit können im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

#### **Neubau von Straßen**

Im Zuge des Planvorhabens sind zwei Eingriffe oder Neuplanungen von öffentlichen Verkehrswegen vorgesehen. Bei der Erweiterung bzw. Neubau des Hotels Rupertihof (Fl.Nr. 26/4+34) und Hotel Berger (Fl.Nr. 39+63) ist jeweils eine Erschließungsstraße zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege vorgesehen. Zusätzlich ist beim Hotel Berger eine Anbindung der Tiefgaragenzufahrt auf die Dorfstraße geplant. Innerhalb des eigenen Bebauungsplangebiets kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Dorfgebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht im Tag- und Nachtzeitraums. In der umliegenden Nachbarschaft treten ebenfalls keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorfgebiete auf. Durch den Straßenneubau sind keine negativen Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten. Es besteht somit kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft des Planvorhabens.

**Auswirkungen des Planvorhabnes auf die Nachbarschaft**

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund des Ziel-/Quellverkehrs zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Dabei wurde für die Berechnungen auf der sicheren Seite für die Planbebauung ein Absorptionsverlust von  $D_{refl} = 1$  dB angesetzt, wenngleich der tatsächlich Absorptionsverlust voraussichtlich höher ist.

Die Schallimmissionen des Verkehrslärms sind in der Nachbarschaft flächenhaft für den jeweiligen Prognose-Nullfall (ohne Realisierung des Planvorhabens) und den jeweiligen Prognose-Planfall (nach Realisierung des Planvorhabens) berechnet worden.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen führt teilweise zu Pegelerhöhungen um bis zu 1,8 dB(A) tags in der Nachbarschaft. Im Nachtzeitraum kommt es zu keiner Pegelerhöhung in der Nachbarschaft. Da sich die Pegelerhöhung unter 2,1 dB(A) bei einem Beurteilungspegelniveau unter 70/60 dB(A) Tag/Nacht belaufen, kommt es zu keinen negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft durch das Planvorhaben.

Anlagenlärm außerhalb des Plangebiets - Vorbelastung (s. auch Kapitel I 1.2.1)

In der umliegenden Nachbarschaft (außerhalb des Plangebietes) befinden sich die Betriebe Richard Dusch Lager und Logistik, eine Bäckerei sowie Hotels. Die entstehenden

maßgeblichen Emissionen gehen hierbei von der jeweiligen Anlieferung und von den Nutzungen der Parkplätze aus. Durch die Vorbelastung kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 42/38 dB(A) Tag/Nacht im Plangebiet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete mit 60/45 dB(A) Tag/Nacht sowie die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (90/65 dB(A) Tag/Nacht) werden zuverlässig im gesamten Plangebiet eingehalten.

Anlagenlärm innerhalb des Plangebiets - Zusatzbelastung (s. auch Kapitel I 1.2.1)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Hotels im Bestand sowie Neuplanung für Hotels. Des Weiteren befinden sich kleinere Betriebe wie ein kleiner Lebensmittelmarkt und Unternehmen mit einer Bioraffinerie im Plangebiet. Die maßgeblichen Schallquellen gehen von den Parkplätzen der Betriebe sowie teilweise den Anlieferungen aus.

In der Nachbarschaft nördlich angrenzend zum Plangebiet kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 53/47 dB(A) Tag/Nacht (Gästehaus Ruperti, Dorfstraße 28). Die Überschreitungen werden jedoch maßgeblich durch die eigene Nutzung (oberirdische Parkplätze) verursacht.

Innerhalb des Plangebiets kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete mit 60/45 dB(A) Tag/Nacht.

Im nördlichen Teilbereich kommt es an dem Bestandsgebäude Hotel Rupertihof zu Beurteilungspegeln von bis zu 55/48 dB(A) Tag/Nacht. Sowie an dem angrenzenden bestehenden Restaurant Hahnei Huaba zu Beurteilungspegeln von bis zu 56/49 dB(A) Tag/Nacht. Im Nachtzeitraum werden somit an beiden Gebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete überschritten. Maßgeblich für die Überschreitungen ist der Betrieb selbst sowie der Betrieb des jeweiligen anderen.

An der Südfassade des bestehenden Hotels Rupertihof kommt es zu Beurteilungspegel von bis zu 63/40 dB(A) Tag/Nacht. Somit werden im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete mit 60 dB(A) um 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen gehen maßgeblichen von der hoteleigenen Gästeterrasse aus, für die eine Baugenehmigung mit Immissionsschutzaufgaben vorliegt.

An dem Neubau Hotel Berger werden Beurteilungspegel von bis zu 61/48 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Die Überschreitungen treten im Nahbereich der Tiefgarage auf und werden durch die Kfz-Bewegungen der Hotelgäste selbst verursacht.

Eine ähnliche Situation liegt bei dem bestehenden Hotel Schaidler im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln von bis zu 52/48 dB(A) Tag/Nacht vor. Die maßgebliche Quelle, die zu den Überschreitungen nachts führt, geht von den eigenen oberirdischen Stellplätzen aus.

Durch das Bauvorhaben der Hackschnitzelhalle im nördlichen Plangebiet werden auf demselben Grundstück am Gebäude Dorfstr. 39 Beurteilungspegel von bis zu 68/33 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete im Tagzeitraum um bis zu 8 dB(A) überschritten. Maßgeblich für die Überschreitungen sind die Schallemissionen ausgehend von der geplanten Hackschnitzelhalle sowie der damit verbundenen Anlieferungen und Holzverarbeitungen.

In der Plangebietsmitte kommt es an den Bestandsgebäuden der Firma Holzbau Protze und der Firma Pössl zu Überschreitungen im Tagzeitraum mit Beurteilungspegeln von bis zu 64/16 dB(A) Tag/Nacht (Fa. Protze Holzbau) bzw. 62/28 dB(A) Tag/Nacht (Fa. Pössl). An beiden Gebäuden ist die maßgebliche Quelle, die zu den Überschreitungen führt, die Anlieferung der Firma Holzbau Protze.

An dem bestehenden Landhotel Berger im Süden des Plangebiets kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 46/32 dB(A) Tag/Nacht. Somit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete mit 60/45 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring befinden sich zwei Bereiche in der Nachbarschaft in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit 55/40 dB(A) können im Tagzeitraum zuverlässig eingehalten werden. Im nördlichen Wohngebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit 40 dB(A) nachts ebenfalls zuverlässig eingehalten. Im südlichen Wohngebiet treten Beurteilungspegel von bis zu 41 dB(A) (Stadtweg1) auf. Verursacht werden die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) von 1 dB(A) nachts durch die Parkplatzbewegungen der bestehenden Bäckerei außerhalb des Plangebiets. Demnach sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Durch die kurzzeitigen Geräuschspitzen innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen für Dorfgebiete mit 90/65 dB(A) Tag/Nacht und für allgemeine Wohngebiete mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht in der umliegenden Nachbarschaft (außerhalb des Plangebietes) nicht überschritten.

