

AUFHEBUNGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SAALFELD“

für das Gebiet westlich der Saalach im Ortsteil Saalfeld der Gemeinde Ainring

vom 11.03.2025

Die Gemeinde Ainring erlässt gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 12.09.2024 aufgrund von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

folgende

Aufhebungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Saalfeld westlich der Saalach. Es umfasst die Flurstücke 2148/3, 2148/4, 2148/5, 2148/6, 2148/7, 2148/8, 2148/9, 2148/10, 2148/11, 2148/12, 2148/13, 2148/14, 2148/15, 2148/16, 2148/17, 2148/18, 2148/19, 2148/20, 2148/21, 2148/22, 2148/23, 2148/24, 2148/25, 2148/26, 2148/27, 2148/28 sowie eine Teilfläche der Flurstücke 1679 und 2148/2 der Gemarkung Ainring. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Aufhebung

Der seit dem 17.12.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Saalfeld“ mit zugehörigem Grünordnungsplan und dessen rechtskräftige 1. Änderung vom 02.06.1992, 2. Änderung vom 07.07.1992, 3. Änderung vom 10.11.1992, 4. Änderung vom 09.04.1996, 5. Änderung vom 02.12.1997 und 6. Änderung vom 17.03.1992 werden ersatzlos aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ainring, den
Gemeinde Ainring

(Siegel)

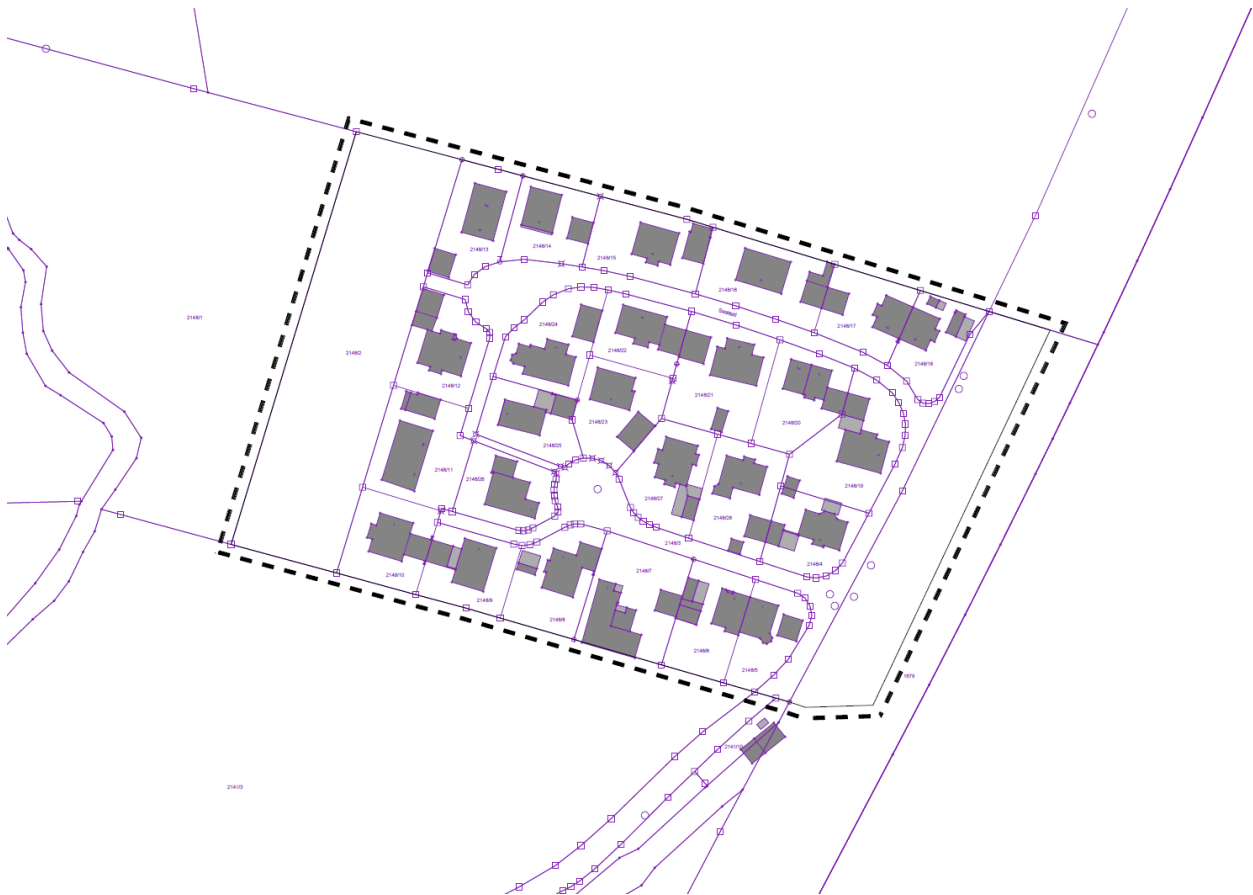
Martin Öttl
Erster Bürgermeister

Abbildung 1:

Räumlicher Geltungsbereich (Lageplan) der Aufhebungssatzung „Saalfeld“, Gemeinde Ainring (Stand 11.03.2025), ohne Maßstab.

Zur maßstäblichen Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs wird auf Anlage 1 verwiesen.

Stand Kartengrundlage: September 2024



Folgende Grundstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung „Saalfeld“:

Grundstück Fl.Nr. 2148/3, 2148/4, 2148/5, 2148/6, 2148/7, 2148/8, 2148/9, 2148/10, 2148/11, 2148/12, 2148/13, 2148/14, 2148/15, 2148/16, 2148/17, 2148/18, 2148/19, 2148/20, 2148/21, 2148/22, 2148/23, 2148/24, 2148/25, 2148/26, 2148/27, 2148/28 sowie 1679 Tfl. und 2148/2 Tfl., Gemarkung Ainring

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 10.09.2024 die Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung wurde am 12.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2025 hat in der Zeit vom 05.02.2025 bis 07.03.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ in der Fassung vom 20.01.2025 hat in der Zeit vom 05.02.2025 bis 07.03.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ in der Fassung vom 11.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ainring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ainring, den
Gemeinde Ainring

(Siegel)

Martin Öttl
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Ainring, den
Gemeinde Ainring

(Siegel)

Martin Öttl
Erster Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ ist damit in Kraft getreten.

