

AFehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Die Stellungnahmen werden im Einzelnen vorgetragen.
Der beauftragte Stadtplaner, Herr Sodomann und die Bauverwaltung nehmen zu den einzelnen Punkten nachfolgend Stellung. An der Abwägung hat Herr Rechtsanwalt Engelmann von der Kanzlei Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner, mitgewirkt.

3	Bundeswehr	Es bestehen zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
4	Bayernwerke	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Bayernwerke werden bei den weiteren Verfahrensschritten beteiligt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
5	Regierung v.Obb.	Sehr geehrte Damen und Herren, zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Mitte II“ hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bereits im Zuge einer Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2023 Stellung genommen, auf die wir verweisen dürfen. Darin erhoben wir keine Bedenken gegenüber der Planung, vielmehr befürworteten wir das Vorhaben mit Blick auf die raumordnerischen Erfordernisse der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens ausdrücklich. Da sich im Zuge der vorliegenden Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bedankt sich für die positive Stellungnahme.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

6	Pledoc	Es werden keine Einwände erhoben	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
7	Reg. Planungsverband	Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der Reg. v. Obb. als höhere Landesplanungsbehörde berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme nicht erforderlich.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
8	Energienetze Bayern	Es werden keine Einwände erhoben	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
9	LfU	Die vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt, bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
10	Gemeinde Anger	Es werden keine Einwände erhoben. Auf weitere Beteiligung wird verzichtet.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
11	Eisenbahnbundesamt	Belange des Eisenbahnbundesamtes werden nicht berührt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
12	WWA TS	Das WWA TS hat zuletzt mit Schreiben vom 20.09.23 (Vorprüfung des Einzelfalls) Stellung genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Ergänzungen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
13	Aelf TS	In den textlichen Hinweisen sollte auf jeden Fall folgender Passus aufgeführt werden: In der Umgebung des Bebauungsplans liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden. Ansonsten bestehen	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt.

