

# GEMEINDE AINRING



**71. Änderung des Bebauungsplanes ‚Feldkirchen‘**  
im Bereich der 33. Änderung des Bebauungsplanes ‚Feldkirchen‘ v. 31.12.93  
(übernommen in den Bebauungsplan ‚Feldkirchen Zellerhof‘ am 18.1.00)

**für Fl.Nr. 2079/6 und 2079/3**  
mit integriertem Grünordnungsplan

## BEGRÜNDUNG

Stand: 19. Februar 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Ainring  
Salzburger Str. 48  
83404 Ainring

Auftragnehmer:

**Eva Weber** Dipl. -Ing. - FH- Architektin  
Architektur- und Stadtplanung, Energieberatung, Brandschutz  
Mühlwiesenweg 15      Fon 08686 1333 -Fax 08686 8118  
D - 83367 Petting      Email: weber.petting@t-online.de

1	Ziel und Zweck der Änderung.....	3
2	Flächennutzungsplan .....	4
3	Verfahren .....	5
4	Raumordnung und Landesplanung .....	6
5	Beschreibung des Planungsgebietes .....	6
6	Bebauung.....	6
7	Verkehrerschließung .....	10
8	Lärmschutz .....	11
9	Grünordnung .....	12
10	Flächenbilanz .....	13
11	Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung .....	14

Anhang :

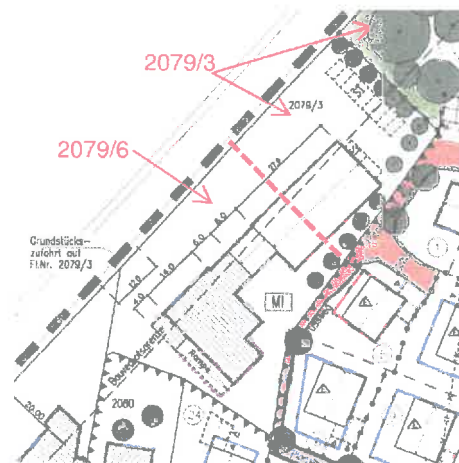
Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm,  
Bericht Nr. 39/0817/RLS-GP-E2 vom 11.12.2017  
erstellt vom Beraterkreis Kirchner,  
Bearbeitung durch Herrn Günther Puzik, Kolbermoor

## 1 Ziel und Zweck der Änderung

Der Bauausschuss Ainring hat in seiner Sitzung vom ..... für das Grundstück Fl.Nr. 2079/6 der Gemarkung Feldkirchen die 71. Änderung des Bebauungsplanes ‚Feldkirchen‘ beschlossen.

Für den Geltungsbereich bestand bereits die rechtskräftige 33. Bebauungsplanänderung Feldkirchen vom 31.12.1993 zum Zweck der Erweiterung des Betriebes. Zum Zeitpunkt der 33. Bebauungsplanänderung umfasste der Geltungsbereich die Fl.Nr. 2079/3.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Feldkirchen Zellerhof‘ im Jahr 1999 wurde die Fl.Nr. 2079/3 mit den aus der 33. Bebauungsplanänderung geltenden Festsetzungen in den Bebauungsplan ‚Feldkirchen Zellerhof‘ mit Rechtskraft vom 18.01.2000 aufgenommen.



Das Grundstück Fl.Nr. 2079/3 ist zwischenzeitlich aufgeteilt in Fl.Nr. 2079/6 (Eigentümer Lindner) und Fl.Nr. 2079/3 (Eigentümer Schaidler).

Für den ansässigen Kfz-Betrieb *Reifenszene 20* soll die Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen werden, ohne jedoch das bestehende Baurecht auf Fl.Nr. 2079/3, Teilfläche (TF) einzuschränken. Im Planentwurf vom 13.04.2017 war diese Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche ohne Änderung festgesetzt. Da diese Festsetzung allerdings den Festsetzungen der 33. Änderung lt. Stellungnahme des Landratsamtes FB 31 widerspricht, werden nun beide Grundstücke im weiteren Verfahrensverlauf in den Änderungsbereich einbezogen.

Im Sommer dieses Jahres ist das Betriebsgebäude der *Reifenszene B 20* bis auf Oberkante Erdgeschoss abgebrannt. Dadurch eröffnete sich die Möglichkeit, einen schlichten geradlinigen Hallenbau über dem restlichen Bestandsgebäude und in Verlängerung nach Norden zu errichten. Unter Einbeziehung beider Grundstückseigentümer soll, abweichend vom bisherigen Entwurf, ein lang gestreckter, jedoch gegliederter Baukörper mit beiderseitiger Grenzbebauung entstehen. Die Planung geht nun wieder in die Richtung der ursprünglichen Planung in Form der 37. Änderung des Bebauungsplanes Feldkirchen vom 25.07.1997. Zugleich werden zum Zweck des Lärmschutzes und als Abstandsfläche auch Teilgrundstücke der Fl.Nr. 2080 und 2079/4 des Nachbarn Weibhauser einvernehmlich in den Geltungsbereich aufgenommen.

