



Gemeinde Ainring

**Bebauungsplan
Östlich der Kirchenwegstraße**

für den Bereich östlich der Kirchenwegstraße, südlich der Jennerstraße, westlich der Bahnlinien Freilassing – Bad Reichenhall und nördlich der Salzburger Straße

Begründung

1. Planungsanlass und Ziele

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt für den Bereich östlich der Kirchenwegstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der größte Teil des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Für den Geltungsbereich und darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Urplans „Bebauungsplan Mitterfelden“, der seit dem 12.12.1958 rechtskräftig ist. Darüber hinaus gelten innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans mehrere Änderungen des Urplans.

Im Laufe der Jahre wurden im Planungsgebiet Bauvorhaben errichtet, die mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht im Einklang stehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Bestandssituation planungsrechtlich gefasst werden, und die Festsetzungen sollen an den schon vorhandenen Bestand, soweit dieser städtebaulich verträglich ist, angepasst werden. In diesem Zuge soll geprüft werden, ob und inwieweit eine maßvolle bauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung im Planungsgebiet möglich ist.

Weiterhin ist die Absiedelung eines Gewerbebetriebs in der Kirchenwegstraße vorgesehen. Dies bietet die Chance einer Konversion eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Baumaßnahme geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Situation, Aufstellungsbeschluss

2.1. Aufstellungsbeschluss

Am 01.07.2019 beschloss der Bauausschuss der Gemeinde Ainring die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Kirchenwegstraße“, dessen Geltungsbereich den Bereich östlich der Kirchenwegstraße, südlich der Jennerstraße, westlich der Bahnlinie Freilassung – Bad Reichenhall und nördlich der Salzburger Straße abdeckt.

2.2. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, jedoch ohne Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit einem Wert von 8.860 m² deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens mit Verzicht auf Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist damit möglich.

2.3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Mitterfelden“ (Urplan)

Für den östlichen Ortsteil Mitterfelden der Gemeinde Ainring gilt der Bebauungsplan „Mitterfelden“ (Urplan), der seit 12.12.1958 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan ist als einfacher „Bebauungs- und Baulinienplan“ aufgestellt, der kein Maß der Nutzung und keine Art der Nutzung festsetzt.

Es werden lediglich Regelungen zu Bauweise, Bauform und Gestaltung getroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist eine kleinteilige Bebauung festgesetzt, entlang der Salzburger Straße eine geschlossene Bebauung.

Mit den im Urplan getroffenen Festsetzungen sind eine zeitgemäße Bebauung und eine verträgliche Nachverdichtung aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich. Aufgrund der langjährigen Historie ist unklar, welche Rechtsgrundlagen für den Urplan gelten. Des-

halb soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf den aktuellen planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen basiert (BauGB, BauNVO, BayBO). Die von der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Kirchenwegstraße“ erfassten Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mitterfelden“ sollen im vorliegenden Geltungsbereich verdrängt werden.

Der Bereich wird durch drei Straßen erschlossen, die Kirchenwegstraße, die mittig im Gebiet verlaufende Haunsbergstraße und die Salzburger Straße im Süden.

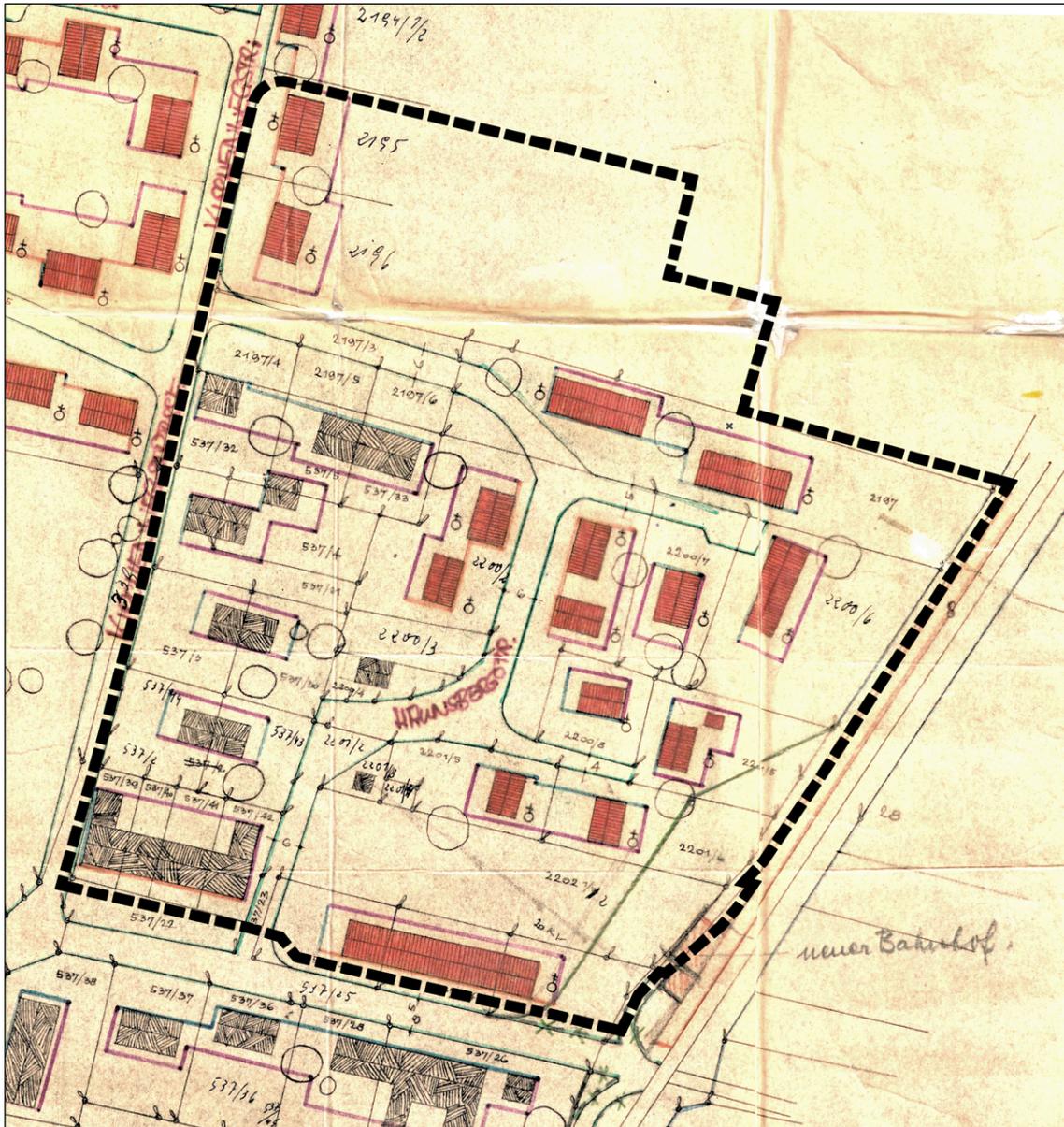


Abbildung: Ainring, Bebauungsplan „Mitterfelden“ Urplan (Rechtskraft 12.12.1958, Ausschnitt)

2.4. Änderungen des Bebauungsplans „Mitterfelden“

Nach Rechtskraft des Urplans „Mitterfelden“ wurden über die Jahre mehrere Änderungen des Urplans beschlossen.