		gegen das geplante Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.		
14	IHK	Es werden keine Einwände erhoben	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
15	LRA BGL			
	AB 322 Wasserrecht Einwendungen	<p>Einwendungen: Bezüglich der Konfliktbewältigung zur Niederschlagswasserbeseitigung verweisen wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 27.09.2023 (im Zuge der Abfrage zur Vorprüfung des Einzelfalls). Inzwischen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, dass auf den betroffenen Grundstücken Verwitterungslehm durchdrungen werden müsste, um das Niederschlagswasser der bebauten Flächen zu versickern und vom Bauherrn selbst jeweils im Detail die Eignung des Untergrundes zu Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen ist. Für einen Kenntnisstand, nach welchem die sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung im Rahmen der Erschließung möglich ist, reicht dies keinesfalls aus.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung: Es sind, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 27.09.2023 erklärt, bereits im Rahmen des Bebauungsplans Untersuchungen anzustellen, um beurteilen zu können, ob eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers oder eine anderweitige Form der Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auch bei einer Nachverdichtung grundsätzlich möglich ist. In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Durchdringen grundwasserschützender</p>	<p>Eine Konfliktverlagerung der Niederschlagswasserbeseitigung auf die nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist nach der Rechtsprechung dann nicht zu beanstanden, wenn die Prognose gerechtfertigt ist, dass dieser Konflikt in dem nachfolgenden Verfahren tatsächlich einer Lösung zugeführt wird und die Gemeinde einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihr eine diesbezügliche Bewertung erlaubt (BayVGH, U. v. 15.03.2022, Az. 15 N 21.1422, Rn. 34). Bei der Überplanung eines Bestandsgebietes darf die Gemeinde dabei auf die herrschenden, funktionierenden Verhältnisse abstellen. Nachdem im Plangebiet keine Anhaltspunkte bestehen, dass im überbauten Bestand Probleme bei der Niederschlagswasserbeseitigung auftreten, bedarf es keiner weiteren Regelungen im Bebauungsplan. Dies deckt sich auch mit den nachfolgenden vorliegenden bodenfachlichen Erkenntnissen.</p> <p>Die Gemeinde hat dennoch zusätzlich ein Versickerungsgutachten in Auftrag geben.</p> <p>Gutachten Ohin vom 14.03.2024: Für das Baugebiet verlangt das LRA im Rahmen des Bebauungsplans eine Untersuchung, ob die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Dazu haben wir folgende Baugrundgutachten ausgewertet:</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>Deckschichten zur Niederschlagwasserbeseitigung grundsätzlich nicht zulässig ist.</p>	<p>Ainring Moosstraße (AZ 13-02-05), Ainring Heubergstraße (AZ 22-12-06), Ainring Salzburger Straße (AZ 15-12-03) Mitterfelden Fernwärme (AZ 06-06-01)</p> <p>Zusätzlich wurden die geologische und hydrologische Karte sowie Daten zu Bohrungen, Grundwasserwärmepumpen- und Erdwärmesondenanlagen aus dem UmweltAtlas des LfU mit einbezogen. Der Ortsteil Mitterfelden Mitte liegt im Zentrum von Ainring und es handelt sich hierbei um ein bebauten Wohngebiet. Im näheren Umkreis bzw. innerhalb des Ortsteils Mitterfelden Mitte II wurden von unserem Hause verschiedene Bohrungen bzw. Rammkernsondierungen und schweren Rammsondierungen ausgeführt. In Anlage 3.1 ist die Lage der Bohrungen ersichtlich. Gemäß den geotechnischen Baugrundprofilen (Anlage 4.1) stehen im Gelände unter einer Auffüllung fluviale Ablagerungen in Form von Kies an. Eine Deckschicht als Verwitterungsdecke ist nur in geringem Ausmaß vorhanden. Der Kies wird als ein schwach schluffiger bis schluffiger und stark sandiger Fein- bis Grobkies beschrieben, in welchen auch sandige Einschaltungen vorhanden sind. Im Zuge der Erstellung der verschiedenen Baugrundgutachten wurden vom Kies Proben entnommen und im Labor die Korngrößenverteilung (Anlage 4.2) bestimmt. Die Siebanalysen bestätigen die bodenkundliche Ansprache Vorort. In den Siebanalysen wurden Durchlässigkeiten im Mittel von $k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s bestimmt. Der anstehende, gewachsene Kies ist als stark durchlässig bis durchlässig zu bezeichnen und ist zur Versickerung geeignet. Die verschiedenen Bohrungen aus dem Umweltatlas bestätigen den Aufbau, welcher auch</p>	
--	--	--	---	--

			<p>in den geotechnischen Baugrundprofilen der Gutachten vorgefunden wurde und somit den kiesigen bzw. sandigen Untergrund. Gemäß den Schichtdaten wurde in den Bohrungen das Grundwasser in der Regel zwischen 5,0m und 6,0 m unter Gelände beobachtet. Die Grundwassersohlschicht in Form von schluffigen Beckenablagerungen wurde in einer Tiefe von 8 m bis 14 m beobachtet.</p> <p>4. Zusammenfassung: Entsprechend den vorliegenden Bohrprofilen sowie der geologischen und hydrogeologischen Karte ist im Untergrund Kies bzw. Sand zu erwarten. Eine Deckschicht wird nur partiell vorkommen und hat keine Schutzfunktion. Der Kies und Sand ist gemäß den Korngrößenverteilungen als stark durchlässig anzusprechen. Das Grundwasser wurde in den Bohrungen ab einer Tiefe von 5,4 m beobachtet. Dies entspricht auch der Tiefe, des Grundwassers im kontinuierlich ausgewerteten Pegel Ainring D 84, welcher südlicher von Mitterfelden liegt. Das Grundwasser kann aufgrund jahreszeitlicher Schwankungen in den Niederschlägen und der Schneeschmelze bis zu 1,5 m ansteigen. Die Grundwassersohlschicht (schluffige, sandige und tonige Beckenablagerungen) wurde in den verschiedenen Bohrungen zwischen 8 m und 19 m Tiefe durchstoßen. Aufgrund der Tiefe beeinträchtigen die Beckenablagerungen nicht die Versickerung, das diese innerhalb der obersten Meter stattfindet. Zusätzlich liegt, für das Gelände nach Angaben des LfU Bayern kein Risiko für Überschwemmungen der Klasse HQ-100 und HQ-extrem vor. Gemäß obigen Untersuchungen und Auswertungen ist im gesamten Gebiet von Mitterfelden eine</p>	
--	--	--	---	--

