

GEMEINDE AINRING



Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung 'Hofhuberanger'

Teil I Begründung

Gemeinde Ainring

Stand 03.08.2023

ARCHITEKTURBÜRO:

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.

Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18

Teil I

BEGRÜNDUNG

zur 1. Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan
„Hofhuberanger“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

3. Planungskonzept

3.1 Planungsziel

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche-und Stellung der
baulichen Anlage

3.5 Abstandsflächen

3.6 Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr

3.7 Öffentliche, Private Verkehrsflächen und Erschließung

3.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und
Landschaft

3.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

3.11 Einfriedungen

4. Vorkehrungen zum Einsatz erneuerbarer Energien

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

5.1 Immissionsschutz

5.2 Baulicher Schallschutz

5.3 Beleuchtung

6. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81

BayBO

- 6.1 Baukörper
- 6.2 Dachgestaltung
- 6.3 Wintergärten
- 6.4 Geländeverlauf
- 6.5 Objektschutz

7. Hinweise durch Text

- 7.1 Schutz des Oberbodens
- 7.2 Naturschutz
- 7.3 Pflanzabstände
- 7.4 Behandlung von Niederschlagswasser
- 7.5 Wild abfließendes Wasser
- 7.6 Denkmalpflege
- 7.7 Immissionen
- 7.8 Verkehrsemissionen
- 7.9 Gewerbegeräusche
- 7.10 Vorbelastungen
- 7.11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 7.12 Lärmschutzgutachten
- 7.13 Bezugnahme DIN Vorschriften
- 7.14 Planungsgrundlagen

8. Flächenbilanz

9. Zusammenfassung

10. Verwendete Unterlagen

1. ANLASS DER PLANUNG

Um langfristig Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung zu schaffen, wurde im Jahre 2008 der Bebauungsplan ‚Hofhuberanger‘ von der Gemeinde Ainring aufgestellt. Mit dem Satzungsbeschluss vom 15.04.2008 wurde festgehalten, dass keine Befreiungen, Abweichungen und Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden. Im Zeitraum von 17 Jahren wurden nur vier von zwölf Bauparzellen bebaut.

Im Jahre 2016 wurde aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderungen einer Firstdrehung zur effektiveren Solarenergienutzung auf zwei Parzellen zugestimmt. Da sich im weiteren Verfahren herausstellte, dass die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Bebauungsplan noch nicht umgesetzt waren, wurde diese Bauleitplanung erst 2018 weiter verfolgt, jedoch ergänzt um eine Erhöhung der Wandhöhe. Diesem Änderungsantrag wurde nach kontroverser Debatte letztendlich als zu massiver Eingriff in das Konzept des Bebauungsplanes abgelehnt.

Da ein erneuter Änderungsantrag im Jahre 2022 beantragt wurde und auch die Gemeinden aufgrund der zuletzt durchgeführten Baurechtsnovellen aufgefordert sind, Innenverdichtungspotentiale zu ermitteln und zu nutzen, hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bebauungsplan grundsätzlich auf eine Verdichtung hin von der Architektin Eva Weber untersuchen zu lassen. Diese wurde am 28.06.2022 in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vorgestellt.

Zusammenfassung der Verdichtungsstudie:

- Vorrangig ist die geplante Raumbildung, welche das Orts- und Landschaftsbild besonders prägt, beizubehalten, vor allem in der Wirkung nach außen.
- So weit als möglich soll dem Bedarf an Wohneigentum für junge Familien nachgekommen und gleichzeitig Potentiale zur späteren Nachverdichtung hin zu Familien- und Single/Paarhaushalten unter einem Dach gesichert werden.
- Da die Entwicklung im Gebiet voraussichtlich nicht homogen erfolgt, darf der Gesamteindruck des Gebietes sich nicht allein nach dem endgültigen Zustand bewerten sondern muss die zeitlich verzögerte Entwicklung berücksichtigen.
- Eine Verdichtung sollte weniger auf die Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten im Gebiet abzielen, sondern auf die Vergrößerung der Wohnfläche je Wohneinheit.
- Die ‚Inselgrundstücke‘ aus dem ehemaligen Ortsrand sollen mit einbezogen werden.
- Die Gesamt-Energieeffizienz aus solarem Wärmegewinn für das Baugebiet kann

sowohl durch den Anbau von Wintergärten als auch durch Drehung der Firstrichtung einiger Gebäude noch gesteigert werden.