Ainring, den
Gemeinde Ainring

(Siegel)

Martin Öttl
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT DER AUFHEBUNGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SAALFELD“

für ein Gebiet westlich der Saalach im Ortsteil Saalfeld der Gemeinde Ainring

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	7
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	7
I.2.	ANLASS ZUR AUFHEBUNG – PLANUNGSZIELE	7
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	8
I.3.1.1.	Lage im Gemeindegebiet / Topographie	8
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	8
I.3.1.3.	Verkehr / Infrastruktur	8
I.3.1.4.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	8
I.3.1.5.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	9
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	9
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	9
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	11
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	12
I.3.3.1.	Eigentumsverhältnisse	12
I.3.3.2.	Beschränkungen	12
I.4.	ANLASS DER AUFHEBUNG	13
I.4.1.	URSPRÜNGLICHE PLANUNG	13
I.4.2.	ENTWICKLUNG DES GEBIETS	13
I.4.3.	GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFHEBUNG	16
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN	18
I.5.1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	18
I.5.2.	AUFHEBUNG	18
I.5.3.	PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG DES GEBIETES NACH AUFHEBUNG	18
I.6.	BETEILIGUNG / PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG	19
I.6.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	19
I.6.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	19
I.6.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	19
I.6.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	20

I.7.	KOSTEN	20
II.	UMWELTBERICHT	21
II.1.	EINLEITUNG	21
II.2.	PLANGRUNDLAGEN	21
II.3.	UMWELTRELEVANTE ZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	21
II.3.1.	GRUND UND BODEN, WASSER	21
II.3.2.	NATUR UND LANDSCHAFT	22
II.3.3.	ARTENSCHUTZ UND BIOLOGISCHE VIELFALT	22
II.3.4.	KLIMA	23
II.3.5.	MENSCHLICHE GESUNDHEIT, ERHOLUNG, LÄRM, LUFT	23
II.4.	BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
II.4.1.	BODEN UND WASSER	25
II.4.1.1.	Bestand und Bewertung der geologischen und hydrologischen Ausgangssituation	25
II.4.1.2.	Altlasten	26
II.4.1.3.	Bodendenkmäler	26
II.4.1.4.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	26
II.4.1.5.	Bewertung der Umweltauswirkungen Boden und Wasser	26
II.4.2.	PFLANZEN UND TIERE	26
II.4.2.1.	Bestand an naturschutzrechtlich gesicherten oder geschützten Landschaftsteilen	26
II.4.2.2.	Pflanzen und Lebensräume	27
II.4.2.3.	Tierwelt	27
II.4.2.4.	Bewertung der Umweltauswirkungen Pflanzen und Tiere	27
II.4.3.	LANDSCHAFT	27
II.4.3.1.	Bestand und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes	27
II.4.3.2.	Bewertung der Umweltauswirkungen Landschaft	27
II.4.4.	MENSCH (LÄRM, ERHOLUNG, GESUNDHEIT)	28
II.4.4.1.	Lärm	28
II.4.4.2.	Erholung	28
II.4.4.3.	Gesundheit	28
II.4.4.4.	Bewertung der Umweltauswirkungen für den Menschen	28
II.4.5.	LUFT UND KLIMA	29
II.4.5.1.	Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation	29
II.4.5.2.	Bewertung der Umweltauswirkungen Luft und Klima	29
II.4.6.	KULTUR- UND SACHGÜTER	29
II.4.6.1.	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation	29
II.4.6.2.	Bewertung der Umweltauswirkungen Kultur- und Sachgüter	29
II.5.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER AUFHEBUNG (NULLVARIANTE)	30
II.6.	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	30

II.7.	GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES	30
II.8.	GEPRÜFTE ALTERNATIVEN	30
II.9.	METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	30
II.10.	ÜBERWACHUNG / MONITORING	30
III.	ALLGEMEIN VERSTÄNDTLICHE ZUSAMMENFASSUNG	31
IV.	Abbildungsverzeichnis	33
V.	Quellenangaben	33

I. BEGRÜNDUNG

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der Bebauungsplan „Saalfeld“ ist am 17.12.1991 in Kraft getreten. Das Plangebiet grenzt nördlich an Waldflächen und westlich sowie südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im westlichen Geltungsbereich grenzen Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen die landwirtschaftlichen Flächen zur Wohnbebauung hin ab. Östlich des Geltungsbereichs schließt die Saalach an.

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 10.09.2024 soll der Bebauungsplan „Saalfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich rechtskräftiger Änderungen aufgrund der Erfüllung der ursprünglichen gemeindlichen Planungsziele bzw. aufgrund der neu definierten gemeindlichen Planungsziele für das Plangebiet im Regelfahren aufgehoben werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG – PLANUNGSZIELE

Der qualifizierte Bebauungsplan „Saalfeld“ wurde im Jahr 1992 aufgestellt und erfuhr bereits 6 Änderungen. Viele der im Geltungsbereich erteilten Baugenehmigungen erhielten zudem Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ziele des Bebauungsplans waren die Schaffung von Baumöglichkeiten und die baurechtliche Ordnung des baulichen Bestands. Die Planungsziele sind erfüllt. Fortlaufend werden Nachverdichtungswünsche zum Zwecke der Wohnraumerweiterung an die Verwaltung herangetragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht ferner mehr zeitgemäß und entsprechen nicht mehr den Anforderungen für neuzeitliches Bauen. Die vorhandenen Parzellen wurden bereits weitestgehend bebaut. Somit ist eine städtebauliche Notwendigkeit zur planerischen Regelung nicht mehr gegeben. In diesem Zusammenhang wurden bereits zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Für zukünftige Vorhaben ist es zweckmäßig und zielführend, über eine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Innenbereich - Einfügegebot) zu entscheiden. Dies erleichtert, im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung, unter anderem auch zukünftig die Errichtung von Garagen- und Nebengebäuden sowie An- und Umbauten erheblich, da gemäß der BayBO solche Vorhaben vielfach verfahrensfrei errichtet werden können. Bisher konnten diese Vorhaben häufig nur mittels „isolierter Befreiung“ ermöglicht werden.

Durch die Aufhebung wird für kein Grundstück das Baurecht entzogen. Alle jetzigen Bauparzellen sind zukünftig dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Gründe für einen Gebietserhaltungsanspruch eines Grundstückseigentümers sind nicht ersichtlich.

Daher soll gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 12.09.2024 aufgrund von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) der Bebauungsplan „Saalfeld“ im Regelfahren aufgehoben werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Gemeindegebiet / Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Saalfeld im Osten der Gemeinde Ainring. Es grenzt im Norden an Waldflächen, im Süden und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zwischen den Flächen im Geltungsbereich und den westlich davon liegenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen. Diese grenzen die landwirtschaftlichen Flächen gegenüber der Wohnbebauung ab. Im Osten schließt die Saalach an das Plangebiet an, welche zugleich die Gemeinde und Landesgrenze darstellt.

Das Gelände ist eben und bereits vollumfänglich bebaut. Mit hoch anstehendem Grundwasser ist trotz der räumlichen Nähe zur Saalach nicht zu rechnen. Auch mit sonstigen bautechnischen Erschwernissen ist nicht zu rechnen.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet ist durch eine offene Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern gekennzeichnet. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet.

I.3.1.3. Verkehr / Infrastruktur

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wurde die von Süden ankommende Mühlenstraße in der Planstraße Saalfeld fortgeführt, welche über zwei Stiche mit Wendehammer das Wohngebiet erschließt. Die Planstraße wurde im Baugebiet „Saalfeld“ bereits vollständig baulich umgesetzt.

Das Plangebiet ist auch hinsichtlich der übrigen Infrastruktur vollständig erschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die kommunale Kanalisation, die Wasserversorgung durch die kommunale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Gegenwärtig besteht im Plangebiet Wohnbebauung.