	<p>AB 321 Immissionsschutz</p>	<p>Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet sowie dessen Einwirkungen auf die umliegenden Gebiete erfolgte die Prognose und die Beurteilung der einwirkenden Schallimmissionen (Anlagen-, Sport und Verkehrslärm) sowie der ausgehenden Schallemissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Möhler + Partner Ingenieure GmbH (Bericht-Nr. 700-01647 vom 22.11.2023). Die schalltechnische Untersuchung wurde geprüft – sie erscheint aus fachtechnischer Sicht plausibel. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:</p> <p><u>Verkehrslärm:</u> Die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden auf Grund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen entlang der Salzburger Straße zur Nachtzeit an fast allen Gebäuden überschritten, sodass passive</p>	<p>Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Die Auffüllung und der Verwitterungslehm, welcher oberhalb des Kieses bzw. Sandes ansteht, ist mit der Versickerungsanlage zu durchstoßen oder im Bereich der Versickerungsanlage komplett bis auf den Kies bzw. Sand gegen einen Bodenersatzkörper aus schlufffreien Kiessand zu ersetzen.</p> <p>Die Einwendung wird somit zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	------------------------------------	---	---	---

		<p>Schallschutzmaßnahmen i.V.m. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich sind.</p> <p><u>Gewerbelärm:</u> Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden auf Grund der Gewerbelärmimmissionen an der nördlichen ersten Gebäudereihe zur Nachtzeit überschritten, sodass hier Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen sind. Zudem werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete auch tagsüber im Umgriff des bestehenden Supermarktes im Plangebiet überschritten, wodurch ebenfalls Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.</p> <p><u>Sportanlagenlärm:</u> Tagsüber sowie in den Ruhezeiten kommt es durch Sportanlagenlärmimmissionen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Auf Grundlage der Prognoseergebnisse wurden in der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungs- und Formulierungsvorschläge für die Aufnahme in den Bebauungsplan ausgearbeitet, die offensichtlich bereits vollständig in den vorgelegten Entwurf eingearbeitet sind. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen daher keine grundlegenden Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte II“ durch die Gemeinde Ainring.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Planzeichen für „Gebäudeseiten mit Immissionsschutzauflagen“ wird zwar in der Planzeichnung verwendet, ist jedoch unter Punkt A) 1.4 nicht dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wir bedanken uns für den Hinweis, das Planzeichen wird entsprechend dargestellt.</p>	
--	--	--	---	--

	<p>FB 31 Planen Bauen Wohnen</p>	<p>1. Lt. Festsetzung Nr. 2.2 in der Satzung dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch überdeckte Terrassen unbegrenzter Länge am Gebäude überschritten werden, wenn die gesetzlichen AF und die höchstzulässige GRZ eingehalten werden. Sofern es sich um ein Vorgehen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO handelt, so ist konkret zu begründen, warum ggü. dem in Abs. 3 Satz 3 genannten Grundsatz, ein solches geplante Maß an Überschreitung noch verträglich ist. Insbesondere stellt sich auch die Frage, was „unbegrenzt“ heißt? Gibt es eine maximale Tiefe? Kann dann das Haus beispielsweise durch eine ganz umgebende Terrasse ergänzt werden und somit eigentlich eine Art zweite Baugrenze geschaffen werden? Und was bedeutet „überdeckte“ Terrasse? Gemeint ist vermutlich eine überdachte Terrasse – auch vor diesem Hintergrund sollte begründet werden, warum diese Möglichkeit nicht zu einer Aushebelung von Festsetzungen der BauNVO führen könnte.</p> <p>2. Festsetzung 3.3 der Satzung: Hierzu findet sich in der Begründung eine Passage, jedoch nicht, woraus sich die Rechtsgrundlage ergibt.</p> <p>3. Festsetzungen im Plan Ziffer 1.4: Hier fehlt das zugehörige Planzeichen</p> <p>4. Lt. Festsetzung Nr. 4.3 (8) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Lt. Festsetzung (9 und 10) und Begründung möchte die Gemeinde jedoch neben der Errichtung von Gegengiebeln künftig auch die Anordnung von Gauben zulassen. Die sich widersprechenden Festsetzungen sollten angeglichen werden.</p>	<p>Der Satzungstext wird zukünftig neu formuliert: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Süden, Osten und Westen durch überdachte Terrassen mit maximal 3 m Tiefe auf der gesamten Gebäudelänge überschritten werden, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen und die höchstzulässige GRZ eingehalten werden.</p> <p>Die Festsetzung erfolgt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO. Als zusätzlicher Bezugspunkt zu den in Ziff. 3(1) der Satzung geregelten Bezugspunkten wird ein relativer Bezugspunkt der Wandhöhen untereinander definiert.</p> <p>Das Planzeichen wird ergänzt</p> <p>Der Satzungstext in Nr. 4.3(8) muss ergänzt werden: ... sind bei Dächern kleiner 22° unzulässig.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Satzungstext wird entsprechend neu formuliert</p> <p>Der Satzungstext wird entsprechend ergänzt.</p>
--	----------------------------------	--	---	---