Im Nahbereich der Anlieferzonen bzw. oberirdischen Parkplätze im Plangebiet können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen für Dorfgebiete mit 90/65 dB(A) Tag/Nacht tags eingehalten werden, jedoch nachts werden diese überschritten.

Die vorliegenden Überschreitungen im Plangebiet werden durch die bereits bestehenden gewerblichen Betriebe (Hotels, Ferienwohnungen, etc.) verursacht. Um die Konflikte bei einer baulichen Änderung bzw. Neubau von Betrieben zu lösen, wurden Festsetzungen formuliert, sodass im

Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die schalltechnische Verträglichkeit gemäß den Anforderungen der TA Lärm mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden muss. Siehe hierzu Kapitel 6.9 der Begründung.

aus [17]

#### Verkehr

Auf die Verkehrsuntersuchung der PTV Transport Consult GmbH vom 07.07.2022 wird verwiesen.

Im Plangebiet befindet sich eine bereits vorhandene Straßeninfrastruktur die aus der Dorfstraße, dem Mitterweg, Am Anger, Am Alten Schulhaus, der Ulrichshögler Straße, dem Rupertiweg und einem Weg östlich des Chalet-Dorfs (SO Camping) der für bestimmte Verkehre zugelassen ist. Die Knotenpunkte für den Verkehr entstehen wo diese Straßen in die BGL 10 und BGL 18 führen.

Die Straßen im Ortsteil werden von circa 240 bis 1.300 Kfz in 24 Stunden befahren. In den Spitzenstunden liegt der Wert zwischen 20 und 100 Kfz, wobei nur die Ulrichshögler Straße einen Wert von über 50 Kfz aufweist.

Die aktuelle Verkehrssituation führt zu einer sehr guten Qualitätsstufe an allen Knotenpunkten im Plangebiet. Die Bewertung erfolgt in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) nach dem VBS 2015, wobei alle Knotenpunkte in Untersuchungsbericht die Stufe QSV A erreichen. Dies bedeutet, dass der Verkehr nahezu ungehindert durch die Punkte passieren kann und Wartezeiten sehr gering sind.

aus [13]

#### Ruhender Verkehr

Augrund des städtebaulichen Konzepts zum Umbau und zur nutzungsbezogenen Ergänzung für das bestehende Hotel Rupertihof (Fl. Nr. 34) können auf dem Vorhabengrundstück nicht ausreichend Parkplätze nachgewiesen werden. Die fehlenden Stellplätze werden auf dem Grundstück des neu geplanten Hotels (Fl.Nr. 39, 39/1, 41, 41/1, 63, 72)

unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen und dinglich gesichert. Die Stellplätze des Hotels Rupertihof werden nach Süden bzw. Südwesten durch eine 2,0 m hohe Sicht- und Lärmschutzwand gegenüber den Nachbargrundstücken abgeschirmt.

Wie vorstehend ausgeführt werden die Stellplätze des geplanten hotelneubaus überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen, lediglich einige wenige oberirdische Stellplätze werden zur Abwicklung von Check-in-Vorgängen etc. im Bereich der Hotelzufahrt benötigt. Im Vorfeld des Hotels entsteht eine großzügige Buswendekreis mit angelagerten Pkw-Stellplätzen. Die Busstellplätze für den hotelneubau und das Hotel Rupertihof werden extern in der Ortslage Mitterfelden nachgewiesen. Auch das geplante Seniorenwohnen erhält eine Tiefgarage. Westlich des Seniorenwohnens entstehen ergänzend öffentliche Stellplätze, östlich dieser Stellplätze wird als Zugang bzw. Verbindung von der Ulrichshögler Straße in den Dorfpark ein Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Gemeinde Ainring gesichert. Die östlich des Seniorenwohnens situierte Zufahrtsstraße zum Dorfpark liegt derzeit auf privaten Flächen, die zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert werden sollen und u.a. als Zufahrtsmöglichkeit für die angrenzenden Privatgrundstücke (z.B. zur Tiefgarage Seniorenwohnen) dienen.

Die öffentlichen Stellplätze im Bereich Am Alten Schulhaus werden erweitert, um den Verlust des temporären Stellplatzes auf dem Grundstück des geplanten Seniorenwohnens zu kompensieren.

#### Abfall

Die sonstige Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern keine betreiberseitige Entsorgung erfolgt.

Regelung nach Störfall-Verordnung

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

Durch das Vorhaben entsteht eine geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

**7.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**Schutzgut Pflanzen

Im Planungsgebiet befinden sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets „Schutz des Ulrichshögl, Gemeinde Ainring“ (Nr. 292). In die geschützten Flächen wird nicht eingegriffen. Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

Durch die Planung werden potentiell derzeit bereits stark anthropogen überprägte Flächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Eingriffe in Vegetationsbeständen lassen sich vorhabensbedingt nicht vollständig vermeiden, insbesondere im Bereich des geplanten Hotelneubaus und des Seniorenwohnens ist mit Eingriffen in allerdings einer geringwertig einzustufenden Vegetationsflächen (ausgenommen Gehölzbestand) zu rechnen.

Die Maßnahmen der Grünordnung (siehe Kapitel 6.7 der Begründung) dienen insbesondere dem Erhalt und der Weiterentwicklung der überordneten Grünstrukturen des Plangebiets. Die resultierende Ein- und Durchgrünung wirkt gezielt den negativen Auswirkungen des Eingriffs in Vegetationsbestände entgegen.

Die mit Pflanzgebot (Pfg) 1 belegten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung als strukturreiche Heckenpflanzung (Baum- und Strauchhecke) anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen entstehen durch das Vorhaben geringe bis mäßige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanze.

Schutzgut Tiere

Zu Auswirkungen der Planung bezüglich geschützter Arten wurde durch das Büro natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 10.11.2023 erstellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A“ im Ortsteil Ainring wird u. a. aufgrund von drei benötigten Teilvorhaben erforderlich. Dies sind die Neuerrichtung eines Hotels (Teilvorhaben „Neubau Hotel“) und die Neuanlage und Umgestaltung eines bereits bestehenden Hotelbetriebs (Teilvorhaben „Rupertin“) im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sowie die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren (Teilvorhaben „Seniorenwohnen“) im südlichen Geltungsbereich. Die vorgenannten drei Teilvorhaben werden im Rahmen der vorliegenden saP detailliert geprüft.