So wurde am 03.09.1980 ein Straßenbegrenzungsplan rechtsverbindlich, der auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „östlich der Kirchenwegstraße“ umfasst. Hier wurden lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

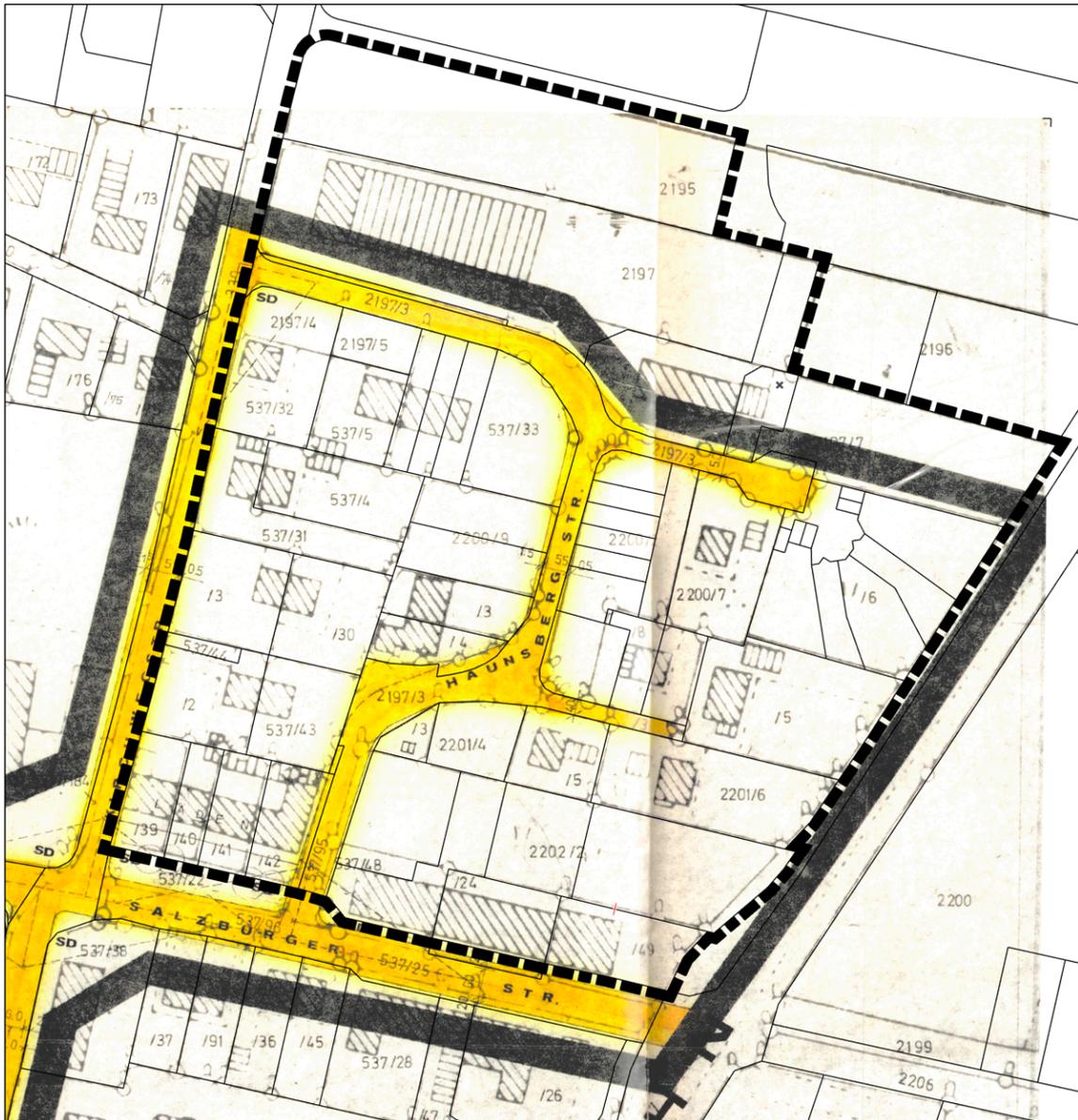


Abbildung: Ainring, „Straßenbegrenzungsplan“ (Rechtskraft 03.09.1980, Ausschnitt)

Mit Rechtskraft vom 19.03.1985 wurde der Bebauungsplan „Mitterfeldern“ dahingehend geändert, dass nun als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt wurde.

Des Weiteren wurden in den Jahren 1986 bis 1997 mehrere Änderungen, meist sog. „Briefmarkenbebauungspläne“ beschlossen, die einzelne Grundstücke betrafen und wohl auf Grundlage konkreter Bauvorhaben beschlossen wurden.

Im Einzelnen sind dies:

21. Änderung, 24. Änderung, 26. Änderung, 27. Änderung, 32. Änderung, 41. Änderung, 54. Änderung, 61. Änderung, 64. Änderung und 84. Änderung.

Insbesondere sei hier die **54. Änderung erwähnt**, die am 17.10.1989 rechtskräftig wurde. In dieser Änderung ist neben der weitgehend umgesetzten Bebauung an der Salzburger Straße auch ein Bauraum im östlichen Teil des Änderungsbereichs festgesetzt. Aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Teilung der Grundstücke kommt der Bauraum auf der Flurstücksnummer 2202/2 zu liegen. Ein im Bebauungsplan festgesetztes Geh- und Fahrrecht, das die Erschließung des Flurstücks über die Haunsbergstraße gesichert hatte, wurde auf Betreiben des Grundeigentümers gelöscht. Aufgrund

der beschriebenen Umstände ist die Flurstücksnummer 2202/2 im rechtlichen Sinne nicht erschlossen.

In den Jahren seit Rechtskraft (1989) der 54. Änderung wurde das Baurecht auf dem Flurstück 2202/2 nicht genutzt. Damit ist die sog. „7-Jahres-Regel“ im Sinne des § 42 Abs. 3 BauGB überschritten. Somit hat der Eigentümer weder Anspruch auf die Weiterführung der bisherigen (nicht ausgenutzten) Zulässigkeit von Nutzungen noch auf eine Entschädigung.

Aus vorgenannten Gründen wird im vorliegenden Bebauungsplan auf der Flurstücksnummer 2202/2 kein Baurecht festgesetzt.

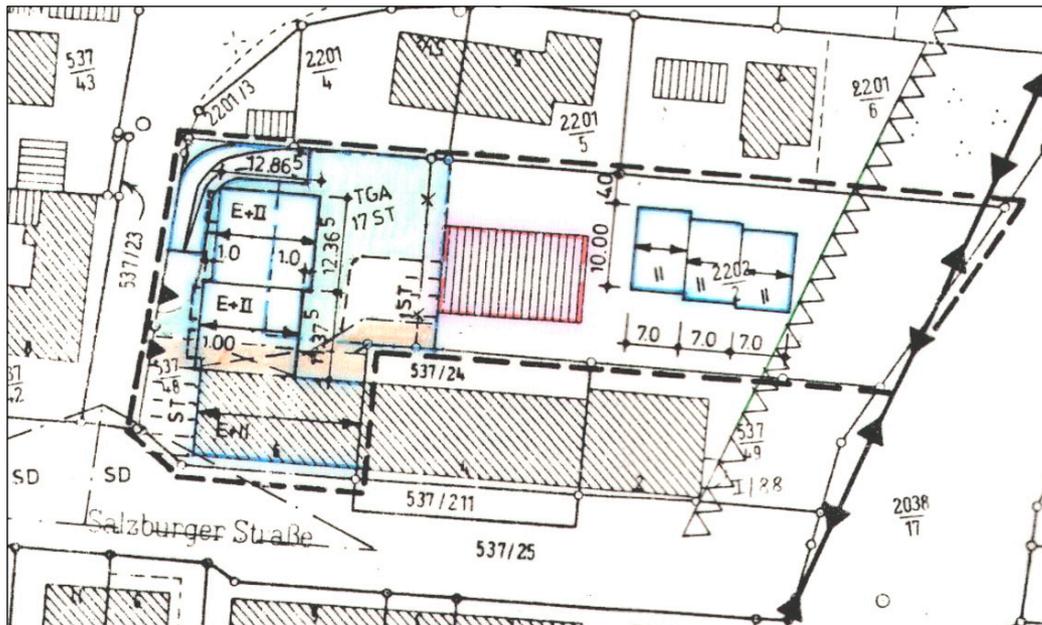


Abbildung: Ainring, 54. Änderung des Urplans (Rechtskraft 17.10.1989, Ausschnitt)

Um eine gewerbliche Nutzung auf den Flurstücken 2195 und 2197 umzusetzen, wurde am 09.11.1993 die **64. Änderung** des Urplan rechtskräftig, die auf den beiden Flurstücken ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzte.

