

# Umweltbericht

zum

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden-Nordwest – Gemeinbedarfseinrichtungen“**

Stand: 11.03.2022

### Inhalt

1.1.	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans.....	2
1.2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	2
1.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	3
1.4.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	10
1.5.	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.....	10
1.6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
1.7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der Umsetzung der Planung .....	11
1.8.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
1.9.	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	15
1.10.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	15
1.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	16
1.12.	Literatur .....	17

## Umweltbericht

### 1.1. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt, im Norden des Ortsteils Mitterfelden verschiedene Nutzungen des Gemeinbedarfs unterzubringen und die vorhandenen und geplanten Nutzungen städtebaulich zu ordnen. Ziel ist die Baurechtschaffung insbesondere für einen Kindergarten, daneben für weitere Gemeinbedarfe wie Schulerweiterung, Sportflächen wie einem Allwetterplatz, einer Biathlonanlage und einem Bolzplatz. Aufgrund benachbarter Wohnnutzungen sind die aktuellen Auflagen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

### 1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze sowie die Gesetzgebung zu Immissionsschutz, Gewässerschutz und Denkmalschutz) beachtet.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generation miteinander in Einklang bringt, [...] gewährleisten. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung [...] zu fördern. Gemäß § 1 Abs. 6 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen, und § 1a betont die Notwendigkeit, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen.

Spezielle Fachgesetze und Fachplanungen in Form von Landschaftsplänen oder Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Im **Regionalplan 18 Südostoberbayern** (RP, Stand 05.05.2020), der aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern entwickelt ist, ist die Gemeinde Ainring als Unterzentrum dargestellt, dessen unterzentrale Funktionen ergänzt und die Fremdenverkehrsfunktion gestärkt werden sollen. Die Gemeinde Ainring ist Bestandteil des Verdichtungsraums des als Doppelort dargestellten gemeinsamen Oberzentrums Bad Reichenhall/Freilassing.

Das Planungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit 039 Salzach-Hügelland.

Entsprechend der Karte 3 Landschaft und Erholung (konsolidierte Fassung) liegen die Flächen nördlich der Schwimmbadstraße und damit auch das Erlebnisbad innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 34.

Im Hinblick auf das Leitbild der Nachhaltigkeit soll die Region als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gefördert werden. Dabei sollen die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiedergestellt werden (A I 1 Grundsatz).

Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden (A 2.2 Grundsatz). Dies wird damit begründet, dass durch die permanent steigende Flächeninanspruchnahme die natürlichen Lebensgrundlagen verloren gehen.

Schließlich soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen und die Siedlungsentwicklung ist an die Herausforderungen des Klimawandels anzupassen mit der Begründung, dass der Alpenraum vom Klimawandel besonders betroffen ist und die Folgen des Klimawandels den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verändern (A I 2.3 Grundsatz).

Hinsichtlich Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft ist unter anderem die Versiegelung des Bodens weitgehend zu minimieren und landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie Hecken und Alleen [...], sollen erhalten und soweit möglich wiederhergestellt werden (B I 2 Ziel).

Die Ziele zur Siedlungsentwicklung fordern, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll und bauliche Anlagen schonend in die Landschaft einzubinden sind (B I 2.1 Ziel).

### 1.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Betroffene Schutzgüter

Die Bestandssituation für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und die Auswirkungen der Planung wird nachfolgend dargelegt. Dabei ist gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen insbesondere auf die möglichen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu legen.

#### Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

##### Bestand und Bewertung

Für den Menschen sind neben den direkten Wirkungen des Vorhabens auf das Wohnumfeld (Wohnfunktionen, Freizeit und Erholung) zusätzlich die Aspekte Lärmschutz und Lufthygiene von Bedeutung.

Im Planungsgebiet liegen einerseits für das ganze Gemeindegebiet attraktive Sport- und Erholungsflächen. Dies sind insbesondere die Rasensportflächen und Hartplatzflächen der Schulsportanlagen sowie die zugehörige Sporthalle, die Tennisspielfelder mit Vereinsheim, die Skateranlage, die als Rodelhügel genutzte Aufschüttung sowie die großzügige Anlagen und baumüberstandenen Freiflächen des Erlebnisbads nördlich der Schwimmbadstraße.

Ebenso bestehen für ganz Mitterfelden wichtige fußläufige und per Fahrrad benutzbare Durchwegungen. Dies sind insbesondere die attraktive, vom Straßenverkehr getrennte und gut eingegrünte Fuß- und Radwegverbindung südlich Schule und Kindergarten und westlich davon zu den Sportflächen, dem Schwimmbad und in die freie Landschaft, sowie die Fuß- und Radwege entlang der Salzstraße und der Schwimmbadstraße.

Entlang der Schwimmbadstraße führt eine regional bedeutsame Radwegeverbindung von Thundorf / Teisendorf im Westen Richtung Freilassing im Nordosten. Sie muss auf Höhe des Schwimmbads die Straßenseite wechseln.

Entlang der Salzstraße besteht nur östlich ein durchgängiger Geh- und Fahrradweg. Angesichts des Schulumfelds wäre eine sichere Geh- und Radwegführung auch westlich wünschenswert.

Von den beiden Wohngebäuden des Geschosswohnungsbaus im südlichen Geltungsbereich geht ein Bedarf an allgemeinen und zweckgebundenen Erholungsflächen aus, für die mit den Sport- und Spielflächen und den Wegeverbindungen im Umfeld gute Angebote bestehen.

Hinsichtlich dem Schutzaspekt menschliche Gesundheit sind von der Schwimmbadstraße Lärm- und Schadstoffbelastungen anzunehmen. Sie weist als Zubringer zur stark befahrenen Bundesstraße B 304 ein hohes Verkehrsaufkommen auf.

Zudem bestehen östlich und nordöstlich des Geltungsbereichs zahlreiche Gewerbebetriebe, von denen grundsätzlich Anlagengeräusche auf das Plangebiet einwirken können. Des Weiteren können die geplanten Sportnutzungen nachteilige Schallauswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung haben.

