



GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan MITTERFELDEN MITTE II

BEGRÜNDUNG Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 09.04.2024

.....

Gemeinde Ainring Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte II“ Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Für das Planungsgebiet nördlich der Salzburger Straße existiert als Planungsgrundlage der Bebauungsplan „Mitterfelden A“, bekanntgemacht am 01.09.1972 sowie die „Bebauungsplanänderung Mitterfelden Moosstraße“ aus dem Jahre 1982. Innerhalb des Bebauungsplans „Mitterfelden A“ wurden zwischenzeitlich insgesamt 39. Änderungen vorgenommen, die in der Mehrzahl auf Nachverdichtungswünschen gründeten.

Die „Bebauungsplanänderung Mitterfelden Moosstraße“ erfuhr ebenfalls 3 kleinere Bebauungsplanänderungen, die im Wesentlichen kleinere Anbauvorhaben enthielten.

Da die Anträge zu Nachverdichtungsvorhaben nicht abreißen und weitere Teiländerungen des Bebauungsplans nicht mehr durchgeführt werden sollen, will die Gemeinde, ähnlich wie bei der Neuplanung für das Baugebiet Mitterfelden Mitte, welches im Osten angrenzt, auch für das Gebiet östlich der Salzstraße und Ludwig-Thoma-Straße, östlich bzw. beidseits der Moosstraße, nördlich und südlich der Heubergstraße sowie beidseits der Göllstraße nun einen qualifizierten Bebauungsplan neu aufstellen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring fasste deshalb in seiner Sitzung am 14.02.2023 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte II“, die großen Teile des bisherigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ und die Bebauungsplanänderung „Mitterfelden Moosstraße“ ersetzen soll.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) weist bis auf die Fl.Nrn. 537/197, 537/200 und 537/201, welche als Gemeinbedarf für die Gemeindeverwaltung und die Kirche dargestellt sind, die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet bzw. Wohnbauflächen aus. Letztere waren im Bebauungsplan „Mitterfelden A“ östlich der Gemeinbedarfsflächen noch als Mischgebiet und im nördlichen Anschluss als Reine Wohngebiete festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan wurde das Grundstück mit der derzeit bestehenden Fernmeldestelle für die Post auf Fl.Nr. 537/202 ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund seiner Eignung und Lage im Teil-Quartier 3.1 wurde das Grundstück im Sinne einer zweckmäßigen Nachfolgenutzung dem Wohngebiet zugeschlagen, was eine Fortführung der bisherigen Nutzung nicht ausschließt.

Innerhalb des Wohngebiets, welches von der Göllstraße umschlossen wird, ist eine öffentliche Kinderspielfläche dargestellt, die in der Realität auch existiert.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan folgt damit im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches.

3) Verfahren

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, im dem nur Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung in Teilbereichen) zugelassen werden sollen. Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt bei dem auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann. Da jedoch eine größere Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m² aber kleiner als 70.000 m² festgesetzt wird, wurde für den Bebauungsplan eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, mit der nachgewiesen wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

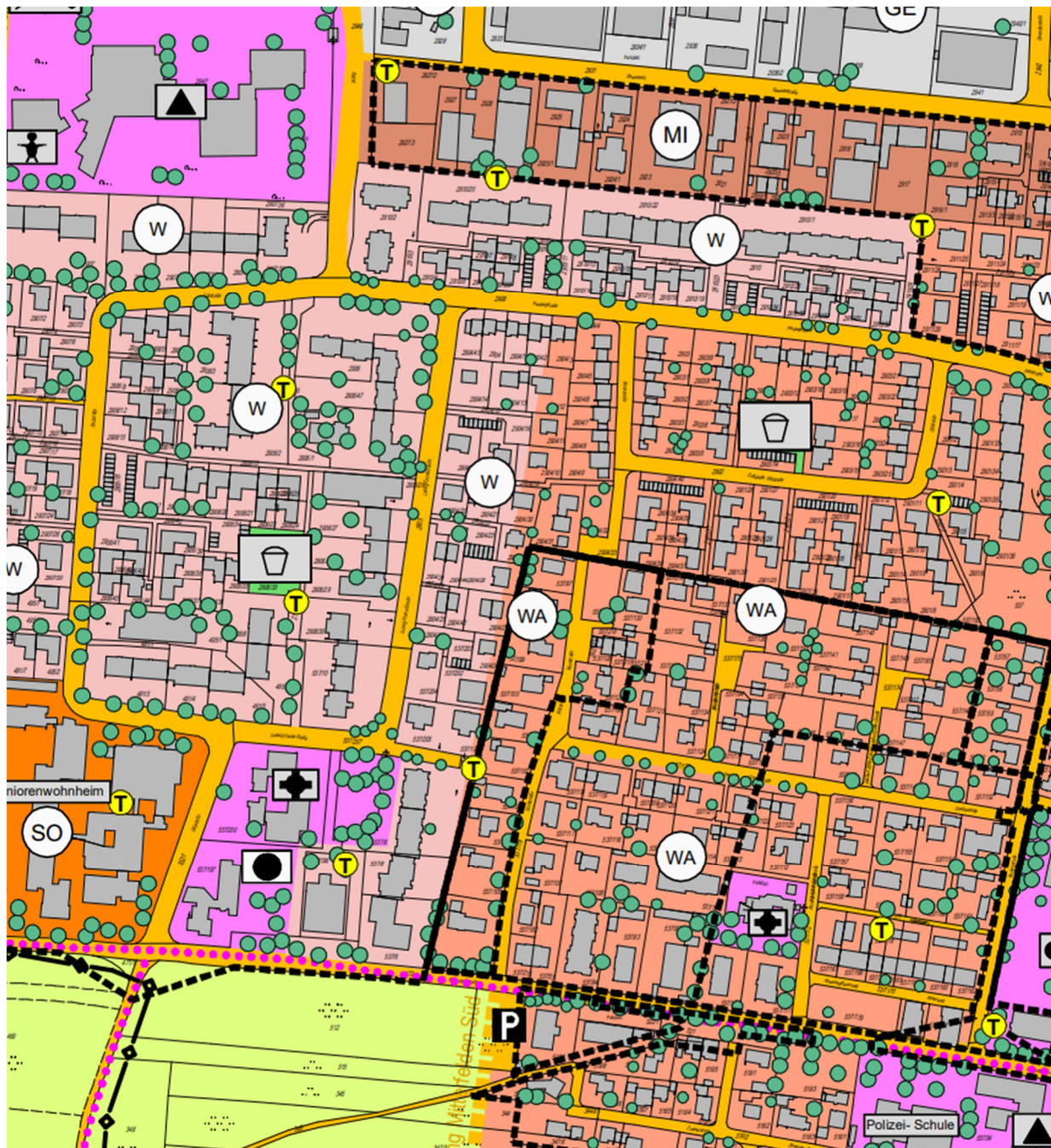


Abb. 1 Ausschnitt aus dem neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring

4) Geltungsbereich

4.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Mitterfelden der Gemeinde Ainring, nördlich der Salzburger Straße, zwischen der Salzstraße und Ludwig-Thoma-Straße im Westen, östlich bzw. beidseits der Moosstraße, nördlich und südlich der Heubergstraße sowie beidseits der Göllstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende 10 Teil-Quartiere, die sich entweder durch ihre unterschiedliche Nutzung oder Bautypologie unterscheiden:

- Gemeinbedarfsfläche Rathaus nördlich der Salzburger Straße, östlich der Salzstraße,
- Gemeinbedarfsflächen Kirche nördlich der Gemeinbedarfsfläche Rathaus, östlich der Salzstraße,

- Wohn- und Geschäftshaus nördlich der Salzburger Straße, östlich der Gemeinbedarfsfläche Rathaus (WA 1),
- Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Salzburger Straße, östlich angrenzend an das WA 1 und die Gemeinbedarfsflächen Kirche, (WA 2),
- Einfamilienhausbebauung nördlich der Salzburger Straße, östlich angrenzend an das WA 2, begrenzt durch die Ludwig-Thoma-Straße im Westen und die Moosstraße im Osten (WA 3),
- Kettenhausbebauung südlich der Heubergstraße, westlich, östlich und nördlich der Göllstraße (WA 4) mit öffentlichem Kinderspielplatz,
- Gartenhofhausbebauung südlich und östlich der Göllstraße (WA 5)
- Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Heubergstraße, östlich der Salzstraße (WA 6)
- Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Heubergstraße (WA 7) sowie
- Gartenhofhausbebauung nördlich der Heubergstraße (WA 8).