		<p>5. Zu Festsetzung Nr. 4: An wen ist dieser Hinweis gerichtet? Es geht um die öffentlichen Verkehrsflächen, welche auf gewisse Weise anzulegen sind.</p> <p>6. Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich in einem zentralen Bereich von Mitterfelden. Für die Teil-Quartiere nahe dem Rathaus sollte in der Planbegründung plausibel dargelegt sein, aufgrund welcher städtebaulicher Gründe hier Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bspw. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe oder Gaststätten, nicht möglich sein sollten. Zumindest für die Teil-Quartiere 1, 2 und 3.5 entlang der Hauptachse Salzburger Straße kann alternativ die Zulassung einer Mischnutzung (MI) angeregt werden. Generell kann kritisch angemerkt werden, dass in Anbetracht der Größe und Herausforderung des Plangebiets die planerische Rechtfertigung zur Festsetzung der Nutzungsart in 6.2.1 der Begründung noch nicht als ausreichend erscheint.</p> <p>7. Für das Postgrundstück Flurnr. 537/202 (Fernmeldestelle) sollte in der Planbegründung plausibel dargelegt sein, warum aus städtebaulichen Gründen dieses Grundstück dauerhaft als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post gesichert werden muss. Aufgrund seiner Eignung und Lage im Teil-Quartier 3.1 kann alternativ angeregt werden, das Grundstück im Sinne einer zweckmäßigen Nachfolgenutzung dem Wohngebiet zuzuschlagen, was eine Fortführung der bisherigen Nutzung ja grundsätzlich nicht ausschließen würde.</p>	<p>Der Hinweis ist an Bauwerber gerichtet, welche Aufstockungen des Gebäudes vornehmen wollen. Das Wort öffentliche Verkehrsflächen wird durch das Wort Feuerwehruzufahrten ersetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird aus dem FNP angeleitet, welcher das Gebiet als Wohngebiet darstellt. Ein Mischgebiet wird deshalb nicht festgesetzt. Im angesprochenen Bereich soll lediglich der Bestand festgesetzt werden. In den Festsetzungen zur Nutzung sind nur die Nr. 1, 4 und 5 der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Nr. 2 (nicht störende Gewerbebetriebe) und 3 (Verwaltung) sind zulässig.</p> <p>Die Begründung kann entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Die Anregung wird angenommen, da auch der FNP hier keine Gemeinbedarfsfläche darstellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend geändert.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.</p>
--	--	--	--	--