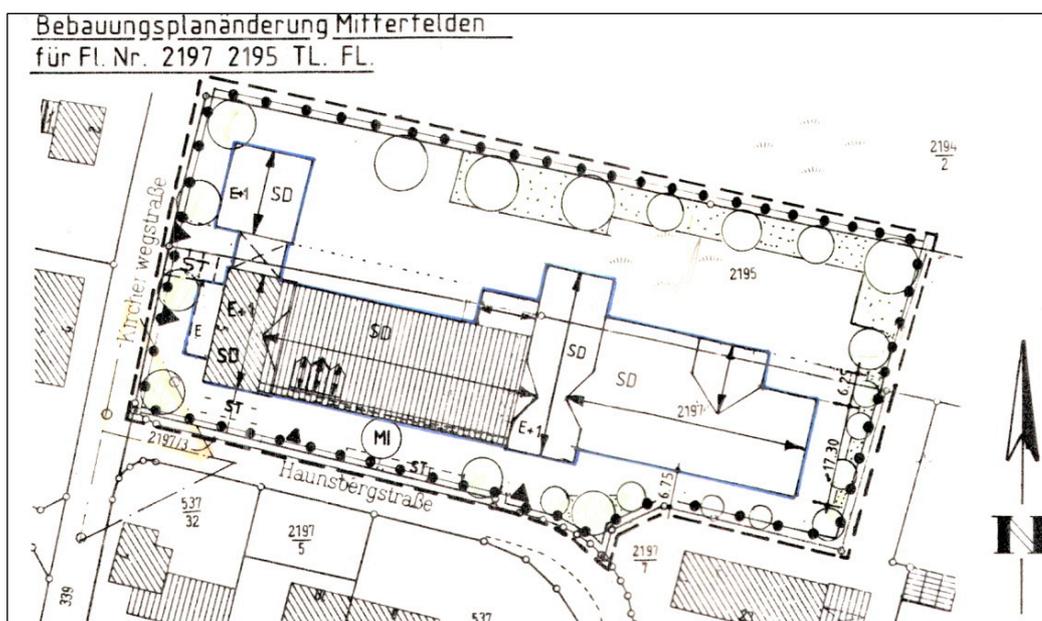


Abbildung: Ainring, 64. Änderung des Urplans (Rechtskraft 09.11.1993, Ausschnitt)

2.5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Salzburger Straße, Kirchenwegstraße und die Haunsbergstraße sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Entlang der Haunsbergstraße und eingestreut im Baugebiet sind „bestehende Gehölze“ dargestellt, ergänzt durch den Vermerk: „Erhaltung und Ersatz im Falle von Verlust“.

Entlang der Bahnlinie ist in Nord-Süd-Richtung im Zusammenhang mit der 110-kV-Bahnstromleitung eine ca. 20 m breite, „sonstige Grünfläche“ mit dem Vermerk „für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freifläche, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete“ als Ortsrandeingrünung dargestellt.

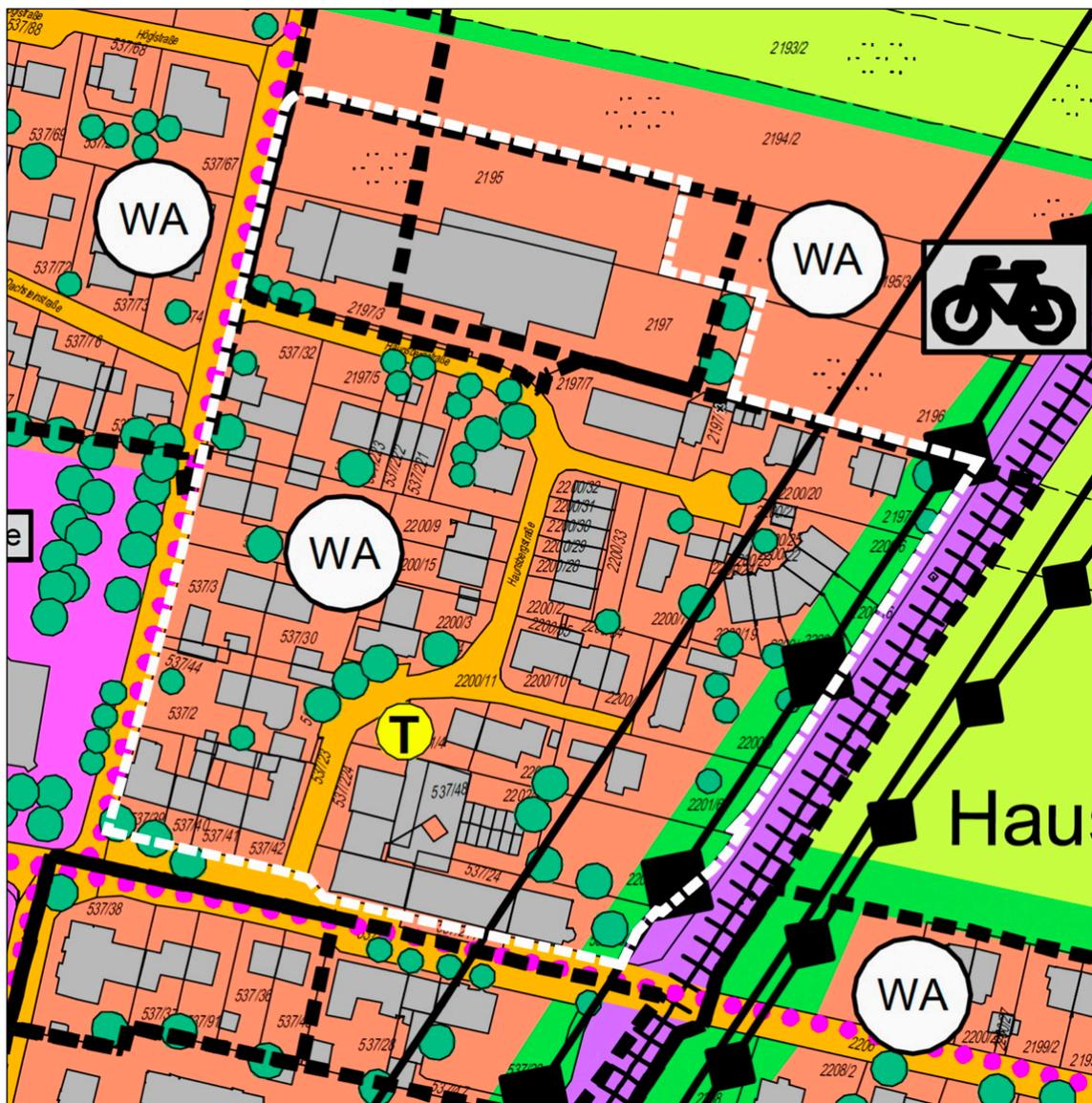


Abbildung: Flächennutzungsplan Ainring (Ausschnitt)

3. Planungsgebiet und Grundbesitz

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 3,37 ha.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ainring. Die bebauten Wohngebietsflächen sind in Privateigentum.

4. Städtebauliche und grünordnerische Situation, Umgebung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Mitterfelden der Gemeinde Ainring.

Die privaten Wohngebietsflächen sind mit Ausnahme der Flurstücksnummer 2202/2 bebaut. Der mittige Geltungsbereich ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser.

Entlang der Salzburger Straße besteht eine geschlossene, straßenbegleitende, zwei- bis dreigeschossige Bebauung, teilweise mit Nichtwohnnutzungen in Form von kleinteiligem Einzelhandel, Cafés, Friseur, Blumenladen, etc. im Erdgeschoss.

Im nördlichen Teilbereich (Fl.St.Nrn. 2195 und 2197) ist ein größerer Baukörper situiert, der eine gewerbliche Nutzung beinhaltet. Dieser Betrieb soll abgesiedelt werden. Das Grundstück ist bereits im Eigentum eines Investors, der hier Wohnungsbau errichten möchte.

Im Hinblick auf die Freiräume stellt der Geltungsbereich einen dicht bebauten Siedlungsbereich dar mit bereits im Ausgangszustand umfangreicher Überbauung. Ein besonders hoher Versiegelungsgrad besteht im Bereich der kleineren Grundstücke östlich der Haunsbergstraße und auf den Flächen des Geschosswohnungsbaus an der östlichen Salzburger Straße.

Die kleineren Vorzonen vor den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu den Erschließungsstraßen hin sind teilweise begrünt.

Einige größere Grundstücke im zentralen westlichen Geltungsbereich weisen etwas größere rückwärtige Gartenbereiche auf, die zusammen eine innenliegende Grünzone mit einigen Obstbäumen bilden. Ebenso bestehen im Gefährdungsbereich der Bahnstromleitung, der nicht bebaut werden darf, zum größten Teil Gartenflächen, in denen einige Obstbäume stehen. Daher ist zur Bahnlinie und zur freien Landschaft hin ein gut eingegrünter Ortsrand vorhanden.

Im gesamten Geltungsbereich sind insgesamt nur wenige größere vitale Einzelbäume vorhanden. Dies sind ein großer Walnussbaum östlich des derzeitigen Gewerbebetriebs, fünf benachbarte Birken, die eine gemeinsame Krone bilden im südlichen Grundstücksbereich dieses Betriebes und mehrere unterschiedlich vitale Bäume (Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Winter-Linde) entlang der Haunsbergstraße. Letztere weisen großenteils Schädigungen auf durch teils unzureichende Wurzelräume oder den Einsatz von Streusalz. Schließlich bestehen einige Laub- und Nadelbäume entlang des Fußwegs an der Bahnlinie, sie jedoch sind aufgrund der Vorgaben zum Schutz der Bahnstromleitung gekappt und damit in ihrer langfristigen Entwicklung stark eingeschränkt.