Die Quartiere WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 wurden entsprechend der Untergliederung durch öffentliche Erschließungsflächen oder festgesetzter Abgrenzungsperschnur in entsprechende Unterquartiere gegliedert.



Abb. 2 Übersicht der unterschiedlichen Bauquartiere

4.2 Erschließung des Geltungsbereichs

Die Primärererschließung des Geltungsbereichs für den Fahrverkehr erfolgt über die beiden Straßenstränge der Salzstraße (im weiteren Verlauf Ludwig-Thoma-Straße) und der Moosstraße, die jeweils von der der Salzburger Straße nach Norden bis zur Heubergstraße führen. Südlich der Heubergstraße und östlich der Moosstraße erschließt eine zusätzliche Erschließungsspanne (Göllstraße) die weiter östlich situieren Flächen des Geltungsbereichs.

Die Binnenfahrschließung des östlich der Ludwig-Thoma-Straße liegenden Baugebiets WA 3 sowie des WA 2 erfolgt über kleine Stichstraßen, die von der Ludwig-Thoma-Straße nach Osten führen und in gemeinschaftlichen Garagenhöfen, oberirdischen Stellplätzen und beim WA 2 in einer Tiefgaragenzufahrt enden. Im nördlichen Bereich wird dieses Erschließungsnetz durch eine Geh- und Radwegverbindung ergänzt, welche von der Ludwig-Thoma-Straße nach Osten zur Moosstraße führt.

Die Fahrschließung der Mehrfamilienhausbebauung des WA 6 und WA 7 sowie der südlich davor situieren Gartenhofhäuser im WA 8 erfolgt ebenfalls durch kleine Straßenstiche die von der Heubergstraße nach Norden führen und die dortigen Tiefgaragen, Garagenhöfe und oberirdischen Stellplatzflächen erschließen. Die nördlich der Heubergstraße in zweiter Reihe liegenden Eingänge der Gartenhofhäuser werden über kleine Wohnwege in Ost-West-Richtung erreicht.

Die Erschließung der Gartenhofhäuser südlich der Göllstraße erfolgt ebenfalls über kleinere Wohnwege die von der Göllstraße nach Süden führen. Diese Wege dürfen nur im Ausnahmefall befahren werden, da der ruhende Verkehr in Gemeinschaftsgaragen entlang der Göllstraße untergebracht wird. Der östlichste dieser Wege führt in Südostrichtung von der Göllstraße zum Nord-Südstrang der Heubergstraße.

Bis auf die vorgenannten Stichstraßen und Wohnwege weisen die Straßen alle ein Profil mit Fahrbahn (in der Heubergstraße mit nördlichem Parkstreifen) und durch Hochbord getrennten Fußweg auf, der in der Regel zweiseitig vorhanden ist.

Die Binnenerschließung der Gemeinbedarfsflächen sowie des WA 1 und dem südlichen Teil des WA 2 erfolgt derzeit über das Flurstück 537/197 des Rathauses, aus dem die öffentlichen Erschließungsflächen noch nicht als solche herausgemessen wurden. Der planungsgegenständliche Bebauungsplan setzt deshalb dort erstmalig öffentliche Verkehrsflächen fest, die der tatsächlichen derzeitigen Nutzung entsprechen.

5) Analyse der derzeit vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich

5.1 Art der Nutzung, Geschossigkeit, Dachformen, ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist 5 unterschiedliche Nutzungs- und Bau Typologien auf:

- **Gemeinbedarfsflächen mit Sonderbauten für die Gemeindeverwaltung und die Kirche,**
- 3-7-geschossige Mehrfamilienhäuser im Nahbereich der Salzburger Straße und am Nordrand des Geltungsbereichs (WA 1, WA 2, WA 6, WA 7),
- 1-2-geschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit geneigten Dächern im WA 3,
- 2-geschossige Kettenhäuser mit eingeschossigen Garagengebäuden im WA 4, die ursprünglich mit Flachdach geplant waren sowie
- 1-geschossige Gartenhofhäuser im WA 5 und WA 8, die ursprünglich mit Flachdach geplant waren.

Bis auf die Einfamilienhausbebauung beidseits der Moosstraße liegen alle anderen Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mitterfelden A“. Dieser Bebauungsplan sah entsprechend der damaligen städtebaulichen Auffassung vor, den ruhenden Verkehr überwiegend auf Gemeindeflächen in Form von Garagenhöfen und offenen Stellplätzen zu bündeln. Lediglich die an den Erschließungsstraßen gelegenen Kettenhäuser weisen zwischen den Wohngebäuden gelegene individuelle Garagen auf.

Ein weiteres wesentliches Kennzeichen des Bebauungsplans „Mitterfelden A“ war die Festsetzung von Kiespressflachdächern auf den Geschossbauten sowie den Ketten- und Gartenhofhäusern als Ausdruck einer „zeitgemäßen“ Gestaltung. Im Laufe der Jahre wurden bei der verdichteten Einfamilienhausbebauung große Teile der Flachdächer auf Grundlage entsprechender Bebauungsplanänderungen

mit geeigneten Dächern überdeckt, da die damaligen Flachdachabdichtungen keine dauerhafte Dichtigkeit aufwiesen. Dabei wurden bei den Gartenhof- und Kettenhäusern durch eine Anhebung der ursprünglichen Wandhöhen geringfügige zusätzliche Wohnflächen im Dachgeschoss generiert. Diese Maßnahmen haben die Proportionen der Gebäude leider sehr zum Nachteil verändert.

Der ursprüngliche Gedanke des Bebauungsplans „Mitterfelden A“ war im Bereich nördlich der Heubergstraße, den künftigen Bewohnern privat nutzbare Freibereiche zuzuordnen, entweder als geschützte Gartenhöfe oder bei den Geschosswohnungen als breite Terrassen mit ausladenden Pflanztrögen, die eine Einsicht in die vorgelagerten Gartenhöfe verbietet (siehe Abb. 3).

Leider wurde dieser Planungsgedanke bei den Geschossbauten nur bei den 3 Gebäuden auf Fl.Nr. 2910/20 umgesetzt, was wohl auch der Tatsache geschuldet war, dass in den Geschossbauten Sozialwohnungen für Spätaussiedler geschaffen wurden. Da aufgrund der entsprechenden Förderrichtlinien eine Mischung mit Einheimischen nicht gestattet war, entstand eine Ghettoisierung der Bewohnerstruktur, die bis heute spürbar ist.

Mit der Bebauungsplanänderung „Mitterfelden Moosstraße“ wurde eine größere Geschossigkeit (II Vollgeschosse statt I Vollgeschoss) bei entsprechend größeren Wand- und Kniestockhöhen (max. 4,70 m Wandhöhe bei II Vollgeschossen) zugelassen, da durch den Bebauungsplan „Mitterfelden A“ der Siedlungsrand weiter nach Westen verlagert wurde und eine ursprünglich geduckte Ortsrandbebauung städtebaulich nicht mehr zu rechtfertigen war. Bei der Mehrheit der Gebäude wurde jedoch nur eine Anhebung der Dächer auf den erdgeschossigen Baukörpern ausgeführt, eine Aufstockung auf 2 Vollgeschosse wurde nur in wenigen Fällen genutzt.



Abb. 3 Alter Bebauungsplan von 1970, bekanntgemacht 1972

5.2 *Baudichte, überbaute Grundstücksflächen*

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Mitterfelden A“ (siehe Abb. 3) sah nördlich der Heubergstraße einen urban geprägten Städtebau mit einer Mischung aus 4-7-geschossigen Terrassenhäusern und einer verdichteten Teppichbebauung aus Gartenhofhäusern bei einer Gesamt-GFZ über alle Haustypen von 1,0 vor. Durch die Änderung des Bebauungsplans auf Fl.Nr. 2910/2, wurde die Gesamtdichte erhöht und liegt derzeit bei 1,13 im Mittel. Durch die mittlerweile erfolgte Teilung der Grundstücke entstanden jedoch sehr unterschiedliche Dichten auf den einzelnen Buchgrundstücken, die vom Mittel der Geschossflächenzahl zum Teil erheblich abweichen.