Um auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen und vom Plangebiet ausgehende Schallemissionen (jeweils Anlagen-, Sport- und Verkehrslärm) zu ermitteln und zu bewerten wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Möhler und Partner 2022) durchgeführt. Die zugrunde gelegten Richt- und Orientierungswerte folgen den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV und der TA Lärm.

Sonstige Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, z.B. Geruchsmissionen umliegender Landwirtschaftlicher Betriebe oder von Bahnverkehr, sind nicht anzunehmen.

Insgesamt besitzt der Geltungsbereich aufgrund der zahlreichen gesamtörtlich wichtigen Erholungsfunktionen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

### Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen für die geplanten Anlagen ist während der Bauzeit mit temporären Lärm-belastigungen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die als Folge der Bauvorhaben entstehenden Lärmbeeinträchtigungen bedeuten für Anlieger und Erholungssuchende Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden die *baubedingten* Auswirkungen als **gering erheblich** eingestuft.

Die anlagebedingten Auswirkungen sind folgendermaßen zu bewerten:

Die Umsetzung der geplanten Nutzungen führt zu einer Aufwertung des Erholungsangebots, da die bestehenden Anlagen erhalten bleiben und um weitere Sportangebote, z.B. einen Allwetterplatz und einen Bolzplatz und Einrichtungen für Biathlon, erweitert werden.

Die schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner 2022) führte zu folgenden Ergebnissen:

#### Anlagenlärm:

Durch die bestehenden Anlagengeräusche in der Nachbarschaft sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohngebäude im Planungsgebiet zu erwarten.

Da die Nutzungen der Sportanlagen im Tag- und Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm und der 18. BImSchV in der Nachbarschaft vom Plangebiet führen, wurden Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, -wand oder Kombination von beiden) festgesetzt, die eine uneingeschränkte Nutzung der Anlagen ermöglichen.

#### Verkehrslärm:

Um zu verhindern, das an den geplanten Gebäuden im westlichen Plangebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete stattfindet, sind aktive/passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Zudem wird der hilfsweise herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen im nördlichen Bereich der Sportanlagen überschritten. Es wurden Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand, eines -walls oder eine Kombination vorgeschlagen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen haben die *anlage- und betriebsbedingten* Auswirkungen **keine nachteilige Wirkung** auf Wohnen, Erholung oder Freizeit im Geltungsbereich und seinem Umfeld.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

#### Bestand und Bewertung

Bereits im Ausgangszustand unterliegt der Geltungsbereich großteils intensiver menschlicher Nutzung und beherbergt nur wenige naturnahe Strukturen.

Die Gebäude, die Außenflächen der Kinderbetreuungseinrichtungen und der Schulen sowie die Sporteinrichtungen und die zugehörigen Freiflächen sind entweder überbaut, befestigt oder werden intensiv gepflegt. Auch die beiden Landwirtschaftsflächen im Südwesten und Nordosten sind intensiv bewirtschaftet. Diese Flächen sind von geringer Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Demgegenüber weisen die von Bäumen überstandenen Wiesenflächen im Außenbereich des Erlebnisbades einen geringen Nutzungsgrad auf.

Naturschutzfachlich wertvollste Elemente im Geltungsbereich sind die größeren Gehölze, die über den gesamten Geltungsbereich verstreut sind.

Besonders wertvoll sind

- die dichte, etwa 10 m breite Baumhecke nördlich des Rasenspielfeldes mit großen, mächtigen Laub- und Nadelbäumen verschiedener Arten,
- die wertvolle Nord-Süd verlaufende Baumreihe aus großen alten Winter-Linden und wenigen Berg-Ahorn-Bäumen nordöstlich der Schule entlang der Salzstraße,
- die ca. 10 großen Bäume (Winter-Linde und Berg-Ahorn) über den Stellplätzen östlich der

- Schule,
- der beeindruckende Großbaumbaumbestand auf den Freiflächen des Schwimmbades und dem dazugehörigen Parkplatz. Hier konnten sich aufgrund weitgehend ungestörter Standortverhältnisse mächtige Exemplare zahlreicher verschiedener Baumarten, z.B. Stiel-Eichen, Winter-Linden, Vogel-Kirschen, Berg-Ahorn und Wald-Kiefern teils mit Stammumfängen deutlich über 2,00 m entwickeln.
  - die größeren Einzelbäume und Baumgruppen entlang des Fuß- und Radwegs südlich der Grund- und Mittelschule mit etwas weniger alten Exemplaren verschiedenster Arten (Rot-Buche, Esche, Robinie, Platane, Spitz-Ahorn, Vogel-Kirsche),
  - der Baumbestand auf der privaten Grünfläche Fl.-NR. 658/2 östlich der Tennisplätze, sowie die größeren, mittelalten Bäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze zwischen Schwimmbad und Sportanlagen. Hier sind insbesondere diejenigen Bäume wertvoll, die einen nicht befahrenen Wurzelraum haben. Die zwischen den Stellplatzreihen gepflanzten Bäume konnten sich überwiegend weniger gut entwickeln und haben meist keinen ausreichenden Wurzelraum für ein langfristig stabiles Wachstum, da hier keine unbefahrenen Pflanzgräben vorhanden sind. Die Verdichtung des Wurzelraums durch den Parkverkehr verhindert dessen Durchlüftung und damit dauerhaft die Entwicklung eines wertvollen Baumbestands.
  - die Baum- und Strauchhecken entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Wohngebiets, hier sind einige größere Wald-Kiefern und Hainbuchen hervorzuheben.

Diese Bäume und Sträucher und die darunter befindlichen, teils etwas extensiver gepflegten Wiesen- und Rasenflächen sind vor allem für siedlungsbegleitende Vogelarten Nahrungs- und Bruthabitate. Gleichzeitig bieten die alten Bäume grundsätzlich auch Zwischenquartiere für Fledermäuse und sind Habitate für zahlreiche Insektenarten.