Im westlichen sowie östlichen Teil des Geltungsbereichs bestehen Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen gem. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Saalfeld“. Diese sind geschützt nach Art. 16 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG).

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Plangebiet. Die Flächen sind jedoch Teil des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land. Auf Kapitel I.3.2.2.a. wird verwiesen. [4]

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten

Es sind keine Vorkommen von Altlasten im Plangebiet bekannt.

Lärm / Lufthygiene

Auf das Plangebiet wirken keine Lärmquellen von außerhalb ein, lediglich die im Plangebiet selbst entstehende Lärmbelastung, z.B. durch Ziel- und Quellverkehre, ist gegeben.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan)

Landentwicklungsprogramm (LEP) vom 22.08.2013 mit Teilfortschreibung vom 21.02.2018 in Kraft getreten am 01.03.2018, Teilfortschreibung vom 16.09.2019 in Kraft getreten am 01.01.2020, Teilfortschreibung vom 16.05.2023 in Kraft getreten am 01.06.2023 [1] und Regionalplan Region 18 vom 05.05.2020 [2]

In der Strukturkarte des LEP wird die Gemeinde Ainring als Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Gemäß LEP (LEP, Z 2.2.3) werden als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf Gebiete ausgewiesen, die unter wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen leiden oder in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Diese Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln und dienen als Impulsgeber für den angrenzenden ländlichen Raum (LEP, Z 2.2.4).

Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie eine Funktion für die gesamte Entwicklung des Landes Bayern erfüllen. Dabei wird besonderer Wert auf die räumliche Ausgewogenheit zwischen Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen gelegt. Ziel ist eine sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur zu gewährleisten. Dabei soll auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt werden. Das Wohnraumangebot sowie die damit verbundene Infrastruktur ist in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Weiterhin soll eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügbar sein und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (LEP, G 2.2.7). Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Als wichtige Voraussetzungen hierfür gilt u.a. ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, das unter Einbeziehung der weiteren demographischen Entwicklung ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen einschließlich der damit verbundenen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen bereitzustellen. Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden (LEP, G (B) 2.2.7).

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen (LEP, G 3.1.1). Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen

an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturellen und landschaftlichen Aspekten sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten (LEP, G (B) 3.1.1). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP, Z 3.2). Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Als Fläche mit Innenentwicklungspotenzial bei Verfügbarkeit kommen u.a. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen in Betracht (LEP, Z (B) 3.2).

Vorliegend soll ein voll erschlossenes und baulich entwickeltes Wohngebiet im Verdichtungsraum um die österreichische Metropole Salzburg dauerhaft gesichert und nachhaltig entwickelt werden. Hierfür soll der bisher rechtskräftige Bebauungsplan aufgehoben werden, um über die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB flexible, am Siedlungsbestand orientierte Nachverdichtungsmöglichkeiten zu generieren. Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird somit vollumfänglich entsprochen.

I.3.2.1.b. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) [6]

Der seit 14.03.1986 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring wurde neu aufgestellt. Auf den Bebauungsplan „Saalfeld“ wird im Flächennutzungsplan hingewiesen, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. 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.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den Bebauungsplan „Saalfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich rechtskräftiger Änderungen. Geltende Veränderungssperren sind nicht betroffen. Es bestehen keine angrenzenden Bebauungspläne.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Bebauungsplan „Saalfeld“ setzt ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO fest. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden keine Nutzungen ausgeschlossen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,18. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wurde auf 0,3 festgesetzt. Die baulichen Kubaturen werden durch die zulässige Geschossigkeit, ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss, sowie die zulässige Dachform (Satteldach) definiert.

Zur Darstellung der Erschließung wird auf Kapitel I.3.1.3 verwiesen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz / Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. [5]

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope, Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Vogelschutzgebiete. [5]

Die Flächen sind nicht Bestandteil eines Naturparks oder Naturschutzgebiets. [5]

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich jedoch innerhalb des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land (UNESCO-BR-00001), Entwicklungszone 3. [7] und [8]

Die Biosphärenregion Berchtesgadener Land wurde 1990 von der UNESCO als Biosphärenreservat anerkannt. 2010 wurde das Gebiet auf seinen heutigen Umgriff erweitert, von ursprünglich 8 Städten, Märkten und Gemeinden auf 15 Kommunen. Mit der Gebietserweiterung werden die vielfältigen ökologischen und ökonomischen Wechselwirkungen zwischen den Alpen und dem Alpenvorland berücksichtigt.

Die Region liegt im Südosten von Oberbayern und grenzt an Österreich. Sie umfasst eine Fläche von etwa 840 km² und ist in eine Kernzone, Puffer- oder Pflegezone und eine Entwicklungszone unterteilt. Die Kernzone liegt vollständig im Nationalpark Berchtesgaden, der insbesondere die Hochgebirgsregionen im Süden des Gebiets umfasst. Die Pufferzone besteht aus der Pflegezone des Nationalparks und zwei Naturschutzgebieten. Die Gemeinde Ainring liegt in der Entwicklungszone der Biosphärenregion.

Eine wichtige Grundlage für die Arbeit in Biosphärenreservaten bildet das UNESCO-Programm „Der Mensch und die Biosphäre“ (MAB). Der 2016 beschlossene Lima-Aktionsplan überführt die Ziele des MAB in 60 konkrete Maßnahmen, die die einzelnen Biosphärenreservate und das gesamte Biosphären-Weltnetz stärken sollen. Bis 2025 sollen die Maßnahmen umgesetzt und verstärkt in das Bewusstsein der Menschen gerufen werden. Das MAB-Programm wird regelmäßig unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen weiterentwickelt und stetig fortgeführt.

Die Kommunen haben bei der Umsetzung des Aktionsplans von Lima eine besonders wichtige Rolle. Die Gebietskörperschaften in UNESCO-Biosphärenreservaten leisten eigene Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung in allen Dimensionen ihres eigenen Handelns (übertragene Aufgaben und Selbstverwaltung), von der Bauleitplanung über die Gewerbeansiedlung bis zur öffentlichen Beschaffung. [11 und 12]

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planungsumgriff befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. [5]

I.3.2.2.c. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. [5]

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. [5]

Die Flächen stellen keine Hochwassergefahrenflächen im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses oder eines Extremhochwasserereignisses dar. [5]

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich ausschließlich im Privatbesitz der ansässigen Eigentümer. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich als Ortsstraßen im Eigentum der Gemeinde Ainring.

I.3.3.2. Beschränkungen

Leitungstrassen

Es bestehen keine Beschränkungen durch ober- oder unterirdische Leitungstrassen wie beispielsweise Oberleitungen der Deutschen Bahn.

Schutzbereiche

Im Plangebiet bestehen keine Schutzbereiche, z.B. Anbauverbotszonen übergeordneter Straßen.

I.4. ANLASS DER AUFHEBUNG

I.4.1. URSPRÜNGLICHE PLANUNG

Die Gemeinde Ainring hat im Jahr 1991 beschlossen für die Grundstücke Fl.Nr. 2148 (Tfl.) und 2123/4, gelegen an der Saalach im Ortsteil Feldkirchen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das geplante Baugebiet war zu diesem Zeitpunkt im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Das Plangebiet umfasste eine Fläche von 2,2 ha.