Für die weiteren eingriffsrelevanten Flächen im Geltungsbereich werden grundsätzliche Beurteilungen zu den Belangen des speziellen Artenschutzes getroffen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Anpassung von Baufenstern im bestehenden Siedlungsbereich. Eine detaillierte Prüfung ist zum derzeitigen Zeitpunkt vor dem Hintergrund der unbekannten zeitlichen Umsetzung hier geplanter Bauvorhaben, die z.T. den Rückbau bestehender Gebäude oder Gehölzentfernung bedingen, aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll möglich. Es werden aber allgemeine Maßnahmen vorgegeben, die im Fall einer geplanten Umsetzung möglicher Bauvorhaben eine konkrete Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherstellen.

Durch die o. g. Teilbauvorhaben kommt es für eine Reihe von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bzw. Artengruppen zu vorhabensbedingten Beeinträchtigungen in unterschiedlicher Intensität: So kommt es im Rahmen des Teilvorhabens „Neubau Hotel Berger“ zu Beeinträchtigungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten. So sind vorhabensbedingt Fledermausarten durch den Verlust von Quartieren in



Folge von Gebäuderückbau und Gehölzfällung betroffen. Durch die vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen M-03, M-04, M-05, M-06, M-07 und M-08 lassen sich direkte und indirekte (z.B. Lichtmissionen) Beeinträchtigungen jedoch weitgehend minimieren und erhebliche Individuenverluste vermeiden. Die Maßnahmen werden durch eine vorgegebene Umweltbaubegleitung zum Artenschutz begleitet und überwacht (vgl. Minimierungsmaßnahme M-01). Durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF-01, CEF-02 und CEF-03 werden baubedingt auftretende Quartierverluste an anthropogenen, wie auch natürlichen Quartieren noch vor dem Eingriff kompensiert. In Abstimmung auf diese Maßnahmen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die betroffenen Fledermausarten vermeiden.

Für den Springfrosch (*Rana dalmatina*) sind zwei Laichgewässer im Umgriff des Teilvorhabens belegt. Da nicht ausgeschlossen ist, dass es für eines der beiden Gewässer u. a. durch die Barrierewirkung des Neubaus zu indirekten Funktionseinbußen kommt, werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, die diese Funktionsverluste bereits im Vorfeld kompensieren (CEF-Maßnahme CEF-04). Weiterhin werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Minimierungsmaßnahmen M-01, M-05 und M-10) vorgegeben die baubedingte Individuenverluste vermeiden. Durch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen zum Eingriff in Verbindung mit der vorgegebenen CEF-Maßnahme (CEF-04) lassen sich für den Springfrosch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

Weiterhin wurde der im Gebiet potentiell vorkommende Scharlachkäfer (*Cucujus cinabarinus*) geprüft. Auch für diese Art kann durch die vorgegebene Minimierungsmaßnahme M-11, die eine Sicherung und Verbringung von potentiellen Brutbäumen vorsieht, eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs.

5 BNatSchG mit ausreichender Prognosesicherheit vermieden werden.

Neben Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden auch diverse Vogelarten durch Eingriffe des Teilvorhabens in unterschiedlicher Intensität beeinträchtigt: So kommt es durch Gehölzfällungen zu Verlusten von als Brutplätzen potentiell geeigneten Baumhöhlen und sonstigen Strukturen, u. a. für die Arten Feldsperling, Grauschnäpper, Star und Stieglitz. Durch zusätzliche Vorgaben, u. a. zur Gehölzfällung (vgl. Minimierungsmaßnahme M-03), sowie ergänzende Minimierungsmaßnahmen, wie die verbindliche Prüfung des Anflugrisikos bzw. den Einsatz von vogelschlaghemmenden Materialien im Bedarfsfall (Minimierungsmaßnahmen M-01, M-04, M-05 und M-09) lassen sich die Auswirkungen jedoch deutlich verringern. Verlust von permanenten Brutplätzen, u. a. für Grauschnäpper und Star, werden durch die CEF-Maßnahmen CEF-02 und CEF-03 vorgezogen kompensiert, so dass auch für diese Vogelarten keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig werden.

Dies gilt auch für betroffene freibrütende Arten und i. d. R. noch häufige Vogelarten, wie etwa den im Umfeld brütenden Stieglitz. Im Rahmen des Teilvorhabens „Rupertihof“ werden Beeinträchtigungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Fledermausarten ebenfalls unterstellt. Eingriffe in natürliche Quartierstrukturen sind nicht sicher auszuschließen und im Rahmen der Minimierungsmaßnahme M-02 nach zu erheben und im Bedarfsfall gem. CEF-02 und CEF-03 nachzubilanzieren. Aufgrund der Baumarten und des Alters der betroffenen Gehölze werden erhebliche Eingriffe aber als sehr unwahrscheinlich beurteilt. Auch gebäudebewohnende Fledermausarten sind ggf. durch den Verlust von Quartieren in Folge des Gebäuderückbaus betroffen. Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF-01 können baubedingt auftretende Quartierverluste jedoch noch vor dem Eingriff kompensiert werden. Alternativ besteht die Möglichkeit die Quartierpotentiale an den Gebäude nachträglich

zu kontrollieren. Bei einem negativen Ergebnis kann die CEF-Maßnahme CEF-01 für das Teilvorhaben entfallen.

Durch die vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen M-03, M-04, M-05, M-06 und M-07 lassen sich direkte und indirekte (z. B. Lichtemissionen) Beeinträchtigungen durch das Teilvorhaben „Rupertihof“ ebenfalls weitgehend minimieren und erhebliche Individuenverluste vermeiden. Die Maßnahmen werden durch eine vorgegebene Umweltbaubegleitung zum Artenschutz begleitet und überwacht (Minimierungsmaßnahme M-01). In Abstimmung auf diese Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die betroffenen Fledermausarten als nicht einschlägig beurteilt.

Durch das Teilvorhaben „Rupertihof“ kommt es auch zu Beeinträchtigungen von Vogelarten durch baubedingte Eingriffe: Hier sind v. a. Vorkommen von Feld- und Hausornith im Nahbereich des Teilvorhabens zu nennen, für die sich unter Berücksichtigung der vorgegebenen Minimierungsmaßnahmen (M-01, M-02, M-05, M-07 und M-09) zum derzeitigen Planungsstand jedoch ebenfalls zu keinen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kommt. Dies gilt auch für weitere v. a. freibrütende Arten, wie etwa den im Umfeld brütenden Stieglitz oder die Klappergrasfacke.