Die Dichte von GFZ 1,0 war ursprünglich auch für die Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Salzburger Straße (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Mit der 25. – 28. Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich wurde die GFZ auf 1,2 erhöht. Die tatsächlich vorhandene GFZ liegt beim WA 1 und WA 2 jedoch bei ca. 1,4.

Für die Ketten- und Gartenhofhäuser südlich der Heubergstraße und beidseits der Göllstraße sowie die Einfamilienhäuser östlich der Ludwig-Thoma-Straße setzte der Bebauungsplan „Mitterfelden A“ eine Durchschnittsdichte von GFZ 0,5 fest, welche jedoch im WA 4 nur auf 2 Grundstücken und im WA 5 nur auf einem Grundstück erreicht wird.

Bei den Einfamilienhäusern östlich der Ludwig-Thoma-Straße wurde ebenfalls eine GFZ von 0,5 festgesetzt, die auch dort nur auf Fl.Nr. 537/205 aufgrund einer Bebauungsplanänderung erreicht wird.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde in keinem der vorgenannten Bereiche festgesetzt. Hier wurde die überbaubare Fläche allein durch die festgesetzten Bauräume geregelt.

Aus dem in der Anlage beigefügten Grundstücksverzeichnis sind die derzeitigen Verhältnisse der überbauten Flächen und Geschossflächen im Einzelnen zu entnehmen.

6) **Erläuterung der Festsetzungen**

6.1.1 *Planungsziele allgemein*

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte II“ ist, im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung, (nicht zuletzt durch die geänderte Abstandsflächenregelung der BayBO) vorhandene Nachverdichtungspotentiale bei Erhalt vorhandener Grünräume auszuschöpfen und der Bauverwaltung ein rechtssicheres Instrument an die Hand zu geben, um diese Nachverdichtungsbestrebungen mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen städtebaulich steuern können. Während im Geschosswohnungsbau lediglich der vorhandene Bestand festgeschrieben wird, ergeben sich je nach Planungsbereich unterschiedliche Möglichkeiten der Nachverdichtung, die nachstehend beschrieben werden.

6.1.2 *Planungsziele im Einzelnen*

Gemeinbedarfsfläche für das Rathaus

Da davon auszugehen ist, dass die Gemeindeverwaltung in Zukunft zusätzliche Räumlichkeiten benötigt, wurde untersucht, welche Erweiterungsmöglichkeiten bei Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands auf dem Rathausgrundstück zur Verfügung stehen.

Die Untersuchung ergab, dass die funktionell sinnvollste Erweiterung durch einen zusätzlichen Gebäudeflügel auf der Ostseite des Rathauses, südlich der bestehenden Parkplätze, gegeben ist. Diese erfordert lediglich eine Verlagerung der bestehenden Damentoiletten in den derzeitigen Wartebereich, um den Erweiterungsflügel an die innere Erschließung des Bestandsgebäudes anzubinden (siehe Abb. 4). Der dadurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen kann durch eine Erweiterung der Tiefgarage im Bereich unter dem Besucherparkplatz nachgewiesen werden. Da durch die Tiefgaragenerweiterung der Schwellenwert einer Großgarage ($< 1000 \text{ m}^2$) auch weiter eingehalten wird, reicht die einspurige Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage auch im Erweiterungsfall aus.

Der Bauraum wurde jedoch insgesamt größer gefasst, um auch die Erweiterungsszenarien des ursprünglichen Planers des Rathauses zuzulassen (siehe Abb. 5).

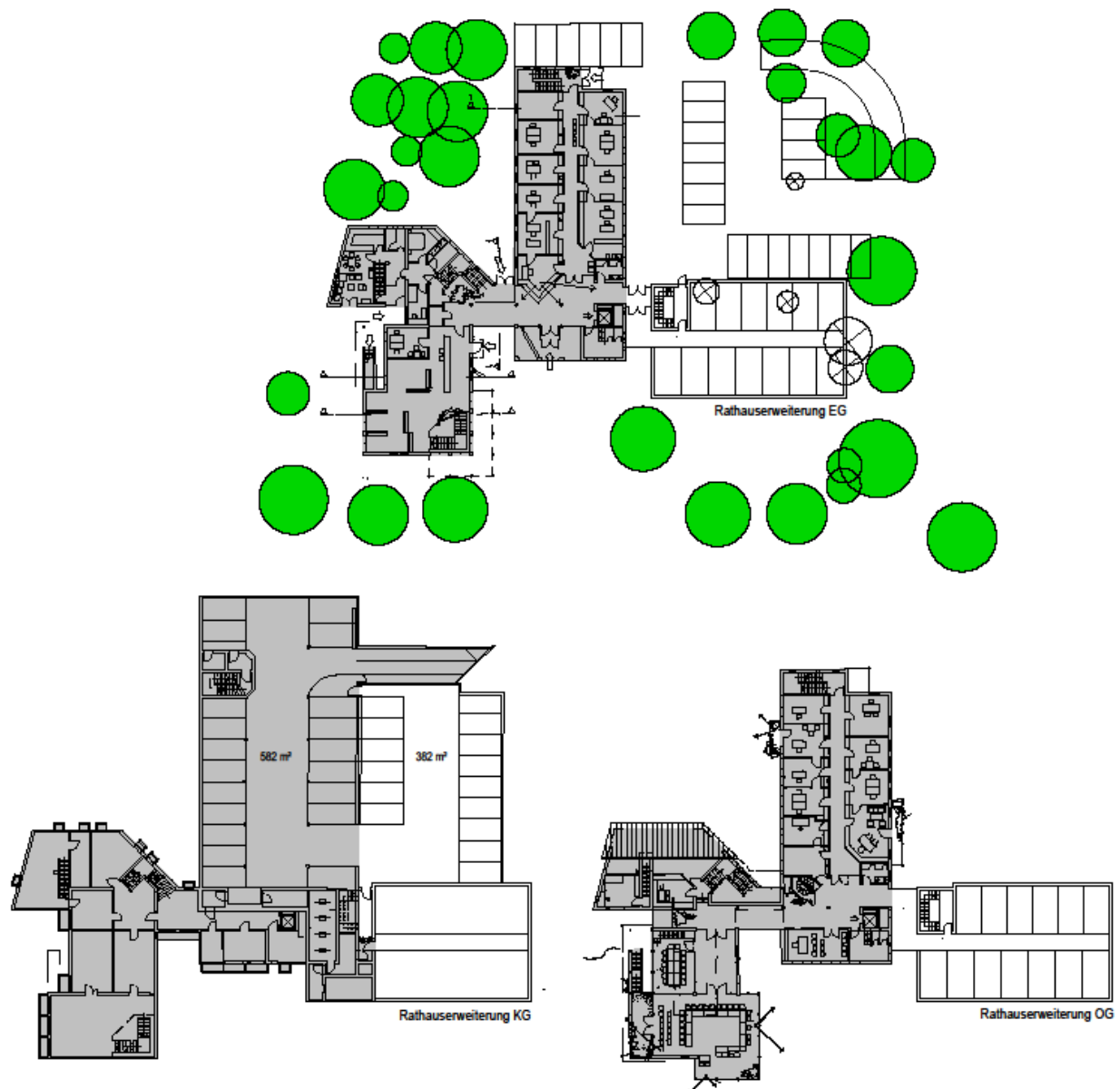
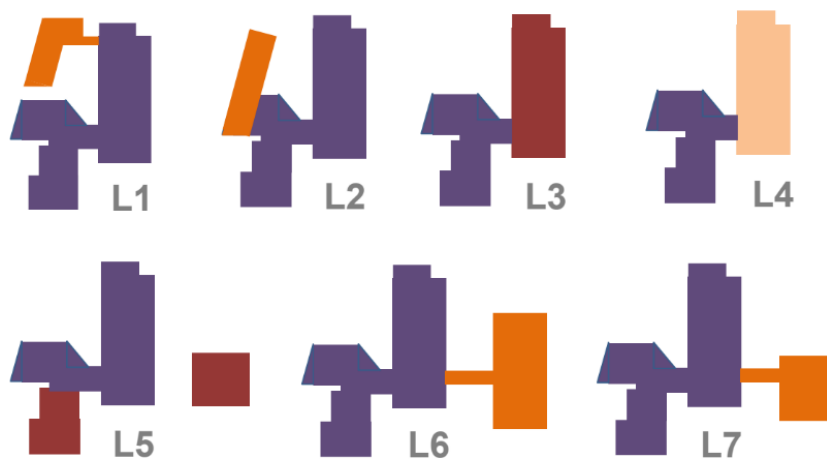