Innerhalb von ca. 40 Jahren vor Aufstellung des Bebauungsplans entstand im Plangebiet eine ungeordnete Bebauung ohne geregelte Erschließung und ohne Klärung der Besitzverhältnisse. Die betroffenen Grundstücke wurden von der Gemeinde erworben und sollten durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan überplant werden. Dabei wurde versucht den Bestand soweit wie möglich in die geplante Bebauung zu integrieren, um unnötige Härtefälle durch teilweisen oder restlosen Abbruch von bestehenden Gebäuden zu vermeiden.

Um eine mit dem Nachbarschaftsrecht konforme Parzellierung zu erreichen mussten jedoch teilweise dennoch Gebäude und Nebenanlagen abgebrochen werden. Planerisch wurde eine lockere Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garage vorgesehen, wobei die Garagen benachbarter Grundstücke – soweit möglich - zu Doppelgaragen kombiniert wurden. Als Dachform wurde für die Hauptbaukörper, bei einer zulässigen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss mit Dachgeschoss, einheitlich das Satteldach festgesetzt.

Die Erschließung erfolgte gemäß Bebauungsplan über zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit bei einer Breite der Straßen von 5,0 m. Zusätzlich wurde ein öffentlicher Fußweg zwischen nördlichem und südlichem Baugebiet vorgesehen.

Zur Saalach hin wurde ein 15 Meter breiter Gehölzstreifen, in Richtung Hammerauer Mühlbach ein 30 m breiter Grüngürtel als öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung angeordnet.

Das Plangebiet wurde im Zuge der zwischenzeitlich vollständig abgeschlossenen Bebauung der Parzellen auch an den öffentlichen Kanal sowie an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

I.4.2. ENTWICKLUNG DES GEBIETS

Der Bebauungsplan „Saalfeld“ trat am 17.12.1991 in Kraft. Der Bebauungsplan erfuhr folgende Änderungen:

- 1. Änderung vom 02.06.1992
- 2. Änderung vom 07.07.1992
- 3. Änderung vom 10.11.1992
- 4. Änderung vom 09.04.1996
- 5. Änderung vom 02.12.1997
- 6. Änderung vom 17.03.1992

Weiterhin wurden seit Inkrafttreten des Bebauungsplans im Rahmen erteilter Baugenehmigungen fortlaufend Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt, um weiterhin - auch nach Jahrzehnten des Inkrafttretens des verbindlichen Bauleitplans - eine zeitgemäße Bebaubarkeit und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten.

Unwirtschaftliche Aufwendungen entstanden der Gemeinde durch diese Bebauungsplanänderungen nicht.

1. Bebauungsplanänderung „Saalfeld“ für Parzelle 5 und 6

Die Garage für die Parzelle Nr. 6 war im ursprünglichen Rechtsplan räumlich getrennt vom Hauptbaukörper an der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 5 in Verbindung mit der Garage für die Parzelle Nr. 5 vorgesehen. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 6 beantragte die Festsetzung der Garage auf dem eigenen Grundstück. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 5 wurde vorgesehen, die Garagen für diese beiden Parzellen jeweils in Grenzbebauung für die Parzelle Nr. 6 an der östlichen und für die Parzelle Nr. 5 an der westlichen Grundstücksgrenze einzuplanen. Außerdem sollte die als Gemeinschaftsfläche festgesetzte Zufahrt von 4,0 auf 3,0 m verschmälert werden.

Da die vorgesehene Versetzung der Garagen ortsplanerisch vertretbar war und die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte der Wunsch der Grundstückseigentümer akzeptiert werden. Nicht vertretbar war jedoch die Verringerung der Zufahrtsbreite auf 3,0 m.

2. Bebauungsplanänderung „Saalfeld“

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Saalfeld“ war eine auf das gesamte Baugebiet bezogene Grundflächenzahl von 0,18 und eine Geschoßflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl von 0,30 war nicht realistisch, da bei einer Kniestockhöhe von 1,60 m das gesamte Dachgeschoß ausbaufähig war und somit die Geschoßflächenzahl grundsätzlich das Doppelte der Grundflächenzahl betrug. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wurden jedoch grundstücksbezogene Grundflächenzahlen von 0,25 und Geschoßflächenzahlen von 0,50 erreicht. Um auf allen Grundstücken die durch Baugrenzen möglichen Gebäude verwirklichen zu können beschloss der Gemeinderat, die Nutzungszahlen entsprechend zu ändern.

3. Bebauungsplanänderung „Saalfeld“ für Fl.Nr. 2148/13, -/14 und -/24

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 2148/13 und 2148/14 war gemäß Bebauungsplan ein Doppelhaus vorgesehen. Seitens der Gemeinde war zu befürchten, dass die Haushälfte auf Fl.Nr. 2148/14 für lange Zeit nicht errichtet wird, während für die Haushälfte auf Fl.Nr. 2148/13 der geplante Baubeginn bereits feststand. Um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Baugebiets zu vermeiden, wurden auf beiden Grundstücken freistehende Gebäude festgesetzt.

Auf Fl.Nr. 2148/24 befand sich außerhalb der Baugrenzen ein Wohngebäude, das auf lange Sicht nicht beseitigt worden wäre. Die Eigentümer strebten jedoch eine baurechtliche Genehmigung des Bestands an. Da auch dessen Situierung städtebaulich vertretbar war, wurden die Baugrenzen entsprechend dem Baubestand angepasst.

4. Bebauungsplanänderung „Saalfeld“ für Parzelle 6 und 15

Im ursprünglichen Bebauungsplan war auf Parzelle Nr. 6 ein Wohngebäude mit 8,50 x 12,50 m festgesetzt. Der Bauwerber beabsichtigte ein Wohnhaus mit 9,50 x 12,50 m zu errichten und die Garage mit dem Wohnhaus zu verbinden.

Auf Parzelle Nr. 15 war ein Gebäude mit 8,50 x 12,50 m vorgesehen. Der Eigentümer dieser Parzelle plante einen Baukörper von 9,0 x 12,50 m und eine Überdachung zwischen Wohnhaus und Garage.

Beide Vorhaben waren aus der Sicht der Gemeinde vertretbar, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Gebäude dieser Größenordnung vorhanden waren. Der Gemeinderat beschloss daher, den Bebauungsplan für die Parzellen Nr. 6 und 15 entsprechend der Bauabsicht der Eigentümer zu ändern.

5. Bebauungsplanänderung „Saalfeld“

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, dass außerhalb der Baugrenzen je Grundstück 1 Gartengerätehäuschen in Holzbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 2,50 x 3,50 m, einer Traufhöhe von 1,80 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 23° zugelassen werden.