Eine Zerschneidungswirkung entsteht durch die breite und stark befahrene Trasse der Schwimmbadstraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs und auch im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes (z.B. Natura 2000, LSG, NSG etc.) oder Naturdenkmale. Direkt nördlich außerhalb des Geltungsbereichs oberhalb der Freiflächen des Schwimmbads verläuft der Sonnwiesgraben und südlich davon eine in der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasste Wasserfläche und vernässte Randbereiche. Hierbei handelt es sich um ein im Rahmen einer Renaturierung entstandenes Sekundärbiotop. 60 % dieser Fläche sind gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Weder der Sonnwiesgraben noch die Biotopfläche sind vom Vorhaben betroffen.

#### Europäischer Artenschutz

Da im Bereich der Landwirtschaftsflächen im Südwesten das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten nicht auszuschließen war und des Weiteren Fledermausquartiere in der unmittelbar westlich außerhalb liegenden Bebauung mit dem umgebenden Baumbestand möglich erschien, wurde zur Untersuchung der Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung für Vögel und Fledermäuse ein „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ erstellt (FACHBÜRO BIOLOGIE 2021). Dieser Fachbeitrag untersuchte die mögliche Betroffenheit der Tiergruppen der Vögel und der Fledermäuse. Das Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich bedeutsamer Tiergruppen und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

Das Vorgehen und der Kartierumfang wurden im März 2021 mit der UNB am LRA BGL abgestimmt. Die **Avifauna** wurde in vier Durchgängen zwischen März und Juni 2021 auf der südwestlichen Ackerfläche und den nördlich angrenzenden Privatgrundstücken untersucht und dieser Bereich wurde auf Baumhöhlen und Spalten untersucht.

Insgesamt wurden fünf planungsrelevante Arten erfasst. Von diesen wurden hier Lachmöwe und Turmfalke als Nahrungsgäste eingestuft. Ein Brutpaar des Stars und zwei Brutpaare des Haussperlings brüten im Privatgarten direkt westlich außerhalb des Geltungsbereichs. Im Geltungsbereich selbst ist nicht von einer Brut auszugehen.

11.03.2022

Innerhalb des Gebiets vorkommend und damit hier artenschutzrechtlich relevant ist der Feldsperling mit zwei Revieren. Ein Brutverdacht besteht im Bereich der privaten Grünflächen westlich des Tennisplatzes (Flur-Nr. 658, 658/4, 658/2) und ein zweiter im Gehölzbestand südwestlich der Kinderkrippe.

Im Hinblick auf die Tiergruppe der **Fledermäuse** wurden im Rahmen der Begehungen zwei potenzielle Quartiere festgestellt. Daher wurden drei Transsektbegehungen (Juni, August, September 2021) an besonders bedeutsamen Strukturen (Jagdgebiete, Flugleitlinien) festgelegt und unter Einsatz eines Batcorders dreimal begangen. Diese ergaben Ruferfassungen der Nordfledermaus und Zwergfledermaus. Im Umfeld der zwei potenziell geeigneten Quartiere wurde keine erhöhte Flugaktivität festgestellt. Daher ist hier keine Quartiersnutzung anzunehmen. Jedoch wurde aufgrund der Vielzahl von Rufnachweisen festgestellt, dass die linearen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich bedeutende Jagdreviere für die beiden Arten Nordfledermaus und Zwergfledermaus und möglicherweise weitere Arten darstellen.

### Auswirkungen

Die geplanten baulichen Entwicklungsmaßnahmen führen insbesondere zu einer Überbauung der beiden Landwirtschaftsflächen im Nordosten und im Südwesten. Zudem ist im Bereich der bestehenden Schul-, Kita- und Sportflächen eine gewisse Nachverdichtung möglich. Davon sind vor allem bereits intensiv genutzte oder überbaute Flächen und randliche Grünflächen betroffen.

Der wertvolle Gehölzbestand kann bis auf einzelnen Bäume im Bereich der Erschließung oder baulicher Erweiterungen nahezu vollständig erhalten bleiben. Für die Verbreiterung der Zufahrtsstraße mit begleitendem Radweg ist die Fällung zweier wertvoller Einzelbäume (westlich eine Stieleiche, StU ca. 160 cm, und östlich ein Berg-Ahorn, StU ca. 150 cm) südlich der Gemeinbedarfsfläche 3 notwendig. Die Vergrößerung des Vereinsgebäudes nördlich des Tennisplatzes erfordert die Fällung zweier mittelgroßer Berg-Ahorn-Bäume. Ein weitere größerer Einzelbaum (Berg-Ahorn, StU ca. 120 cm) ist für die geplanten Camper-Stellplätzen östlich des Schwimmbads zu fällen.

Die Gehölzbestände, für die ein Brutverdacht artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten besteht, sind durch die Planung nicht betroffen, und auch die Gehölzreihen, die von Fledermäusen als nächtliche Jagdlebensräume genutzt werden, bleiben bestehen.

Im Zuge des Bauvollzugs werden zahlreiche neue Bäume gepflanzt.

Während der Baumaßnahmen ist temporär von Belastungen durch Staub, Lärm und Lichteffekte auszugehen. Da im Umfeld keine störungsempfindlichen Arten vorkommen und diese Beeinträchtigungen temporär sind, sind die *baubedingten* Auswirkungen **ohne Erheblichkeit**.

*Anlagebedingt* betreffen die geplanten Baumaßnahmen abgesehen von den wenigen Fällungen von Einzelbäumen nur Bereiche, die für Pflanzen- und Tiere von geringer Bedeutung sind. Gleichzeitig sind zahlreiche Neupflanzungen von Bäumen geplant und für die überbauten Flächen werden naturschutzfachlich mittel- bis langfristig wertvolle Ausgleichsflächen in Form einer Baumhecke und eines Feuchtbiotops geschaffen. Damit ist die Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt und die Biodiversität **nicht erheblich**.

Die Nutzungsintensität wird aufgrund zusätzlicher Sportflächenangebote etwas zunehmen, aber im Vergleich zum Ist-Zustand keine erheblichen Veränderungen verursachen. Zudem sind keine besonders störungsempfindlichen Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens vorhanden. Damit sind auch die *betriebsbedingten Auswirkungen* für Artenvielfalt und Lebensräume **nicht erheblich**.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

#### Bestand und Bewertung

Die Topografie im Planungsgebiet stellt sich weitgehend eben dar mit Geländehöhen zwischen 430 und 431,80 m ü. NHN.