Abb. 4 Erweiterungsmöglichkeit Rathaus

Abb. 5 Auszug aus der Erweiterungsstudie des Architekturbüros Romstätter

Lösungsansätze zum Umbau und Erweiterung

Machbarkeitsstudie Rathaus Ainring 06.11.2020 – Seite 11



Gemeinbedarfsfläche für die Katholische Kirche

Mit der 36. Bebauungsplanänderung auf den Fl.Nrn. 537/200 und 537/201 wurden Bauräume festgesetzt, die nur auf Fl.Nr. 537/200 umgesetzt wurden. Auf Fl.Nr. 537/201 wurde lediglich der Parkplatz auf der Nordseite des Grundstücks realisiert. Der seinerzeit festgesetzte Bauraum kann in der damaligen Form nicht mehr realisiert werden, da in diesem Bereich ein sehr großer, erhaltenswerter Baum existiert, den der Bauraum berücksichtigen muss. Die damals festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m und die Festsetzung eines Flachdachs werden zu Gunsten einer 2-geschossigen Bauweise mit geneigten Dächern aufgegeben, so dass das damalige Baurecht durch die Änderung des Bauraums nicht geschmälert wird.

WA 1

Das WA 1 besteht aus einem knappen Grundstück mit einem 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit darüberliegendem Terrassengeschoss, welches 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses überdeckt (GRZ 0,53, GFZ 1,41). In der damaligen Bebauungsplanänderung wurde festgesetzt, dass im EG zwingend eine Ladennutzung und im UG eine Tiefgarage einzurichten ist. In den Obergeschossen befindet sich überwiegend Wohnnutzung. Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Nutzung sowie des Ausmaßes des Gebäudes nur den Bestand fest.

WA 2

Das WA 2 besteht aus 4 aneinandergereihten Geschosswohnungsbauten auf 3 unterschiedlichen Grundstücken WA 2.1 – WA 2.3, die im Süd- und Mittelteil 5-6 Geschosse aufweisen und im Nordteil auf 3 Vollgeschosse zurückgestuft wurden.

Dabei decken sich die Gebäudefugen nicht mit den Grundstücksgrenzen, so dass auf Fl.Nr. 537/6 und 537/8 Überbauungen durch die nördlich angrenzenden Baukörper vorhanden sind. Die Stellplätze der Gebäude werden zum Teil oberirdisch und zum Teil in Tiefgaragen nachgewiesen, deren Erschließung grundstücksbezogen von Süden, Westen und Norden erfolgt.

Während der mittlere und die nördlichen Baukörper ausschließlich Wohnnutzung aufweisen, enthält der südlichste Baukörper an der Salzburgerstraße im EG eine Postfiliale sowie eine Gastronomienutzung mit Gästeterrasse. Der Bebauungsplan setzt auch hier hinsichtlich der Nutzung im EG sowie der Ausmaße der Gebäude nur den Bestand fest.

WA 3

Das WA 3 umfasst die kleinteilige Einfamilienhausbebauung (sowie die Mehrfamilienhäuser auf Fl.Nr.537/205) östlich der Ludwig-Thoma-Straße sowie entlang der Moosstraße. In diesem Bereich wurden bereits in den vorangegangenen Bebauungsplänen geneigte Dächer geringer Neigung (22°-25°) auf 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Während bei den von der Ludwig-Thoma-Straße erschlossenen Gebäuden die Stellplätze in der Regel in Gemeinschaftsgaragen und auf Gemeinschaftsstellplätzen nachgewiesen werden, sind bei den Gebäuden entlang der Moosstraße Garagen und Stellplätze auf dem Baugrundstück vorhanden.

In wenigen Fällen wurden zwischenzeitlich auch bei den Gebäuden mit Gemeinschaftsstellplätzen Garagen und Stellplätze mittels Bebauungsplanänderung auf den Baugrundstücken errichtet, um zusätzlichen Bedarf (z.B. bei Nachverdichtungsvorhaben mit zusätzlichen Wohneinheiten) abzudecken. Dies ist städtebaulich auch verträglich, solange die Zufahrt zu den zusätzlichen Stellplätzen von den Anwohnerstichstraßen und nicht von der Ludwig-Thoma-Straße aus erfolgt.

Generell ist im WA 3 das größte Nachverdichtungspotential vorhanden, da dort die Erweiterungsmöglichkeiten nicht nur hinsichtlich der Wandhöhe, sondern auch von der Grundfläche (insbesondere im WA 3.1 westlich der Moosstraße und im WA 3.3 östlich der Ludwig-Thoma-Straße) gegeben sind (siehe auch vorgeschlagene Form der Baukörper in der Planzeichnung).

Im WA 3.1 westlich der Moosstraße sind in einzelnen Fällen sogar Erweiterungen von Einzel- zu Doppelhäusern denkbar, da dort die Grundstücke eine ausreichende Größe aufweisen. Dies kann in einzelnen Fällen die Finanzierung der Nachverdichtungsmaßnahmen erleichtern.

Das WA 3 wurde in 5 Teilbereiche gegliedert, wobei das WA 3.1 und 3.2 eine vergleichbare Struktur aufweist.

Das WA 3.2 stellt einen planungsrechtlichen Sonderfall dar, da dort für die beiden Flurstücke 2904/31 und /32 ein genehmigter Vorbescheid für den Bau einer Hausgruppe mit 6 Reihenhäusern existiert, für

die eine Wandhöhe von 7,5 m beantragt war. Der ruhende Verkehr wurde dort ausschließlich oberirdisch in Garagen und auf offenen Stellplätzen nachgewiesen, welche entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans erschlossen sind und auf 21 m Länge Zufahrten von der Moosstraße erfordern. Angebotene Alternativen wurden vom Eigentümer abgelehnt. Auf Wunsch des Eigentümers wurde dort die genehmigte Vorbescheidplanung abgebildet.

Das WA 3.4 befindet sich auf der Ostseite der Moosstraße und ist bis auf Fl.Nr. 537/127 bereits dicht bebaut.

Das WA 3.5 umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1537/106 Ecke Moosstraße/ Salzburger Straße, welches momentan mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut ist, welches von der Salzburger Straße zurückversetzt ist. Da dieses Grundstück relativ groß ist, wäre künftig auch eine Bebauung denkbar, die entlang der Salzburger Straße den Duktus der östlich und westlich benachbarten Bebauung mit einer höheren Bebauung (4 Vollgeschosse) aufgreift, während im nördlichen Rückraum eine 2-geschossige Bebauung die Höhenentwicklung der Einfamilienhäuser entlang der Moosstraße übernimmt.

WA 4

Das WA 4 mit seinen 3 Teilbereichen besteht aus einer Bebauung mit 2-geschossigen Kettenhäusern, zwischen denen sich jeweils entlang der Straße eingeschossige Einzel- oder Doppelgaragen befinden bzw. entlang der Wohnwege eingeschossige Zwischenbauten befinden, die in der Regel nicht unterkellert sind. Für die Häuser im WA 4.2 am Wohnweg wurden zum Stellplatznachweis Gemeinschaftsgaragen errichtet. Bis auf 3 Gebäude im WA 4.2, die noch das ursprüngliche Flachdach aufweisen, wurden sämtliche 2-geschossigen Gebäude mit einem 23° geneigten Satteldach versehen.