In der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplans war festgesetzt, dass die Errichtung genehmigungsfreier Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig ist. Es bestand jedoch allgemein der Bedarf zur Errichtung von Gartengerätehütten oder Fahrradabstellräumen. Die Gemeinde wurde laufend mit derartigen Anträgen konfrontiert, diesen wurde in aller Regel stattgegeben, auch das Landratsamt erteilte zu den jeweiligen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Zustimmung. Vom Kreisbaumeister wurde angeregt, derartige Nebengebäude allgemein zuzulassen, sodass sich eine Antragstellung und der damit verbundene unnötige Verwaltungsaufwand erübrigt. Der Bauausschuss vertrat ebenfalls die Meinung, dass derartige Nebengebäude ohne Antragsverfahren zugelassen und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden sollten. Der Gemeinderat beschloss daher, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

6. Bebauungsplanänderung „Saalfeld“ für Fl.Nr. 2148/14

Auf dem betroffenen Grundstück bestand bereits ein Einfamilienhaus, welches nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprach. Es war ein Gebäude mit einer Grundfläche von 8,0 x 10,0 m sowie einer Geschossigkeit von I+D festgesetzt. Zur Ausführung kam ein Gebäude mit einer Grundfläche von 10,75 x 8,70 m. Der Grundstückseigentümer beabsichtigte nun, auf dem bestehenden Gebäude ein Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1,60 m, First in Nord-Süd-Richtung, zu errichten. Die vorgeschlagene Bebauung war ortsplanerisch und städtebaulich vertretbar, sodass der Bauausschuss beschloss, den Bebauungsplan für dieses Grundstück entsprechend zu ändern.

I.4.3. GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFBHEBUNG

Im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ainring vom 10.09.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ einschl. dessen rechtskräftiger Änderungen gefasst.

Das Planungsziele des verbindlichen Bauleitplans, die Schaffung von Baumöglichkeiten und die baurechtliche Ordnung des baulichen Bestands, sind zwischenzeitlich erreicht. Seit Rechtskraft des Bebauungsplans erfuhr dieser bereits 6 Änderungen. Weiterhin umfassten viele der im Plangebiet erteilten Baugenehmigungen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Fortlaufend werden Nachverdichtungswünsche, insbesondere im Zusammenhang mit Wohnraumerweiterungen, an die Verwaltung herangetragen. Eine städtebauliche Notwendigkeit zur Regelung der baulichen Nachverdichtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht mehr gegeben, da die vorhandenen Parzellen weitestgehend bebaut sind. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen zudem nicht mehr den Anforderungen an modernes, ökologisches und nachhaltiges Bauen. Gemäß Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, 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.

Die weitere Bebaubarkeit des Plangebiets soll daher, um die Nachverdichtungspotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu aktivieren, zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. Ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz vorhandener Baulücken geschlossen und zusammengehörend wirkt, nach der Zahl der vorhandenen Gebäude ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, U.v. 6.11.1968 - 4 C 2.66 - juris). Die Voraussetzung des Bebauungszusammenhangs erfordert eine tatsächlich vorhandene, aufeinanderfolgende, zusammengehörend und geschlossen erscheinende Bebauung. Als Bebauung im Sinne dieser Vorschrift sind Bauwerke zu verstehen, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Dies trifft ausschließlich für Anlagen zu, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen (vgl. BVerwG, U.v. 14.9.1992 - 4 C 15.90; U.v. 17.6.1993 - 4 C 17.91 - jew. juris). Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (vgl. BVerwG, U.v. 17.2.1984 - 4 C 55.81 - juris). Die Grenze des Bebauungszusammenhangs definiert sich unter Einbeziehung der gesamten örtlichen Gegebenheiten (BVerwG, U.v. 30.6.2015 - 4 C 5/14 - juris Rn. 16).

Vorliegend handelt es sich um ein allseitig von Gehölzstrukturen gerahmtes, homogen bebautes und voll erschlossenes Wohngebiet, welches angesichts der Größe der Siedlungsstruktur und der isolierten Lage als eigenständiger Ortsteil der Gemeinde Ainring anzusehen ist.

Aus der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebiet nach § 34 BauGB ergeben sich maßgebliche Erleichterungen für das Bauen im Bestand, unter anderem für die Errichtung von Garagen- und Nebengebäuden sowie von An- und Umbauten an bestehenden baulichen Anlagen, da gemäß BayBO solche Vorhaben vielfach verfahrensfrei errichtet werden können. Bisher konnten diese Vorhaben häufig nur mittels „isolierter Befreiung“ ermöglicht werden. Dieser Verwaltungsaufwand würde zukünftig vollständig entfallen.

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist die Abwägung der Interessen der betroffenen Eigentümer von besonderer Bedeutung.

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird für kein Grundstück das Baurecht entzogen. Alle Bauparzellen sind zukünftig dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im FNP ist das Plangebiet weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Gründe für einen Gebietserhaltungsanspruch eines Grundstückseigentümers sind nicht ersichtlich.

Vor dem Hintergrund der dargelegten geänderten planerischen Vorstellungen der Gemeinde Ainring ist die Gemeinde gehalten, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Saalfeld“ durchzuführen.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN

I.5.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Saalfeld der Gemeinde Ainring und grenzt nördlich an Waldflächen sowie westlich und südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im westlichen Plangebiet grenzen Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, landwirtschaftlichen Flächen gegenüber der Wohnbebauung ab. Östlich an das Plangebiet schließt die Saalach an. Das Gebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen und bebaut.

Der Geltungsbereich der Aufhebung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen.

I.5.2. AUFHEBUNG

Der seit dem 17.12.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Saalfeld“, mit integriertem Grünordnungsplan, und dessen rechtskräftige 1. Änderung vom 02.06.1992, 2. Änderung vom 07.07.1992, 3. Änderung vom 10.11.1992, 4. Änderung vom 09.04.1996, 5. Änderung vom 02.12.1997 und 6. Änderung vom 17.03.1992 werden ersatzlos aufgehoben.

I.5.3. PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG DES GEBIETES NACH AUFHEBUNG

Die Gemeinde muss sich damit auseinandersetzen, welche planungsrechtlichen Vorgaben nach Aufhebung des Planes gelten sollen. Die Aufhebung führt dazu, dass für die geschlossen bebauten Teilbereich des Plangebiets die Vorschriften für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB gelten.

Dies ist gewollt, da weitere bauliche Entwicklungen im Sinne einer effizienten Baulandausnutzung bzw. Nachverdichtung durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans deutlich flexibilisiert werden.

I.6. BETEILIGUNG / PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG

I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Für die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Saalfeld“ wurde in der Zeit vom 05.02.2025 bis zum 07.03.2025 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Vorgelegt wurden die Aufhebungssatzung mit Lageplan sowie die Begründung mit Umweltbericht und allgemein verständlicher Zusammenfassung.

Die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen begründeten Änderungen der Verfahrensunterlagen: siehe Anlage 2.

Die angepassten Verfahrensunterlagen stellen die Grundlage der anschließend durchzuführenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB dar.

I.6.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 05.02.2025 bis zum 07.03.2025.

Die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen begründeten Änderungen der Verfahrensunterlagen: siehe Anlage 2.

Die angepassten Verfahrensunterlagen stellen die Grundlage der anschließend durchzuführenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB dar.