Das nördliche, westliche und südliche Umfeld des Geltungsbereichs ist von verschiedenen Siedlungsflächen eingenommen:

Nördlich des Planungsgebietes schließt ein neu errichteter Geschosswohnungsbau an, westlich grenzen Wohnbebauung und die Flächen der Polizeischule an, südlich der Salzburger Straße schließt kleinteiliger Wohnungsbau an.

Direkt östlich wird der Geltungsbereich von der Bahnlinie Berchtesgaden-Freilassing begrenzt, die gleichzeitig den Ortsrand bildet. Östlich davon liegt als Trenngrün zum Ortsteil Hausmoning hin eine offene Feldflur mit ackerbaulich genutzten Flächen.

5. Natürliche Grundlagen

Im Hinblick auf **Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt** unterliegt der Geltungsbereich bereits im Ausgangszustand intensiver menschlicher Nutzung und umfasst keine

naturnahen Bereiche. Die überbauten und befestigten Flächen haben keine nennenswerten Lebensraumfunktionen. Die unbebauten Flächen sind weitgehend gärtnerisch genutzt oder werden als Straßenbegleitgrün häufig gemäht. Daher sind sie eher artenarm und aus naturschutzfachlicher Sicht wenig bedeutsam.

Die wenigen etwas größeren Bäume übernehmen für verschiedene eher häufige siedlungstypische Tierarten Biotopfunktionen.

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld bestehen keine kartierten Biotope entsprechend der Flachlandbiotopkartierung Bayern im Geltungsbereich oder seinem Umfeld.

Insgesamt hat der Geltungsbereich für Arten und ihre Lebensräume sowie für die Biodiversität eine geringe Bedeutung.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Boden** hat die intensive menschliche Überprägung im gesamten Geltungsbereich zu einer deutlichen Veränderung der natürlichen Ausgangsbedingungen geführt.

Grundsätzlich sind als geologischer Untergrund spät- bis postglaziale Flussablagerungen mit teils gering mächtigen, bindigen Deckschichten anzunehmen. Darauf entstehende Böden sind häufig Braunerden aus Verwitterungslehmen über Carbonatsandkies bis -schluffkies. Vermutlich ist im Geltungsbereich kaum mehr ein natürlicher Bodenaufbau vorhanden, sondern es ist ein großflächiger Einbau von kiesigen Auffüllungen und sonstigen Auffüllböden anzunehmen.

Sämtliche unversiegelten Flächen erfüllen jedoch weiterhin zahlreiche Bodenfunktionen wie Filter- und Lebensraumfunktionen sowie als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, während die Böden im Bereich der versiegelten Erschließungsflächen und der Gebäude keine dieser Funktionen mehr erfüllen.

Insgesamt ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Boden gering.

Bezüglich des **Schutzgutes Wasser** ist im Geltungsbereich lediglich das Grundwasser relevant. Fließgewässer sind im Plangebiet und seinem Einflussbereich nicht vorhanden. Im Rahmen von Baugrunderkundungen für das direkt westlich benachbarte Bauvorhaben der Polizeischule Ainring wurde bis zur maximalen Schürftiefe von 3,60 m kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Auf Basis der Werte der nächstgelegenen Grundwassermessstellen wird von einem mittleren GW-Flurabstand von mindestens 4 m ausgegangen. Aufgrund dieses eher großen Flurabstandes und der bedingten Durchlässigkeit der Deckschichten ist die Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Stoffeinträgen als eher gering zu beurteilen. Auch für dieses Schutzgut ist der Geltungsbereich ohne besondere Wertigkeit.

Klimatisch besitzt das Planungsgebiet ebenfalls keine herauszuhebende Bedeutung, da es nicht in einer für die Siedlungsflächen wichtigen Austauschbahn für Kalt- oder Frischluft liegt. Der hohe Überbauungs- und Versiegelungsgrad der privaten Grundstücke und der Erschließung sowie die relativ geringe Anzahl größerer Bäume führen zu sommerlicher Aufheizung und thermischer Belastung.

Die östliche Feldflur wirkt auf den Siedlungsbereich zumindest während der Vegetationsperiode in gewissem Maße thermisch ausgleichend. Ein kleinklimatisch ausgleichend wirkender Gehölzbestand in der Nähe ist nicht vorhanden.

Das **Landschafts- und Ortsbild** wird innerhalb des Plangebiets von einer dichten, relativ heterogenen Bebauung mit wenig Eingrünung geprägt, auch die Straßenräume sind nur an wenigen Stellen durch Bäume oder grüne Vorzonen gegliedert, sondern in vielen Abschnitten von relativ hohen, blickdichten Thujenhecken, geschlossenen Holzzäunen und Stellplätzen gesäumt.

Zur freien Landschaft hin ist das Gebiet gut eingegrünt durch die Gartenflächen entlang der Bahnlinie.

6. Schutzgebiete

Schutzgebiete, z. B. nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht, nach Wasserrecht oder Denkmalschutz sind im Geltungsbereich selbst und seinem Einflussbereich nicht vorhanden.

Das gesamte Gemeindegebiet von Ainring gehört zur Entwicklungszone der Biosphärenregion Berchtesgadener Land mit dem grundsätzlichen Ziel, die biologische Vielfalt zu erhalten, eine nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen zu unterstützen und die Regionalwirtschaft zu stärken. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse, jedoch sollte der Umsetzung der grünordnerisch und ökologisch wirksamen Maßnahmen eine hohe Priorität im Bauvollzug zugewiesen werden.

7. Bebauungsplaninhalte

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er regelt Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, in erster Linie die Haunsbergstraße.

7.1. Art der Nutzung

Um die im Planungsgebiet schon vorhandene Wohnnutzung auch weiterhin zu ermöglichen, wird als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt. Eine Stärkung der Wohnnutzung erfolgt durch die beabsichtigte Absiedelung des bestehenden Gewerbebetriebs und die anschließende Schaffung von Wohnnutzung auf den Flurstücken 2195 und 2197. Hier wird die bisher nach der 64. Änderung des Urplans zulässige Mischgebietenutzung wieder als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht dem übergeordneten Ziel der Gemeinde Ainring, in den Wohngebieten neben der weiterhin bestimmenden Wohnnutzung eine Nutzungsvielfalt zu ermöglichen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dem stadtplanerischen Grundsatz einer „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen. Einerseits wird die wohnungsnahе Versorgung der Bewohner mit den Dingen des täglichen Bedarfes gestärkt und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden. Dies unterstützt das Ziel, Arbeitswege zu verkürzen und den Mobilitätsaufwand zu reduzieren.

Gleichwohl werden einzelne Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

So sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig, da das vorliegende Wohngebiet dem dauerhaften Wohnen vorbehalten bleiben soll. Zudem sollen die von häufigen An- und Abreisen ausgehenden nachteiligen Auswirkungen vermieden werden. Beherbergungsbetriebe sind an anderen Bereichen des Gemeindegebietes sinnvoller zu situieren, z.B. in den benachbarten Misch- und Gewerbegebieten.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des großen Flächenbedarfes, der von ihnen ausgehenden Emissionen und des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens, ausgeschlossen. Darüber hinaus entsprechen diese beiden Nutzungen nicht dem städtebaulichen und funktionalen Charakter des Wohngebietes. Auch diese Nutzungen sind grundsätzlich in den benachbarten Misch- und Gewerbegebieten möglich und sinnvoll. Die Versorgung mit Tankstellen ist außerhalb des Planungsgebietes in ausreichendem Maße sichergestellt.

Die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz des Ausschlusses der lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt.

7.2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete wird das Maß der Nutzung mit der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Kombination mit maximal zulässigen Grundflächen (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO und in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß definiert.

Die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Bauräume berücksichtigen einerseits den Gebäudebestand, lassen aber nach Möglichkeit Spielräume für den möglichen Abriss und anschließenden Neubau. Eine Ausnahme bildet das Allgemeine Wohngebiet WA 1: Da hier bereits konkrete Hochbauentwürfe vorliegen, werden die Bauräume hier relativ eng um die beabsichtigten Gebäude gezogen.

Innerhalb des Gebiets werden die Bauräume durch Baugrenzen definiert. Entlang der Salzburger Straße werden jedoch Baulinien festgesetzt, um die hier gewünschte bauliche Fassung der Salzburger Straße zu sichern.