Um in diesem Bereich eine flächenschonende Nachverdichtung zuzulassen, wurde festgesetzt, dass die eingeschossigen Garagen und Zwischenbauten entweder durch einen erdgeschossigen Anbau erweitert und /oder um ein Geschoss aufgestockt werden können, wenn deren Wandhöhe um mindestens 0,5 m niedriger als die der Wandhöhe des angrenzenden Hauptgebäudes ist, damit die ursprüngliche Gliederung der Baukörper erhalten bleibt. Die unterschiedlichen Erweiterungsmöglichkeiten wurden in der Anlage zur Begründung für 2 exemplarische Grundstücke zeichnerisch erläutert, da je nach Erweiterungsart die Garage bei der GFZ zu berücksichtigen ist (Aufstockung) oder nicht zu berücksichtigen ist (bei erdgeschossigem Anbau).

Die Ausgestaltung der Bauräume lässt auch Erweiterungen an anderer Stelle zu, es wird jedoch erwartet, dass eine Erweiterung und Aufstockung der Zwischenbereiche die den Bestand schonendste Möglichkeit einer Nachverdichtung darstellt.

Da durch die vorangegangenen Bebauungsplanänderungen in diesem Bereich eine einheitliche Dachneigung von 23° vorgegeben wurde, wird diese auch für die Aufstockungen der Zwischenbauten festgesetzt. Um eine Teilung in 2 unterschiedliche Wohneinheiten zu ermöglichen, sind auch Außentreppen zur Erschließung der Obergeschosse zugelassen.

Sollte sich durch die Aufstockung ein Mehrbedarf an Stellplätzen ergeben, können diese in der Regel im Vorgartenbereich der Kettenhäuser neben und vor den Garagen nachgewiesen werden.

WA 5

Das WA 5 mit seinen beiden Teilbereichen umfasst die Gartenhofhausbebauung südlich und östlich der Göllstraße. Auch in diesem Bereich wurde die überwiegende Mehrzahl der Gebäude mit 25° geneigten Dächern überdeckt. Hier ergeben sich bei den größeren Grundstücken am Südrand Erweiterungsoptionen in der Fläche, ansonsten sind die Nachverdichtungspotentiale bis auf kleinere Anbauten weitestgehend ausgeschöpft.

WA 6

Im WA 6 befinden sich 2 Geschosswohnungsbauten bei denen die bestehende GRZ, GFZ, Geschossigkeit und Wandhöhe festgesetzt werden. Zusätzlich erfolgt die planerische Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts bei der Tiefgaragenzufahrt zu Gunsten des östlichen Nachbarn auf Fl.Nr. 2910/20, da dessen Tiefgarage von der gleichen Zufahrt erschlossen wird.

WA 7

Das WA 7 gliedert sich in 3 Teilbereiche aus jeweils eigenen Flurstücken auf denen Geschosswohnungen mit einer Höhenentwicklung bis zu 7 Geschossen stehen. Die umgebenden Freiflächen werden

durch die Feuerwehrtrassen im Süden, die Unterbauung mit Tiefgaragen sowie die asphaltierten Stellplätze mit ihren Zufahrten im Norden (insbesondere auf Fl.Nr. 2910/1 und 2910/22) fast komplett belegt. Die Verschattung der nördlichen Flächen mindert zudem die Aufenthaltsqualität der Freibereiche. Eine Verbesserung der Situation könnte hier nur bei Erneuerung der Befestigungsflächen mit gleichzeitiger Verbesserung der Grünausstattung erfolgen. Hier wird nur der Bestand planerisch festgesetzt.

WA 8

Das WA 8 umfasst mit seinen 3 Teilbereichen die dem WA 7 südlich vorgelagerte Teppichbebauung aus erdgeschossigen Gartenhofhäusern, die im WA 8.1 und WA 8.3 zum Teil mit mittensymmetrischen Satteldächern entlang der Heubergstraße aber auch asymmetrischen Satteldächern in den dahinterliegenden Bereichen überdeckt sind. Das WA 8.2 weist noch die ursprünglichen Flachdächer bei den Gebäuden auf. Nachdem die Gemeinde den Eigentümern aller Gartenhofgrundstücke eine Aufstockung zubilligen will, wurden auf allen Wohngebäuden Überdeckungen mit geneigten Dächern zugelassen, wenngleich durch die entsprechenden Dachüberstände eine sehr dicht überbaute Situation entsteht.

Um die Höhenentwicklung der bisherigen Aufstockungen fortzuführen, wurde die in den entsprechenden Bebauungsplanänderungen festgesetzte Begrenzung der Kniestockhöhe und Dachneigung fortgeführt und durch eine konkrete Wandhöhenregelung der unterschiedlichen Wandhöhen bei asymmetrischen Dächern ergänzt. Da in den bisherigen Bebauungsplanänderungen lediglich eine undefinierte Kniestockregelung festgesetzt war, führte dies zu unterschiedlichen Interpretationen, was für den Kniestock als Ausgangshöhe heranzuziehen ist, so dass es auch Fälle gibt, bei denen statt der Oberkante des Rohbodens des Dachgeschosses die bestehende Attika des Flachdaches herangezogen wurde.

Neben der vorgenannten Aufstockung von Flachbauten ist bei einigen wenigen Grundstücken noch eine Erweiterungsmöglichkeit an bestehende Gebäudeschenkel möglich.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung werden, dem Ableitungsgebot des BauGB folgend, Allgemeine Wohngebiete sowie Gemeinbedarfsflächen für das Rathaus und die Kirche, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, festgesetzt.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ohne die Nummern 2 und 3 werden, ausgenommen die Grundstücke im WA 1, WA 2.1 und WA 3.5 im Nahbereich der Salzburger Straße, ausgeschlossen, da der Schwerpunkt der dahinterliegenden Quartiere hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und dort keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen. Die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind allgemein zulässig.

6.2.2 Maß der Nutzung, Bauräume

Das Maß der Nutzung wird zum einen über die maximal zulässige GRZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe) festgesetzt, da diese beiden Parameter letztendlich das Erscheinungsbild eines Bauquartiers prägen. Zum anderen wird auch eine GFZ festgesetzt, da zu den Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO auch Bauteile zählen, die nicht geschossflächenrelevant sind (z.B.: Terrassen, Balkone, Außentreppen usw.) und deshalb eine einfache Ableitung der max. Geschossfläche durch die Multiplikation der GRZ mit der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht zielführend ist.

Die Festsetzung der max. zulässigen GRZ und GFZ als Verhältniswert zur Grundstücksgröße scheint in der Regel sinnvoll, um für alle bereits bebauten Grundstücke einheitliche und gerechte Verhältnisse innerhalb eines Bauquartiers zu erzielen.

Davon abweichend wurden im WA 7 in den einzelnen Bauräumen Grund- und Geschossflächen als absolute Fläche festgesetzt, um keine Diskussionen hinsichtlich des anzusetzenden Nettobaulands auszulösen.

Die Festsetzung der GRZ- und GFZ-Größe wurde in der Regel von der vorhandenen Bebauung abgeleitet. Hierbei wurden die am dichtest überbauten Grundstücke eines Quartiers bzw. Straßengevierts herangezogen, um einen allgemeinen Durchschnitt eines Gesamtgebiets zu erzeugen.

Vereinzelte Grundstücke mit dichterem Bebauung genießen Bestandsschutz, so lange die Bebauung nicht durch einen Neubau ersetzt wird. Dadurch soll einerseits ein gewisses Nachverdichtungspotential der Grundstücke mit überaltertem Baubestand ermöglicht werden und andererseits negative Entwicklungen von Grundstücksüberbauungen, die fast keine Grünflächen und Pflanzungen mehr aufweisen, langfristig gestoppt werden.

In wenigen Fällen kann dies im WA 8 dazu führen, dass bei den enggefassten Baugrenzen die maximale Geschossfläche bei größeren Eckgrundstücken nicht realisierbar ist, bzw. durch den Bauraum beschränkt wird. Eine entsprechende Aufweitung der Baugrenzen ist dort nicht möglich, da die Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe profilgleiche Baukörper erfordern.

Die Festsetzung der Bauräume im WA 3 und WA 4 verfolgt das Ziel, möglichst große Spielräume bei der Planung zuzulassen und gleichzeitig vorhandene Gartenflächen mit bestehenden Gehölzstrukturen von Bebauung freizuhalten. Im Bereich der Bestandsgebäude im WA 1, 2, 6, 7 und 8 wurden die Baugrenzen eng um den baulichen Bestand gelegt und lassen nur in den Bereichen der Gartenhofhäuser im WA 5 und WA 8 noch vereinzelt Nachverdichtung in der Fläche zu.