I.6.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Für die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Saalfeld“ und Grünordnungsplan wurde in der Zeit vom bis die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Vorgelegt wurden die Aufhebungssatzung mit Lageplan sowie die Begründung mit Umweltbericht und allgemein verständlicher Zusammenfassung in der gemäß den Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung angepassten Fassung.

Die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen begründeten Änderungen der Verfahrensunterlagen:

Stellungnahme zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Saalfeld“		Relevanz für die Aufhebungssatzung
-	-	-

Die angepassten Verfahrensunterlagen wurden gemäß den vorstehenden Stellungnahmen redaktionell angepasst und stellen die Grundlage für den Satzungsbeschluss dar.

I.6.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom bis

Die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen begründeten Änderungen der Verfahrensunterlagen:

Stellungnahme zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Saalfeld“		Relevanz für die Aufhebungssatzung
-	-	-

Die angepassten Verfahrensunterlagen wurden gemäß den vorstehenden Stellungnahmen redaktionell angepasst und stellen die Grundlage für den Satzungsbeschluss dar.

I.7. KOSTEN

Unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen der Gemeinde durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Saalfeld“ und Grünordnungsplan nicht.

II. UMWELTBERICHT

II.1. EINLEITUNG

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan „Saalfeld“ und Grünordnungsplan sowie dessen rechtskräftige 1. Änderung vom 02.06.1992, 2. Änderung vom 07.07.1992, 3. Änderung vom 10.11.1992, 4. Änderung vom 09.04.1996, 5. Änderung vom 02.12.1997 und 6. Änderung vom 17.03.1992 aufzuheben.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darlegung erfolgt nach § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung.

Da das Gebiet nach der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist, erfolgt eine Prognose wie sich das Gebiet nach der Aufhebung entwickeln wird. Dabei wird auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen.

II.2. PLANGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Ainring liegt im östlichen Teil des Landkreises Berchtesgadener Land an der Grenze zu Österreich. Der Planungsumgriff liegt im Ortsteil Saalach.

Schutzkategorien wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie kartierte Biotope sind nicht vorhanden. [4]

Es wird auf die Behandlung der Ziele und Grundsätze des LEP und RP in der Begründung verwiesen.

II.3. UMWELTRELEVANTE ZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

II.3.1. GRUND UND BODEN, WASSER

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2013:

Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich Vorrang.

Eine notwendige Umwandlung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Ainring entspricht mit der Aufhebung des Bebauungsplans diesen Vorgaben. Bestehende Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen genutzt und gemäß § 34 BauGB rechtlich zulässig sein. Auf Kapitel 1.3.4. wird zusätzlich verwiesen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden geschützt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Die Flächen im Plangebiet sind im Bestand durch Wohnbebauung und Nebenanlagen, sowie öffentliche und private Erschließungsflächen teilweise versiegelt.

Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 Abs. 2 WHG):

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im direkten Umfeld sowie im Planungsumgriff sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das Areal liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saalach. Das Niederschlagswasser genehmigungsfähiger Anlagen kann versickert werden.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) Gemeinde Ainring:

Der seit 14.03.1986 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring wurde neu aufgestellt. Der Bebauungsplan „Saalfeld“ ist bereits bei der Aufstellung als Reines Wohngebiet (WR) berücksichtigt. Am 18.02.2020 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst. Mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018, wurde der Flächennutzungsplan in der Planfassung vom 18.2.2020 durch das Landratsamt Berchtesgadener Land genehmigt. Dies wurde im Amtsblatt vom 01.12.2020 bekannt gemacht.

II.3.2. NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. In den §§ 23 bis 29 BNatSchG werden Inhalte zum Schutz bestimmter Flächen und einzelne Bestandteile der Natur festgesetzt. Diese sind weiterhin unverändert zu beachten.

II.3.3. ARTENSCHUTZ UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Planungsumgriff sind keine artenschutzrechtlichen Restriktionen bekannt. Die Bestimmungen und Ziele des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land sind zu beachten und fließen in die Bestimmung der artenschutzrechtlich relevanten Arten mit ein. Im Falle konkreter Planvorhaben sind die Auswirkungen auf den Artenbestand gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu prüfen.

II.3.4. KLIMA

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

II.3.5. MENSCHLICHE GESUNDHEIT, ERHOLUNG, LÄRM, LUFT

Die einschlägigen Regelungen und Vorgaben Immissionsschutz bezogener Gesetze, DIN-Vorschriften sowie sonstigen Richtlinien und Verordnungen sind im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch zu berücksichtigen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG):

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

Bundesimmissionsschutz –Verordnungen, v.a. 39. BImSchV:

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der 39. BImSchV; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):

In der DIN werden aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vorgegeben.

DIN 4109

Die DIN 4109 regelt die Anforderungen an den Schutz gegen Luft- und Trittschallübertragung zwischen fremden Wohn- und Arbeitsräumen, gegen Außenlärm und gegen Geräusche von haustechnischen Anlagen und aus baulich verbundenen Betrieben.

TA-Lärm

Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, mit Ausnahme folgender Anlagen:

- a) Sportanlagen, die der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unterliegen,
- b) sonstige nicht genehmigungsbedürftige Freizeitanlagen sowie Freiluftgaststätten,
- c) nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen,
- d) Schießplätze, auf denen mit Waffen ab Kaliber 20 mm geschossen wird,
- e) Tagebaue und die zum Betrieb eines Tagebaus erforderlichen Anlagen,
- f) Baustellen,
- g) Seehafenumschlagsanlagen,
- h) Anlagen für soziale Zwecke.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans stellt die Gemeinde sicher, dass die aktuell gültigen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

II.4. BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

II.4.1. BODEN UND WASSER

II.4.1.1. Bestand und Bewertung der geologischen und hydrologischen Ausgangssituation

Geologie und Böden im Planungsumgriff sind durch die Auenablagerungen der Saalach geprägt. Entlang des Flusses bildeten sich aufgrund der natürlichen Gewässerdynamik großflächige Auenlandschaften mit Sedimentablagerungen. Der vorherrschende Boden beschreibt fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auensediment). [5]

Das Gemeindegebiet steigt von 430 m ü NN im Osten an der Saalach bis 750 m ü NN im Südwesten an. Das Plangebiet ist größtenteils eben und liegt auf einer Höhe von etwa 427 m ü NN. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des Ortsteils Saalfeld verläuft die Saalach. [4]

Über den Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich gibt es keine genaueren Kenntnisse. Im Planungsumgriff sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Gemäß gewässerkundlichem Dienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt [3] ist für das Gemeinde Ainring von einem durchschnittlichen Grundwasserflurabstand von ca. 5 m auszugehen. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich ein weitgehend einheitlicher, konstanter Grundwasserflurabstand angenommen.

Das Plangebiet wird gemäß Wasserwirtschaftsamt Traunstein bei einem Extremhochwasser (HQextrem) der Saalach teilweise überflutet. Es wird daher empfohlen, bei künftiger Bebauung Hochwasserabflusskorridore für das HQextrem freizuhalten. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.

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 wird empfohlen, diese Gefahr bei zukünftiger Bebauung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen gegen Personenschäden vorzunehmen.