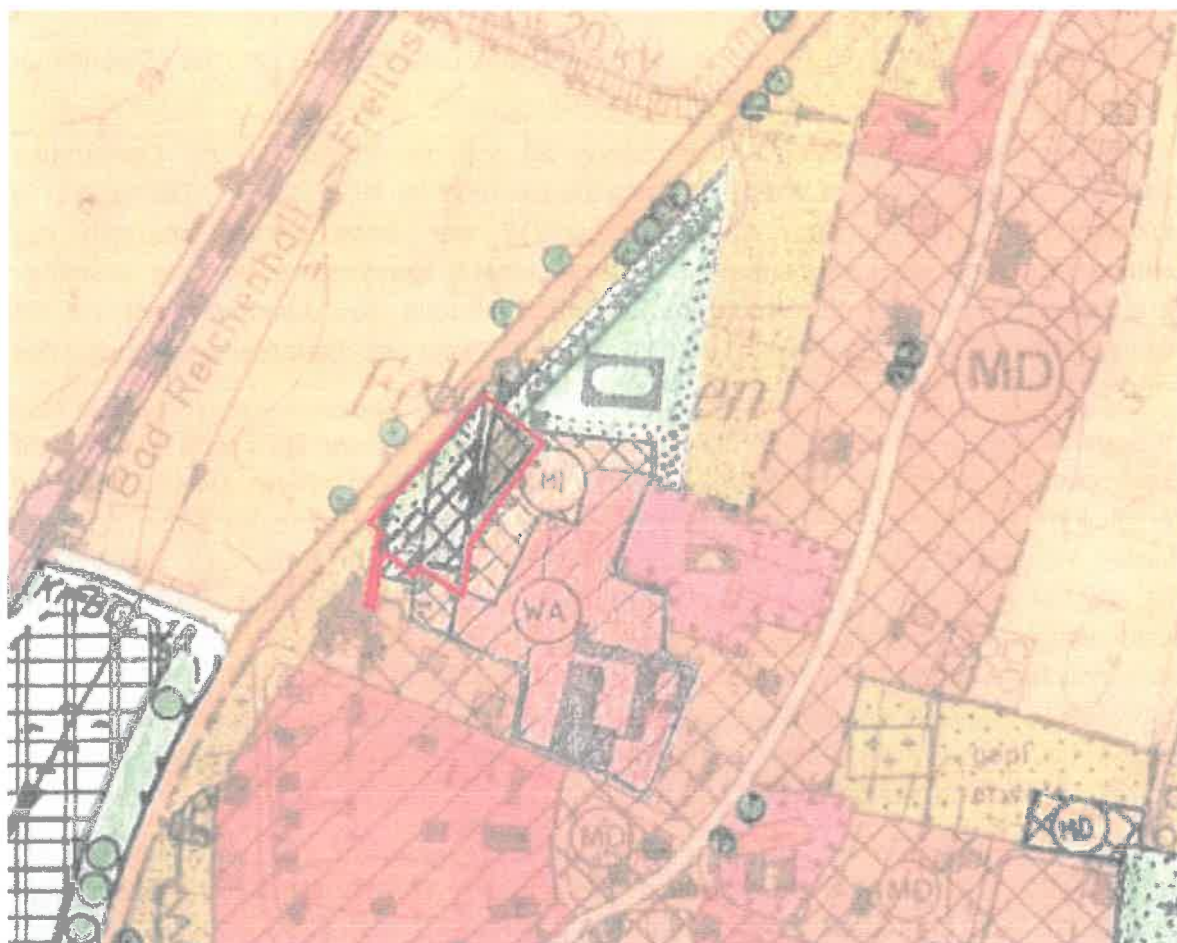
Bei dem ansässigen Betrieb auf Fl.Nr. 2079/6 handelt es sich um eine Autowerkstätte mit Schwerpunkt Tuning und Reifenservice (*Reifenszene B 20*). Durch eine großzügige Erweiterung des Betriebsgebäudes sollen unter anderem auch die unzulässiger Weise aufgestellten Lager- und Wertstoff-Container künftig auf Lagerflächen im Gebäude

untergebracht werden. Das Grundstück Fl.Nr. 2079/3 befindet sich im Eigentum Schaidler und ist durch eine rechtlich gesicherte Zufahrt, sowohl von der Bundesstraße, als auch über die Tankstelle auf Fl.Nr. 2075/1 (ebenfalls Eigentum Schaidler) erschlossen. Das Grundstück wird nach Angabe des Eigentümers vorerst nicht bebaut. Es ist an den Betrieb Reifenszene B 20 verpachtet, so dass erforderliche Stellplätze auch hier nachgewiesen werden können. Langfristige Überlegungen des Eigentümers zur weiteren Bebauung gehen in Richtung E-Tankstelle/Wasserstofftankstelle zur regionalen Versorgung. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen diese Pläne langfristig verwirklicht werden.

Zusammenfassend soll mit dem neuen Planentwurf für beide Grundstücke die künftige Nutzung langfristig gesichert werden. Ziel der nun geplanten Riegelbebauung ist eine Reduktion von Lärmemissionen aus den betrieblichen Abläufen und zugleich eine Verminderung der Verkehrslärmimmission von der B20 für die die angrenzende Wohnbebauung.