Das Teilvorhaben „Seniorenwohnen“ weist aus artenschutzrechtlicher Sicht die geringste Eingriffsintensität auf. Hier kommt es zu keinen Verlusten von potentiellen Quartieren von Fledermausarten. Durch die vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen M-03, M-04, M-05, M-06 und M-07 lassen sich direkte und indirekte (z. B. Lichtemissionen), u.a. auf die im Umfeld bekannte Wochenstube der Wimperfledermaus mit hinreichender Sicherheit vermeiden. Auch Maßnahmen dieses Teilvorhabens werden durch eine vorgegebene Umweltbaubegleitung zum Artenschutz

begleitet und überwacht (Minimierungsmaßnahme M-01). In Abstimmung auf diese Maßnahmen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die betroffenen Fledermausarten vermeiden.

Auch für Vogelarten sind erhebliche Beeinträchtigungen durch das Teilvorhaben bei Berücksichtigung der vorgegebenen Minimierungsmaßnahmen (M-01, M-02, M-05 und M-09) mit hoher Prognosesicherheit vermeiden, so dass keine Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig werden.

Für im weiteren Umfeld der Eingriffsgebiete der drei Teilvorhaben brütende Vogelarten mit v. permanenten Brutplätzen (Bruthöhlen/Horseshoe) u. a. Grünspecht, Mäusebussard, Turmkrähe oder Kolkrabe werden ebenso keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG prognostiziert. Dies gilt auch für Arten, wie z. B. Waldlaubsänger oder Wiesenpieper, die im Gebiet nur als Durchzügler auftreten.

In Anbetracht der getroffenen Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit den vorgesehenen CEF-Maßnahmen lassen sich für alle prüfungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG. vermeiden bzw. vorgezogen ausgleichen.

aus [18]

Europaweit geschützte Gebiete oder besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante Maßnahme werden Lebensräume überwiegend mit naturschutzfachlich geringer Wertigkeit geschädigt oder entfernt (siedlungsnahen Flächen oder Verkehrsflächen). Im unmittelbar vom Eingriff betroffenen Raum sind nur wenige (wertgebende) Habitate vorhanden. Durch die Rodung / Fällung von Bäumen und Gehölzen können

Beeinträchtigungen für die dort vorkommenden Arten (Vögel, Fledermäuse, Höhlenbewohner, Insekten und weitere Arten) entstehen. Nahegelegene Ausweichhabitate sind jedoch innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden.

Aus artenschutzfachlichen Gründen sind zur Vermeidung von Barrierewirkungen Zäune mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen.

Durch das Vorhaben entstehen unter Einbeziehung der grünordnerischen Maßnahmen nach erster Einschätzung mäßige negative Wirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume bzw. auf das Schutzgut Tiere.

#### 7.1.4 Schutzgut Boden

Zukünftige, über den Bestand hinausgehende bauliche Maßnahmen greifen in den Boden ein und bedingen eine zusätzliche Flächenversiegelung. Hierdurch entsteht ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion, Wasserspeicher-, Erosionsschutz- und Lebensraumfunktion sind jedoch andererseits in großen Teilen des Plangebiets aufgrund anthropogener Überprägung bereits stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr intakt.

Indirekte Auswirkungen auf angrenzende Bodenstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird durch die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung, sofern angesichts der Bodenschichtung möglich, jedoch weiterhin gewährleistet.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Daher ist belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsatz zu begrünen, sofern keine andere Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserziehenden Pflanzen zu begrünen.

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

#### Gründung Hotelneubau

Das geotechnische Baugrundgutachten für den Hotelneubau zeigt, dass der tragfähige Baugrund im Nordwesten und zentralen Norden des Untersuchungsgebiets in einer Tiefe von 2 - 3,3 m zu finden ist, im Osten hingegen bereits ab 1,1 - 1,5 m und im Süden bei 1,5 - 2,0 m. Um die Gebäude ohne Unterkellerung zu gründen bieten sich Pfähle an, die mindestens 3 m in den Fels einbinden. Für die Befahrbarkeit der Baugrubensohle zur Ausführung der Ramppfähle ist ein Schotterplanum mit einer Dicke von 0,5 m auf einem Geogitter und Geotextil vorzusehen.

Die unterkellerten Gebäude die eine Tiefgarage vorweisen liegen auf der Felschicht auf und können somit flach auf einer biegesteifen Bodenplatte und einem Bodenersatzkörper gegründet werden. Der Bodenersatzkörper hat eine Schichtdicke von 0,4 m und besteht aus Kiessand mit maximal 5% Schluff und mindestens 25% Sand, Größtkorn 100 mm.

Das Untergeschoss der Gebäude liegt im Grundwasser und muss somit aus wasserdichtem Beton hergestellt werden. Die Gründung des Erdgeschosses liegt im Grundwasserschwankungsbereich wodurch auch hier die erdberührenden Bauteile aus wasserdichtem Beton herzustellen sind.

Die Baugrubensicherung und Wasserhaltung ist nur für die unterkellerten Gebäude zu berücksichtigen da hier Schichtwasserzutritt zu erwarten ist.

Die Straßen und Parkplätze sind auf einem zusätzlichen Bodenkörper aus Kiessand zu gründen gemäß Richtlinie ZTVE - StB 09. Zwischen dem Kies des Bodenersatzkörpers und der schluffigen Auffüllung ist ein Geotextil der Robustheitsklasse GRK 4 anzulegen damit sich der Kies nicht in den Untergrund drückt. Auf dem Bodenersatzkörper folgt der Regelaufbau aus Frostschutzkies.

Da die Böden nahezu undurchlässig sind sollte das Niederschlagswasser über einen Schacht mit Überlauf gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

aus [14]

#### Gründung Seniorenwohner

Auf dem Grundstück für das geplante Seniorenheim liegt der tragfähige Baugrund in 1 m Tiefe im Westen und 3,10 m Tiefe im Osten.

Da die Gründungssohle zum Teil im Verwitterungslehm und zum Teil im Sandstein vorzufinden ist, wird vorgeschlagen das Gebäudetragwerk flach auf einer biegesteifen Bodenplatte im Sandstein zu gründen. Steht die Gründungssohle am Verwitterungslehm an so ist ein Bodenersatzkörper oder Magerbeton bis auf den Sandstein zu ersetzen. Der Bodenersatzkörper besteht aus Kiessand mit maximal 5% Schluff und mindestens 25% Sand, Größtkorn 100 mm.

Das Gebäude befindet sich zwar oberhalb des Grundwassers, es wird sich jedoch Regenwasser in der Arbeitsraumverfüllung

ansammeln. Da beide Schichten wasserundurchlässig sind muss der Keller aus wasserdichtem Beton hergestellt werden.