- Auch bei einer weiteren Verdichtung reicht die vorhandene Erschließung aus.
- Ein Heranrücken von Bebauung bis auf 21 m zur Fahrbahnmitte der BGL 18 kann bei Einhaltung der gleichen Lärmschutzfestsetzungen wie bisher in Betracht gezogen werden.
- Eine städtebauliche vertretbare Anbindung des Eck-Grundstückes zwischen den Ausgleichsflächen Fl. Nr. 482/1 soll im Rahmen der Verdichtungsstudie mit untersucht werden, da der Abstand zur Landwirtschaft voraussichtlich ausreicht.

Verdichtungsmodell:



Durch die Gruppierung der Gebäude zueinander, als auch untereinander bleibt der definierte Raum erhalten. Die Hauptbaukörper sollen stets als klare rechteckige Form in Erscheinung treten.

Unter dieser Voraussetzung könnte auch die Wandhöhe und Dachneigung im Innenbereich Parz. 05 und 06 moderat erhöht werden, so dass hier Doppelhäuser entstehen könnten, deren (Nach) Verdichtungspotential nicht im An- sondern im Ausbau liegt. Durch die Zuordnung zu den „Inselgebäuden“, bilden diese 4 Gebäude langfristig wieder eine homogene Gebäudegruppe.

Die giebelständigen Gebäude am unmittelbaren Ortsrand verzahnen sich weiterhin mit den umgebenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt gleich. Jedoch kann im Laufe der Zeit die Wohnfläche den veränderten Umständen entsprechend immer wieder angepasst werden.

Durch die Verlängerung der Gebäude mit erdgeschossigen Anbaumöglichkeiten sind keine größeren Umbauten erforderlich. Eine Erweiterung kann daher sehr wirtschaftlich

erfolgen.

Zwei Nachbarn äußerten sich dazu, dass mit einer Änderung des Bebauungsplanes unbedingt die Höhenentwicklung von 6,20 m beibehalten werden soll. Weiter sollen bei den Erweiterungen max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück möglich sein. Sie verwiesen im Gespräch auch auf die aus Ihrer Sicht mangelhafte straßenmäßige Erschließung. Wenn es zu einer Bebauungsplanänderung kommen sollte bitten Sie um eine Verbesserung der Erschließungssituation, besonders im nördlichen Bereich, evtl. durch die Errichtung eines Wendehammers.

In der öffentlichen Sitzung wurde einstimmig am 28.06.2022 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚Hofhuberanger‘ vom Bauausschuss beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt das Planungsbüro Guggenbichler + Wagenstaller mit der Planung zu beauftragen.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 13.414 m² und liegt westlich der Kreisstraße BGL 18 am Nordostrand von Ainring und liegt auf ca. 433 m über NN in weitgehend ebener Lage.

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an die bestehende Wohnbebauung an und schließt im Süden an landwirtschaftliche Flächen an.

Die Parzellen 01, 08, 09 und 10 wurden bereits bebaut. Der Rest des Geltungsbereiches wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Im Ostteil des Plangebietes befindet sich ein orts- und landschaftsbildprägender Streuobstbestand. Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Kreisstraße BGL 18 der begradigte Mühlstätter Graben. Durch das geplante Wohngebiet verläuft von West nach Ost ein Regenwasserkanal, der in den Mühlstätter Graben mündet. Der Regenwasserkanal wird durch das Baugebiet in seinem Verlauf unterbrochen und muss daher verlegt werden. Der neue Leitungsverlauf ist grundrechtlich zu sichern.

Von der Straße ‚Am Anger‘ zweigt ein unbefestigter Feldweg ab, der durch das Plangebiet in die bestehende nördliche Siedlung führt.

Südlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Reischl. Hier werden hauptsächlich Rinder gehalten.

Von dem geplanten Baugebiet sind keine Schutzgebiete nach Art. 7 – 12 BayNatSchG, Biotopflächen nach Art. 13d BayNatSchG oder europäische Schutzgebiete des Schutzgebietsystems NATURA 2000 direkt oder indirekt betroffen.



Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofhuberanger" (Abb. ohne Maßstab)
Quelle: Bayern Atlas

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesplanung - und Regionalplan

Die Ortschaft Ainring gehört als Einzelgemeinde zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

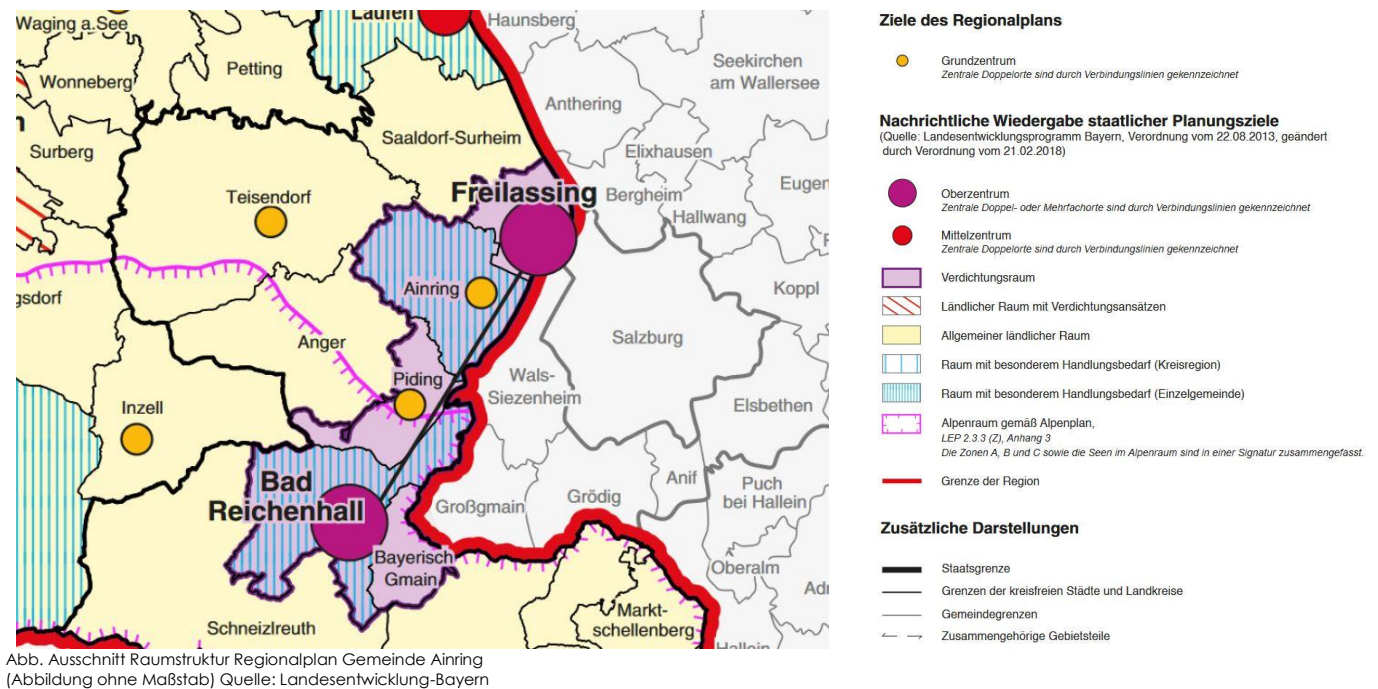
Die Gemeinde liegt in der Region 18 Südostbayern als Verdichtungsraum zwischen den Städten Bad Reichenhall und Freilassing und ist als Grundzentrum eingestuft. In den Grundzentren sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Grundzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personenverkehr, soll gewährleistet werden.

Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.

Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden. Zudem sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichend Freiflächen erhalten bleiben.

In den Gemeinden soll in der Regel eine organische und nachhaltige

Siedlungsentwicklung stattfinden. Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Potentiale erschöpft sind.



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Umfang des geplanten Baugebietes als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt folgende Widmungen:

Im Norden grenzt der Bereich an allgemeines Wohngebiet.
Im Westen befindet sich ein Dorfgebiet.
Im Osten ist der Mühlstätter Graben als Gewässer gewidmet.
Im Süden befinden sich die Ausgleichsflächen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Planungsziel

Der hier gegenständliche Bebauungsplanänderung soll heimischen Familien Schaffung von Bauland sichern. Vorrangiges Planungsziel ist deshalb die baulich-räumliche Abrundung und Aufwertung des Ortsrandes. Ein weiteres Anliegen ist es auch, die Erschließungsfragen zu regeln.