	<p>FB 33 Naturschutz</p>	<p>Die Gemeinde Airing plant die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte II“. Dieser soll große Teile des bisherigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ und die Bebauungsplanänderung „Mitterfelden Moosstraße“ ersetzen. Grundsätzlich ist die Innenverdichtung zur Vermeidung zersiedelter Landschaft und zum verantwortlichen Umgang mit dem Schutzgut Fläche zu begrüßen. Ziel sollte hierbei eine ortstypische Grund- und Geschossflächenzahl sowie ausreichend Grünstrukturen innerhalb des Bebauungsplans sein. Die Vorprüfung zu erheblichen Umweltauswirkungen erkennt keine erheblichen Auswirkungen.</p> <p>Im Bebauungsplanbereich sind einige Fledermausnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) vorhanden. Ferner können die Bestandsgebäude im Bebauungsplanbereich eine gewisse Eignung für Gebäudebrüter aufweisen. Die Fledermausquartiere oder Brutstandorte können mit Umsetzung der Planung (beim Abbruch oder Umbau der Gebäude) artenschutzrechtlich relevant werden.</p> <p>Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit o.g. Bauleitplanung Einverständnis, sofern folgende Auflagen in den in den Satzungstext des Bebauungsplans Mitterfelden Mitte II übernommen werden:</p>	<p>Es wird ein textlicher Hinweis aufgenommen, der auf die artenschutzrelevante Situation bei Abbruch von Gebäuden hinweist.</p>	<p>Es wird ein textlicher Hinweis aufgenommen, der auf die artenschutzrelevante Situation bei Abbruch von Gebäuden hinweist</p>

	<p>1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.</p> <p>2) Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.</p> <p>3) Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.</p> <p>4) Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.</p> <p>5) Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.</p> <p>6) Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zudem im weiteren Genehmigungsverlauf folgende Hinweise zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Zulassung des Bebauungsplans und damit die Umsetzung des konkreten Vorhabens zieht den Abriss und Umbau von Bestandsgebäuden nach sich, welche potentiell als Habitat für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten geeignet sind. Um einen Verbotstatbestand gem. § 44 	<p>Es wird ein textlicher Hinweis zur Beleuchtung aufgenommen, welcher den Hinweisen des LA entspricht.</p>	<p>Es wird ein textlicher Hinweis zur Beleuchtung aufgenommen, welcher den Hinweisen des LA entspricht.</p>
--	--	---	---

		<p>BNatSchG (Tötung, Störung von Individuen und/oder Zerstörung von Fortpflanzung- o. Ruhestätten) zu vermeiden, bedarf es einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in welcher geprüft werden soll, ob artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>2. Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden, unvermeidbare Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden.</p> <p>3. Um die Habitateignung für Vögel und Fledermäuse zu verbessern wird empfohlen Vogelnist- und Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.</p> <p>4. Eine weitere Durchgrünung des Bebauungsplans im Hinblick auf die positiven Aspekte für das innerörtliche Landschaftsbild und die Lebensraumschaffung ist aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert. Eine Liste mit gebietsheimischen Gehölzarten, die zur Pflanzung verwendet werden sollen, liegt diesem Schreiben bei.</p>	<p>Bezüglich der Gehölzbeseitigung existiert bereits ein entsprechender Hinweis.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Eine Pflanzliste lag nicht bei.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p>
--	--	---	---	---

	AB 322 Wasserrecht	Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.	Die Stellungnahme des WWA TS wird beachtet	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	FB 41 Gesundheitswesen	<p>Trinkwasserversorgung: Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz an die öffentliche Versorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p>Regenwasser: Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.</p> <p>Abwasser:</p>	<p>Die Gemeindewerke wurden am Verfahren beteiligt. Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist gewährleistet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen. Öffentliche Kinderspielfläche: Sollte bei der öffentlichen Kinderspielfläche Wasser zum Spielen genutzt werden, ist auf die Wasserqualität zu achten. In der Regel ist hier Trinkwasser erforderlich.	Die Gemeindewerke wurden am Verfahren beteiligt. Abwasserbeseitigung ist gewährleistet Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
	FB 23 Straßenverkehr	Keine Einwände. Zuständige Straßenverkehrsbehörde ist die Gemeinde Ainring.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
	Untere Denkmalschutzbehörde	Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden im Verfahren keine Bedenken erhoben, da keine denkmalfachlichen Belange im Plangebiet festgestellt werden konnten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
16	StBA TS	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen von der Moosstraße sowie teilweise von der Salzstraße über die Salzburger Straße zur ca. 650 m entfernten Kreisstraße BGL 18 sowie im Osten von der Heubergstraße über die Salzburger Straße zur Bundesstraße B 20. Wir weisen darauf hin, dass durch die Nachverdichtung im Planungsgebiet zusätzlicher Verkehr induziert wird, der sich zwangsläufig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den Einmündungen der Kreisstraße BGL18 und der Bundesstraße B 20 auswirkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
17	Ordinariat	Keine Einwendungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
18	Handwerkskammer	Sehr geehrte Damen und Herren, die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben. Die Gemeinde Ainring möchte die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