Die Baugrube kann geböschert hergestellt werden. Die Böschungen sind konstruktiv gegen Erosion durch Niederschlagswasser zu schützen. Bei Schichtwasserzutritten sind die Böschungen mit Stützscheiben aus Einkornbeton zu sichern. Steilere Böschungen sind möglich, jedoch statisch nachzuweisen und ggf. mit Spritzbeton und Erdnägeln zu sichern.

Die Straßen und Parkplätze sind auf einem zusätzlichen Bodenkörper aus Kiessand zu gründen gemäß Richtlinie ZTVE - StB 09. Auf dem Bodenersatzkörper folgt der Regelaufbau aus Frostschutzkies.

aus [14]

Für das Schutzgut Boden sind angesichts der bestehenden Vorbelastung und zusätzliche Versiegelung geringe bis mäßige Auswirkungen zu erwarten.

### **7.1.5 Schutzgut Wasser**

#### Starkregen / wild abfließendes Oberflächenwasser

Im hydrotechnischen Gutachten über die Starkregenbetrachtung auf dem Gebiet des Hotelneubaus und des Seniorenwohnheims des Ingenieurbüros aquasoli vom 16.11.2023 wurde die Abflusssituation im Planungszustand bewertet.

Im Bereich des Seniorenwohnheims ergibt sich durch die Bebauung ein Strömungshindernis quer zur Fließrichtung nach Osten. Es entsteht ein Abflussast aus dem Innenhof der Anlage in Richtung der südlichen Bestandsgebäude.

Bei einem 60-minütigem Niederschlagsereignis ergibt sich ein Aufstau mit maximalen Fließtiefen von bis zu 0,8 m und einem Volumen von ca. 58 m<sup>3</sup>. Auch im Bereich der westlich des Neubaus geplanten Stellplätze

ergibt sich ein Aufstau mit Fließtiefen bis zu 0,2m, da diese als Ausgleichsmaßnahme für Gewässerhochwasser geplant und zum Bestand abgesenkt werden. Dadurch können 40m<sup>3</sup> dort zurückgehalten werden. Eine Schutzmauer an der östlichen Grenze der Stellplätze verhindert den Abfluss des Oberflächenwassers in Richtung der geplanten Gebäude mit der Weiterleitung des Wasser bei Erreichen der Kapazitätsgrenze in Richtung Ulrichshöglerstraße. Die Fließtiefen auf der Straße werden dadurch um ca. 2cm erhöht. Durch die Hochwassermauer strömt Wasser der Dachfläche südlich der Mauer ab bevor es nach Osten zu der Grabenstruktur zwischen Flr. Nr. 101/1 und 98/7 abfließt.

Auch der Neubau des Hotels stellt ein Strömungshindernis quer zur hangabwärts gerichteten Fließrichtung dar. Die Einrichtungen zur Entwässerung werden bei einem hundertjährigen Starkregenereignis als überlastet betrachtet und somit nicht berücksichtigt. Die Dachflächen des Hauptgebäudes fließen somit in Richtung des Innenhofs ab und sammeln sich dort mit dem wild abfließenden Oberflächenwasser. Es ergeben sich Fließtiefen von bis zu ca. 0,2m und ein Volumen von 300m<sup>3</sup> im Innenhof bei einem 60-minütigen hundertjährigen Regenereignis. Das entspricht einer Erhöhung zum Bestand um ca. 20cm. Die Fließtiefen entlang des Rupertiwegs und der Dorfstraße reduzieren sich um bis zu 4cm.

Durch die geplanten Nebengebäude fließt ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers in Richtung Norden ab. Für die anschließenden Grundstücke Fl.Nr. 36/2, 36/7 und 36/4 im Norden kommt es zu erhöhten Fließtiefen um bis zu 5cm. Der Maximalwert ist auf den Bereich des bestehenden Weihers beschränkt. Auf der Südseite des Gebäudes auf Flr. Nr. 36/6 erhöhen sich die Fließtiefen um ca. 4cm gegenüber der Bestandssituation.

aus [19]

#### Hochwassergefahren

Das geplante Vorhaben des Seniorenwohnheims liegt in unmittelbarer Gewässernähe zum Mühlstätter Graben (Gewässer III. Ordnung, ausgebauter Wildbach mit der Kennnummer 414060), weshalb durch das Ingenieurbüro aquasoli eine Gefahrenanalyse für den Mühlstätter Graben zum Lastfall HQ<sub>100</sub> durchgeführt wurde.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Gefahrenanalyse und der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Ausgleichsmaßnahmen für das Planungsvorhaben wurden folgende Nachweise erbracht:

- Planung des Retentionsraumausgleichs (umfang, funktion und zeitgleich):

Herstellung des erforderlichen Rückhaltetextes durch die Absenkung des geplanten Besucherparkplatzes auf Flurnummer 101/3 mit einer Höhe von 446,1 m ü. NN

- Planung von Maßnahmen zur Sicherung der geplanten Bebauung:

Herstellung eines straßenparallelen Hochwasserschutzabweisers entlang der Ulrichshögler Straße inkl. einem Freibord von 0,3 m bezogen auf den maximalen Wasserspiegel HQ<sub>100 WB</sub>

Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an die strömungsabgewandte Seite des Gebäudes und außerhalb des Gefährdungsbereichs

Durch das Planungsvorhaben inkl. wasserwirtschaftlicher Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine Veränderungen der Fließtiefen an bestehenden Gebäuden.

Lokale Veränderungen der maximalen Fließtiefen infolge der Planungsmaßnahme ergeben sich lediglich auf der gemeindeeigenen Ulrichshögler Straße mit Wassertiefen von 0,01 m bis max. 0,08 m im Bereich des Besucherparkplatzes.



Bei einer Bilanzierung der Fließtiefenauswirkungen ergibt sich unter Berücksichtigung des Gebäudekörpers gemäß bestehendem Baurecht und den konzipierten Ausgleichsmaßnahmen, ein Retentionsraumgewinn von +15 m<sup>3</sup>.

aus [7]

#### Oberflächengewässer

Der Mühlstatter Graben bleibt unverändert erhalten, ein Gewässerausbau, zusätzliche Brückenkonstruktionen, Verrohrung o.ä. sind nicht vorgesehen.

Bezüglich des Retentionsraumausgleichs im Falle eines HQ<sub>100</sub> im Bereich Seniorenwohnen wird auf vorstehende Absätze verwiesen.

Auf das Schutzgut Wasser ergeben sich angesichts vorstehender Ausführungen nur geringfügige Auswirkungen durch die Planung.

#### **7.1.6 Schutzgut Klima**

Die westlich des Geltungsbereichs liegenden Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, welche einen nach nördlich gerichteten Kaltluftstrom begünstigen, der durch die offene Bebauung i.V.m. der Ausrichtung der Baukörper zu optimaler Durchlüftung des Geltungsbereichs beiträgt.