Der Planbereich grenzt nord-westlich an Bebauung und geht in einen ländlich strukturierten Bereich über.

Der Ortsrand soll neu definiert und eine Ortsabrundung geschaffen werden, die einen verträglichen Übergang von bebauter Siedlungsfläche zu Natur und Landschaft aufzeigt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit 12 Einheiten festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet dient als Baugebiet vorwiegend dem Wohnen. Dabei muss der Wohncharakter des Gebiets dem Betrachter trotz einer durchaus angestrebten Nutzungsmischung durch die Anzahl der Gebäude mit Wohnungen ins Auge fallen. Neben dem Wohnen sind nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig, die meist an die

Versorgungsfunktion für das Gebiet geknüpft sind. Dabei werden die Gebäude teils ausschließlich zum Wohnen, teils aber auch gemischt genutzt durch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe im Erdgeschoss, darüber liegende Büros und Praxen insbesondere für freie Berufe sowie Wohnungen in den Obergeschossen.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächen GR und die zulässige Wandhöhe definiert.

3.3.1 Grundfläche GR

Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 BauNVO definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche für Wohngebäude ohne Garagen mit Flächenangabe (§ 19 Abs. 1 BauNVO) wird in diesem Bebauungsplan mit 160 m² festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend,
die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde.

In diesem Bebauungsplan sind folgende Grundflächenzahlen (=Summenmaß für alle baulichen Anlagen einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) im Geltungsbereich ermittelt worden.

Berechnung der Grundflächenzahl GRZ II gesamt im Vergleich:

Grundstücksgröße Geltungsbereich: 13.414 m²

GRZ = versiegelte Fläche (gem. § 19 Abs. 4 Satz 1) : Grundstücksgröße

Parzelle		Grundstücksgröße	vers. Fläche ca.	GRZ
01	736 m ²	240 m ²	0,33	
02	823 m ²	304 m ²	0,37	
03	858 m ²	322 m ²	0,38	
04	973 m ²	320 m ²	0,33	
05	797 m ²	380 m ²	0,48	
06	754 m ²	390 m ²	0,52	
07	805 m ²	300 m ²	0,37	

08	690 m ²	250 m ²	0,36
09	562 m ²	260 m ²	0,46
10	552 m ²	260 m ²	0,47
11	760 m ²	385 m ²	0,51
12	717 m ²	370 m ²	0,52
Gesamt	9.027 m ²	3.781 m ²	0,42

(Obergrenze für WA ist 0,4 § 16 BauNVO)

Nach § 16 BauNVO wird die Obergrenze GRZ < 0,4 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht eingehalten. In dieser Bebauungsplanänderung wird die GRZ < 0,55 erreicht.

3.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3.3.3 Maximal zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude

Die Höhenentwicklung wird durch die Wandhöhe WH definiert.

Als seitliche Wandhöhe bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist mit max. 6,50 m festgelegt. Als seitliche Wandhöhe gilt das traufseitige Maß von der Oberkante Rohdecke Kellergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 20 cm über der festgesetzten Geländefläche liegen. Als Bezugshöhe ist die jeweilige Erschließungsstraße zugrunde zu legen.

3.4 Bauweise, Hausform, Überbaubare Grundstücksfläche-und Stellung der baulichen Anlagen

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und § 23 Abs. 2 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Für die Parzellen 1,2,3,4,7,8,9,11, und 12 sollen sich auch die Garagen innerhalb dieser Baugrenze befinden. Für die Parzellen 5 und 6 wurden die Garagen explizit festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

In diesem Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet.

Die Länge dieser Häuser darf höchstens 50 m betragen.

Es werden folgende Hausformen unterschieden:

Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wie z. B ein Einfamilienhaus. Es soll sich nur ein Gebäude auf dem Grundstück befinden.

Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch An einander bauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

Den Grundstücksinhabern ist es selbst überlassen, welche Hausform gewählt wird.

