



GEMEINDE AINRING

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldkirchen“

BEGRÜNDUNG Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 08.11.2022

geändert am: 12.09.2023

Gemeinde Ainring

1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldkirchen“

Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

In der Sitzung des Gemeinderats vom 16.03.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ beschlossen.

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) weist innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans unterschiedliche Gebietstypen auf, die im Wesentlichen im zentralen Bereich aus Dorfgebieten, Mischgebieten und Gemeinbedarfsflächen bestehen und in den Randlagen überwiegend Allgemeine Wohngebiete darstellen.

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

Aus diesem Grund soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans in den Teilbereichen erfolgen, in denen künftig der neue Gebietstyp MDW (dörfliches Wohngebiet) dargestellt werden soll (Änderungsbereich 1).

Zusätzlich erfolgen verschiedene Anpassungen des Flächennutzungsplans, wo Korrekturen bezüglich der tatsächlichen Nutzung oder graphische Überarbeitungen der Darstellung erforderlich sind.

2) Erläuterung der Änderungsbereiche

Es ergeben sich, wie folgt, insgesamt 8 Änderungsbereiche:

Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 ist der größte Änderungsbereich und umfasst die bisher als Dorf- und Mischgebiete dargestellten Flächen beidseits der Gumpinger Straße sowie nördlich der Kugelmühlstraße sowie eine als Allgemeines Wohngebiet dargestellte Fläche nordwestlich der Gumpinger Straße.

Innerhalb dieser Flächen existiert exakt die Mischung aus Wohnen, Wirtschaftsstellen landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben (wie z.B. auf Fl.Nr. 1945, Fl.Nr.1978, Fl.Nr. 1980, Fl.Nr. 1989, Fl.Nr. 2000 Tfl. Fl.Nr. 2001 Tfl.), gewerblichen Nutzungen (wie z.B. auf Fl.Nr. 1958, Fl.Nr. 2001 Tfl. Fl.Nr. 2001/3, Fl.Nr. 2001/14, Fl.Nr. 1937/2), die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (wie z.B. auf Fl.Nr. 1965, Fl.Nr. 1976, Fl.Nr. 1980, Fl.Nr. 1980/7) und Betrieben des Beherbergungsgewerbes (wie z.B. Fl.Nr. 1937/9, Fl.Nr. 1980), wie sie in § 5a Abs. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind.

Diese Flächen sollen künftig in der Gebietskategorie „**MDW**“ (Dörfliches Wohngebiet) zusammengefasst werden.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Ausdehnung des Dörflichen Wohngebiets nach Westen in bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche, die in der Realität jedoch durch genehmigte Gebäude bebaut sind. Eine Erweiterung des Dörflichen Wohngebiets erfolgt östlich der Fl.Nr. 2010/1, welche einer Erweiterungsoption für die südlich angrenzende Schreinerei dienen soll.

Die bislang als öffentlicher Parkplatz dargestellte Fläche nördlich der Kirche, wird ebenfalls als MDW dargestellt, da für diese Fläche durch die 56. Änderung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ bereits Bau-recht besteht.

Eine als graphische Korrektur zu verstehende Änderung erfolgt für die schmalen Grundstücke südlich der Kirche/ Friedhof, nördlich der Kugelmühlstraße, welche bisher versehentlich auch als Fläche für den

Gemeinbedarf gekennzeichnet waren, jedoch weder eine funktionelle noch eigentumsrechtliche Verbindung mit dem Kirchengrundstück haben.

Änderungsbereich 2

Im Änderungsbereich 2 wird lediglich eine graphische Anpassung vorgenommen und die Gemeinschaftsgrundstücke der Sammelgaragen sowie die Stellplätze des westlich benachbarten Reifenhandels nicht mehr als Grünfläche, sondern wie südlich angrenzend als Mischgebiet dargestellt.

Änderungsbereich 3

Im Änderungsbereich 3 wird das bisher zwischen einem MI (Mischgebiet) und einem WA (Allgemeinem Wohngebiet) isoliert liegenden MD (Dorfgebiet) in ein WA (Allgemeines Wohngebiet) umgewidmet, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Änderungsbereich 4

Im Änderungsbereich 4 wird der bisher als Grünfläche für Stockbahnen dargestellte Bereich der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet für Sport und Vereine dargestellt, da sich die Nutzungen alleamt innerhalb von Gebäuden befinden und keine Grünfläche darstellen.