11.03.2022

Geologische Ausgangsbedingung sind würmeiszeitliche Terrassenschotter, die aus schluffarmen, sandigen, teils steinigen Kiesen bestehen. Aus benachbarten Bohrungen in Ainring-Mitterfelden kann geschlossen werden, dass unter den zwischen 7 und 14 m mächtigen Terrassenschottern bindige und damit eher gering durchlässige Beckensedimente folgen.

Bis auf die Freiflächen des Schwimmbads, bei den eine natürlichen Bodenentwicklung und geringe Störungen angenommen werden, sind die Böden aufgrund der Nutzung großteils deutlich anthropogen verändert und es ist nicht mehr von einem ungestörten natürlichen Bodenaufbau auszugehen. Sämtliche unversiegelten Flächen erfüllen jedoch weiterhin wichtige Bodenfunktionen: Neben der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion fungieren sie als Ausgleichskörper im Stoffkreislauf, filtern und puffern Schadstoffe und besitzen eine Archivfunktion und Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Auf den Ackerflächen ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ein gewisser Schadstoffeintrag in die vorhandenen Böden und das Grundwasser nicht auszuschließen.

In den versiegelten Bereichen, und dies sind hier sowohl die Gebäude und Verkehrsflächen als auch die zahlreichen mit Allwetterbelägen ausgestatteten Sportflächen, sind nahezu alle Bodenfunktionen verloren gegangen.

### Auswirkungen

Die Planung sieht neben geringeren Nachverdichtungen in den bestehenden Schul- und Sportflächen die Errichtung neuer Sport- und Gemeinbedarfseinrichtungen auf bisherigen Landwirtschaftsflächen vor.

Für die Nachverdichtungen im Allgemeinen Wohngebiet, in den Gemeinbedarfsflächen 1 und 4 werden in relativ geringem Umfang bisherige Freiflächen überbaut. Für die Neuerrichtung von Sportflächen, Schulen und Kinderbetreuung werden Landwirtschaftsflächen mit Gebäuden und Erschließungsflächen überbaut, als Allwetterflächen befestigt oder als intensiv gepflegte Rasenspielfelder angelegt.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist auf allen Baugrundstücken zulässig.

*Baubedingte Beeinträchtigungen* können in Form von Staub- und Lärmbelastungen sowie von Verdichtungen und Lagerung angrenzender Bodenflächen entstehen. Diese Wirkungen sind temporär und werden als **nicht erheblich** eingestuft.

Die dauerhafte Überbauung und Umnutzung von Teilbereichen der Ackerfläche im Südwesten und der intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche im Nordosten führt im Fall von wasserdurchlässigen Oberflächen zu Beeinträchtigungen zahlreicher Bodenfunktionen, in den versiegelten Bereichen gehen diese vollständig verloren.

Da insgesamt ein Umfang von bis zu ca. 16.000 m<sup>2</sup> neu überbauter und befestigter Flächen anzunehmen ist, haben die *anlagenbedingten Auswirkungen* einen **mittlere Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden/Fläche. Im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch Gehölzpflanzungen auf bisherigen Ackerflächen und die Anlage eines Feuchtbiotopkomplexes mit Stillgewässern, artenreicher Feuchtwiese und Feuchtgebüsch eine Aufwertung für das Schutzgut Boden erreicht.

Die neu entstehenden Sportflächen und sonstigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs führen zu einer höheren Frequentierung der Flächen durch Menschen. Diese *betriebsbedingten Auswirkungen* sind für das Schutzgut Boden **ohne Erheblichkeit**.

## Schutzgut Wasser

### Bestand und Bewertung

#### *Oberflächenwasser*

Nördlich direkt außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Sonn Wiesgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Zudem fließt der Mühlstätter Graben, ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung, nördlich entlang der Schwimmbadstraße durch den Geltungsbereich.

Im Zuge einer hydraulischen Untersuchung (Aquasoli 2021) wurde im Zuge der Planaufstellung untersucht, ob und gegebenenfalls in welchem Ausmaß das Planungsgebiet von der Abflusssituation des Mühlstätter Grabens betroffen ist, da sicherzustellen ist, dass durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung der Hochwassersituation für Ober- und Unterlieger entsteht.

Im Zuge dieser Untersuchungen wurden maximale Wasserspiegellagen bzw. Fließtiefen und Fließgeschwindigkeiten der Abflusssituation am Mühlstätter Graben berechnet. Dabei entsprach der Bemessungslastfall einem hundertjährigen Ereignis ( $HQ_{100} = 10 \text{ m}^3/\text{s}$ ). Zudem wurde ein Lastfall mit einem Abfluss von  $4 \text{ m}^3/\text{s}$  aufgezeigt.

Die Berechnungen zeigen, dass es bei beiden Abflussszenarien zwar südlich (unterhalb der Salzburger Straße) und südwestlich (westlich der Schwimmbadstraße) und in geringerem Maße auch nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs zu großflächigen Ausuferungen in bebauten Bereichen und auf landwirtschaftlichen Flächen kommt. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Überschwemmungen ermittelt. Das Gutachten führt dies maßgeblich auf die Höhenlage der Salzburger Straße zurück, die Ausuferungen aus dem Graben zurückhält.

Das Gutachten weist darauf hin, dass der Flussschlauch des Mühlstätter Graben nicht vollständig vermessen und damit die Ergebnisse nur eingeschränkt verwendbar sind. Eine Modellerweiterung wird empfohlen.

#### *Grundwasser*

Die vorhandenen schluffarmen Kiese der quartären Schotterschichten weisen erfahrungsgemäß eine hohe vertikale und horizontale Durchlässigkeit auf.

Die nächstliegenden amtlichen Messstellen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein sind einerseits die Messstelle Mitterfelden D 84, ca. 1 m südlich des Geltungsbereichs, sowie Perach 626 A, ca. 2 km nördlich des Plangebiets. Eine Interpolation der Grundwasserstände lässt einen mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 4,50 m bis 5,00 m annehmen sowie einen geringsten Flurabstand von ca. 2,50 m bis 3,00 m. In benachbarten Bauvorhaben wurden Grundwasserspiegellagen von ca. 3,50 m unter Gelände ermittelt.