Stellplätze und Garagen dürfen, neben den dafür festgesetzten Flächen, auch außerhalb der Bauräume nachgewiesen werden, wenn sie den Festsetzungen zur Lage (zwischen Straßenbegrenzung und Bauraum) und Gestaltung entsprechen.

Weitere, über die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, hinausgehende Überschreitungsmöglichkeiten wurden in Ziff. 2.2(1) für Anlagen des ruhenden Verkehrs und Gartengerätehäuschen festgesetzt, da insbesondere bei kleinen Grundstücken (im Zusammenhang mit den gemeindlichen Forderungen an die Zahl der Stellplätze) die 50-prozentige Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Gesamt-GRZ aus den Anlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO inkl. der Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO, soll jedoch einer ausufernden Versiegelung der Grundstücke Einhalt geboten werden.

Die Ausnahmeregelung für Tiefgaragen in Ziff. 2.2(2) wurde als Bonusregelung festgesetzt, um diese ortplanerisch wünschenswerte Unterbringung des Ruhenden Verkehrs zu fördern. Eine Kompensation der erhöhten Grundflächen erfolgt in diesen Fällen durch die durchwurzelbare Überdeckung der unterirdischen Anlagen.

6.2.3 Wandhöhe, Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

Da der planungsgegenständliche Bebauungsplan eine Fortführung des bereits rechtsgültigen Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte“ darstellt, werden die dort festgesetzten Parameter bei den freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern im WA 3 fortgeführt (Dachneigung max. 29°, Wandhöhe 7,0 m bei 2 Vollgeschossen, GRZ 0,3, GFZ 0,55).

Die bisherige Regelung der Höhenentwicklung durch eine „Traufhöhe“ oder einer zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird durch die gesetzlich definierte Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4, S.2 ersetzt. Dabei wird als Bezugspunkt nicht das natürliche Gelände (welches ggf. verändert werden kann) herangezogen, sondern die Straßen- bzw. Gehwegoberkante auf der Gebäudeseite auf der sich der Hauszugang befindet.

Die Wandhöhe für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird auf maximal 7,0 m festgesetzt, um bei den überwiegend 2-geschossigen Gebäuden im Baugebiet einen gut ausbaubaren Dachraum zu erhalten. Davon abweichend wird bei den Aufstockungen der Zwischenbauten bei den Kettenhäusern eine Wandhöhe von max. 6,0 m festgesetzt, um den Duktus der Höhengliederung der Haupt- und Zwischengebäude fortzuführen.

Um eine bessere Nutzung des Dachraums in den Gebäuden zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan Mitterfelden Mitte eine max. Dachneigung von 29° festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte II“ so aufgenommen.

Mit der Erhöhung der Dachneigung auf 29° kann bei Ausschöpfung der maximalen Wandhöhen im Dachgeschoss und der Anordnung von Dachaufbauten u. U. ein Vollgeschoss entstehen, was jedoch unzulässig ist. Hier hat jeder Antragsteller eigenverantwortlich darauf zu achten, dass durch Begrenzung der Giebelbreite, der Dachneigung, des Kniestocks und der Dachaufbauten im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entsteht

Hiervon abweichend bleibt es bei den Dachaufbauten der Kettenhäuser und Gartenhofhäuser bei den etwas geringeren Dachneigungen, die in den entsprechenden Bebauungsplanänderungen festgesetzt wurden, um eine profilgleiche Aneinanderreihung der Dachaufbauten gewährleisten zu können.

Bisher wurde innerhalb des Geltungsbereichs auf Satteldächern nur Gegengiebel zugelassen bzw. zusammengesetzte Dächer wie bei den Aufstockungen der Gartenhofhäuser zugelassen. Die Notwendigkeit von Dachgauben als Belichtungsmittel und 2. Rettungsweg ist auch in der Regel nur bei Mehrfamilienhäusern größerer Länge notwendig. Die Gemeinde möchte jedoch wie beim Bebauungsplan Mitterfelden Mitte neben der Errichtung von Gegengiebeln künftig auch die Anordnung von Gauben im gesamten Geltungsbereich zulassen.

Hinsichtlich der Dachform existieren im WA 1, 2 und 7 bereits mehrere Gebäude mit Flachdächern. Die Gemeinde möchte diese Dachform auch künftig erhalten und bei Neubauten in diesen Baugebieten begrünte Flachdächer zulassen.

6.2.4 Mindestgrundstücksgröße

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen im WA 3 für die verschiedenen Gebäudetypen, soll eine Entwicklung hin zu Minimalgrundstücken unterbunden werden, die den Charakter eines gut durchgrüntem Einfamilienhausgebiets auf Dauer negativ verändern würde.

6.2.5 Gartenbegrünung, Pflanzgebot

Der Charakter eines gut durchgrüntem Einfamilienhausquartiers erfordert eine Mindestzahl an zu pflanzenden Gehölzen. Ausschluss und Empfehlung gewisser Pflanzarten sollen dabei helfen, eine dem Landschaftsraum angemessene Begrünung der Gärten zu erzielen.

6.2.6 Bestandsschutz

Eine wesentliche Rolle bei Überplanungen in Bestandsgebieten spielt der Bestandsschutz für bauliche Anlagen, die den getroffenen Festsetzungen nicht entsprechen. Ein Bebauungsplan muss nicht zwingend aus heutiger Sicht falsche bauliche Entwicklungen früherer Jahre aufgreifen und legitimieren, wenn diese künftig nicht mehr gewünscht sind. Das bedeutet, dass wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen wird und durch einen Neubau ersetzt wird, für den Neubau die neu festgesetzten Baugrenzen gelten. Im Falle eines untergeordneten Anbaus an ein Bestandsgebäude genießt das Bestandsgebäude nach wie vor Bestandsschutz, der Anbau muss sich hingegen nach den festgesetzten Baugrenzen richten.

Eine substanzverändernde Maßnahme an einem Bestandsgebäude, die einem Neubau gleichkommt, kann sich jedoch nicht mehr auf den Bestandsschutz berufen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Abstandsflächenregelung der novellierten Bayerischen Bauordnung. Von dieser darf bei grenzständigen Doppelstockgaragen abgewichen werden (siehe auch 6.3.3).

Dort wo bereits der alte Bebauungsplan „Mitterfelden A“ eine abweichende Regelung traf, gilt diese weiter.

Durch die verkürzten Abstandsflächen können die Wohngebäude nun sehr viel enger zueinander errichtet werden. Dies kann an den Grundstücksgrenzen künftig zu Gebäudeabständen von nur 6 m untereinander führen.

Die Zulassung grenzständiger Doppelstock-Garagen überschreibt die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der BayBO. Dabei handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zu den Abstandsflächen, sondern um eine bauplanerische Festsetzung zur grenzständigen Zulässigkeit bestimmter Anlagen, hier von grenzständigen Doppelgaragen mit einer Wandhöhe von 3,80 m. Hintergrund der Festsetzung sind keine bauordnungsrechtlichen, gestalterischen Erwägungen, sondern eine Verringerung der Bodenversiegelung durch die Vermeidung zusätzlicher Stellplätze, also eine bodenbezogene Regelung. Da es vorliegend um eine Bestandsüberplanung geht, die vor allem auch Grenzgaragen im Bestand aufweist, wird die Schaffung von platzsparenden Doppelstockgaragen – die im Übrigen auch eine Nachverdichtung im Bestand ermöglichen – zur Reduzierung der Bodenversiegelung durch zusätzliche Stellplätze zugelassen. Doppelstockgaragen mit einer Wandhöhe von 3,0 m sind

nach der planerischen Praxis nicht realisierbar, weshalb die Möglichkeit einer höheren Grenzwand eingeräumt wird.

Um die nachbarlichen Belange hinreichend zu berücksichtigen wird im Gegenzug zur Möglichkeit der Erhöhung der Wandhöhe auf 3,80 m diese Privilegierung nur für Flachdachgaragen eingeräumt. Die sonst bei einer Wandhöhe von 3,0 m plus Dachaufbau hinzunehmenden Beeinträchtigungen entspricht im Wesentlichen den Beeinträchtigungen, die von einer Wandhöhe von 3,80 m mit einem Flachdach ausgehen.