	<p>planungsrechtlichen Voraussetzungen für mehr Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung schaffen. Als bauliche Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsflächen für das Rathaus, die Kirche und die Post festgesetzt. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet und angrenzend daran sich gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Realisierung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme keinerlei Nachteile oder Beeinträchtigungen für die gewachsenen Strukturen in der baulichen Umgebung mit sich bringt. Es ist in besonderem Maße auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial durch heranrückende Bebauung hinzuweisen. Unserer Erfahrung nach entstehen im Zuge von Nachverdichtungsprozessen häufig Gemengelage-situationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen. Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende Wohnbebauung muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Wenn aufgrund der betriebsüblichen Emissionen in Verbindung mit dem geringen Abstand zur Wohnnutzung eine Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind dementsprechend Festsetzungen passiver Schutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen. Derartige Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten</p>	<p>Der Nachverdichtungsbebauungsplan hat keine erkennbaren Auswirkungen auf bestehende gewerbliche Nutzungen.</p> <p>Ein Konflikt mit bestehenden gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich kann nicht erkannt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ohnehin nur dem Gebietscharakter verträgliche, gewerbliche Nutzung zugelassen ist.</p>	
--	---	--	--

	<p>uneben und durch hohe Variabilität von Mulden und Kuppen vielfältig strukturiert. Gerade Linien, große ebene Flächen, streng gewinkelte Geländekanten und Kurven mit gleichbleibenden Radien hingegen wirken künstlich. Wir empfehlen ökologische Trittsteinelemente zur Biotopvernetzung und Förderung der Biodiversität wie Altgras- und Wildblumenstreifen, ein „Wildes Eck“, Totholzhaufen, Käferburg, Biotopsteine und wasserdurchlässige Wegbeläge. Weitere Landschaftselemente wie Wurzelstücke, Steine oder Lesesteinhaufen, Kleingewässer, Einzelbäume und Gehölzgruppen fördern die Artenvielfalt und bereichern das Landschaftsbild. Wichtig ist, dass Landschaftselemente unregelmäßig verteilt und vor allem naturraumtypisch sind. Bei Gehölzpflanzungen sollte auf unregelmäßige Pflanzabstände geachtet werden, die einem natürlichen Vegetationsmuster entsprechen. Zur Sicherung von Uferböschungen und Hängen sollten möglichst ingenieurbiologische Bauweisen eingesetzt werden. Für die meisten Rekultivierungsmaßnahmen sind nährstoffarme Standorte besser geeignet als nährstoffreiche, da Nährstoffarmut die Entwicklung einer artenreichen Vegetation fördert und den Aufwand für spätere Pflegemaßnahmen reduziert. Tier- und insbesondere insektenfreundliche Beleuchtung Für eine insektenfreundliche Beleuchtung empfehlen wir die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlgeometrie, einer Beleuchtung von oben und nicht von unten, einer geeigneten Lichtfarbe (warmweiß, gelb oder rot statt kaltweiß oder blau), komplett geschlossene staubdichte Leuchten und eine Beschränkung der Beleuchtungszeit. Maßnahmen gegen Vogelschlag Auch Maßnahmen gegen Vogelschlag sind aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wichtig. Im besten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, das vorhandene Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Insoweit werden kaum Änderungen bzgl. ebener Flächen, Kurven und Radien umgesetzt werden können.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---	---	--