Durch die Festsetzung von maximal möglichen Grundflächen (GR) für die einzelnen Bauräume ergeben sich für das Baugebiet folgende städtebauliche Eckdaten:

| Baugebiet | Fläche d. Baugebietes | GR § 19 Abs.2 BauNVO | GRZ § 19 Abs.2 BauNVO | GF | GFZ |
|-----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|-------------|
| WA 1 | 6.621 m ² | 2.125 m ² | 0,32 | ca. 7.776 m ² | 1,17 |
| WA 2 | 14.562 m ² | 3.930 m ² | 0,27 | ca. 11.594 m ² | 0,80 |
| WA 2 | 9.794 m ² | 2.805 m ² | 0,29 | ca. 7.461 m ² | 0,76 |
| WA 1/WA 2/ WA 3 | 30.977 m ² | 8.860 m ² | 0,29 | ca. 26.831 m ² | 0,87 |

GR nach § 19 Abs.2 BauNVO

Die in Planungsgebiet maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO von 8.860 m² entspricht einer durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29. Damit wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten.

Um qualitätvolle Außenwohnbereiche zu ermöglichen, dürfen die Grundflächen nach § 19 Abs.2 BauNVO und die Baugrenzen durch Terrassen und Balkone überschritten werden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der GR und der Baugrenzen gelten auch für Wintergärten, Dachüberstände, Vordächer und Lichtschächte, da diese Flächen zu den Grundflächen nach § 19 Abs.2 BauNVO zählen und für den konkreten Bauvollzug Spielräume eröffnet werden sollen.

Begrenzt werden die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche durch die Festsetzung, dass eine Gesamt-GRZ von 0,6 nicht überschritten werden darf. Ebenso sind für die Überschreitungen der Baugrenzen Maximalwerte zwischen 1,0 m und 3,0 m festgesetzt. Durch die einschränkende Festsetzung, dass die vorgenannten baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 3 Metern zu Grundstücksgrenzen einhalten müssen, wird dem Nachbarschutz und dem ausreichenden Sozialabstand Rechnung getragen.

GR nach § 19 Abs.4 BauNVO

Die Begrenzung der Gesamt-GRZ von 0,6 gilt auch für die Flächen nach § 19 Abs.4 BauNVO, zu denen z.B. Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Carports und die notwendigen Flächen für Nebenanlagen zählen. Dies ermöglicht die funktionsgerechte Nutzung der Baugrundstücke unter der Maßgabe, dass qualitätvolle Freibereiche erhalten bleiben.

Um Anreize für die Unterbringung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen zu schaffen, dürfen hierfür die Grundflächen bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Damit wird das Ziel verfolgt, Fahrzeuge nach Möglichkeit unterirdisch zu situieren und damit möglichst begrünte, nicht befestigte Freiflä-

chen zu schaffen. Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgaragen mit einem fachgerechten Bodenaufbau erlaubt die Entwicklung verschiedener Vegetationsflächen, inklusive Sträuchern und kleinen und mittelgroßen Bäumen, und leistet damit einen ökologischen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verbesserung des Rückhaltevermögens bei Niederschlägen.

Die maximal mögliche Gesamt-GRZ steht im Einklang mit den Obergrenzen des § 19 Abs.4 BauNVO, der eine maximale GRZ von 0,8 zulässt.

Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft im Osten eine 110 kV-Bahnstromleitung. In deren Gefahrenbereich gelten Baubeschränkungen. Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2 x 16m (bezogen auf die Leitungsachse) eine Höhe von 441,0 m ü. NN nicht überschreiten. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt die Geländehöhe bei ca. 432 bis 433 m ü. NN, sodass in diesem Bereich Bauhöhen zwischen 8 m und 9 m möglich sind.

GF nach § 20 BauNVO

Auf die gesonderte Festsetzung einer maximal möglichen Geschossfläche wird verzichtet, da die Kombination aus der Festsetzung einer maximal möglichen Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO und der zulässigen Vollgeschosse das Maß der Nutzung abschließend im Sinne des § 16 Abs.3 BauNVO regelt.

Die erzielbare Geschossfläche im Planungsgebiet wurde dennoch ermittelt. Im Sinne einer umfänglichen Gegenüberstellung der Geschossflächen erfolgt ein Vergleich der bestehenden GF mit der nunmehr maximal möglichen GF. Dabei wird der mögliche Ausbau der Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, eingerechnet:

Tabelle GF-Mehrung (Vollgeschosse inkl. Dachgeschosse):

| Synoptische Gegenüberstellung | GF Bestand in m ² | GF neu in m ² | GF-Mehrung in m ² | GF-Mehrung in % |
|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|
| WA 1 | ca. 2.300 m ² | ca. 7.776 m ² | ca. 5.476 m ² | ca. 238 % |
| WA 2 | ca. 9.992 m ² | ca. 11.594 m ² | ca. 1.602 m ² | ca. 16 % |
| WA 3 | ca. 6.224 m ² | ca. 7.461 m ² | ca. 1.237 m ² | ca. 20 % |
| WA 1 + WA 2 | ca. 18.517 m ² | ca. 26.831 m ² | ca. 8.314 m ² | ca. 45 % |

Ergebnis Vergleich GF Bestand mit GF neu:

Die festgesetzten Grundflächen erlauben in Verbindung mit der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse und unter Berücksichtigung der auch im Bestand schon vorhandenen Dachgeschosse die Umsetzung einer Geschossfläche von rund 18.517 m². Dies entspricht einer GFZ von 0,60. Somit wird auch bei Einbezug der Dachgeschosse der Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Gegenüber der bestehenden Geschossfläche erhöht sich die mögliche Geschossfläche in den Vollgeschossen um rund 8.314 m² bzw. um 45 %. Die bestehende GFZ von 0,60 erhöht sich auf 0,87. Damit wird der Orientierungswert einer GFZ von 1,2 weiterhin eingehalten.

Dachgeschosse werden bei der Ermittlung mit dem Faktor 0,66 der Grundfläche angesetzt. Dieser Ansatz betrifft nur das WA 2 und WA 3, da nur hier eine Dachneigung zwischen 22° und 29° Dachneigung zulässig und ein sinnvoller Dachausbau möglich ist. Im WA 1 ist aufgrund der möglichen Höhenentwicklung (Vier Vollgeschosse) eine Dachneigung bis maximal 15° zulässig. Mit dieser Dachneigung ist kein sinnvoller Dachgeschossausbau möglich.

Im Ergebnis erlaubt die Planung innerhalb des Geltungsbereichs eine Erhöhung der bestehenden Geschossfläche um rund 45 %. Gleichwohl trägt die Umnutzung im WA 1 von

einem klassischen Gewerbebau hin zu einem mehrgeschossigen Wohnungsbau den Hauptanteil an der Geschossflächenmehrung (238 %). In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die mögliche Geschossflächenmehrung lediglich 16 % bzw. 20 %. Dies stellt insgesamt eine merkliche Nachverdichtung dar, die jedoch der gewünschten Nachverdichtung bestehender Quartiere und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt und einer entsprechende Neuversiegelung am Ortsrand entgegenwirkt.

7.3. Gebäudehöhen, Dachformen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Durch die unterschiedliche bauliche Setzung und im Hinblick auf die vorgesehene bauliche Entwicklung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die Geschossigkeiten und die Dachformen entsprechend festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig. Das oberste Geschoss soll dabei als Penthouse ausgebildet werden. Das entsprechende Zurücktreten der Außenwände des obersten Geschosses um mindestens 1,5 m wird festgesetzt.

In den Bestandsgebieten des WA 2 und 3 soll die im Bestand vorhandene Zwei- bis Dreigeschossigkeit beibehalten werden. Demzufolge in den Bestandsgebieten WA 2 und WA 3 eine Dachneigung von 22° bis 29° zulässig, während im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs eine Dachneigung von maximal 15° zulässig ist. Mit diesen unterschiedlichen Dachneigungen werden die absoluten Gebäudehöhen entsprechend angenähert und es wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers gesichert.

Aufgrund der positiven Wirkungen auf das Kleinklima und aus Gründen der regenrückhaltenden Wirkung sind die flach geneigten Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ab einer Größe von 10 m² vollflächig zu begrünen. Von der Begrünungsaufgabe sind lediglich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Dachterrassen, Flächen, bei denen technische Gründe entgegenstehen sowie Oberlichter und Dachverglasungen ausgenommen.

Ergänzend zur Festsetzung der Anzahl der Geschosse als Höchstmaß werden die maximal zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhen bestimmt in Verbindung mit der Festlegung, dass der fertige Erdgeschossfußboden maximal 0,8 m über der mittleren Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße liegen darf. Diese Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Durch die Festsetzung eines Dachüberstandes bei Hauptgebäuden zwischen 0,6 m und 1,0 m, den Ausschluss von Dacheinschnitten, die Ausrichtung des Firstes gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes sowie die mittensymmetrische Ausführung von Satteldächern wird die gebietstypische Dachlandschaft des Berchtesgadener Landes gesichert.