Die anzunehmenden Flurabstände in Verbindung mit der hohen Durchlässigkeit des Schotterkörpers führen zu einer gewissen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen und gleichzeitig zu einer eher geringen Sorptions- und Filterfähigkeit.

Die unversiegelten Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich sind aufgrund ihrer Durchlässigkeit für die Grundwasserneubildung bedeutsam.

### Auswirkungen

Die Oberflächengewässer Mühlstätter Graben und Sonn Wiesgraben sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.

Während der *Bauphase* sind **keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen** für das Grundwasser anzunehmen. Baumaßnahmen, die in die grundwasserführenden Schichten eindringen, beispielsweise zweigeschossige Tiefgaragen, sind nicht geplant.

Anlagebedingt wirken vor allem die zusätzlichen Versiegelungen in Form von Verkehrswegen, Gebäuden und befestigten Sportflächen nachteilig auf die Grundwasserfunktionen wie Filter- und Pufferfunktionen und die Neubildungsrate von Grundwasser. In den Baugebieten sind Überbauungen

11.03.2022

bis zu einer überschlägigen Grundflächenzahl von annähernd 0,8 möglich. Daher wird der *anlagebedingten Wirkung* für das Grundwasser eine **mittlere Erheblichkeit** zugeordnet. Es ist davon auszugehen, dass im Allgemeinen ausreichend Flächen zu einer oberflächlichen Versickerung bleiben, ein Bau von Sickerschächten ist nur in Ausnahmefällen zulässig und entsprechend zu begründen.

Von der betriebsbedingt erhöhten Frequentierung der Flächen durch Menschen sind **keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen** anzunehmen.

## Schutzgut Klima/Luft

### Bestand und Bewertung

Die beiden Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich und die Wiesenflächen in der Umgebung stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, die eine wichtige Bedeutung für den Luftaustausch der angrenzenden Siedlungsflächen haben. Des Weiteren sind die zahlreichen, teils großkronigen Bäume und Gehölzgruppen im Gebiet lokalklimatisch wirksam, da sie Frischluft produzieren, sommerlicher Überhitzung entgegenwirken, Staub und CO<sub>2</sub> binden und klimatisch ausgleichend wirken.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation besteht eine Vorbelastung durch die Schadstoffimmissionen der stark befahrenen Schwimmbadstraße.

### Auswirkungen

Die Verwirklichung der Planung führt zu einer Zunahme der Versiegelung und Überbauung. Gleichzeitig werden zahlreiche Bäume und Sträucher gepflanzt, die aufgrund ihrer klimatischen Wohlfahrtswirkungen wie CO<sub>2</sub>- und Staubbindung sowie Verdunstungsleistung das lokale Klima positiv beeinflussen.

Während der Bauphase entstehen Stäube und Emissionen durch die Bauarbeiten und den An- und Abtransport von Material. Da diese Wirkungen ein überschaubares Ausmaß haben und zeitlich befristet sind, sind die *baubedingten Wirkungen* für Klima und Luft **nicht erheblich**.

Die Planung führt weder zu einer Abriegelung wichtiger Luftleitbahnen noch entsteht durch die künftige Nutzungen eine thermische Belastung für die Umgebung. Daher ist mit der Umsetzung der Planung keine nachteilige Veränderung für das Schutzgut Klima zu erwarten. Die *anlagenbedingten Vorhabenwirkungen* sind **nicht erheblich**.

Auch die anzunehmende Zunahme von Verkehr aufgrund der geplanten Nutzungen hat **keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen** für das Schutzgut Klima/Luft.

## Schutzgut Landschaftsbild

### Bestand und Bewertung

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Planungsgebiets ist maßgeblich von den Schwimmbad- und Sportnutzungen im Norden, den Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen im zentralen Bereich und der Wohnnutzung im Süden geprägt. Die beiden landwirtschaftlichen Flächen stellen einen Übergang in die freie Landschaft dar.

Sämtliche bauliche Einrichtungen inklusive der Erschließungen und Stellplatzanlagen sind durch optisch gut wirksame Gehölzpflanzungen gegliedert und miteinander verbunden. Dadurch entsteht insgesamt ein attraktives Erscheinungsbild des nordwestlichen Siedlungsbereichs von Mitterfelden. Lediglich die stark befahrene und breit ausgebaute Schwimmbadstraße hat in diesem Bereich eine abgrenzende und zerschneidende Wirkung.

Die randlichen Eingrünungen führen zudem zu einer guten Einbettung des Siedlungskörpers in die umgebende Landschaft.

### Auswirkungen

Die Planung umfasst einerseits eine Sicherung des bestehenden, für das Ortsbild wertvollen Grünbestands und führt andererseits zu zusätzlichen Baumpflanzungen in allen Baugebieten. Gleichzeitig fügen sich die baulichen Anlagen aufgrund angemessener Höhenstaffelungen und umgebender Gehölzpflanzungen in die nordöstliche Ortseingangssituation von Mitterfelden ein.

Während der Bauphase kann es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Diese *baubedingten Auswirkungen* sind jedoch zeitlich begrenzt und werden daher als **nicht erheblich** eingestuft.

Durch die Lage der Baufenster, Festsetzungen von zu erhaltenden und zu schaffenden Eingrünungen wird sich die geplante Bebauung in die vorhandenen prägenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht zu erwarten. *Anlagebedingte nachteilige Auswirkungen* auf das Landschaftsbild sind **nicht zu erwarten**. Auch *betriebsbedingt* sind **keine Beeinträchtigungen** des Landschaftsbildes zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand und Bewertung

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Nächstliegende Bodendenkmäler in jeweils ca. 1 km Entfernung sind zum einen im Ainringer Moos Richtung Nordwesten ein „Mooropferplatz und Bohlenweg vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-1-8143-0177), sowie Richtung Norden ein „Brandgräberfeld der späten Bronze- und Urnenfelderzeit sowie Siedlung der späten Laténezeit und der römischen Kaiserzeit“ (D-1-8143-0282).