Die Festsetzung der Firstrichtung dient, in Verbindung mit Dachform und Dachneigung, der Ordnung und Ausgewogenheit der Dachlandschaft.

3.5 Abstandsflächen

Damit die Abstände gesunder Lebensverhältnisse, wie des vorbeugenden Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet wird, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.6 Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr: Garagen, Stellplätze und Carports

3.6.1 Flächen für KFZ-Stellplätze

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Aiging vom 14.05.2014.

Um die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen, dürfen Stellplätze und Garagen oder Carports nur auf den besonders festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrten und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterialien befestigt werden.

Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

Bei Zweifamilienhäusern mit Wohnungen unter 80 m² sind 3 Stellplätze herzustellen, über 80 m²

4 Stellplätze.

3.6.2 Flächen für Garagen und Carports

Bei Garagen mit gemeinsamer Zufahrt ist ein einheitlicher Oberflächenbelag zu verwenden.

Garagenvorplätze werden bei der Stellplatzberechnung nicht als Stellplätze berücksichtigt.

Die Grundfläche der Garage darf maximal 56 m² betragen.

Die seitliche Wandhöhe bei Garagen ist mit max. 2,70 m festgesetzt.

3.6.3 Nebenanlagen

Je Grundstück ist ein freistehendes Nebengebäude in Holzbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² und einer Traufhöhe von 1,80 m zulässig, mit Satteldach oder Pultdach und einer Dachneigung von max. 23°.

3.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Private Verkehrsflächen und Erschließung

Das Baugebiet wird über die Straße am Anger verkehrsmäßig erschlossen.

Entlang der Erschließungsstraße werden öffentliche Mehrzweckstreifen angelegt. Öffentliche Parkmöglichkeiten werden somit geschaffen.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde ist über die bestehende Hauptwasserleitung möglich. Ebenso ist der Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation über den bereits vorhandenen Hauptkanal möglich. Im Sinne eines verantwortungsbewussten Umgangs mit Regenwasser wird das Dachflächenwasser der Hauptgebäude und der Garagen auf dem Grundstück versickert. Das

Oberflächenwasser der Straßen soll über bewachsene Versickerungsmulden entlang der Erschließungsstraßen entwässert werden.

3.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Andererseits soll durch diese grünordnerischen Maßnahmen das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung im Rahmen der Neufassung des Ortsrandes ergänzt werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen auf standortgerechte und heimische Arten zurückgegriffen werden. Detaillierte Ausführungen zur Grünordnung sind den Festsetzungen durch Planzeichen und Text des Bebauungsplanes, sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am Nordostrand von Ainring und ist besonders von Osten und Süden einsehbar. Eine wirksame Ein- und Durchgrünung des gesamten Wohngebietes ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Zur Ortsrandeingrünung ist die Anlage von ortsbildprägenden Streuobstbeständen durch die Gemeinde auf privatem Grund im Süden vorgesehen. Diese bilden einen weichen Übergang vom Wohngebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Osten wird der Mühlstätter Graben aufgewertet. Ein naturnaher Ausbau erfolgt u. a. durch Abflachung der Ufer mit pendelnder Linienführung und die Anlage von gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen.

Durch diese Eingrünungsmaßnahmen entsteht ein einheitliches und zusammenhängendes Ortsbild am nordöstlichen Ortsrand von Ainring.

Die Haupteerschließungsstraße wird von einer Allee aus Obstbäumen betont.

Die innere Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Laub- und Obstbäume in den Straßenräumen und durch Einzelbäume in den Gärten..

Die platzartige Aufweitung im Südosten ist von einer raumbildenden Laubbaumstellung geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind einige bestehende Obstbäume zur Erhaltung vorgesehen.

Die der Straßenentwässerung dienenden Mulden am Rand der öffentlichen Verkehrswege werden naturnah gestaltet und mit Mädesüß, Wasserdost, Isis, Gelbweiderich, Blutweiderich, Rohrkolben, Seggen und weiteren typischen Pflanzen der Ufer-Hochstaudenfluren bepflanzt.

Die Mulden bilden eine innere Vernetzung im Planungsgebiet und schaffen Bezug zum Mühlstätter Graben.

Die Durchgrünung des gesamten Gebietes trägt zu einem dörflichen Charakter und einem abwechslungsreichen Ortsbild mit hoher Wohnqualität bei.