Ergänzend dazu werden auf Satteldächern als Dachaufbauten nur die gebietstypischen Zwerchgiebel zugelassen. Durch die diesbezüglichen Festsetzungen, wie z.B. die Lage auf dem Dach, die Dachneigung und die Begrenzung der Länge und Höhe wird eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet.

Um Stellplätze möglichst flächensparend auf den Baugrundstücken unterbringen zu können, ist es sinnvoll, die Fahrzeuge auch in gestapelter Form in Doppelstockgaragen unterzubringen. Durch die mögliche Stapelung der Fahrzeuge wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Diese Form der Garagen bringt jedoch eine Bauhöhe mit sich, die über der nach Art.6 Abs.7 Nr.1 BayBO möglichen Höhe von 3,0 m für grenzständige Garagen liegt. Gleichwohl sollten diese auch in grenzständiger Bauweise möglich sein. Deshalb wird festgesetzt, dass grenzständige Doppelstockgaragen bis zu einer Höhe von 3,8 m zulässig sind. Für reguläre Garagen und für Nebenge-

bäude wird im Einklang mit Art.6 Abs.7 Nr.1 BayBO eine maximale Höhe von 3,0 m festgesetzt, um auch hier eine verträgliche Einbindung zu sichern. Die Dächer von Carports und Garagen sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 29° zulässig. Dies ermöglicht die gestalterische Verbindung mit den Hauptgebäuden.

Alternativ sind auf Carports und Garagen begrünte Flachdächer zulässig. Die Begrünung von Flachdächern hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch eine geringere Aufheizung der Dachflächen und den Rückhalt von Niederschlagswasser.

Grenzständige Doppelstockgaragen sind aufgrund der zulässigen Höhe von 3,8 m jedoch ausschließlich mit einem Flachdach zulässig, Die sonst bei einer Wandhöhe von 3,0 m plus Dachaufbau hinzunehmenden Beeinträchtigungen entsprechen im Wesentlichen den Beeinträchtigungen, die von einer Wandhöhe von 3,8 m mit einem Flachdach ausgehen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die zulässigen Höhen nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Belüftung und der Sozialabstand bleiben gewahrt, sodass dem Nachbarschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

7.4. Abstandsflächen

In der Planzeichnung werden für die Baugebiete Bauräume sowie die maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die Obergrenze der Bebauung im Planungsgebiet dar. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wird festgesetzt, dass im Planungsgebiet die Abstandsflächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten sind.

Abweichend hiervon sind durch die Anordnung der Baugrenzen und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und an der östlichen Baugrenze der Fl.St.Nr. 537/221 gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zulässig.

Im WA 1 kann es bei maximaler Ausnutzung der Bauräume und der maximal möglichen Wandhöhen zu einer geringfügigen Überlappung der Abstandsflächen von 0,3 bis 0,4 m kommen.

Die Abstandsflächen des Gebäudes auf Fl.St.Nr. 537/221 (Haunsbergstr. 15) können aufgrund des schmales Grundstückszuschnitts nach Osten nicht eingehalten werden. Der schmale Grundstückszuschnitt ist auf eine unsachgemäße Grundstücksteilung zum östlich angrenzenden Nachbarn (Fl.St.Nr. 537/33) zurückzuführen. Um das bestehende Baurecht bei einem Abbruch und anschließenden Neubau wieder umsetzen zu können, müssen die Abstandsflächen auf der Ostseite verkürzt werden. Bei voller Ausnutzung des Bauraums, der maximal möglichen Wandhöhe und der maximal möglichen Dachneigung fällt die Abstandsfläche in einer maximalen Tiefe von rund 2,85 m auf das Nachbargrundstück und überlappt in einer Tiefe von rund 1,25 m mit den westlichen Abstandsflächen des Gebäudes auf Fl.St.Nr. 537/33. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten, da sich durch eine entsprechende Befensterung auf den abgewandten Fassaden eine ausreichende Belichtung in den jeweiligen Baukörpern erreichen lässt.

7.5. Erschließung

Die zentrale Erschließung des Planungsgebietes ist die Allgemeinen Wohngebiete durch die Haunsbergstraße gewährleistet. Von dieser zweigen zwei Erschließungsstiche in den östlichen Bereich des Planungsgebietes ab und übernehmen die Feinerschließung der östlichen Grundstücke. Sowohl die Haunsbergstraße als auch die beiden Stichstraßen sind im Besitz der Gemeinde Ainring.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind vor allem über die Kirchenweg- und die Jennerstraße erschlossen, der südliche Bereich des WA 2 auch über die Salzburger Straße.

Zwischen der Bahnlinie Freilassing – Bad Reichenhall und dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans verläuft ein schmaler Erschließungsweg, der jedoch im Eigentum der Bahn ist und für die Grundstücke am Ostrand des Geltungsbereichs keine Erschließungsfunktion übernehmen kann. Der Weg ist nur für Fahrzeuge der Bahn und landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es mehrere Grundstücke, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden sind und damit den Vorgaben des Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO widersprechen:

- Fl.St.Nr. 2202/2,
- Fl.St.Nr. 537/4 (Kirchenwegstraße 11),
- Fl.St.Nr. 537/5 (Haunsbergstr. 17),
- Reihenhausanlage Haunsbergstraße 32, 34, 36, 38, 40 (Fl.St.Nrn. 2200/6 und 2200/16 bis /19)

Fl.St.Nr. 2202/2:

Das Grundstück ist im rechtlichen Sinn nicht erschlossen (siehe dazu Erläuterungen unter Punkt 2.4 dieser Begründung). Aus diesem Grund kann auf dem Grundstück kein Baurecht ausgewiesen werden.

Fl.St.Nr. 537/4 (Kirchenwegstraße 11):

Für das Grundstück besteht auf dem Fl.St.Nr. 537/31 (Haunsbergstraße 8) im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht, sodass die Erschließung der Fl.St.Nr. 537/5 gesichert ist.

Fl.St.Nr. 537/5 (Haunsbergstr. 17):

Der Eigentümer der bebauten Fl.St.Nr. 537/5 ist auch Eigentümer der unbebauten Fl.St.Nr. 2197/5, die zwischen Fl.St.Nr. 537/5 und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt. Somit besteht faktisch kein Problem bzgl. der Erschließung.

Reihenhausanlage Haunsbergstraße 32, 34, 36, 38, 40

(Fl.St.Nrn. 2200/6 und 2200/16 bis /19):

Die bebauten Fl.St.Nrn. 2200/6 und 2200/16 bis /19 sind nicht unmittelbar an den Erschließungsstich der Haunsbergstraße angebunden. Die Erschließung ist jedoch über die Fl.St.Nr. 2200/25 gesichert, die sich im Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der Reihenhausanlage befindet.

7.6. Stellplätze

Im Planungsgebiet findet der Nachweis der nach Stellplatzsatzung pflichtigen Stellplätze weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken statt, meist in Form von offenen Stellplätzen, Carports oder Garagen. Auf vereinzelt Grundstücken (z.B. im südlichen WA 2, Fl.St.Nr. 537/48) wurden bereits Tiefgaragen erbaut.

Der Entwurf für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 sieht aufgrund der verdichteten Bauweise vor, den überwiegenden Anteil der Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Um Konflikte zwischen Ein- und Ausfahrt zu vermeiden, sind diese getrennt vorzusehen und entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt über die Jennerstraße, die Ausfahrt über die Kirchenwegstraße. Für die Besucher des WA 1 werden oberirdische Stellplätze an der Haunsberg-, Kirchenweg- und der Jennerstraße vorgesehen.

Durch Festsetzungen zu Doppelstockgaragen, der Anrechenbarkeit der Fläche zwischen Garage und öff. Straße als Stellplatz und der Möglichkeit für Tiefgaragen eine GRZ von max. 0,8 umzusetzen, werden ausreichende Möglichkeiten zum Nachweis der notwendigen Stellplätze geschaffen.

7.7. Nebenanlagen

Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenhäuschen, Tiefgaragen und Trafostationen auch außerhalb der Bauräume zulässig, um die alltagsgerechte Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund,

dass das Baugebiet weitgehend bebaut ist, sind entsprechende Spielräume für den konkreten Bauvollzug wichtig.