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Mitterfelden Süd“ und „Mitterfelden Mitte“ soll deshalb bei Grenzgaragen nicht auf die mittlere Wandhöhe abgestellt werden, sondern die maximale Wandhöhe auf 3,80 m beschränkt werden.

Ein entsprechendes Festsetzungskonzept enthalten die bereits in Kraft getretenen Bebauungspläne „Mitterfelden Süd“ sowie „Mitterfelden Mitte“, in dem sich im Zuge der Bestandsüberplanungen identische Probleme gestellt haben. Die Gemeinde beabsichtigt, die bauplanungsrechtliche Privilegierung von Doppelstock-Grenzgaragen in geeigneten Gebieten zum Zwecke der Nachverdichtung regelmäßig anzuwenden.

6.3.2 Gestaltungsregeln

Die bisher schon gültigen Gestaltungsregelungen werden in aktualisierter Form wieder aufgenommen, um auch in Zukunft ein homogenes Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherzustellen.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Der vorliegende Bebauungsplan bietet verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb und außerhalb der Bauräume an. Damit für das vorhandene Nachverdichtungspotential auch die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen, wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, die eine Komprimierung der Stellplatzflächen zulassen (Parken im Stauraum vor Garagen, Zulässigkeit von Doppelstockgaragen an der Nachbargrenze usw.).

Die Gemeinde schöpft damit die Gestaltungsmöglichkeiten des Art. 81 BayBO aus, Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze durch Bebauungsplansatzung zu regeln ohne die vorhandene örtliche Stellplatzsatzung ändern zu müssen.

In den Fällen, in denen sich der Stellplatznachweis wegen nicht erweiterbarer Gemeinschaftsgaragen in Zusammenhang mit fehlender Befahrbarkeit der Wohnwege nicht individuell erweitern lässt, erlaubt der Gesetzgeber in Art. 47 Abs. 1 Nr. 3, dass bei der Änderung baulicher Anlagen auf den Nachweis zusätzlicher Stellplätze verzichtet werden kann, wenn dadurch die Schaffung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde. Die Gemeinde hat sich mit diesen Fällen bereits in verschiedenen Sitzungen beschäftigt und eine Kriterienliste erstellt, nach der unter bestimmten Voraussetzungen auf einen zusätzlichen Stellplatznachweis verzichtet werden kann. Dies wird aber immer vom Einzelfall und den Auswirkungen auf den Parkdruck auf öffentlichen Flächen abhängen, weshalb im Bebauungsplan keine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen wurde.

7) Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-01647 vom November 2023), welche Bestandteil der Begründung ist, wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche sowie den Sportanlagenlärm auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 1 8005, 16. BImSchV, TA Lärm und 18. BImSchV beurteilt. Im vorliegenden Fall wird durch den Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte II“, ein bereits bebautes und bewohntes Gebiet überplant. Auf einzelnen Grundstücken ist eine Nachverdichtung vorgesehen, d.h. es kommen zusätzliche Gebäude hinzu.

7.1 Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Salzburger Straße und der Salzstraße werden Beurteilungspegel von bis zu (aufgerundet) 58/50 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 1 8005 für Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) Tag und Nacht überschritten. Die

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden im Nachtzeitraum an den lärmzugewandten Gebäudefassaden entlang der Salzburger Straße sowie an der Salzstraße überschritten.

Im Nahbereich der verbleibenden Straßen können die Orientierungswerte der DIN 1 8005 nur im Nachtzeitraum nicht eingehalten werden. Im restlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete Tag und Nacht eingehalten. Gesundheitsgefährdende Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht treten an keinem Gebäude auf.

Entsprechend der Systematik der DIN 1 8005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für reine und allgemeine Wohngebiete 59/49 dB(A) Tag/Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden können. An allen Plangebäuden wird der gesundheitsgefährdende Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht unterschritten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4 1 09-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

7.2 Maßnahmen zum Verkehrslärm

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 1 8005 von bis zu 4 dB(A) ist baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen zu berücksichtigen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete kann der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Es wird vorgeschlagen, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten ab Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von 59/49 dB(A) Tag/Nacht Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete) vorzusehen.

7.3 Außenwohnbereiche

Neben den Aufenthaltsräumen innerhalb der Gebäude sind auch Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien usw.) schutzbedürftige Räume im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Als Anforderung an die Lärmvorsorge bei der Neuplanung von Außenwohnbereichen im Rahmen der Bauleitplanung sollten auf Außenwohnbereichen zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum eingehalten werden. Da auf Außenwohnbereichen die Nutzung auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) beschränkt ist, ist die nächtliche Verkehrslärmbelastung nicht beurteilungsrelevant. Sofern auf Außenwohnbereichen mit höheren Verkehrslärmpegel (Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) gerechnet werden muss, so sind diese durch planerische oder baulich-technische Maßnahmen zu schützen (z. B. Abrücken, Verlegen, Loggien/ Balkonverglasungen, Abschirmwände, geschlossene Brüstungen für Dachterrassen usw.).

Der aktuelle Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festsetzen, d.h. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen demzufolge bei 59 dB(A) tags. Entlang der Salzstraße und Salzburger Straße werden Beurteilungspegel größer als 59 dB(A) tags prognostiziert, jedoch liegen in diesen Bereichen keine Außenwohnbereiche mit einem dauerhaften Aufenthalt vor.

7.4 Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden in einem schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Da das Planvorhaben zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen führt und neue Plangebäude sowie Anbauten an Bestandsgebäuden entstehen, werden in der Nachbarschaft keine relevanten Pegelerhöhungen prognostiziert. Somit kommt es zu keinen negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft durch das Planvorhaben.

7.5 Anlagenlärm

7.5.1 Anlagenlärm außerhalb des Planungsgebiets

Die anlagenbedingten Schallemissionen gehen von den Gewerbetrieben im Bereich des Bebauungsplans „Mitterfelden A“, dem Bauhof, dem Kieswerk und den weiter nördlich gelegenen Betrieben Sanitär Heinze, GE Dachser sowie den Anlagenbetrieben in Freilassing Süd aus. Zudem gehen Schallemissionen von den Sporteinrichtungen nordwestlich des Plangebiets al.-JS. Neben den bereits bestehenden Sportanlagen (Tennis-, Fußball- und Basketballplätze, Freibad) werden auch die geplanten Sportanlagen (Allwetterplatzes, Skateranlage, Bolz- und Basketballplatz und Biathlon-Schießanlage) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Mitterfelden Nordwest [48] berücksichtigt.

Die Betrachtung des (Sport-)Anlagenlärms erfolgt nach 18. BImSchV und TA Lärm. Die Betrachtungsweise nach 18. BImSchV erfordert eine Differenzierung der unterschiedlichen Beurteilungszeiträume (tags außerhalb der Ruhezeiten, tags innerhalb der Ruhezeiten, lauteste Nachtstunde). Bei der Betrachtung nach TA Lärm ist die Vorbelastung von den Gewerbegebieten in der Nachbarschaft zu berücksichtigen, wobei der gesamte Tagzeitraum (6-22 Uhr) bzw. die lauteste Nachtstunde zu beurteilen sind.

Es wurden folgende Varianten untersucht:

Beurteilung nach 18. BImSchV:

- Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen - Zeitraum von Mai bis September- 7 bis 9 Uhr
- Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen - Zeitraum von Mai bis September- 13 bis 15 Uhr

Beurteilung nach TA Lärm:

- Samstag - Zeitraum von Mai bis September - 6 bis 22 Uhr - mit Berücksichtigung der Vorbelastung
- Wochentag (Montag bis Freitag) - Zeitraum von Mai bis September - 6 bis 22 Uhr- mit Berücksichtigung der Vorbelastung . lauteste Nachtstunde im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr

Während den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiet mit 50 dB(A) innerhalb der morgendlichen Ruhezeit (7-9 Uhr) bzw. 55 dB(A) tags. Es werden Beurteilungspegel von bis zu 47,9 dB(A) tags innerhalb der morgendlichen Ruhezeit bzw. 54,6 dB(A) tags am 10 Salzstr. 80 prognostiziert.