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

Durch die Verwendung heimischer Gehölze im Siedlungsbereich wird eine Wechselwirkung und Vernetzung mit der freien Landschaft erreicht, in der die standortheimischen Gehölzarten von Natur aus vorkommen. Die Siedlung wird dadurch geprägt und erhält einen für den Raum eindeutigen Charakter.

Die Pflanzliste im Anhang bietet eine Auswahl der vornehmlich zu verwendenden Gehölzarten, wobei vergleichbare Arten zulässig sind.

Im Falle der Erfordernis einer Erstpflanzung können die Standorte der Bäume geringfügig geändert werden. Ersatzweise sind dann auch standorttypische Laubbäume II.

Wuchsordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v, StU 16-18 mDB cm, oder

Obstgehölze in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v, StU 14-16 mDB cm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken, sowie Ortsrandeingrünungen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene und abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03 bis 01.10 eines Jahres nicht entfernt werden.

Die Grasflächen im Streuwiesenbereich dürfen nicht mehr als zweimal im Jahr gemäht werden.

3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen die erfolgten Eingriffe

in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden. Für die geplanten baulichen Eingriffe auf

einer Fläche von gesamt ca. 10.836 m² sind demnach insgesamt 4.888 m²

Ausgleichsfläche erforderlich.

(siehe Teil II Umweltbericht vom 03.08.2023).

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie

§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderliche Ausgleichsfläche kann mit 3.194 m² innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

Die Ausgleichsfläche liegt im Gemeindegebiet von Ainring auf den Flurnummern 49TF, 457/57 TF, 484 TF, 485 TF und 489/5, Gemarkung Ainring.

Die Ausgleichsfläche ist durch vertragliche Vereinbarungen nach 11 BauGB (Vereinbarung von Grunddienstbarkeit und Reallast) vor Inkrafttreten des B-Plans zu sichern.

Der Ausgleich für die restlichen 1.694 m² erfolgt über ein Ökokonto der Gemeinde Ainring. Die Ausgleichsmaßnahmen für den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hofhuberanger‘ vom 15.05.2008 wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgaden abgestimmt.

Die zusätzlichen Maßnahmen müssen noch abgestimmt werden.

Es wird empfohlen die Ausgleichsflächen durch die Gemeinde planmäßig anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG). Die Meldung erfolgt über das elektronische Meldeverfahren und kann auf der Homepage des LfU abgerufen werden.

Es soll der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt der Meldebogen als Nachweis in digitaler Form zugesendet werden.

3.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Sinne eines verantwortungsbewussten Umgangs mit Regenwasser wird das Dachflächenwasser der Hauptgebäude und der Garagen auf dem Grundstück versickert

und das Oberflächenwasser der Straßen über bewachsene Versickerungsmulden in Rigolen geleitet und von dort dosiert in den kiesigen Untergrund zugeführt. Die Versickerungsmulden entlang der Erschließungsstraßen sollen von den jeweiligen Grundstückseigentümern gepflegt, die Versickerungsfähigkeit erhalten und der entsprechende Pflanzenbewuchs dauerhaft erhalten werden.

Das geplante Baugebiet ist hochwassergefährdet. Die Hochwassergefährdung wird durch die Verklauungsgefahr an Durchlässen entlang des Mühlstätter Grabens und einer eventuellen Brückenverklauung im Ortskern von Ainring hervorgerufen. Die Geländeoberfläche im Baugebiet wird deshalb durch Auffüllung angehoben, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser nötig ist. Die Höhenlage der Erschließungsstraßen ist den Anforderungen des Hochwasserschutzes (vgl. hydrotechnisches Gutachten: Büro Aquaoli GmbH & Co. KG vom 11.04.2006) anzupassen. Das Gelände der Bauparzellen ist höhengleich aufzufüllen. Die Auffüllung der Parzellen 01, 02, 03 und 04 darf im Osten nur bis zur Bauverbotszone erfolgen. Der Anschluss an das natürliche Gelände ist im Süden innerhalb der Ausgleichflächen und im Osten ab der Bauverbotszone herzustellen. Ziel ist es, das Baugebiet vor Hochwasser zu schützen und im Hochwasserfall eine Ableitung des Wassers über die Kreisstraße BGL 18 zu erreichen. Eine Überflutung der Bauparzellen 01 bis 04 bis zur Grenze der Bauverbotszone vom Mühlstätter Graben aus ist bei extremen Hochwasserereignissen gegeben. Der Retentionsraumverlust ist wirkungsgleich auszugleichen.