Die geplanten baulichen Entwicklungen bedingen Flächenversiegelung und Veränderungen an der bestehenden Vegetation bzw. bestehenden Vegetationsflächen, welche kleinklimatisch zu negativen Veränderungen führen.

Die Maßnahmen der Grünordnung sowie Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern wirken insbesondere Aufheizungseffekten gezielt entgegen. Trotz der geplanten zusätzlichen Versiegelung ist daher auch klein- bzw. mikroklimatisch nicht mit Überhitzungseffekten zu rechnen.

Durch das Vorhaben entstehen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.

#### **7.1.7 Schutzgut Luft**

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

Durch die geplanten Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze, Normen und Richtlinien zum Immissionsschutz keine wesentlichen Veränderungen der lokalen Luftqualität zu erwarten.

Lediglich durch die Zunahme des Verkehrs zum, vom und im Plangebiet entstehen geringfügige Mehrbelastungen.

Während der Baumaßnahmen entstehen überwiegend durch den Einsatz von Lkw's und Baumaschinen erhöhte Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Diese Emissionen führen aber nicht zu einer dauerhaften Verschlechterung für das Schutzgut Luft.

Durch das Vorhaben entstehen insgesamt betrachtet geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft.

#### **7.1.8 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Durch die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu Abstandsflächen, zur Bauweise sowie zu Geländeänderungen i.V.m. den Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und zur Grünordnung wird die Einbindung von Bauvorhaben im Plangebiet in den landschaftlichen Kontext und das Ortsbild sichergestellt. Ziel ist der Erhalt der regionaltypischen Baustruktur unter Berücksichtigung ortsspezifischer topographischer Besonderheiten, ohne sich moderner Bauformen zu verschließen. So wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter soweit möglich vermieden werden.

Durch das Vorhaben entstehen insgesamt betrachtet geringe Beeinträchtigungen für das

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.

### 7.1.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Die entstehenden Gebäude und Erschließungsflächen stellen hochwertige Sachgüter dar.

Bau- und Bodendenkmäler sowie Ensembles werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt

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

### 7.1.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Vor allem der Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima.

Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen artenschutzfachlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen und die Maßnahmen der Grünordnung wirken diesen Wechselwirkungen gezielt entgegen.

### 7.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff bzw. eine Veränderung der bestehenden Situation verbunden. Die aktuelle Situation könnte bei Nichtumsetzung der Planung erhalten werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter, v.a. aber für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. Veränderungen. Das Planungsgebiet stellt ein Habitat für kommune sowie geschützte Tierarten dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die lokalen Populationen sowie

die Bestandsvegetation, abhängig von der durchgeführten Pflege, weiterentwickeln.

Vorhandene Beeinträchtigungen der Schutzgüter bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bis auf Weiteres jedoch bestehen.

So werden die natürlichen Bodenfunktionen zwar nicht weiter beeinträchtigt, gleichwohl liegen im Plangebiet bereits Beeinträchtigungen durch Überbauung und Flächenversiegelung vor. Auch die hydrologischen Verhältnisse verändern sich nicht, weder hinsichtlich der Oberflächengefäße und des Abflussgeschehens noch hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildung. Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse wird voraussichtlich aber eine Ertüchtigung der bestehenden Entwässerungsanlagen erforderlich.

Die bestehenden, unversiegelten Grünflächen tragen zur Entstehung von Kaltluft bei, die Gehölzstrukturen wirken durch Verdunstung und Verschattung Aufheizungseffekten kleinräumig entgegen. Luftbelastungen durch Verkehre, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in der näheren Umgebung sowie die Nutzungen im Plangebiet selbst bleiben bestehen. Die Dorflage entwickelt sich auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans weiter.

### 7.3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung

Im Rahmen der Planung wurden die übergeordneten Belange des LEP und RP berücksichtigt. Die Gemeinde Ainring ist sich der besonderen Bedeutung der Belange von Natur und Landschaft bewusst.

Die Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens und der Habitatausstattung durch zusätzliche Versiegelung werden insbesondere durch Festsetzungen zur Grünordnung minimiert. Durch die erforderlichen Grundflächen und bereits bebauten Flächen kann dem Bodenschutz jedoch nicht in vollem Umfang Rechnung getragen werden.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile und Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Planungsumgriff werden größtenteils berücksichtigt. Bei Bedarf werden auf Basis der Erkenntnisse der saP Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgesetzt..

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

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

Das bisher bestehende Baurecht wird im Zuge der Auswirkungenanalyse berücksichtigt.

**7.5 Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter**

Schutzgut	Bau- / betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch - Lärm - Verkehr - Abfall	gering gering keine
Pflanzen	gering - mäßig
Tiere	mäßig
Boden / Fläche	gering - mäßig
Wasser	gering
Klima	gering
Luft	gering
Landschaftsbild / Erholung	gering
Sach- und Kulturgüter	keine

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

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

### 7.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

#### Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgend werden schutzgüterbezogen die berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensräume im Rahmen der Geltungsbereichsbildung bzw. der Grünordnung;
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeinträge v.a. durch die vernetzenden Maßnahmen der Grünordnung i.V.m. dem Erhalt der Grünstrukturen;
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen soweit im Rahmen der Erhaltung von Baurecht und dem damit einhergehenden Erschließungsbedarf möglich;
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen, siehe Hinweise durch Text zum Baumschutz nach R SBB bzw. DIN 18920;

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen durch weitgehende Nutzung bestehender Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen;
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen;
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen durch Erhalt und Ergänzung der Grünstrukturen

#### Schutzgut Boden

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden soweit im Rahmen der Erhaltung von Baurecht und dem damit einhergehenden Erschließungsbedarf möglich;
- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Bodenformen durch geeignete Standortwahl, z.B. unbeeinträchtigter Erhalt der Hangkante zum Wald westlich des Planungsumgriffs;
- Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen durch Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen;
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Neuaufstellung eines bereits bestehenden Bebauungsplans in städtebaulich integrierter, infrastrukturell erschlossener Lage;
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens, siehe vor allem die textlichen Hinweise zum Bodenschutz.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau;
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen zumindest auf öffentlichen Flächen durch Nutzung bestehender Verkehrswege;
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.

Schutzgut Klima / Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen);
- Erhalt kleinklimarelevanter Strukturen (z.B. Gehölzstrukturen);

Schutzgut Landschaftsbild

- Vermeidung der Bebauung im Bereich markanter Strukturen des Reliefs sowie weitgehend auch im Bereich von Baumgruppen, Baumreihen, Hecken und Gebüschgruppen;
- Zulässigkeit hanginterner Bauweisen zur Schonung des Landschaftsbilds topographischer Strukturen.