#### Auswirkungen

Die beiden nächstliegenden Denkmäler liegen deutlich außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens, eine Beeinträchtigung kann sicher ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung führt auch zu keiner Einschränkung möglicher Sichtbeziehungen.

Grundsätzlich unterliegen eventuell zutage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

#### **1.4. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

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

#### **1.5. Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen abgehandelt. Deren Untersuchung wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Durch das Vorhaben entstehen keine erkennbaren zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zusätzlich zu den in der Analyse der einzelnen Schutzgüter dargestellten Projektwirkungen.

#### **1.6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Umsetzung der Planung würde voraussichtlich eine intensive Landbewirtschaftung auf der

Ackerfläche im Südwesten und der Grünlandfläche im Nordosten weitergeführt werden. Der Versiegelungsgrad bliebe geringer. Es würden weniger Bäume gepflanzt werden. Das Angebot an Sport- und Erholungsflächen und an Nutzungen des Gemeinbedarfs für die Ainringer Bürgerinnen und Bürger würde nicht erweitert werden. Es würden keine naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen ausgeführt werden.

### **1.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der Umsetzung der Planung**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt oder hinweislich dargestellt (hier: Vorgaben zur Beleuchtung).

- Umfänglicher Erhalt und rechtlicher Schutz eines Großteils des wertvollen Baumbestands im Geltungsbereich.
- Eingrünung der Erschließungsstraßen, Durchwegungen und Freiflächen durch Festsetzung konkreter Baumstandorte entlang der Wegeführungen und Festsetzung einer Mindestanzahl von zu pflanzenden autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche bzw. auf den Parkplätzen im Verhältnis zur Anzahl der Stellplätze.
- Dauerhafte Begrünung der Flachdächer, soweit sie nicht für Aufenthalt, technische Aufbauten, Belichtung oder für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen inkl. der zulässigen Flutlichtanlagen (= warmweiße LED-Lampen).
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Dies gilt insbesondere im Bereich der öffentlichen und privaten oberirdischen Stellplätze und privaten Zufahrten.

#### **Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Ermittlung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs orientiert sich am aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der im Dezember 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben wurde und eine Fortschreibung der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2003 darstellt.

Im vorliegenden Fall bestehen aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung mit Sportflächen und Gebäuden und des Vorliegens des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ besondere Rahmenbedingungen. Daher ist eine Anpassung der im Leitfaden beschriebenen Vorgehensweise sinnvoll.

Ein Großteil des Geltungsbereichs ist bereits von baulichen Anlagen überprägt. In diesen Bereichen lässt das nun vorgelegte Bebauungsplankonzept maßvolle Nachverdichtungen in relativ geringem Umfang zu. Gleichzeitig besteht über den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan weitreichendes Baurecht in Form verschiedener Nutzungen. Andererseits stellt eben dieser bisher gültige Bebauungsplan keine geeignete Grundlage zur Ermittlung der überbaubaren Grundfläche dar, da er hierzu keine direkten Angaben macht, sondern das Maß der Nutzung lediglich über Geschossflächenzahlen definiert ist und gleichzeitig nur teilweise die Anzahl der Geschosse festgelegt wurde. Zudem weicht die tatsächlich umgesetzte Bebauung räumlich und hinsichtlich der Art der Nutzung teils deutlich von den Vorgaben des Bebauungsplans ab.

Für die Eingriffsermittlung wird daher für die fünf Baugebiete abhängig von der jeweiligen baurechtlichen und der tatsächlichen Ausgangssituation eine jeweils unterschiedliche Vorgehensweise gewählt.

11.03.2022

Für das **Baugebiet Gemeinbedarf 3** besteht laut bisherigem Bebauungsplan bereits eine weitgehende baurechtlich zulässige Überplanung. Diese umfasst eine Stellplatzanlage mit 64 Stellplätzen, ein großflächiges Tribünenbauwerk und etwa die Hälfte einer „Sportanlage“. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als eine 400 m – Rundbahn und ein 70 x 100 m umfassendes Spielfeld dargestellt. Tatsächlich ist im Ausgangszustand ein Großteil der Fläche als Grünland bewirtschaftet und im westlichen Bereich ist eine temporäre Kindertagesstätte errichtet. Demzufolge wird für die nun zulässigen Sportflächen keine Zunahme des Überbauungsgrads im Vergleich zum bisherigen Baurecht angenommen.

Dieses Baugebiet wird in den nachfolgenden Arbeitsschritten nicht weiter berücksichtigt.

In den bereits großteils überbauten **Baugebieten Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarf 1 und Gemeinbedarf 4** wird der Ausgleichsflächenermittlung die Zunahme an tatsächlichem Baurecht zugrunde gelegt. Für dieses ist – unter Berücksichtigung des laut Leitfadens zulässigen Planungsfaktors, der sich nach dem Umfang an vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen richtet – eine weitgehend flächengleiche Kompensation erforderlich.

#### Baugebiete WA, Gemeinbedarf 1 und Gemeinbedarf 4

#### Bestandserfassung und Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs auf Basis der zusätzlich überbauten Fläche:

	Ausgangszustand	Wertigkeit	Angesetzte Größe	Anzunehmende Flächenerweiterungen	Ausgleichsbedarf (WP)
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	Siedlungsbereich inkl. typischer Freiräume	Geringe Wertigkeit 3 WP	300 m <sup>2</sup>	Zunahme im Vergleich zur bisherigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	900
Fläche für <b>Gemeinbedarf 1</b>	Mäßig extensiv genutztes Grünland, teils mit Gehölzen überstanden	mittlere Wertigkeit 8 WP	1.400 m <sup>2</sup>	Insbesondere zulässige Erweiterungen von Schulgebäude und Kinderkrippe, Erweiterung des bestehenden Vereinsheims	11.200
Fläche für <b>Gemeinbedarf 4</b>	Mäßig extensiv genutztes Grünland	mittlere Wertigkeit 8 WP	1.000 m <sup>2</sup>	Erhöhung der zulässigen Überbauung im Vergleich zu den bisherigen Befestigungen	8.000
<b>Summe</b>					<b>20.100</b>
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens		Festsetzung Ziffer C) § 11.11	
Bestmögliche Eingrünung der Erschließungen, offenen Stellplätze und Baugebiete, dadurch auch Vernetzung großräumiger Grünstrukturen		Erhöhung der Biodiversität, Schaffung von Vernetzungsstrukturen für Tiere, insbesondere Vögel und Fledermäuse, Beitrag zur Reduzierung sommerlicher Überhitzung und zur Bildung von Frischluft		Festsetzung Ziffer C) § 11.1 bis 11.10	
<b>Summe (max. 20 %)</b>				<b>10 %</b>	
<b>Summe Ausgleichsbedarf 1</b>					<b>18.090</b>