Zum Eigenschutz der Gebäude wird der Bau von wasserdichten Wannen empfohlen.

3.11 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,00 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Am Ortsrand und zum Straßenraum hin dürfen keine geschnittenen Hecken errichtet werden.

Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm über dem Boden auszuführen.

Die Streuobstwiesen südlich der Parzellen 07, 08, 11 und 12 dürfen nur am Nordrand eingefriedet werden.

Zur offenen Gestaltung wurde in bestimmten Vorgartenzonen ein Einfriedungsverbot.

4. Vorkehrungen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Um der Energiewende entgegenzukommen wird in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass 50 % der Dachflächen für Solarenergie ausgestattet werden sollen:

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude

und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50%

mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten

(Solarmindestflächen).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche

auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung wurde am 07.07.2023 ein Lärmschutzgutachten bei der Möhler+Partner AG in Auftrag gegeben.

Dieses wird zur zweiten Auslegung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Vorab werden die Festsetzungen für Geräuschemissionen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Folgende Festsetzungen basieren auf Verkehrszählungen bzw. der Verkehrsmengenkarte vom Landratsamt Berchtesgaden:

5.1 Baulicher Schallschutz

An den Gebäudeseiten, an denen eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auftritt dürfen bei Ansiedlung der Wohnnutzungen keine Fenster von Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmern angeordnet werden.

Gemäß DIN 4109, Tabelle 8, sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

Die Flächen für den Schallschutz wurden durch Planzeichen festgesetzt.

Nord- und Südfassade: $R'_{w,res} > dB(A)$

Ostfassade: $R'_{w, ges} > 35 dB(A)$

5.2 Beleuchtung

Eine nächtliche Außenbeleuchtung mit Baustrahlern während der Bauzeit ist ab 01. März unzulässig. Als Außenbeleuchtung nach der Bauzeit sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen sind Dauerbeleuchtungen unzulässig.

Es dürfen nach unten strahlende Leuchten verwendet werden, die mit Bewegungsmeldern ausgestattet sind. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Beim Einsatz von Leuchtmitteln ist darauf zu achten, dass diese keine anziehende Wirkung auf Insekten haben.

Das erforderliche Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde besteht für eine bedarfsgerechte Beleuchtung mittels Bewegungsmelder von Einbruch der Dunkelheit bis 23 Uhr.

6. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

Die Festsetzungen zur Baugestaltung haben zum Ziel, Neubauten und neubaugleiche Eingriffe im Bestand nach maßstäblichen Regeln regionstypischer Hausformen zu integrieren.

6.1 Baukörper

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Garagen, die als Grenzbebauung festgesetzt sind, sind profilgleich zu errichten und einheitlich zu gestalten. Sturzhöhen, Materialien sowie Dach- und Farbgestaltung sind aufeinander abzustimmen.

Sturzhöhen, Materialien sowie Dach- und Farbgestaltung sind aufeinander abzustimmen. Die Baukörper sind als klare, rechteckige Baukörper zu errichten. Das Seitenverhältnis der Gebäude mit 2 Vollgeschossen darf 3:4 nicht überschreiten.

6.2 Dachgestaltung

Für die Häuser ist eine Dachneigung zwischen 18 und 29 Grad zulässig. Bei den Nebengebäuden soll die Dachneigung 2° geringer als die Hauptgebäude sein.

Für die Carports und Garagen ist auf den Parzellen 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 ein Sattel,- Flach,- oder Pultdach zulässig.

Auf den Parzellen 2, 3 und 4 ist aus städtebaulichen Gründen nur ein Flach- oder Pultdach möglich.

Die Dachneigung darf beim Flach,- oder Pultdach zwischen 2° und 12° betragen.

Die Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild hellroter oder brauner Ziegel zu decken.

An den Hauptgebäuden soll der Dachüberstand mindestens 0,6 m und maximal 1 m betragen.