		<p>Fall sollte bereits bei der Planung, der Glasanteil in gewissen Gebäudeteilen zu verringert werden. Vor allem Verglasungen über Eck oder Durchsicht-Situationen sollten entweder vermieden oder durch vogelsichere Alternativen ersetzt werden. Bei Einsatz von Glas sind geprüftes Vogelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung wirkungsvoll. Die Abstände zwischen Markierungselementen sollten nicht größer als eine Hand breit sein und über die gesamte Fläche der Glasscheibe angebracht werden. UV-Markierungen und Greifvogelsilhouetten bieten keinen wirkungsvollen Schutz. In der unmittelbaren Umgebung von großen Glasscheiben sollten keine Elemente wie hohe Vegetation oder Futterstellen geplant werden, da diese die Vögel in die Nähe der Glasscheiben locken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>	
	Private Stellungnahmen			
1	Einwender 1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten hiermit eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans "Mitterfelden Mitte II" beantragen.</p> <p>Für unser Flurstück 537/127 bitten wir um eine Angleichung der Punkte B.2.1(1) und B.2.1(2) an die Punkte B.2.2(1) und B.2.2(2) aus dem Bebauungsplan "Mitterfelden Mitte".</p> <p>Wir beziehen uns damit auf den vorhergegangenen Austausch mit dem Architekturbüro Magg und der Absprache zur Anpassung des Bebauungsplans an unser Vorhaben.</p> <p>zu Punkt B.2.1(1): Die aktuell eingezeichneten Stellplätze, Garage und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass bereits im Vorfeld Kontakt mit dem Planungsbüro Magg hinsichtlich der Nachverdichtungsmöglichkeit bestand.</p> <p>Nach Rücksprache mit unserem Stadtplaner ist die Erhöhung der möglichen Überschreitung der Gesamt-GRZ von 0,5 auf 0,6 möglich und vertretbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>deren Zufahrt würden aus unserer Sicht bereits die im Bebauungsplan Entwurf festgesetzte Gesamt-GRZ von 0,5 überschreiten. Daher wollen wir um eine Erhöhung der möglichen Überschreitung der Gesamt-GRZ auf 0,6 bitten, wie sie im vorderen Bereich der Moosstraße und entlang der Goethestraße durch den Bebauungsplan "Mitterfelden Mitte" B.2.2(1) bereits erlaubt ist.</p> <p>zu Punkt B.2.1(2): Unsere im Juli 2023 eingereichten Entwurfs-Pläne beinhalteten noch keine Planung für die Unterkellerung. Da aber eine Unterkellerung der Grünflächen außerhalb der Baugrenze im Süden geplant ist, bitten wir auch in diesem Punkt um eine Gleichstellung mit dem vorderen Bereich der Moosstraße und der Goethestraße (s. Bebauungsplan "Mitterfelden Mitte" B.2.2(2)). Die Gesamt-GRZ soll auch auf unserm Flurstück bis 0,8 überschritten werden dürfen</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen der Satzung unter Pkt. B 2.1 (1) wird bzgl. der möglichen Überschreitung der Gesamt-GRZ von 0,5 auf 0,6 geändert.</p> <p>Dies wurde bereits in der Satzung unter Pkt. B 2.2 berücksichtigt</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen der Satzung unter Pkt. B 2.1 (1) wird bzgl. der möglichen Überschreitung der Gesamt-GRZ von 0,5 auf 0,6 geändert.</p>
1	Einwender 2	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir wollen gerne die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Mitterfelden II nutzen.</p> <p>Zum Pkt. 2.3 Gartenhütte 4 m² für eine Gartenhütte ist zu klein. Es ist zu wenig Platz für Rasenmäher, Gartengeräte, Grill Fahrräder, gelbe Säcke, Biertischgarnituren etc. 9-10 m²wären wünschenswert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Errichtung der Gartenhütten von 4m² Grundfläche betrifft Flächen außerhalb überbaubarer Flächen. Innerhalb der überbaubaren Flächen können auch größere Gartenhütten errichtet werden, auf die festgesetzte max. Grundfläche ist dabei zu achten. In den bisher erfolgten Nachverdichtungsbebauungsplänen Mitterfelden Süd und Mitte wurde dies bisher praktiziert. Aus Gleichheitsgründen sollte an der Festsetzung festgehalten werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>Zum Pkt. 5.1 Gartenbegrünung Obstbäume als Hochstamm im Hausgarten sind hinsichtlich Pflege und Ernte wegen der Höhe ungeeignet. Es sollte auf Busch, Halbstamm oder Spindelbäume zurückgegriffen werden.</p>	<p>Pkt. 5.1 wird um „Halbstamm“ ergänzt.</p>	<p>Pkt. 5.1 wird um Halbstamm ergänzt.</p>
--	--	--	--	--

Beschluss:

Es wird beschlossen, die Abwägung wie im Sachvortrag vorgetragen vorzunehmen.

Abwägungstabelle Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte II“

~ . ~ . ~