## 2 Flächennutzungsplan

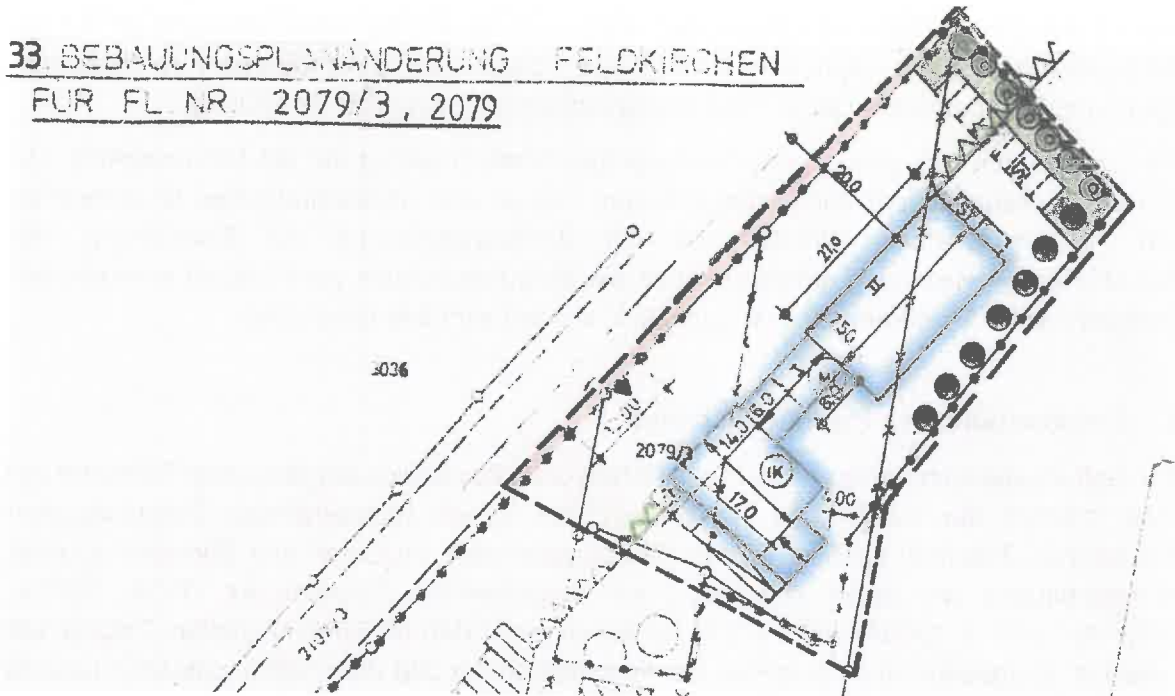
Die Gemeinde Ainring besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 04.03.186. Der geplante Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Bindung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gegeben.



### 3 Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens begründet sich in der Änderung des bereits geänderten Bebauungsplanes (siehe nachstehende Abbildung), dessen Grundzüge durch die geplante Änderung nicht wesentlich berührt werden.

#### 33 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG FELDKIRCHEN FÜR FL NR 2079/3, 2079



Der Geltungsbereich, die Art und Weise der Nutzung, sowie die Ausrichtung der Gebäude entlang der Bauverbotszone und die Grünordnung bleiben nahezu unverändert. Im Wesentlichen besteht der ursprüngliche planerische Grundgedanke einer gegliederten Riegelbebauung weiter. Durch die geplante Änderung wird eine Nachverdichtung des Mischgebietes mit verbesserter Lärmschutzkonzeption erreicht.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 wurde deshalb von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Nach der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 Abs. 2 und 3 für den Vorentwurf in der Fassung vom 24.05.2016 und für den Entwurf in der Fassung vom 13.04.2017 wurde die nunmehr geänderte neue Planung vom Bauausschuss der Gemeinde Ainring in der Sitzung am 13.11.2017 gebilligt und die erneute Auslegung beschlossen.

Nach der erneuten Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 Abs. 2 und 3 für die geänderte Planung in der Fassung vom 13.11.2017 wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Empfehlungen vom Bauausschuss der Gemeinde Ainring in der Sitzung am 19.02.2018 abgewogen und beschlossen, den dementsprechend ergänzten und überarbeiteten Änderungsentwurf verkürzt gem. § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen.

Der Gemeinde ist die Problematik einer mangelnden rechtssicheren Anwendung eines Bebauungsplanes mit einer so hohen Anzahl an Änderungsverfahren bewusst. Mittelfristig soll der Bebauungsplan ‚Feldkirchen‘ neu aufgestellt werden.

#### **4 Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und der Landesplanung gehört der Ort Feldkirchen in der Gemeinde Ainring zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und befindet sich an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Den Grundlagen des Landesentwicklungsprogrammes in Bezug auf die Verbesserung und den Erhalt insbesondere der leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetriebe werden mit der Änderungsplanung zur Erweiterung von Betriebsflächen Rechnung getragen. Auch die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie z.B. in Form einer E-Tankstelle werden verstärkt geschaffen.

#### **5 Beschreibung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich, umfasst die Fl.Nr. 2079/6 und die nördlich angrenzende Teilfläche der Fl.Nr. 2079/3 der Gemarkung Feldkirchen und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Feldkirchen Zellerhof‘ als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Im Osten und Südosten schließt Wohnbebauung an, wobei hier die direkt angrenzenden Grundstücke (Fl.Nr. 2079/4, 1973/16, 1973/15 1973/5 und 1973/6) als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan ‚Feldkirchen Zellerhof‘ festgesetzt sind. Zwischen der Wohnbebauung und dem Geltungsbereich besteht an der gesamten südlichen und östlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit rd. 2 m Höhe. Die Wand ist teilweise als doppelt beplankte Holzständerwand, teilweise als massive Betonwand ausgeführt und im Süden auf dem Nachbargrundstück dicht hinterpflanz.