**Baugebiet Gemeinbedarf 2****Bestandserfassung, Ermittlung der Eingriffsschwere und des erforderlichen Ausgleichsbedarfs unter Anwendung des Regelverfahrens:**

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschafteter Acker und Intensivgrünland	13.000 m <sup>2</sup>	Geringe Wertigkeit 3 WP	0,4	15.600
<b>Summe</b>				<b>15.600</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung Ziffer C) § 11.11
Bestmögliche Eingrünung der Erschließungen, offenen Stellplätze und Baugebiete, dadurch auch Vernetzung großräumiger Grünstrukturen	Erhöhung der Biodiversität, Schaffung von Vernetzungsstrukturen für Tiere, insbesondere Vögel und Fledermäuse, Beitrag zur Reduzierung sommerlicher Überhitzung und zur Bildung von Frischluft	Festsetzung Ziffer C) § 11.1 bis 11.10
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>10 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf 2</b>		<b>14.040</b>

Somit ergibt sich als gesamter Ausgleichsbedarf folgender Wert:

<b>Summe Ausgleichsbedarf Gesamt</b>	<b>32.130</b>
--------------------------------------	---------------

Für die Kompensation dieses Ausgleichsbedarfs stellt die Gemeinde Ainring als Vorhabenträgerin folgende Flächen zur Verfügung:

Ausgleichsfläche 1:

Innerhalb des Geltungsbereichs soll westlich des Baugebiets Gemeinbedarf 2 eine mindestens 10 m breite Baumhecke angelegt werden. Sie umfasst Teilflächen der Flur-Nrn. 568/2, 571, 571/2, 663 sowie 661, jeweils Gemarkung Mitterfelden.

Die ca. 1.770 m<sup>2</sup> große Fläche soll als breite Strauchpflanzung mit einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m angelegt werden. In diese Strauchpflanzung werden insgesamt 12 große und 10 mittelgroße heimische Laubbäume eingefügt, so dass ein gestufter, artenreicher Gehölzbestand entsteht, der eine hohe ökologische Wirksamkeit entwickelt. So soll er Nahrungsraum für Insekten, Brutplatz für Vögel und Jagdbiotop für Fledermäuse werden.

Gleichzeitig erfüllt er eine abschirmende Wirkung, indem er die künftigen Freiflächen der dort entstehenden Schule und Kita zur stark befahrenen Schwimmbadstraße hin optisch abschirmt.

Ausgleichsfläche 2:

Diese Fläche aus dem kommunalen Ausgleichsflächenpool liegt ca. 4 km außerhalb des Geltungsbereichs im Nordwesten auf der Flur Nr. 792, Gemarkung Ainring, und hat eine Größe von 4.930 m<sup>2</sup>.

Im Ausgangszustand handelt es sich um eine bisher artenarme, mäßig extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche direkt benachbart zum Fließgewässer der Kleinen Sur westlich des Ortsteils Gessenhart.

Entwicklungsziel ist ein ökologisch wertvoller Feuchtbiotopkomplex mit zahlreichen unterschiedlichen Elementen. Im zentralen Bereich soll ein naturnaher Weiher angelegt werden mit einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> mit Flachzonen und Röhrichbestand. Diesen umgeben zahlreiche kleinere Tümpel mit Größen von etwa 15 bis 25 m<sup>2</sup>, teils dauerhaft wasserführend, teils zeitweilig trockenfallend. Die verbleibende Fläche ist als seggen- und/oder binsenreichen Feuchtwiese unter extensiver Nutzung zu bewirtschaften. Mehrere Feuchtgebüsche mit verschiedenen Weidenarten ergänzen das Lebensraumangebot.

Zielarten sind einerseits verschiedene Amphibienarten wie Gelbbauchunke und Kammmolch sowie Vogelarten wie Schilf- und Teichrohrsänger und Bekassine. Zugleich profitieren von diesem Biotopmosaik zur Rastzeit Limikolen und weitere gefährdete Arten wie die Dorngrasmücke.

Hierfür ist ein konkretes Planungskonzept mit den erforderlichen Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgaden abzustimmen.

**Berechnung des Ausgleichsumfangs**

Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (W/P)	Code	Bezeichnung	Bewertung (W/P)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang
<b>Ausgleichsfläche 1</b>										
1	A 11	Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1770 m <sup>2</sup>	8	0	14.160
<b>Ausgleichsfläche 2 (Flur-Nr. 792, Gemarkung Ainring)</b>										
2	G21	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G221	Anlage einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese	9	4130 m <sup>2</sup>	3	0	12.390
2	G21	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	S133	Anlage eines naturnahen eutrophen Stillgewässers	13	800 m <sup>2</sup>	7	0	5.600
							Zwischensumme			17.990
<b>Summe gesamt</b>										<b>32.150</b>

**Wertpunktbilanz**

<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>32.130 Wertpunkte</b>
<b>Summe Ausgleichsumfang</b>	<b>32.150 Wertpunkte</b>
<b>Differenz</b>	<b>Überschuss von 20 Wertpunkten</b>

Damit ist der erforderliche Ausgleich vollständig erbracht.

Die Gemeinde Ainring hat sicherzustellen, ggf. durch eine dingliche Sicherung, dass diese Flächen dauerhaft als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen in den Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 durchzuführen.