Eingeschränkt werden die Spielräume durch die Festsetzung, dass die Gesamt-GRZ im Gebiet maximal 0,6 betragen darf, bei Umsetzung von Tiefgaragen maximal 0,8.

7.8. Werbeanlagen

Damit ein stadtgestalterisch negatives Erscheinungsbild durch zu große oder an ungeeigneten Stellen angeordnete Werbeanlagen vermieden wird, werden solche Anlagen nur in einem eingeschränkten Umfang zugelassen. Die Wirkung der Gebäude soll nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Zudem soll damit ein störender Einfluss auf die Wohnnutzung vermieden werden.

So sind Werbeanlagen in allen Baugebieten nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen zulässig. Diese müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen (wie zum Beispiel Light-Boards, Videowände) sind unzulässig, da diese die Gebäudearchitektur dominieren und negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Um zu vermeiden, dass Gebäude als Werbemedium missbraucht werden und die Architektur nicht mehr wahrgenommen wird, wird die Größe und die Anzahl der Werbeanlagen eingeschränkt und ergänzend festgesetzt, dass Werbeanlagen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig sind.

Um abweisende Fassadengestaltungen und Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu verhindern, sind Fensterflächen von Werbeanlagen freizuhalten.

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes von Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

7.9. Grünordnung

Das wesentliche grünordnerische Ziel für den Bebauungsplan ist die räumliche Gliederung des Plangebiets mit Bäumen und eine gute Durchgrünung zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und als Beitrag zum Schutz des Naturhaushaltes.

Wie bereits dargestellt, weisen die Siedlungsflächen des Plangebiets eine geringe Anzahl vitaler und erhaltungswürdiger Bäume auf. Daher ist es im vorliegenden Geltungsbereich ein erklärtes Ziel, die Durchgrünung des Siedlungsgebiets mit Bäumen zu verbessern, da Bäume in vielfältiger Weise positiv für Mensch und Natur wirksam sind. Gerade im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels tragen sie einerseits dazu bei, ein Voranschreiten der Klimaerwärmung zu minimieren (= Klimaschutz), insbesondere indem sie Kohlendioxid binden und dem Humusabbau entgegenwirken. Andererseits machen sie für den Menschen die Auswirkungen des Klimawandels erträglicher (= Klimaanpassung), z.B. durch Verschattung, Rückhalt von Niederschlagswasser, Milderung sommerlicher Überhitzung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

In ökologischer Hinsicht haben sie wesentliche Lebensraumfunktionen, z.B. bieten sie Nahrung und Lebensstätten für eine große Zahl von Vögeln im Siedlungsbereich.

Schließlich sorgen sie im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild für eine optische Einbindung der Bebauung und verbessern gerade in dicht bebauten Siedlungsbereichen die Aufenthalts- und Erholungsqualität in den Freiräumen.

Da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden ist und damit auch kein ökologischer Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässige Flächeninanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen stattfindet, kommt der Umsetzung dieser Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu.

Die durch Planzeichen und textlich dargestellten grünordnerischen Festsetzungen konkretisieren das genannte Ziel, sichern eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets mit Gehölzen und Grünflächen und tragen der Ortsrandsituation Rechnung. So werden am östlichen Ortsrand eine begrünte Fläche auf Baugrundstücken festsetzen und damit die Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan umgesetzt.

Die wenigen als zu erhalten festgesetzten Bäume übernehmen eine gewisse optische und ökologische Funktion im Siedlungsraum. Falls bei einzelnen Bäumen aufgrund von Alters- und Vitalitätseinschränkungen die Verkehrssicherheit künftig nicht mehr gegeben ist, sind sie entsprechend der hinweislich dargestellten Pflanzliste und der hier genannten Mindestqualität nachzupflanzen. Während Baumaßnahmen in ihrem Umfeld sind sie fachgerecht entsprechend der anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der in der DIN 18 920 genannten Vorgaben, zu schützen.

Zur Verbesserung der Durchgrünung entlang der Verkehrswege werden beidseitig der Erschließungswege zusätzlich zu den wenigen bestehenden Bäumen weitere Baumpflanzungen festgesetzt, teils auf öffentlichem Grund, teils auf Privatgrund festgesetzt werden.

Dabei bedeutet die zeichnerische Festsetzung „Mittelgroßer oder großer Baum zu pflanzen“, dass mindestens ein mittelgroßer Baum zu pflanzen ist. Wenn es die standörtlichen Bedingungen und die Gestaltung erlauben, ist ein großer Baum wünschenswert.

Insbesondere die vier festgesetzten Baumpflanzungen auf den kommunalen Flächen an der Haunsbergstraße sollten zeitnah umgesetzt werden, da die Gemeinde Ainring damit eine Vorbildfunktion übernimmt und zudem die vielfältigen positiven Wirkungen von Baumpflanzungen erst mittelfristig zum Tragen kommen.

Bei sämtlichen Neupflanzungen ist sicherzustellen, dass durch ausreichenden Wurzelraum und ideal vorbereitetes Bodensubstrat optimale Wuchsbedingungen geschaffen werden, damit die Bäume langfristige Entwicklungschancen haben.

Auf den Privatgrundstücken wird die grünordnerische Zielsetzung durch die Festsetzung umgesetzt, dass pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wurde neben der flächenbezogenen Anzahl auch ein Mindestanteil an Großbäumen festgesetzt, der für ausreichend große Grundstücke, nämlich solche mit einer Fläche über 600 m², greift.

Als mittelgroße Bäume ist die Pflanzung von Obstbäumen besonders empfehlenswert. Hier ist zu beachten, dass aus ökologischen und optischen Gründen ausreichend große Bäume in Form von Hochstämmen zu pflanzen sind. Vorhandene Bäume, die standörtlich gut geeignet sind, eine gute Vitalität aufweisen und günstige Wuchsbedingungen haben, können selbstverständlich hierauf angerechnet werden.

Die hinweisliche Empfehlung von geeigneten Baumarten umfasst standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten und soll den Eigentümerinnen und Bauherren als Orientierung dienen. Sie beinhaltet einerseits heimische Arten, die besonders wertvoll für die ortstypische Fauna sind und beispielsweise als Futterquelle für Bienen und Schmetterlinge dienen. Zudem entsprechen sie visuell dem anzustrebenden Landschaftsbild des Alpenvorlandes. Andererseits enthält die Liste einige ursprünglich in wärmeren Regionen beheimatete Arten wie die Zerr-Eiche oder die Blumen-Esche, die mit der zunehmenden Hitze und Trockenheit gerade in dicht bebauten Siedlungsgebieten besser zu recht kommen. Eine Mischung verschiedener Arten ist auch im Hinblick auf die zunehmende Anfälligkeit vieler heimischer Baumarten gegenüber Krankheiten und Schädlingen zu empfehlen (z.B. Rotfäule bei der Fichte, Eschentriebsterben bei der Gemeinen Esche).

Die Liste ist nicht abschließend und kann sinngemäß um standörtlich geeignete Bäume erweitert werden.

Mindestgrößen für die zu pflanzenden Bäume sichern eine wirksame Durchgrünung in einem angemessenen Zeitraum.

Die Verschiebbarkeit der festgesetzten Bäume um bis zu 5 m erlaubt eine Flexibilität in der konkreten Gestaltung mit Rücksicht auf technische und gestalterische Rahmenbedingungen.

Die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Grundwasser- und Bodenschutzfunktionen, mindern.

Die privaten Vorzonen werten das Straßenbild auf und sind im Bestand bereits stellenweise in guter Ausprägung vorhanden, zum Beispiel südöstlich des Kreuzungsbereichs Haunsbergstraße / Kirchenwegstraße.

Mit einer Mindestbegrünung von 50 % bleibt es weiterhin möglich, in den straßenzugewandten Bereichen Zugänge oder Zufahrten zu situieren oder Kraftfahrzeuge oder Fahrräder abzustellen.

Mit einer naturnahen und extensiv gepflegten Gestaltung der öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen leistet die Gemeinde Ainring einen ökologischen Beitrag und zeigt beispielhaft, wie mit einfachen Mitteln die Biodiversität verbessert werden kann.

Damit Bäume auch auf Tiefgaragen gute Wuchsbedingungen erhalten, wurden entsprechende Mindestflächen für ihre Wurzelräume und Mindestüberdeckungen festgesetzt.

Falls Bauarbeiten erforderlich werden, die den Wurzel- oder Kronenraum bestehender Bäume beeinträchtigen könnten, sind die diesbezüglich geltenden anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Diese fordern während der gesamten Bauphase den wirksamen Schutz der Gehölzbestände.