In die geänderten Planung vom 13.11.2017 wurden bereits Teilflächen der Fl.Nr. 2080 und 2079/4 in den Geltungsbereich einbezogen, da diese Flächen für eine Abstandsflächenübernahme, basierend auf dem Einvernehmen der Anlieger erforderlich ist und gleichzeitig hier auch eine private Lärmschutzwand ermöglicht werden soll. Da die dargestellte Fläche, auf welche Abstandsflächen übernommen werden müssen, nicht festgesetzt werden kann, wird sie nun als Hinweis gekennzeichnet.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Bundesstraße B 20 begrenzt, von welcher eine gemeinsame Zufahrt mit der südlich anliegenden Tankstelle besteht. Zur Sicherung einer ausreichend breiten Zufahrt wird nun auch der nördliche Bereich der Fl.Nr. 2075/1 in den Geltungsbereich aufgenommen.

#### **6 Bebauung**

##### Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der bisher gültigen Festsetzung wieder als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Zulässigkeit des bereits bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des MI ist nach Auffassung der Gemeinde gegeben. In analoger Anwendung des § 6 Abs.2 Nr. 7 BauNVO, der explizit

Tankstellen zulässt, ist die Mischgebietsverträglichkeit des Reifenservicebetriebs als artverwandter Betrieb zulässig.

Bereits zur 33. Änderung des Bebauungsplanes ‚Feldkirchen‘ wurde in der fachtechnischen Stellungnahme des Landratsamtes - Fachbereich Immissionsschutz - vom 10.02.1994 mitgeteilt, dass eine Wohnnutzung in dem Plangebiet, welches sich unmittelbar an der B20 befindet, aus schalltechnischer Sicht ausgeschlossen werden sollte. Aus diesem Grund wurde bisher die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Im bestehenden Hauptgebäude war im Vorentwurf in der Fassung vom 24.5.2017 noch beabsichtigt - allerdings nur auf der lärmabgewandten Süd-Seite - eine Wohnung für einen Mitarbeiter des Betriebes zu ermöglichen. Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes (FB 31) im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 13.07.2016 ist diese Einschränkung einer der Hauptnutzungen im MI als unzulässig zu betrachten. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im weiteren Verfahren wurde deshalb darauf verzichtet, die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken, sondern wird für Wohnräume eine Ausrichtung nach der lärmabgewandten Seite in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Im Vergleich zum Entwurf vom 13.04.2017 soll mit der neuen geänderten Planung das Maß der baulichen Nutzung nun im Einvernehmen der beteiligten Grundstückeigentümer für eine umfassende Erweiterungsmöglichkeit weitgehend ausgeschöpft werden. Dementsprechend wird die **Grundflächenzahl GRZ** wieder angehoben auf 0,6 als Höchstgrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO.

Sofern bei der anrechenbaren Grundfläche Abminderungsfaktoren für den tatsächlichen Versiegelungsgrad von Freiflächen herangezogen würden, ergäbe die mögliche anrechenbare Grundfläche (entsprechend der Flächenbilanz Punkt Nr. 9) einschließlich zulässiger Überschreitung eine max. zul. gesamte Grundflächenzahl von 0,73 für das Grundstück Lindner und 0,61 für das Grundstück Schaider entsprechend den Tabellen:

Grundstück Lindner Fl.Nr 2079/6		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Versie- ge- lungs- Faktor	anrechenbare Grundfläche[m <sup>2</sup> ]		max. zul. GR[m <sup>2</sup> ] bei GRZ 0,6 einschl. 50% Überschreitung max. 0,8	
					Gebäude		gesamt
Gebäude	Bestand	350	1,00	350	722		
	Vorschlag S	31	1,00	31			
	Vorschlag N	301	1,00	301			
	Option	40	1,00	40			
Pflasterfläche	Fahrtrecht	292	0,60	175	589		
	sonst. Pflaster	689	0,60	414			
Stellplätze	Rasenfuge	63	0,30	19	38		
	Rasenfuge	63	0,30	19			
Grundstück	Fl.Nr. 2079/6	<b>1.858</b>			<b>1.349</b>		< <b>max. 1.486</b>

Grundstück Schaidler Fl.Nr 2079/3		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Faktor	anrechenbare Grundfläche[m <sup>2</sup> ]		max. zul. GR[m <sup>2</sup> ] bei GRZ 0,6 einschl. 50% Überschreitung <u>max. 0,8</u>	
					Gebäude gesamt		
Gebäude	Vorschlag	337	1,00	337	402		
	Option	65	1,00	65			
Pflasterfläche	Westen	331	0,60	199	257		
	Osten	97	0,60	58			
Stellplätze	Rasenfuge	63	0,30	19	38		
	Rasenfuge	63	0,30	19			
Grundstück		Fl.Nr. 2079/3	1.151		697		< <u>max. 921</u>