### **1.8. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden im Zuge einer Rahmenplanung verschiedene planerische Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs untersucht. Diese umfassten die Positionierung der Sportanlagen und Gemeinbedarfsflächen an zahlreichen verschiedenen Stellen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die gewählte Variante ist die platzsparendste Möglichkeit, die seitens der Gemeinde gewünschten Nutzungen unterzubringen. Auch im Hinblick auf die Vorgaben des Schallschutzes zeigte sich, dass die gewählte Lösung am verträglichsten ist, da lärmintensive Freizeitanlagen wie der Skaterplatz und die Biathlon-Anlage möglichst weit entfernt von lärmsensiblen Nutzungen, insbesondere von Wohnen, angeordnet sind.

Die dargestellten Nutzungen stellen aktuelle Bedarfe der Gemeinde dar im Sinne einer umfassenden Erholungsvorsorge. Sie beinhalten keine verzichtbaren Elemente, die zu signifikant geringeren Eingriffswirkungen führen würden. Daher sind keine ernsthaften Planungsalternativen erkennbar, die einer weiteren Untersuchung bedürfen, da von ihnen geringere Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten wären.

### **1.9. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsermittlung in seiner aktuellen Fassung von 2021 berücksichtigt. Als ein formloses Scoping wurden zu Beginn des Bauleitplanverfahrens mit den relevanten Fachbehörden, teils nach Zusendung relevanter Datengrundlagen, telefonische Abstimmungstermine durchgeführt (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz). Technische Schwierigkeiten traten während des Planungsprozesses nicht auf. Da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen klar umrissen sind und auch die Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen weitgehend vorhersehbar ist, verbleiben nach derzeitigem Wissensstand keine Prognoseunsicherheiten.

### **1.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das sogenannte Monitoring stellt eine im Rahmen der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs eingeführte Verpflichtung dar. Die Überwachung betrifft allerdings nur erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen. Daher ist ein Monitoring für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

### 1.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden-Nordwest Gemeinbedarfseinrichtungen“ ist Absicht der Gemeinde Ainring, im Norden des Ortsteils Mitterfelden verschiedene Nutzungen des Gemeinbedarfs unterzubringen und die vorhandenen und geplanten Nutzungen städtebaulich zu ordnen.

Das planerische Konzept sieht für die verschiedenen Bedarfe großzügige Bauräume vor, innerhalb denen die beabsichtigten Nutzungen flexibel angeordnet werden können. Die geplanten Überbauungen führen zum Verlust bisher unversiegelter Flächen, die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen und natürliche Bodenfunktionen sowie Funktionen Wasserkreislauf übernehmen. Gleichzeitig führen die geplanten Begrünungsvorgaben zu einer gewissen ökologischen Aufwertung.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild im Ausgangszustand sowie in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht.

Für das Schutzgut Mensch bietet das Planungsgebiet bereits im Ausgangszustand wichtige Erholungs- und Sportflächen. Das Angebot wird sich durch die geplanten Nutzungen noch verbessern. Für Tiere und Pflanzen sind die wichtigsten Lebensräume die größeren Gehölzonen, Einzelbäume und Gehölzgruppen, die über den gesamten Geltungsbereich verstreut sind. Dieser wertvolle Gehölzbestand bleibt bis auf wenige Einzelgehölze im Bereich künftiger Erschließungen erhalten und wird durch den Bebauungsplan gesichert. Auch artenschutzrechtliche Betroffenheiten, insbesondere von den hier relevanten Tiergruppen der Fledermäuse und Vögel, können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser war zum einen zu untersuchen, inwiefern die Abflusssituation des Mühlstätter Grabens für das Planungsgebiet relevant ist. Hier ergaben hydraulische Untersuchungen, dass der Geltungsbereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche liegt und sich daher keine Nachteile für Ober- und Unterlieger ergeben. Zum anderen zeigte sich, dass ein eher geringer Grundwasserflurabstand und eine hohe Durchlässigkeit des Schotterkörpers zu einer gewissen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen und Eingriffen in den Grundwasserkörper führen.

Mit Blick auf das Landschaftsbild sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Nutzungen gut eingegrünt und angemessen eingebettet in die umgebende Landschaft. Lediglich die breit ausgebaut und stark befahrene Schwimmbadstraße ruft hier eine gewisse Zerschneidung hervor. Für die sonstigen Schutzgüter, hier also Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter und Boden sind weder im Bestand besondere Bedeutungen zu berücksichtigen noch führen die Planungen zu erheblichen Auswirkungen.

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend des aktuellen Leitfadens zur Eingriffsregelung führte zu zwei Ausgleichsflächen. Zum einen wird innerhalb des Geltungsbereichs eine artenreiche, gestufte Baumhecke angelegt, die gleichzeitig die künftigen Schulfreiflächen zur Schwimmbadstraße hin optisch und räumlich abgrenzt. Zum anderen wird ca. 4 km nordwestlich des Geltungsbereichs bei Gesselhart auf einer bisherigen Wiese ein naturnaher Feuchtbiotopkomplex als Lebensraum für gefährdete Vogel- und Amphibienarten angelegt.

Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichsmaßnahmen und der in der Planung dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG.

### 1.12. Literatur

- Aquasoli (2021):** Hydrotechnische Stellungnahme Mühlstätter Graben, Planungsgebiet Nordwest – Gemeinbedarfsflächen, Gemeinde Ainring, 17.11.2021. Siegsdorf.
- Baugesetzbauch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.2021.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** (HRSg.), BayernViewer-Denkmal.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt** (HRSg.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt** (HRSg.), Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS-BY).
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat** (HRSg.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, URL: <http://www.landentwicklungbayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayernlep/> (Stand: Februar 2022).
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr** (HRSg.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, München.
- Fachbüro Biologie (2021):** Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Gemeinbedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“. 08.10.2021. Bad Berneck.
- Möhler & Partner (2022):** Schalltechnischer Untersuchung Bebauungsplan „Mitterfelden Nord-west“, Gemeinde Ainring, Bericht Nr. 700-6033-2, 15. März 2022.