Änderungsbereich 5

Der Änderungsbereich 5 wird von einem Allgemeinen Wohngebiet in eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. private Grünfläche überführt, da auf Nachfrage der Gemeinde die Grundeigentümerin der Fl.Nr. 1930 ausdrücklich keine bauliche Entwicklung auf Ihren Flächen wünscht. Sinngemäß wurde der Südteil der Fl.Nr. 2114/1 als private Grünfläche dargestellt, da dort städtebaulich als auch Erschließungstechnisch keine weitere bauliche Entwicklung am Ortsrand zu vertreten ist.

Änderungsbereich 6

Die bisher als MI (Mischgebiet) dargestellte Fläche schließt direkt nordöstlich an ein WA (Allgemeines Wohngebiet) an und beinhaltet keinerlei gewerbliche Nutzung welche eine Einstufung als MI rechtfertigt. Insofern wird diese Fläche künftig ebenfalls als WA gekennzeichnet.

Änderungsbereich 7

Im Änderungsbereich 8 erfolgt lediglich eine graphische Anpassung. Die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche wird künftig ebenfalls als WA (Allgemeines Wohngebiet) wie der restliche Bereich zwischen Mühlbachstraße und Hammerauer Mühlbach gekennzeichnet, da dieser Bereich auch mit Gebäuden überbaut ist.

Änderungsbereich 8

Beim Änderungsbereich 8 handelt es sich ebenfalls um eine graphische Überarbeitung des FNP. Der Überlauf vom Hammerauer Mühlbach zum Hammerauer Graben wird als Wasserfläche und nicht wie bisher, als Mischgebiet dargestellt. Die Erschließung der südöstlich des Hammerauer Mühlbachs liegenden Grundstücke erfolgt über eine öffentliche Straßenfläche, die sich graphisch vom Mischgebiet abgrenzt.

Änderungsbereich 9

Im Änderungsbereich 9 wird eine bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof dargestellte Grünfläche künftig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, so wie diese derzeit genutzt wird. Damit soll einerseits dem Vorwurf einer unzulässigen Vorratsplanung begegnet werden und andererseits eine Bebauung der Fläche auch in Zukunft vermieden werden.

3) Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird im Ortsteil Feldkirchen in bisherigen Dorf- und Mischgebieten (MD, MI) sowie daran angrenzenden Wohnbauflächen (WA), welche eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen aufweisen und tendenziell den Schwerpunkt auf der Wohnnutzung haben, Begründung i. d. Fassung v. 12.09.2023

1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Feldkirchen“

künftig als dörfliches Wohngebiet (MDW) dargestellt. Damit entfällt das Mischungsgebot für die Dorf- und Mischgebiete, welches in der Praxis des Bauvollzugs immer wieder Probleme bereitete oder zu Entwicklungen führte, die ein „Kippen“ des Charakters eines Dorf- oder Mischgebiets in ein Wohngebiet auslösten. In den Bereichen wo ein WA in ein MDW umgewidmet wird, erhöhen sich zwar die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 um 5 dB(A), in der Praxis ändert sich jedoch im Wesentlichen nichts, da die dortige Bestandsbebauung im Einflussbereich der B 20 bereits heute den höheren Immissionswerten der 16. BImSchV ausgesetzt ist.

Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf Flächen, die bereits bebaut sind oder bereits durch Bebauungspläne Baurecht beinhalten. Durch die in diesem Zuge vorgenommenen Korrekturen der graphischen Darstellung der Flächennutzung erfährt der Flächennutzungsplan eine Aktualisierung.

In wie weit die Änderung des Flächennutzungsplans Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter hat, kann dem Umweltbericht der Arbeitsgruppe für Landnutzung vom 18.1.2022 entnommen werden.

München, den 12.09.2023

Ainring, den 12.09.2023

.....
Der Planer

.....
Der erste Bürgermeister, Martin Öttl