Da jedoch gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO sämtliche Flächen, unabhängig vom tatsächlichen Versiegelungsgrad zur Ermittlung herangezogen werden müssen, können bei voller Ausschöpfung der Baugrenzen die Obergrenzen nicht mehr eingehalten werden:

	Lindner	Schaidler
Grundfläche	1.829 m <sup>2</sup>	956 m <sup>2</sup>
Überschreitung GRZ 0,6	64 %	39 %
Überschr. Kappungsgrenze 0,8	23%	4%

Die Einhaltung der Grenzen nach § 20 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO würde für beide Grundstücke zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, da für die Betriebsgebäude ausreichend Zufahrtsflächen vorgehalten werden müssen und zugleich die zur Betriebsführung erforderlichen Stellplätze in erheblicher Anzahl nachzuweisen sind.

Aus diesem Grund werden entsprechend § 20 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO abweichende Bestimmungen von der Obergrenze nach § 17 BauNVO getroffen. Die Überschreitung der GRZ von 0,6 darf 55 % betragen. Die Obergrenze wird von 0,8 auf max. 0,93 angehoben.

Damit sollen vor allem ausreichend befestigte Freiflächen im Verhältnis zur bebauten Fläche ermöglicht werden und die tatsächliche Bodenversiegelung auf max. 80% der Grundstücksfläche begrenzt bleiben. Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Freiflächen wird als Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft in Punkt 3.3.1 der textlichen Festsetzungen bestimmt. Als weitere Kompensationsmaßnahme für den geringen Anteil an Grünflächen werden Fassadenbegrünungen festgesetzt.

Im Vorentwurf vom 24.05.2017 und im Entwurf vom 14. April 2017 wurde für die Festsetzung der **Wandhöhen** in erster Linie die benachbarte Wohnbebauung herangezogen. Das einzeln stehende Betriebsgebäude sollte sich hier durch niedrige Sattel- oder Flachdachbauten in die umgebende Bebauung einbinden.



Die neue geänderte Planung sieht nun eine schlichte Bebauung mit langgestrecktem Baukörper in geschlossener Bauweise vor, welcher durch unterschiedliche Wandhöhen gegliedert werden soll. Die festgesetzten **Wandhöhen** von max. 7,10 m und max. 5,50 m orientieren sich vor allem an den neuen Proportionen des gesamten Baukörpers. Der südliche Gebäudetrakt auf dem Grundstück Lindner nimmt mit einer Wandhöhe von 7,10 m zugleich Bezug zur benachbarten Tankstelle. Der nördliche Gebäudetrakt soll zum Ortsrand hin nur noch eine Wandhöhe von max. 5,50 m aufweisen. Im Anschluss nach Osten besteht bereits eine weitere, nochmals niedrigere Riegelbebauung aus Garagen.

Die geplanten Hebebühnen im Betrieb Lindner benötigen eine lichte Arbeitshöhe von 4,20 bis 4,50 m. Mit der gewählten Wandhöhe von 7,10 m können im Gebäude zwei **Vollgeschosse** ausgeführt werden, da auch im OG genügend Höhe für die üblichen Fenster- und Brüstungshöhen verbleibt. Das geplante Betriebsgebäude Schaider mit einer Wandhöhe von max. 5,50 soll sowohl eingeschossig in Form einer hohen Halle, als auch zweigeschossig mit Büro- und Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss ausgeführt werden können. Auch hier werden deshalb **zwei Geschosse als Höchstmaß** festgesetzt.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung wird im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zwingend festgesetzt.

#### Bauweise, Baugrenzen

Die bisher gültige Baugrenze entsprechend der 33. Änderung des Bebauungsplanes ‚Feldkirchen‘, welche später in den Bebauungsplan ‚Feldkirchen Zellerhof‘ integriert wurde, war 20 m vom Fahrbahnrand der B20 entfernt.

Durch die spätere Aufweitung und der damit verbundenen, geänderten Straßenführung der B20 im Zufahrtsbereich des Grundstückes verschob sich der Fahrbahnrand um die Breite der neu geschaffenen Aufweitung in Richtung des Grundstückes Fl.Nr. 2079/3. Dementsprechend verschiebt sich auch die Bauverbotszone nach § 9 FStrG in ihrer Breite von 20 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand der Bundesstraße.

Dieser Bereich darf nicht bebaut werden.

Das vorhandene Betriebsgebäude auf Fl.Nr. 2079/6 ragt über die Bauverbotszone hinaus, genießt jedoch Bestandschutz.

Da die Bauverbotszone zwingend eingehalten werden muss, kann für neu zu errichtende Gebäude oder Gebäudeteile die Bebauung nur entlang der Bauverbotszone verlaufen. Um jedoch eine entwicklungsfähige Bebauung mit Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen die ursprünglichen Baugrenzen so weit als möglich nach Norden, Osten und Süden ausgedehnt werden.