MinimierungsmaßnahmenBindungen für Bepflanzungen

Die durch Planzeichen zum Erhalt festgesetzten Bäume, Gehölzgruppen und Flächen sind während der Bauzeit zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Baustraßen und Baustelleinrichtungen in diesen Bereichen sind unzulässig.

Anpflanzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden Einzelbaum- und Gehölzgruppenpflanzungen mit standortgerechten Baum- und Straucharten zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung sowie zur Schaffung von Habitatstrukturen festgesetzt.

Grundstücksentwässerung

Gemäß Bodengutachten sind die aufgeschlossenen Moräneböden für eine vollständige Versickerung eines Bemessungsniederschlagsereignisses nicht geeignet. Es ist daher der Rückhalt und die gedrosselte Ableitung vorgesehen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zur Positionierung der Hauptbaukörper sowie den übrigen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wird dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung dauerhafter Begrünung von Flachdächern werden hochwertige Sonderhabitate geschaffen, die zugleich eine Pufferfunktion bzgl. Niederschlagswasser übernehmen und sich somit mikroklimatisch positiv auswirken.

**7.6.2 Maßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung**Vermeidungsmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Vermeidung („mitigation measures“ – vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen aufgeführt, die im Stande sind, vorhabensbedingte Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen.

Auf Kapitel 6.13.1 der Begründung sowie Kapitel 7.1 der saP wird bezüglich Darstellung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen verwiesen.

**7.6.3 Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf**

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



Es handelt sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, für welchen sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB bestimmt.

Für die Überplanung von Innenbereichsflächen im Sinne des § 34 BauGB entstehen keine Ausgleichsverpflichtungen, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann daher entfallen, sofern keine gesetzlich geschützten Biotope von den Eingriffen betroffen sind. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind bei Vorhaben nach § 34 BauGB bzw. § 30 BauGB die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden. Hiervon unberührt bleiben Flächen, die planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sind.

§ 18 Abs. 2 BNatSchG:

*Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.*

§ 18 Abs. 3 BNatSchG:

*Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des*

*Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches.*

§ 18 Abs. 4 BNatSchG:

*Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 dienen. In diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2. Im Übrigen bleibt Absatz 2 Satz 1 unberührt.*

Der Naturschutzrechtliche Eingriff wird daher erst auf Ebene der dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan nachgeordneten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert. Eine Eingriffsbilanzierung für die Innenbereichsflächen erfolgt nicht. Sofern im Zuge von der Bauleitplanung nachgeordneten Genehmigungsverfahren überplante Teilflächen als Außenbereich eingestuft werden, ist hierfür eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachzuweisen.

Da Vermeidungsgebot nach § 13 BNatSchG gilt allerdings unverändert. So sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Ebenso muss eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen gemäß § 19 BNatSchG ausgeschlossen werden. Kann ein Eingriff auf Arten oder natürliche Lebensräume gemäß § 19 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, so sind im Bebauungsplan vorsorglich Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen festzusetzen. Es müssen grundsätzlich

die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und abgewogen werden. Diesbezüglich wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Bestandteil der Satzung verwiesen.

Das Vorhaben hat nach erster Einschätzung, vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts, gesamtökologisch gesehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Eine vertiefende Auswirkungsanalyse erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB auf Basis folgender bis dahin vorliegender Gutachten:

- Hydrotechnisches Gutachten, Ingenieurbüro aquasoli, Siegsdorf
- Schalltechnische Untersuchung, Möhle + Partner Ingenieure AG, München
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie, Mötting
- Geotechnisches Baugutachten Bauvorhaben: Ainring Rupertiweg, Dipl.- Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf
- Geotechnisches Baugutachten Bauvorhaben: Ainring Ulrichshögler Straße 2, Dipl.- Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf
- 1. Ergänzung Schürfgruben und chemische Analyse Auffüllung Bauvorhaben: Ainring Rupertiweg, Dipl.- Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf
- Verkehrsgutachten, PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe

#### **7.6.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsumfang**

Die Festsetzung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen und die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt in den

nachgeordneten Bauleitplan- bzw. Genehmigungsverfahren bei Bedarf auf Basis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu den konkreten Bauvorhaben.

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

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

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

##### Maßnahmen während der Bauphase / Bauantragstellung

- Überwachung der abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bei Erd- und Aushubmaßnahmen;
- Überwachung möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen;
- Überprüfung, ob archäologische Bodenfunde gemacht werden;
- Überprüfung, ob durch Baumaßnahmen Lärmbeeinträchtigungen entstehen;
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. RAS LP4;
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Lebensräumen die an das Baufeld angrenzen;

- Überwachung einer ungehinderten Zufahrt für Einsatzfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) zu den anliegenden Grundstücken;
- Überwachung, dass aus artenschutzfachlichen Gründen keine Rodungen zwischen 01. März und 30. September durchgeführt werden

#### Maßnahmen während der Betriebsphase

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

VORABZUG

## 8 Hinweise

### 8.1 Arten- und naturschutzfachliche Hinweise

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

### 8.2 Denkmalschutz

Auf Kapitel 6.13 dieser Begründung sowie die Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG wird hingewiesen.

### 8.3 Altlasten

Auf Kapitel 6.12 dieser Begründung wird hingewiesen.

### 8.4 Abfallbeseitigung

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

### 8.5 Entwässerung / Versickerung

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden (Sickerkegel ist zu beachten). Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sollten die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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

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

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

## 8.6 Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden. Selbiges gilt auch ggf. für Schicht- oder Dränagewasser.

Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet können im Hochwasserfall Grundwasserstände bis zu Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauwerke sind so auszuführen, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserabfluss ergeben.

## 8.7 Regenwassernutzung

Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

## 8.8 Wasserrechtliche Genehmigung

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

Beidseits des Mühlstätter Grabens ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und -unterhaltung von

jedigen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Grundsätzlich ist für alle Baumaßnahmen - einschließlich Auskragungen - zur Böschungsoberkante von Gewässern ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig.

Damit wird sichergestellt, dass die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung, Gewässerentwicklung oder der Hochwasserabwehr nicht erschwert oder behindert wird.

Die erlaubnispflichtigen Gewässer sind in der Bezirksverordnung Nr. 26-4502-1/83 zur Genehmigungspflicht in Gewässern III. Ordnung vom 11.02.2014 aufgelistet. Der Mühlstätter Graben wird mit der laufenden Nr. 386 in der Bezirksverordnung aufgeführt.