Bei Garagen beträgt der Dachüberstand mindestens 0,4 m.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profilgleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen sind profilgleich mit gleicher

Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Photovoltaik und Sonnenkollektoren sind nur parallel zur Dachfläche erlaubt.

Aufständierungen sind unzulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Es sind Zwerggiebel ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Zwerggiebel dürfen max. 1/3 der Hauslänge eines Gebäudes aufweisen. Die Dachneigung der Zwerggiebel muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Wandhöhe der Zwerggiebel um maximal 2,0 m überschritten werden.

6.3 Wintergärten

Wintergärten sind als klare, rechteckige Baukörper bis max. 14 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.4 Geländeverlauf

Aus Gründen des Ortsbildes, des Bodenschutzes und sowie des Landschaftserhalts soll das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von +/- 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.

Somit können auch negative Auswirkungen auf das Ablaufverhalten von niederschlagsbedingtem Oberflächenabfluss vermieden werden.

Es sind keine Lichtgräben zulässig.

6.5 Objektschutz

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von baulichen Anlagen soll mindestens 20 cm und maximal 35 cm über dem Bestandsgelände liegen.

7. Hinweise

7.1 Schutz des Oberbodens

Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB; vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden. Die Norm DIN 19731 zur Verwertung des Bodenmaterials ist anzuwenden. Das Auffüllen der Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchG entsprechen, sind zu vermeiden. Die entsprechenden Normen können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.

7.2 Naturschutz

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung (Potentialabschätzung) beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Planvorhabens

unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 erfüllt werden.

7.3 Pflanzabstände

Bäume: 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen, 4 m zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Pflanzabstände Großsträucher: 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen,

0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen.

7.4 Behandlung von Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken oberflächennah z. B. über Muldenrigolen zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, kann in eine ihrer Reinigungsleistung vergleichbare Behandlungsanlage für Niederschlagswasser entwässert werden. Eine Abstimmung mit der Gemeinde soll hierbei erfolgen. Es sind die technischen Regeln DWA-M-153 und A-138 zu berücksichtigen.

7.5 Wild abfließendes Wasser

Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

Zum Eigenschutz der Gebäude wird der Bau von wasserdichten Wannen empfohlen.

7.6 Denkmalpflege

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: August 2014) sind im Geltungsbereich und in dessen näheren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

7.7 Immissionen

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden

landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden. Auch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche kann erforderlich sein, deren ordnungsgemäßen Ausbringung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu akzeptieren sind.

7.8 Verkehrsemissionen

Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen.

Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VlärmSchr 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

7.9 Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

7.10 Vorbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Ainring altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

7.11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, sowie Telekommunikation) des Plangebiets sind neu anzulegen und an die vorhandenen Versorgungsstränge der Gemeinde anzuschließen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe u. a. Abschnitt 3 und 6. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Bei neu zu legende Kabel wird die übliche Zone von 0,3 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Der Schutzzonenbereich für 20-kV Kabel beträgt 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

7.12 Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand Juli 2022. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13.414 m² und setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

Gebäude ca.	1.920 m ²
Ausgleichsflächen	2.098 m ²
Garagen, Zufahrten und Wege	1.861 m ²
Grünflächen ca.	5.675 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	1.860 m ²

9. Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die 2. Änderung des Bebauungsplans als verträglich und vertretbar zu sehen.

Die äußerst dringliche und bedarfsgerechte Baulandbeschaffung für einheimische Familien unter Einbeziehung der ökologischen Belange im Rahmen des Umweltberichts und mit Ausweisung großzügiger grünordnerischer Maßnahmen zur Steigerung der Arbeits- und Wohnqualität rechtfertigt.

Zudem wurden die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitung in vollem Umfang gewürdigt, wobei die Erschließung durch den Ausbau der bestehenden

Infrastruktur problemlos gesichert ist.

10. Verwendete Unterlagen

Regionalplan Südostbayern,
Regionaler Planungsverband,
Landesentwicklungsprogramm,
Flächennutzungsplan Ainring
Stellplatzsatzung Ainring

Bayerische Staatsregierung, <http://geoportal.bayern.de>
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIN-Web, LFU Bayern
Bayerisches Amt für Denkmalpflege, <http://www.blfd.bayern.de>
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik,
Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München

Ainring,

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Martin Öttl