Hierfür wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO in Form einer **halboffenen Bauweise** festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen müssen die Gebäude dabei ohne seitlichen Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Durch diese Festsetzung, welche im Laufe des Verfahrens – auch im Einvernehmen beider Nachbarn - entstanden ist, konnte vermieden werden, dass die noch aus der 33. Bebauungsplanänderung geltenden Baufenster auf beiden Grundstücken erheblich

verkleinert werden müssen, um die Abstandsflächen einhalten zu können: In der Planfassung vom 13.04.2017 war noch beabsichtigt, das Grundstück Schaidler (Fl.Nr.2079/3) nicht in den Änderungsplan mit aufzunehmen. Dies hätte nachbarschützende Belange verletzt und u.U. Entschädigungsansprüche nach sich gezogen. Nur der wechselseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze begründet ein Austauschverhältnis.

In diesem Zusammenhang werden auch die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 zwingend festgesetzt, um auch die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Nachbarn nicht in Belichtung oder Belüftung einzuschränken.

Gegenüber der vorangegangenen Planung (Stand 13.04.2017) wirkt die Riegelbebauung gleichzeitig als Verbesserung der Verkehrslärmabschirmung für die unmittelbar dahinter angrenzende Wohnbebauung im Osten.

Im Einvernehmen mit dem Eigentümer (Weibhauser Fl.Nr. 2080 und 2079/4) des südlich gelegenen Grundstückes kann hier die Giebelseite sogar bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Flächen, auf welche in diesem Fall Abstandsflächen vom Nachbarn übernommen werden müssen, sind als Hinweis dargestellt.

## 7 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich wird zusammen mit den Grundstücken Fl.Nr. 2079/3 und Fl.Nr. 2075/1 über eine gemeinsame vorhandene Zufahrt mit ca. 13 m Breite von der B 20 her erschlossen. Es besteht auf dem Änderungsgebiet Fl.Nr. 2079/6 ein rechtlich gesichertes **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 2079/3 und Fl.Nr. 2075/1 aus dem Notarvertrag (Urkunden Nr. 862/2002) vom 16.04.2002, eingetragen im Grundbuch Laufen. Dieses Geh- und Fahrrecht ist im Änderungsplan dementsprechend festgesetzt und bleibt auch bei beidseitig angeordneten Stellplätzen in einer Breite von 5 m gemäß der zeichnerischen Anlage zum Notarvertrag gewährleistet.

Für den Betrieb Lindner, welcher unter die Kategorie Kfz-Werkstätte eingeordnet werden muss, sind lt. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV Anlage Nr. 9.3) je Wartungs- oder Reparaturstand 6 **Stellplätze** vorgeschrieben. Die Ermittlung und der Nachweis dieser Stellplätze wird auf Empfehlung des Landratsamtes festgesetzt, um bereits im Vorfeld Unstimmigkeiten hinsichtlich der Anzahl benötigter Stellplätze auszuschließen.

Für die **Stellplätze** entlang der B20 werden **Rasenfugenpflaster, Schotterrasen** oder dgl. festgesetzt, um die Versiegelung in diesem Bereich, auch zugunsten der festgesetzten Straßenbäume, zu minimieren. Alle weiteren Stellplätze können auch außerhalb dieser festgesetzten Flächen, z.B. Pflasterflächen errichtet werden.

Die Zufahrt zum rückwärtigen Gebäudeteil auf dem Grundstück Lindner soll künftig nur für Personenkraftfahrzeuge (z.B. der Bewohner des Hauses) möglich sein. Die vorhandene südseitige **Tiefgarageneinfahrt** wird nicht mehr benötigt und deshalb als **Abbruch** festgesetzt, um stattdessen eine ca. 3 m breite Fahrspur zur Rückseite des Gebäudes zu ermöglichen.

Für den rückwärtigen östlichen Bereich entlang der Bebauung wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung das Aufstellen von **gewerblichen Lager- oder Wertstoffcontainern** explizit ausgeschlossen.

## 8 Lärmschutz

### Verkehrslärmimmissionen

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes, Fachbereich AB 321 – Immissionsschutz, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 13.07.2016 festgestellt, dass das Bauvorhaben durch das hohe Verkehrsaufkommen von 15.113 Kfz/24h auf der angrenzenden B 20 erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist, wie auch die Lärmkartierungen nach der Verkehrslärmschutzverordnung zeigt.

Da auf den Grundstücken Wohnungen errichtet werden dürfen, wenn deren schutzwürdige Räume auf die lärmabgewandte Seite nach Südosten hin orientiert sind, wurde vom Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 2079/6, Herrn Josef Lindner im weiteren Verfahrensverlauf ein schalltechnisches Gutachten beim Beraterkreis Kirchner, Bearbeitung durch Herrn Günther Puzik, Kolbermoor in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 39/081/RLS-GP-E1 vom 10.08.2017 basieren auf der Entwurfsplanung in der Fassung vom 13.04.2017, welchem noch allein das Grundstück und erste Skizzen zum Gebäude des Herrn Lindner zugrunde lagen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen des Bauamtes zum Entwurf der Bebauungsplanung vom 13.07.2017 und dem zwischenzeitlich im August 2017 erfolgten Brand, durch welchen das Betriebsgebäude des Herrn Lindner bis auf die Erdgeschoßmauern zerstört wurde, ergab sich eine neue geänderte Planung mit Riegelbebauung. Hierzu wurde das benachbarte Grundstück des Herrn Schaidler in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Die Anforderungen an den Schallschutz aus dem Gutachten, als auch das schalltechnische Gutachten, Bericht Nr. 39/0817/RLS-GP-E1 vom 10.08.2017, des Beraterkreises Kirchner, Bearbeitung durch Herrn Günther Puzik, Kolbermoor wurde dabei als Bestandteil der Satzung in der Fassung vom 13.11. 2017 festgesetzt. Nach der Auffassung von Herr Puzik wäre dieses Gutachten im Wesentlichen auf die neue Planung übertragbar.

