



GEMEINDE AINRING

**BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
FELDKIRCHEN**

**ZUSAMMENFASSENDER
ERKLÄRUNG
gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 16.01.2024

.....



1) Planungsziele

Für den Ortsteil Feldkirchen der Gemeinde Ainring existierte ein Bebauungsplan „Feldkirchen“ aus dem Jahre 1986. Durch die zunehmende Nachfrage nach Bauland wurde der ursprüngliche Geltungsbereich in Form der 40. Änderung nach Osten ausgeweitet. Insgesamt wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Feldkirchen“ 72 Bebauungsplanänderungen durchgeführt.

Weitere Ortsteilerweiterungen erfolgten durch den Bebauungsplan „Feldkirchen Zellerhof“, den Bebauungsplan „Am Hammerbach Nord“ und den Bebauungsplan „Lattenbergstraße“ sowie durch die „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Am Hammerbach Nord“.

Aufgrund der vielen verschiedenen Planwerke und Bebauungsplanänderungen und der anhaltenden Nachverdichtungswünsche, sah sich der Bauausschuss der Gemeinde genötigt, mit Beschluss vom 16.03.2021 einen qualifizierten Bebauungsplan neu aufzustellen, der die bisherigen Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen ersetzt.

In diesem Zuge wurde auch die Anfang des Jahres 2021 geänderte Abstandsflächenregelung berücksichtigt, welche erhebliche Verkürzungen der Abstandsflächen beinhaltet.

Durch die (mit Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.21) Neueinführung des Gebietstyps MDW (dörfliches Wohngebiet), sah die Gemeinde auch die Möglichkeit, bereits im Flächennutzungsplan eine Gebietsnutzung darzustellen, die der tatsächlich ausgeübten Nutzung der Bestandsgebiete wesentlich mehr entspricht, als in den bisher dargestellten Dorf- und Mischgebieten und die durch den Wegfall des Gebots einer gleichgewichtigen Mischung auch flexibler in der Handhabung ist.

Aus diesem Grund wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans in den Teilbereichen vorgenommen, in denen künftig der neue Gebietstyp MDW (dörfliches Wohngebiet) festgesetzt werden sollte.

2) Würdigung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 23.11.2022 mit 05.01.2023 stattgefunden.

In diesem Verfahrensschritt gingen aus der Öffentlichkeit 3 Einwendungen ein. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 36 Stellungnahmen abgegeben.

Private Einwendungen

2.1 Seitens des Eigentümers des Flurstücks 1960/5 wurde die Festsetzung als Erweiterungsfläche für den Friedhof moniert und darum gebeten, diese Fläche als Bauland festzusetzen. Aus dem Einwand resultierte eine Festsetzung dieser Fläche als Fläche für die Landwirtschaft, um dort auch künftig eine Bebauung zu vermeiden und sich nicht dem Vorwurf einer Vorratsplanung auszusetzen.

2.2 Der Eigentümer der Flurstücke 1980, 2001 und 2010 beantragte die Ausweisung der Bauräume auf Fl.Nr. 1980 und 2001 etwas großzügiger vorzunehmen, um gewisse Spielräume bei künftigen Planungen zu erhalten. Diesem Wunsch kam die Gemeinde nach.

Für die Teilflächen der Fl.Nr. 2010 wurde eine größere Wandhöhe als 6,5 m beantragt, bzw. eine Änderung der Bezugshöhe von der Geländeoberkante auf Ok. Fertigfußboden des EG, um einen großzügigen Dachausbau auch bei einer Sockelhöhe von 30 cm zu erhalten.

Die Gemeinde hat dies mit Verweis auf die Festsetzung einer Wandhöhe von 6,5 m über dem natürlichen Gelände in allen anderen dörflich geprägten Ortsteilen (Saalachau Nord, Perach, Mitterfelden Süd) abgelehnt, da es dem Bauwerber überlassen bleibt, durch eine moderate

Sockelhöhe bzw. barrierefreie Erschließung seines Gebäudes eine ausreichende Ausbauhöhe im Dachgeschoss zu generieren. Bei geneigtem Gelände darf ohnehin der bergseitige An-schnitt des Geländes mit der Gebäudewand herangezogen werden.

2.3 Der Eigentümer des Flurstücks 1980 beantragte eine Verschiebung des Bauraums für die Betriebsleiterwohnung westlich des Gasthauses Gumping sowie ebenfalls eine Änderung der Bezugshöhe der Wandhöhe auf Ok. Fertigfußboden des EG.

Die Gemeinde kam dem Wunsch einer Verschiebung des Bauraums nach, lehnte jedoch eine Änderung der Festsetzung zur Wandhöhe aus den vorgenannten Gründen (siehe Ziff. 2.2) ab.

Einwendungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Mehrzahl der Stellungnahmen enthielt Informationen der jeweiligen Fachbehörden oder deren Zustimmung zur Planung und erforderten keine Änderung der Planung, sondern nur redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen.