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

## 8.9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im faktisch ermittelten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ 100) des Mühlstätter Grabens. Es können Wassertiefen bis zu 0,20 m, örtlich in Geländesenken bis 0,80 m auftreten. Die Überschwemmungsgebietsflächen entlang des Mühlstätter Grabens sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Veränderung der Geländeoberfläche z.B. durch Auffüllungen ist in diesen Bereichen unzulässig. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden, der Verlust von verlorenem Retentionsraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen ist hier darauf zu achten, dass kein Querriegel zur Fließrichtung entsteht, welcher den



Hochwasserabfluss negativ für Ober- und Unterlieger beeinflusst. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden und Bauvorhaben im Bereich von Überschwemmungsgebieten in hochwasserangepasster Bauweise herzustellen.

Die südlichen Teilflächen des Plangebiets sind entsprechend auch bei einem Extremhochwasser (HQextrem) von Überflutung durch Ausuferungen des Mühlstätter Grabens betroffen. Es können auch für diesen Fall Wassertiefen bis zu 0,20 m, örtlich in Geländesenken bis 0,80 m auftreten. Das Freihalten geeigneter Hochwasser-Abflusskorridore für ein HQextrem, z.B. entlang des Mühlstätter Grabens, ist zu berücksichtigen. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Deshalb wird in den Überschwemmungsflächen des HQextrem eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Auf § 78c WHG (Heizölverbrennungsanlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) wird hingewiesen.

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

#### 8.10 Starkregen

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es sind in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

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

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

#### 8.11 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Daher ist belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

#### 8.12 Landwirtschaftliche Immissionen

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

### 8.13 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237), verwiesen.

### 8.14 Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen. Die R SB 1 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

### 8.15 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den einschlägigen Richtlinien für die jeweiligen Straßenkategorien nachzuweisen. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen. Lassen sich diese erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmende,

flankierende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkung, Spiegel, Ausschluss von Fahrbeziehungen) erforderlich.

### 8.16 Freiflächengestaltung

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

### 8.17 DIN-Vorschriften

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

## 9 Umweltprüfung / Umweltbericht

Mit der Abtrennung des Plangebiets „Ainring A Süd“ soll nach Möglichkeit ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt werden. Der abgetrennte Geltungsbereich ermöglicht es grundsätzlich, dieses Verfahren zu wählen. Gemäß

§ 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> - nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Vorliegend wird der untere Schwellenwert überschritten. Der Bebauungsplan lässt eine überbaute Grundfläche von ca. 36.000 m<sup>2</sup> zu. Es bedarf deshalb einer Vorprüfung des Einzelfalls, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind die Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Vorprüfung um eine Stellungnahme gebeten:

-WWA-TS

-Reg. V. Obb. als Landesplanungsbehörde

-LRA BGL, Fach- / Arbeitsbereiche FB 31, AB 322, FB 33, Untere Denkmalbehörde, FB 41, SO 30 Verkehrsmanagement, Klimaschutz

## 10 Verzeichnisse

### Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.) 2013: Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, die zuletzt durch Verordnung vom 16.05.2023 geändert worden ist
- [2] Regionaler Planungsverband Südost-Oberbayern: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, in Kraft getreten 1988, 14. Fortschreibung in Kraft getreten am 30.05.2020
- [3] Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing: Luftbild / Orthofoto, Ausgabe 16.11.2022
- [4]
- [5] Gemeinde Ainring: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 18.02.2020, genehmigt mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 3 1.1 3LP 893-2018
- [6] Beschlussvorlage Gemeinderat Ainring vom 22.03.2022: Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A“ mit den Projekten „betreutes Wohnen Altwirtsgrundstück“ und „Hotelneubau Neuwirtsgrundstück“ - Aufstellungsbeschluss
- [7] aquasoli Ingenieurbüro: Hydrotechnisches Gutachten - Bebauungsplan Ainring A - Bau eines Seniorenwohnheims der CaraVita Pflegemanagement Beratungs GmbH auf den Flurnummern 101, 101/3 (Gemarkung Ainring) - Überplanung Flurnummer 101/2 (Gemarkung Ainring) - Gefährdungsanalyse Mühlstätter Graben, Gewässer III. Ordnung, ausgebauter Wildbach - Erläuterungsbericht vom 27.11.2024, Siegsdorf 2024
- [8] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIS Natur Online (FINWEB) aus: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), abgerufen am 30.08.2023
- [9] Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas (Online-Dienst) aus: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, abgerufen am 29.08.2023
- [10] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Dienst), abgerufen am 29.08.2023
- [11] ClimateData.org, Daten und Grafiken zum Klima und Wetter in Ainring (Online-Dienst) aus <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/ainring-202790/>, abgerufen am 23.06.2023
- [12] Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und der Heimat: BayernAtlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&catalogNodes=11&bgLayer=atkis>, abgerufen am 25.08.2023
- [13] PTV Transport Consult GmbH: Bebauungsplan „Ainring A“, Gemeinde Ainring Verkehrsuntersuchung vom 07.07.2022, Karlsruhe 2022
- [14] Dipl. Geol. F. Ohin GmbH Büro für Baugrunderkundung, Geotechnisches Baugrundgutachten; Bauvorhaben: Ainring, Rupertiweg vom 23.05.2023, Rohrdorf 2023
- [15] Dipl. Geol. F. Ohin GmbH Büro für Baugrunderkundung, Geotechnisches Baugrundgutachten; Bauvorhaben: Ainring Ulrichshögler Straße 2 vom 29.09.2022, Rohrdorf 2023

- [16] Dipl. Geol. F. Ohin GmbH Büro für Baugrunderkundung, 1. Ergänzung Schürfgruben und chemische Analyse Auffüllung; Bauvorhaben: Ainring Rupertiweg vom 25.09.2023, Rohrdorf 2023
- [17] Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Ainring A Gmd. Ainring, Bericht Nr. 700-00756 vom 16.11.2023, München 2023
- [18] natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Ainring A“, Gemeinde Ainring, Landkreis Berchtesgadener Land, vom 10.11.2023, Altötting 2023
- [19] aquasoli Ingenieurbüro: Hydrotechnisches Gutachten, Bebauungsplan Ainring A - Bau eines Seniorenwohnheims auf der Flurnummer 101 (Gemarkung Ainring); Bau einer Hofanlage auf den Flurnummern 39/1, 41, 41a, 63, 72 (Gemarkung Ainring); Starkregent Betrachtung, Entwurfsbericht vom 16.11.2023 (VORABZUG), Siegsdorf 2023
- [20] LBGO Leopold Brown Goldbach Architekten: Seniorenwohnen Ainring, Erste Überlegung, Vorbesprechung Gestaltungsbeirat vom 04.07.2023

#### Abbildungsverzeichnis

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

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

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

*Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring, o.M. [5], bearbeitet*

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



## 11 Anhang

### 11.1 Städtebauliches Konzept „Seniorenwohnen“, Leupold Brown Goldbach Architekten, Stand 21.09.2023