Von Seiten des Landratsamtes - FB Immissionsschutz - wurde jedoch während der Frist zur Stellungnahme ein auf dem aktuellen Planstand vom 13.11.2017 basierendes Gutachten nachgefordert: Gegenüber der vorangegangenen Planung (Stand 13.04.2017) wirkt die Riegelbebauung als Verbesserung der Verkehrslärmabschirmung für die unmittelbar dahinter angrenzende Wohnbebauung im Osten.

Die aktuelle **schalltechnische Untersuchung** zum Verkehrslärm, Bericht Nr. 39/0817/RLS-GP-E2 vom 11.12.2017 wurde deshalb an den geplanten Bebauungsplan und die vorliegenden Emissionsparameter (geänderte Baugrenzen, zul. Geschwindigkeit 70 km/h und DTV 2015 einschl. neuer LKW-Anteil) angepasst und ist nun als Anhang ein **Bestandteil dieser Begründung**. Die im Bericht unter Punkt 4.1.1 aufgeführten Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden verbindlich in die Satzung aufgenommen.

### Anlagenbezogene Lärmemissionen

Für die bestehende Kfz-Reparaturwerkstätte mit Reifen und Felgenservice wurde im Rahmen der Erweiterung um ein Containerlager bereits 2009 eine schalltechnische Untersuchung - Projektnummer 38/301/LP vom 14.01.2009 - durch die Handwerkskammer für München und Oberbayern erstellt.

Dieses Gutachten wurde auf Grundlage des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.02.2017, sowie eines Vorentwurfes zur Erweiterung des Betriebes um einen Reparaturarbeitsplatz von Architektin Eva Weber in der Fassung von 02.02.2017 und der schriftlichen und mündlichen Betriebsbeschreibung des Inhabers durch die schalltechnische Untersuchung - Projektnummer 38/017/LP vom 13.04.2017 ergänzend ersetzt.

Es sollte hierbei geprüft werden, ob die Erweiterung des Betriebes entsprechend der Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung aus lärmschutztechnischer Sicht im geplanten Mischgebiet und im Anschluss zum bestehenden Allgemeinen Wohngebiet genehmigungsfähig erscheint.

Zusammenfassend wird in dem Gutachten konstatiert, dass das begutachtete Vorhaben unter Voraussetzung der Richtigkeit aller genannten Angaben in keinem Konflikt mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft vor anlagenbezogenen Lärmemissionen des Gewerbebetriebes steht. Die schalltechnischen Richtwerte für ein Mischgebiet(MI) bzw. ein Allgemeines Wohngebiet (WA) können bei der angegebenen Betriebsweise des Gewerbebetriebes Lindner an den gewählten Immissionsorten im Umgriff sicher eingehalten werden. Für die nun geänderte neue Planung liegt kein aktualisiertes Gutachten vor.

## **9 Grünordnung**

Die Erfordernisse des Betriebes lassen nur eine sehr sparsame Ortsrandeingrünung zu. Entlang der B 20 besteht ein Grünstreifen von ca. 3 m Breite außerhalb des Änderungsgebietes. Gleich im Anschluss daran werden die bereits hier vorhandenen Stellplätze belassen, jedoch durch heimische großkronige Laubbäume untergliedert. Diese Gliederung setzt sich entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze fort. Eine lockere Strauchhecke zwischen den Bäumen grünt das Betriebsgelände nach Nordosten ein.

Entsprechend dem Einwand des Staatlichen Bauamtes Traunstein und dem Hinweis des Landratsamtes – FB 33 - im Zuge der Behördenbeteiligung, welche besagen, dass die geplanten Baumpflanzungen entlang der B20 einen lichten Mindestabstand von 4,50 m zum befestigten Fahrbahnrand aufweisen müssen und für die Bäume im Bereich der Parkplätze ein Anfahrerschutz vorzusehen ist, wurden im weiteren Verfahren dieser Einwand und der Hinweis als Festsetzung mit aufgenommen.

Des Weiteren werden die Hinweise der fachlichen Stellungnahme des Landratsamtes – FB 33 - im Hinblick auf die Pflanzqualität, Pflanzdichte, Gehölzart und Art der Einpflanzung in die Festsetzungen mit übernommen. Die heimischen Laubbäume müssen dementsprechend eine Pflanzqualität von StU 12-14, 3 x v, mDB, die heimischen Sträucher mind. 4 Triebe und eine Höhe von 100-150 cm aufweisen. Es wird dabei 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> Fläche festgesetzt. Um die zur Entwicklung der Großbäume ausreichenden Baumgruben von LxBxT

2m x 2 x x 80 cm zu ermöglichen, werden im weiteren Verfahren die Grünflächen für die Standorte der Großbäume zwischen den Parkplätzen und an der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf 2 m Breite erweitert.