Die Stellungnahmen folgender Behörden mündeten in Änderungen und Ergänzungen der Pla-nung:

Das *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein* lehnte die Lage der Aus-gleichsfläche auf Fl.Nr. 1980/9 ab, da die dort vorhandenen hochwertige Böden nicht für der-artige Nutzungen in Anspruch genommen werden sollten. Die Grünlandzahl des Flurstückes Fl.Nr. 1980/9 liegt zwischen 61 und 66 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (41). Bei diesem Flurstück handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um eine qualitativ hochwertige Fläche bezogen auf den Landkreis Berchtesgadener Land. Außerdem wurden durch den Zuschnitt der Ausgleichsfläche Bewirtschaftungsschwernisse für die anliegenden Grünlandflächen erwartet.

Die Gemeinde hat deshalb eine neue Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2141/3 Tfl. festgesetzt.

Seitens der *Gemeindeverwaltung Ainring* wurde durch den planungsbegleitenden Rechtsanwalt empfohlen, von § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebrauch zu machen. Dies betrifft die beiden im Plangebiet bestehenden Schreinereien. Um Unklarheiten bei späte-ren Erweiterungsabsichten dahingehend zu beseitigen, ob die Nutzung als Schreinerei in der festgesetzten Gebietsart „dörfliches Wohnen“ (im Norden) bzw. „Mischgebiet“ im Süden zu-lässig ist zu vermeiden, sollte im Bebauungsplan explizit festgesetzt werden, dass Erweiterun-gen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind. Damit wäre der Bestandsschutz der bestehenden Betriebe bestmöglich gewährleistet.

Des Weiteren wurde der Planer gebeten, die Spielräume für die Bauräume der im Geltungsbereich liegenden Grundschule so groß wie möglich zu planen, damit die geplante Erweiterung in jedweder Form möglich wird.

Die Planung wurde in beiden Punkten entsprechend angepasst.

In der Zeit vom 01.11.2023 bis einschließlich 04.12.2023 wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

In diesem Verfahrensschritt ging aus der Öffentlichkeit 1 Einwendung ein. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 18 Stellungnahmen abgegeben.

Private Einwendung

Der Eigentümer des Flurstücks 1960/5 wiederholte seinen Antrag auf Ausweisung als Bauland und ergänzte diese mit dem Argument, dass das Grundstück im Innenbereich läge und ausreichend erschlossen sei.

Es wurde auf die Abwägung in der Bauausschusssitzung vom 12.09.23 und die Information des Bauausschusses vom 07.11.23 über das Gespräch mit dem Einwender vom 26.10.23 verwiesen. Die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1960/5 zwischen den beiden Grundstücken 1960/6 und 1960/7 wird seitens der Gemeinde für nicht ausreichend gehalten. Die gesamte Erschließung ist derzeit nur über Geh- und Fahrrechte gesichert, dies wurde als sehr problematisch und nicht optimal bewertet.

In dem Gespräch am 26.10. wurde die grundsätzliche Möglichkeit eines Grundstückstauschs mit einer bebaubaren Fläche im Gebiet Saalachau Nord angesprochen. Die käme für den Einwender derzeit nicht in Frage. Auch wurde darauf hingewiesen, dass bei einem anderen Grundstück, welches dem Einwender gehört, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Nachverdichtung ein weiteres Wohngebäude errichtet werden könnte.

Eine Ausweisung als Bauland wurde erneut abgelehnt.

3) Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung ein Umweltbericht erstellt, dem die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen auf die Schutzgüter entnommen werden können.

Die Ausführungen im Umweltbericht zeigen, dass für alle Schutzgüter (Fläche, Boden, Klimawandel, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) maximal gering erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

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

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

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind durch das Fehlen seltener oder gefährdeter Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings ergeben sich geringe baubedingte Auswirkungen durch das Entfallen von Einzelgehölzen. Somit gehen Grünstrukturen verloren, die allerdings unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erwarten lassen.

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

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

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und betrifft eine geringfügige Neuausweisung von Baufläche auf Fl.Nr. 1980 und eine Baurechtsmehrung auf Fl.Nr. 2000 Tfl. Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche Fl. Nr. 2141/3, Gemarkung Feldkirchen erbracht.

4) Planungsalternativen

Da bis auf eine geringfügige Neuausweisung von Baufläche auf Fl.Nr. 1980 und eine Baurechtsmehrung auf Fl.Nr. 2000 Tfl. keine signifikanten Mehrungen gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen vorgenommen wurden, hat sich die Frage nach Planungsalternativen nicht gestellt. Die festgesetzten maßvollen Nachverdichtungsmaßnahmen des Ortsteils Feldkirchen stellen sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme die beste Lösung dar. Vor allem können hierdurch die bestehenden Erschließungsflächen direkt genutzt werden.