Auch bei geplanten Nachverdichtungen im Innenbereich ist das weitere Einhalten der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu überprüfen und sicherzustellen. Sollte die NWFreiV und die entsprechenden technischen Regeln nicht eingehalten werden, ist ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzureichen. Hierfür sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik der Wasserwirtschaft einzuhalten. Sollten diese nicht eingehalten werden können, ist ein örtliches Versickern ggf. nicht zulässig und die Erschließung damit nicht gesichert.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist weiterhin durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz an die öffentliche Versorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten.

Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind zu gewährleisten.

II.4.1.2. Altlasten

Altlasten sind im Planungsumgriff nicht bekannt. Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

II.4.1.3. Bodendenkmäler

Im Planungsumgriff sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

II.4.1.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit für Wohnbebauung bzw. zugehörige Nebenanlage und Erschließungsflächen, Privatgärten und öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung genutzt. Der rechtswirksame FNP der Gemeinde Ainring weist den Planungsumgriff als Reines Wohngebiet (WR) aus. Die Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ bedingt keine zusätzliche Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Flächen, im Gegenteil soll die Nachverdichtung des Baugebiet erleichtert werden.

II.4.1.5. Bewertung der Umweltauswirkungen Boden und Wasser

Die bereits versiegelten Flächen im Plangebiet bleiben erhalten. Durch die Aufhebung sollen flexible Nachverdichtungsmöglichkeiten ermöglicht werden. Im Plangebiet werden sich also voraussichtlich weitere städtebauliche Entwicklungen ergeben, welche jedoch Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermeiden. Eine zusätzliche, wesentliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

II.4.2. PFLANZEN UND TIERE

II.4.2.1. Bestand an naturschutzrechtlich gesicherten oder geschützten Landschaftsteilen

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs bestehen Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen. Diese sind nach Art. 16 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) geschützt und als öffentliche Grünflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Plangebiet. Die Flächen sind jedoch Teil des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land. [5]

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PotNatVeg) im Plangebiet ist gekennzeichnet durch Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen)-Sumpfwald; örtlich mit Silberweiden-Auenwald. [4]

II.4.2.2. Pflanzen und Lebensräume

Es sind keine artenschutzrechtlich relevanten Einträge bekannt. Die biologische Vielfalt entspricht der eines land- und forstwirtschaftlich geprägten Gebiets im Auwaldbereich. Die vorhandenen Feldgehölze stellen ein Habitat für kommune Tierarten dar. Im Feldgehölz können Quartiersbäume mit Spalten und Höhlen für Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) stellt den Gesamtrahmen der 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. [4]

Für die Zielfläche enthält das Arten- und Biotopschutzprogramm keine Eintragungen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind nach Art. 16 BayNatSchG geschützt und müssen bei einer zukünftigen Entwicklung des Areals besonders betrachtet werden.

II.4.2.3. Tierwelt

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Planungsumgriff ist nicht bekannt, im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets jedoch wahrscheinlich, v.a. aufgrund der umgebenden, zusammenhängenden Gehölzstrukturen und der zahlreichen Fließgewässer. Diese bleiben auch bei Aufhebung des Bebauungsplans unbeeinträchtigt erhalten.

II.4.2.4. Bewertung der Umweltauswirkungen Pflanzen und Tiere

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Lebensräume“ sowie die Tierwelt. Das bisherige Baurecht wurde genutzt, die Flächen verbleiben in wohnbaulicher Nutzung. Die vorhandenen Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen werden sich weiterentwickeln, die öffentlichen Grünflächen befinden sich im Gemeindeeigentum und sind so dauerhaft gegen Fremdzugriffe gesichert. Das Plangebiet stellt auch zukünftig ein potentiell Habitat für kommune Tierarten dar. Die Auswirkung zukünftiger Genehmigungsverfahren müssen einzelfallbezogen geprüft werden.

II.4.3. LANDSCHAFT

II.4.3.1. Bestand und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Gemeindegebiet Ainring zählt zum übergeordneten Naturraum „Salzach-Hügelland“ am Fuße der Berchtesgadener Alpen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Saalfeld. Das Plangebiet grenzt nördlich an Waldflächen sowie westlich und südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im westlichen Plangebiet grenzen Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen die landwirtschaftlichen Flächen zur Wohnbebauung hin ab. Östlich des Geltungsbereichs schließt die Saalach an. Das Gelände ist bereits vollumfänglich erschlossen und bebaut.

II.4.3.2. Bewertung der Umweltauswirkungen Landschaft

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Dem Ortsbild wird auch bei planungsrechtlicher Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB Rechnung getragen.

II.4.4. MENSCH (LÄRM, ERHOLUNG, GESUNDHEIT)

II.4.4.1. Lärm

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen im für ein Reines Wohngebiet (WR) üblichen Umfang belastet.

II.4.4.2. Erholung

Die wohnbaulich genutzten Flächen im Plangebiet sind von mäßiger Bedeutung für die Erholung. Eine Erholungsfunktion geht hauptsächlich von einer privaten Gartennutzung aus. Die umgebende Wald- und Feldflur entlang der Saalach hingegen stellt ein bedeutendes Naherholungsgebiet dar, welches durch die Aufhebung des Bebauungsplans jedoch nicht beeinträchtigt wird.

II.4.4.3. Gesundheit

Die unversiegelten Flächen (v.a. Privatgärten, öffentliche Grünflächen) bleiben bei Aufhebung des Bebauungsplans im derzeitigen Zustand erhalten.

II.4.4.4. Bewertung der Umweltauswirkungen für den Menschen

Die Aufhebung führt dazu, dass im Plangebiet die Vorschriften für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, gelten. Somit ist mit keiner Verschlechterung der Bedingungen für das Schutzgut Mensch zu rechnen. Der Immissionsschutz ist nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen weiterhin zu gewährleisten.

II.4.5. LUFT UND KLIMA

II.4.5.1. Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Die klimatischen Verhältnisse in der Gemeinde werden zum einen durch die Zugehörigkeit zum kontinental gemäßigten Klima Mitteleuropas, und zum anderen durch die Nähe zu den Alpen bestimmt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei rund 8° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag bei etwa 1200 – 1400 mm. Die niederschlagreichsten Monate sind Juni und Juli, aufgrund der dort häufigen Starkregenereignisse bzw. Gewitter. Die Hauptwindrichtung ist West. Es treten häufige Föhnwetterlagen mit warmen Südwinden auf. [6]

Im Plangebiet finden sich sowohl öffentliche Grünflächen als auch Privatgärten. Die unversiegelten, begrünten Flächen bleiben auch nach Aufhebung als kleinklimatisch wirksame Strukturen erhalten (Schattenspende, CO₂-Bindung, Frisch- / Kaltluftentstehung, etc.).

Im Zuge städtebaulicher Nachverdichtung ist eine Teilüberplanung von bisher unversiegelten Flächen zukünftig möglich, welche jedoch Flächeninanspruchnahmen außerhalb bebauter Siedlungsbereiche vermeidet und insofern einen positiven Beitrag zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich für das Gemeindegebiet leistet.

Die zusammenhängenden Grünstrukturen im Umfeld des Plangebiets bleiben unbeeinträchtigt erhalten.