Als Ausgleich für die abweichenden Festsetzungen zur Überschreitung der GRZ-Obergrenze sind sämtliche Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Dabei werden die jeweils festgesetzten Abflussbeiwerte dem Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' zugrunde gelegt. Sofern für bestimmte Pflastersteine ein Prüfzeugnis des Herstellervorliegt, können auch diese Angaben zugrunde gelegt werden. Die tatsächliche Bodenversiegelung kann mit dieser Ausgleichsmaßnahme auf max. 80% der Grundstücksfläche begrenzt bleiben.

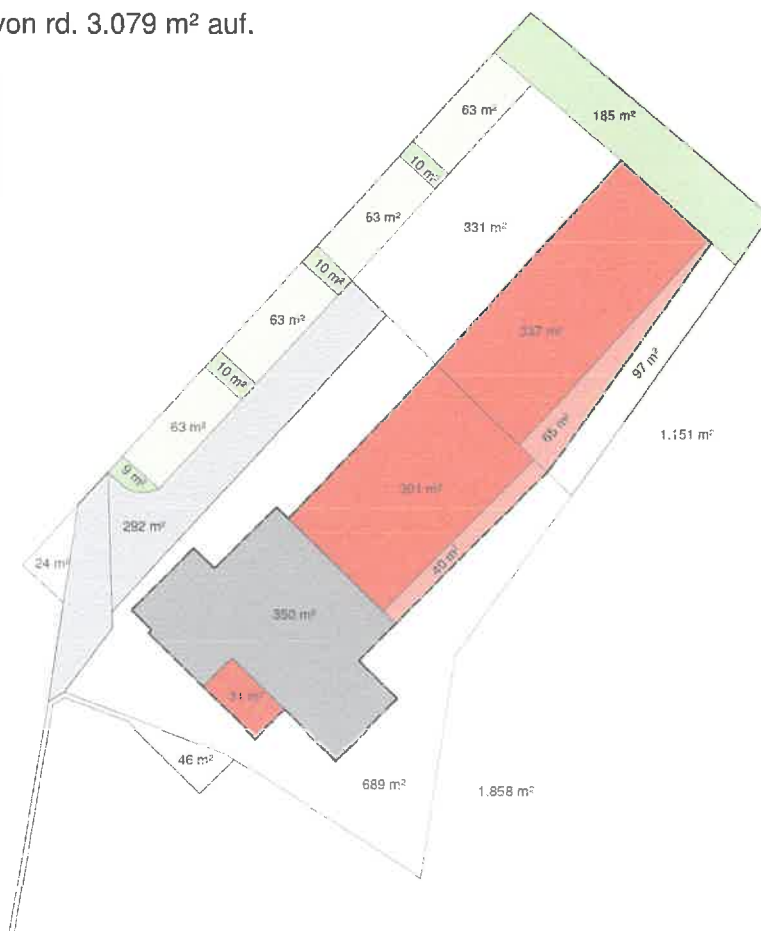
Als weitere Kompensationsmaßnahme für den geringen Anteil von Grünflächen an den Grundstücksflächen wird für Wände mit wenigen Öffnungen zwingend Fassadenbegrünung festgesetzt. Auch eine Brandwand an der Grundstücksgrenze muss dabei solange begrünt werden, bis die gegenseitige Grenzbebauung erfolgt.

An den Stellplätzen zur B 20 besteht wegen des notariell eingetragenen Fahrrechtes auf dem Grundstück keine Möglichkeit eines durchgehenden Grünstreifens zur Eingrünung mit einer Hecke. Auch hier soll an einem Zaun oder Rank Gerüst entlang der Grundstücksgrenze eine vertikale Eingrünung mit heimischen Klettergehölzen als Ausgleich geschaffen werden. Mit unterschiedlich hohen Elementen i.V.m. den gepflanzten Straßenbäumen kann ein abwechslungsreicheres Bild entstehen.

## 10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von rd. 3.079 m<sup>2</sup> auf.

	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Gebäude (Baugrenze)</b>	<b>1.124</b>	
Lindner Bestand	350	
Lindner Vorschlag	301	
Lindner Vorschlag	31	
Lindner Option	40	
Schaider Vorschlag		337
Schaider Option		65
	<b>722</b>	<b>402</b>
<b>Pflasterfläche</b>	<b>1.409</b>	
Lindner Fahrrecht	292	
Lindner	689	
Schaider W		331
Schaider O		97
	<b>981</b>	<b>428</b>
<b>Stellplätze</b>		
Lindner	126	
Schaider		126
	<b>126</b>	<b>126</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>224</b>	
Lindner	29	



Schaider		10
Schaider Ortsrand		185
	<b>29</b>	<b>195</b>
Bestehende Zufahrt		
		24
Weibhauser		
		46
Lindner gesamt		
		1.858
Schaider gesamt		
		1.151
<b>Geltungsbereich</b>		
		<b>3.079</b>

### 11 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der geänderten Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird, da der Betrieb im Mischgebiet bereits besteht und sich weiterhin vorrangig zur B 20 hin orientieren wird. Ein Sozialplan (BauGB § 180) ist daher nicht erforderlich.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen nach Inkrafttreten der 71. Änderung die Realisierung der Eingrünung und der Wiederaufbau der Betriebsstätte Lindner in Angriff genommen werden:

Ainring, den .....

.....

1. Bürgermeister Hans Eschlberger