Damit die Begrünungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt werden, wurde festgesetzt, dass die Außenanlagen inklusive der Baumpflanzungen spätestens im Folgejahr der Bezugsfertigkeit anzulegen sind.

7.10. Aufschüttungen / Abgrabungen

Für möglicherweise in Kellerräumen vorgesehene Nutzungen soll die Zulassung von Abgrabungen eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung ermöglichen. Sonstige Abgrabungen oder Aufschüttungen werden ausgeschlossen, um ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild der Freiflächen zu sichern. Geländemodellierungen zur Anbindung an bestehende und benachbarte Nutzungen oder im Bereich von Lichtschächten sind möglich.

7.11. Einfriedungen, Zäune, Sichtschutzmauer

Die als offene Zäune oder Hecken aus Laubgehölzen zu errichtenden Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m erlauben Blickbeziehungen zwischen Plangebiet und Umgebung.

Die Verwendung von Laubgehölzen anstelle von den in Ainring häufig anzutreffenden immergrünen Nadelgehölzen oder blickdichten Holzzäunen ist optisch und ökologisch vorzuziehen. Thujenhecken sind zwar meistens grün (im Winter eher braun) und dicht, der Natur jedoch weitgehend abträglich. Sie bieten heimischen Insekten und Vögeln keine Nahrung und dienen Vögeln nur selten als Nistplatz, da ein Eindringen in eine häufig geschnittene Hecke fast unmöglich ist. Wegen Trockenheit und der schwer verrottbaren abgestorbenen Pflanzenteile der Thuja herrscht auch unter Hecke kaum bodennahes Leben. Sie leiden oft besonders unter Trockenheit und verbraunen, da durch die dichte Außenschicht kein nennenswerter Niederschlag zum Wurzelbereich der Hecke vordringt. Im Vergleich hierzu leisten Laubhecken einen signifikant höheren Beitrag zur biologischen Vielfalt in unseren Siedlungsgebieten.

Der Verzicht auf Sockelbereiche und ein Mindestabstand zum Boden gewährleisten, dass die Zäune für am Boden lebende Kleintiere durchlässig bleiben.

Sichtschutzelemente aus Kunststoff werden aus optischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

7.12. Schallschutz

Verkehrsgeräusche

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Freilassing – Bad Reichenhall sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein.

Anlagengeräusche außerhalb und innerhalb des Planungsgebiets

Die Anlagengeräusche von Anlagen außerhalb des Planungsgebiets sowie die Anlagengeräusche, die innerhalb des Planungsgebiets entstehen, müssen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse untersucht werden.

Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erarbeitet und den Unterlagen für das Verfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB beigelegt.

Je nach Ergebnis der Untersuchung werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

7.13. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Falls dennoch bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

7.14. Ver- und Entsorgung

Alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Gebiet an. Das Gebiet ist durch die örtliche Fernwärme erschlossen. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Innerhalb des Planungsgebietes müssen Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Hiervon ausgenommen ist die bestehende 110-kV-Bahnstromleitung am östlichen Geltungsbereich. Um die Verträglichkeit der Leitung mit der angrenzenden Wohnnutzung zu gewährleisten, sind der 16-m-Gefahrenbereich und der 30-m-Schutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen. Innerhalb des 16-m-Gefahrenbereichs dürfen Gebäude sowie An- und Aufbauten eine Höhe von 441,0 m. ü. NN nicht überschreiten. Auch innerhalb des 30-m-Schutzstreifens muss mit Einschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange der DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München, vorgelegt werden.

7.15. Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsgebietes oder der näheren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Um dennoch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bodendenkmäler zutage kommen können. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

7.16. Versickerung von Niederschlagswasser, Schutz bei Starkregenereignissen

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht ist bevorzugt, um die Reinigungsleistung dieser Schicht zu nutzen als Beitrag zum Grundwasserschutz.

Um einen Überflutungsschutz im Fall von Starkregenereignissen zu erreichen, wird eine Überhöhung von Rampen zu tiefergelegenen Gebäudeteilen (z.B. Tiefgaragen) im Einfahrtbereich und eine Überhöhung der Oberkanten von Lichtschächten, Kellerfenstern und Sparteneinführungen empfohlen.

7.17. Artenschutz

Für gefährdete Tier- und Pflanzenarten und ihre Habitate hat der Geltungsbereich aufgrund der intensiven baulichen Inanspruchnahme und gärtnerischen Inanspruchnahme grundsätzlich keine nennenswerte Bedeutung.

Es ist jedoch der europäische Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen oder Störungen europarechtlich geschützter Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig.

Als entsprechend geschützte Tiergruppen können im Geltungsbereich siedlungsbewohnende Fledermaus- und Vogelarten vorkommen, die zum einen Ritzen und Spalten an Gebäuden oder deren Dachböden nutzen und andererseits in Gehölzen Quartiere bzw. Brutplätze haben können. Höhlenbrütende Vogelarten können in größeren Höhlen alter Bäume vorkommen, Freibrüter bauen ihre Nester in Kronen und Geäst von Bäumen und Sträuchern. Europarechtlich geschützte Fledermausarten können ebenfalls in Baumhöhlen oder –spalten oder in und an Gebäuden vorkommen.

Da die Verwirklichung des zukünftig zulässigen Baurechts eine Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie den Umbau oder Abriss von Gebäuden mit sich bringen kann, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich liegen keine Kenntnisse oder Verdachtsfälle vor, dass entsprechende Arten vorkommen. Daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierung vorkommender Arten.

Spätestens mit der Stellung des Bauantrags bzw. bei Freistellung vor Beginn der Bauarbeiten ist jedoch zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Lebensräume und Arten betroffen sein können.

Des Weiteren gibt es einige Vermeidungsmaßnahmen, die vor allem eine zeitliche Befristung für Rodungs- und Abrissarbeiten beinhalten, damit möglicherweise vorkommende Arten nicht geschädigt werden. Da damit ein Großteil artenschutzrechtlicher Konflikte von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind diese Maßnahmen zu beachten:

- Rodung von Bäumen ohne Höhlen und von Sträuchern außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht zwischen 1. März und 30. September),
- Rodung von Bäumen mit Höhlen im Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte November. Hier wird eine Begutachtung durch einen Fledermaus-/Vogelkundler dringend empfohlen.
- Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlupfen) im Zeitraum September bis November.

Der Hinweis, dass im Zuge des Bauantrags ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, soll eine angemessene Gestaltung der Außenanlagen sicherstellen.

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Umsetzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Bebauung in Kombination mit einer maßvollen Nachverdichtung und der Umstrukturierung eines gewerblichen Areals in Wohnungsbau
- Sicherung der verträglichen Einbindung der Bebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Gliederung der Straßenräume, Verbesserung der Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen und Sicherung der bereits vorhandenen vitalen Bäume.

9. Natur- und Umweltschutz, Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes führt zu keiner Inanspruchnahme unbebauter Bereiche am Ortsrand oder in der freien Landschaft. Durch das Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

10. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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.

Diese Ziele wurden im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:

- Eine Zunahme der Bebauungsdichte (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) bedeutet ein flächensparendes Bauen und den Erhalt unversiegelter und klimatisch ausgleichender Freiflächen.
- Die Begrünungsvorgaben gewährleisten eine Mindestausstattung des Plangebiets mit klimawirksamen Vegetationsflächen und Gehölzen. Ein zusammenhängendes Netz aus Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung und begrünten privaten Vorzonen wirkt sommerlicher Überhitzung entgegen und trägt zu (Fein-)Staubbindung und Frischluftbildung bei. Diese Ziele werden auch durch die vorgesehenen Straßenbäume und durch Dachbegrünung unterstützt.
- Die gestalterischen Anforderungen mit einfachen Dachformen wirken auf kompakte Baukörper hin und sind damit hinsichtlich möglicher Wärmeverluste als günstig einzustufen. Zudem unterstützt die Ausrichtung der Bauräume geneigter Dachflächen die Nutzung der Sonnenenergie.
- Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Bereich der "Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgungseinrichtung der Gemeinde Ainring" (Fernwärmesatzung -FWS-) vom 11.12.2018. laut dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung. Das Fernheizkraftwerk wird mit Hackschnitzel betrieben. Insofern werden erneuerbare Energien zur Wärmezeugung verwendet.

11. Daten zum Bebauungsplan

| | Fläche | Anteil |
|---|-----------------------|--------|
| Umgriff gesamt | 33.680 m ² | 100 % |
| davon: | | |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 2.703 m ² | 8 % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3) | 30.977 m ² | 92 % |

Siegel

Ainring, den

Martin Öttl, Erster Bürgermeister