II.4.5.2. Bewertung der Umweltauswirkungen Luft und Klima

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft bei Aufhebung des Bebauungsplans.

II.4.6. KULTUR- UND SACHGÜTER

II.4.6.1. Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Folgende Sachgüter befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs:

- Wohnbebauung
- Erschließungsstraße „Saalfeld“

Diese Sachgüter sind in ihrem Bestand geschützt und können auch zukünftig erhalten bleiben.

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsumgriff. [9]

II.4.6.2. Bewertung der Umweltauswirkungen Kultur- und Sachgüter

Die bereits bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen sind in ihrem Bestand auch bei Aufhebung des Bebauungsplans geschützt.

II.5. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER AUFHEBUNG (NULLVARIANTE)

Würde das Aufhebungsverfahren nicht durchgeführt, bliebe der Bebauungsplan in Kraft. Das Wohngebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Bauliche Entwicklungen wären an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden. Davon abweichende Vorhaben wären nur mit weiteren Änderungen des Bebauungsplans oder weiteren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu ermöglichen. Somit wäre auch zukünftig mit einem hohen Verwaltungsaufwand zu rechnen, um eine zeitgemäße Bebaubarkeit und bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

II.6. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung nicht zu ergreifen.

II.7. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES

Es sind weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitate) noch europäische Vogelschutzgebiete im Planungsumgriff vorhanden.

II.8. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ stellt die einzig mögliche Lösung dar, um das bestehende Baurecht zu beseitigen und zugleich die Bebaubarkeit des Plangebiets zu flexibilisieren.

Die Gemeinde will weitere bauliche Entwicklungen nur noch gemäß § 34 BauGB für abgestimmte Vorhaben ermöglichen.

II.9. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahme und der positiven Einschätzungen für den Fall der Aufhebung sind keinerlei Gutachten, Nachweise oder ähnliche Untersuchungen erforderlich.

II.10. ÜBERWACHUNG / MONITORING

Durch die Aufhebung der Planung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Überwachung ist deshalb, mit Ausnahme der Überwachung des dauerhaften Erhalts der bestehenden öffentlichen Grünflächen, nicht notwendig.

III. ALLGEMEIN VERSTÄNDTLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Saalfeld“ ist am 17.12.1991 in Kraft getreten. Das Plangebiet grenzt nördlich an Waldflächen und westlich sowie südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im westlichen Geltungsbereich grenzen Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen die landwirtschaftlichen Flächen zur Wohnbebauung hin ab. Östlich des Geltungsbereichs schließt die Saalach an.

Der qualifizierte Bebauungsplan „Saalfeld“ wurde im Jahr 1992 aufgestellt und erfuhr bereits 6 Änderungen. Viele der im Geltungsbereich erteilten Baugenehmigungen erhielten zudem Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ziele des Bebauungsplans waren die Schaffung von Baumöglichkeiten und die baurechtliche Ordnung des baulichen Bestands. Die Planungsziele sind erfüllt. Fortlaufend werden Nachverdichtungswünsche zum Zwecke der Wohnraumerweiterung an die Verwaltung herangetragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht ferner mehr zeitgemäß und entsprechen nicht mehr den Anforderungen für neuzeitliches Bauen. Die vorhandenen Parzellen wurden bereits weitestgehend bebaut. Somit ist eine städtebauliche Notwendigkeit zur planerischen Regelung nicht mehr gegeben. In diesem Zusammenhang wurden bereits zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Für zukünftige Vorhaben ist es zweckmäßig und zielführend, über eine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Innenbereich - Einfügegebot) zu entscheiden. Dies erleichtert, im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung, unter anderem auch zukünftig die Errichtung von Garagen- und Nebengebäuden sowie An- und Umbauten erheblich, da gemäß der BayBO solche Vorhaben vielfach verfahrensfrei errichtet werden können. Bisher konnten diese Vorhaben häufig nur mittels „isolierter Befreiung“ ermöglicht werden.

Durch die Aufhebung wird für kein Grundstück das Baurecht entzogen. Alle jetzigen Bauparzellen sind zukünftig dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Gründe für einen Gebietserhaltungsanspruch eines Grundstückseigentümers sind nicht ersichtlich.

Daher soll gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 12.09.2024 aufgrund von § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) der Bebauungsplan „Saalfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie den rechtskräftigen Änderungen im Regelfahren aufgehoben werden.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter des Naturhaushalts hinsichtlich der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans untersucht.

Schutzgut	Negative Auswirkungen der Planung
Boden	Keine
Wasser	Keine
Klima / Luft	Keine
Pflanzen und Lebensräume	Keine
Tiere	Keine
Menschen – Erholung	Keine
Mensch – Gesundheit (inkl. Lärmbelastung)	Keine
Landschaft	Keine
Kultur- und Sachgüter	Keine

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Saalfeld“ ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter des Naturhaushalts zu rechnen. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass die Aufhebung des Bebauungsplans umweltverträglich umgesetzt werden kann.

IV. ABBILDUNGSVERZEICHNIS *Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (Lageplan) zur Aufhebungssatzung Saalfeld, Gemeinde Ainring (Stand 04.10.2024); ohne Maßstab*

V. QUELLENANGABEN

[1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013. München 2013 mit Teilfortschreibung vom 16.09.1919 sowie vom 01.01.2020 sowie vom 16.05.2023, in Kraft getreten am 01.06.2023. München 2023

[2] Regionaler Planungsverband Südostbayern – Geschäftsstelle Region 18 (Hrsg.): Regionalplan für die Region 18 Stand 05.05.2020, aus: www.region-suedostoberbayern.bayern.de, abgerufen am 04.10.2024

[3] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Gewässerkundlicher Dienst Bayern – Oberes Grundwasser-Stockwerk Bayern, aus: <https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/inn/ainring-d-84-23238>, abgerufen am 04.10.2024

[4] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU) (Hrsg.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, aus: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen am 31.10.2024

[5] Bayerisches Staatsministerium der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat: Bayern-Atlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bg-Layer=atkis&catalogNodes=11>, abgerufen am 04.10.2024

[6] Gemeinde Ainring: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt am 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 01.12.2020. Ainring 2020

[7] Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur – Deutsche UNESCO-Kommission: UNESCO-Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, aus: <https://www.unesco.de/kultur-und-natur/biosphaerenreservate/biosphaerenreservate-deutschland/berchtesgadener-land>, abgerufen am 26.09.2024

[8] Biosphärenregion Berchtesgadener Land Verwaltungsstelle an der Regierung von Oberbayern: Biosphärenregion Berchtesgadener Land, aus: <https://brbgl.de/die-biosphaerenregion/auftrag-und-ziele/>, abgerufen am 26.09.2024

[9] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hrsg.): Bayerischer Denkmal-Atlas, aus: https://atlas.bayern.de/?c=796996,5302517&z=18&r=0&l=vt_luftbild,da4e50de-e3de-4a62-9ebc-ae7e0dab935f,6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8&l_v=true,false,true,true,true,true&l_o=1,1,0.55,0.85,0.8,0.45&t=ba, abgerufen am 20.01.2025