Werktags und im Nachtzeitraum ist neben dem Sportanlagenlärm auch die Schallemissionen ausgehend von den Betrieben im Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Es treten Beurteilungspegeln Montag - Freitag mit bis zu 58,4 dB(A) tags und Samstag mit bis zu 58,6 dB(A) tags auf. In der lautesten Nachtstunde werden Beurteilungspegel von bis zu 51,7 dB(A) nachts prognostiziert.

Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet mit 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden an den nördlichen Gebäude im Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen betreffen die Bestandsgebäude entlang der Heubergstraße auf der nördlichen Straßenseite. Maßgeblich für die

Überschreitungen sind die Schallemissionen ausgehend von dem Gewerbegebiet Mitterfelden. Somit sind für die betroffenen Gebäude im nördlichen Teil des Plangebiets Maßnahmen vorzunehmen. Durch kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehend von den Sportanlagen und dem Lkw des Bauhofs treten im Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 68/58 dB(A) Tag/Nacht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitigen Geräuschspitzen für allgemeine Wohngebiete mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht werden somit im Tag -und Nachtzeitraum eingehalten.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Gewerbegebiet (ca. 60 m) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die Wohnbebauung nördlich der Heubergstraße und das Gewerbegebiet ist über die Jahre zusammengewachsen, sodass im vorliegenden Fall für die bestehende Wohnbebauung von einer sogenannten Gemengelage gesprochen werden kann.

Bei einer Gemengelage, wie im vorliegenden Fall, kann gemäß Punkt 6.7 TA Lärm ein Zwischenwert herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht sollen dabei nicht überschritten werden.

Bei Berücksichtigung einer Gemengelage überschreiten die Beurteilungspegel von bis zu 58,4 dB(A) tags (Mo-Fr) bzw. 58,6 dB(A) tags (Sa) die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags nicht. Im Nachtzeitraum können die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete mit 45 dB(A) nachts ebenfalls an allen nördlichen Gebäuden innerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Die Berücksichtigung des höheren Schutzniveaus aufgrund einer Gemengelage findet jedoch nur bei Bestandsgebäuden Anwendung. Um die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Wirken nicht einzuschränken sind bei zukünftig baulichen Änderungen an den nördlichen Bestandgebäuden oder bei einem Neubau die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. An den Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 55/40 dB(A) Tag/Nacht muss daher mit Schallschutzmaßnahmen gemäß der TA Lärm reagiert werden, d.h. schutzbedürftige Nutzungen nach DIN 4109 sind an den betroffenen Fassaden auszuschließen. Alternativ sind geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms zu treffen, dass 0,5 m vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) nicht überschreiten werden.

7.5.2 Anlagenlärm innerhalb des Planungsgebiets

Innerhalb des Plangebiets befindet sich U.a. wohnverträgliche Gewerbe wie ein Reisebüro oder ein Vermögensplaner ohne relevante Geräuschentwicklungen. An der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Salzburger Straße befindet sich ein Supermarkt (Edeka).

Weitere Lärmemissionen können im vorliegenden Fall durch Parkbewegungen der Anwohner verursacht werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Anwohner der Wohngebäude im Plangebiet werden in Tiefgaragen und oberirdischen Parkplätzen untergebracht. Bei Tiefgaragen und oberirdischen Parkplätzen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Grundsätzlich sind Immissionen durch Garagen und oberirdischen Stellplätzen, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen in Wohngebieten gehören.

In der direkt südlichen Nachbarschaft des Supermarkts befindet sich lediglich ein Feld. Betroffen wird hauptsächlich das Gebäude selbst in dem sich der Supermarkt befindet. Hierbei werden Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) tags im Obergeschoss des Bestandsgebäudes des Supermarktes innerhalb des Plangebietes prognostiziert. Demnach liegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) Tag/Nacht im Tagzeitraum vor. Im Falle einer baulichen Änderung oder eines Neubaus sind ggf. aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm im Tagzeitraum entsprechende Maßnahmen vorzusehen (Ausschluss von Immissionsarten nach TA Lärm).

Aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitze der Lkw-Betriebsbremse in der Anlieferzone des Supermarktes treten im Nahbereich des eigenen Gebäudes im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 76 dB(A) tags auf. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitigen Geräuschspitzen in einem allgemeinen Wohngebiet mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ist keine Nutzung vorgesehen.

Anwohnerstellplätze

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen. Die Beurteilung der Nutzung von Stellplätzen einer Wohnanlage ist nicht eindeutig geregelt, sodass hilfsweise eine Bewertung nach der TA Lärm erfolgt, um mögliche Konflikte zu erkennen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohngebieten gewissermaßen zu den üblichen

Alltagserscheinungen gehören und, dass Geräuschimmissionen verursacht durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Aufgrund der Anwohnerparkplätze werden im Nahbereich Beurteilungspegel von bis zu 50/45 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden Tagzeitraum eingehalten, jedoch im Nachtzeitraum überschritten.

Zudem kommt es im Nahbereich durch die oberirdischen Anwohnerparkplätze und Tiefgaragenzufahrten zu kurzzeitigen Geräuschspitzen von bis zu 71 dB(A) Tag/Nacht. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitigen Geräuschspitzen in einem allgemeinen Wohngebiet mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht werden somit im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum überschritten.

Im Sinne einer Optimierung sollte im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Des Weiteren können die Tiefgaragenrampen an den Innenwänden schallabsorbierend verkleidet werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird jedoch festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen eingehaust werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

8) Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² - nach überschläglicher Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Wie bei derartigen Nachverdichtungsplanungen üblich sind nur beim Schutzgut Wasser, Grundwasserneubildung und Erholung anlagebedingt mäßige Auswirkungen zu erwarten. Für alle anderen Schutzgüter (Fläche, Boden, Klimawandel, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) sind maximal gering bis mittel erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Dies bedingt sich durch die begrenzte Nachverdichtung.

9) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Aufgrund des Baubestandes im Planungsgebiet ist die Ver- und Entsorgung der Grundstücke bereits sichergestellt. Zusätzlich besteht die Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Fernwärmeversorgung. Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt und erfolgt aus bestehenden Trafostationen.

10) Niederschlagswasserbeseitigung

Nachdem das Landratsamt trotz der jahrelangen unproblematischen Niederschlagswasserversickerung des Gebäudebestands auf eine fachliche Aussage zur Niederschlagswasserversickerung bestand, gab die Gemeinde Ainring ein entsprechendes Gutachten in Auftrag, welches nun in Form des Versickerungsgutachtens des Büros für Baugrund und Altlastenerkundung Dipl. Geologe F. Ohn GmbH vom 14.03.2024 vorliegt.

Zusammenfassend wird die Versickerungsmöglichkeit wie folgt beurteilt:

„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, da 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 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“.

11) Auswirkungen der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Mitterfelden Mitte II ist beabsichtigt, auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage Um-, An-, und Neubauten in Bereichen bestehender Bebauung zu ermöglichen und in Bereichen geringer Höhenentwicklung eine angemessene Nachverdichtung durch Aufstockung bestehender Gebäude zu ermöglichen.

Im überwiegenden Fall, wird sich die Nachverdichtung auf Aufstockungen sowie Anbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude beschränken. Im Falle überalterter Bausubstanz wird die Entwicklung auf Abriss und Neubau hinauslaufen, wobei hier jedoch der Wert der grauen Energie im Baubestand vor einem Abbruch abzuwägen ist.

Neue und zusätzliche zum Bestand hinzukommende selbstständige Gebäude werden hauptsächlich im WA 2 und im WA 3 erwartet, da dort die Grundstücke relativ groß sind und noch unbebaute Flächen vorhanden sind.

Mit den Sonderregelungen, welche für den ruhenden Verkehrs getroffen wurden, wird den angebotenen Nachverdichtungsmöglichkeiten eine adäquate Regelung zur Komprimierung der notwendigen Stellplätze zur Seite gestellt, da innerhalb der zum Teil sehr engen Straßen so gut wie keine Parkmöglichkeiten bestehen.

12) Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	126.821 m ²
öffentliche und öffentlich gewidmete Erschließungs- und Versorgungsflächen	18.999 m ²
öffentlicher und privater Kinderspielplatz	1.521 m ²
Nettobauland	106.301 m ²

Teilgebiet	Größe Teilgebiet in m ²	Festgesetzte GRZ	GR in m ²	Festgesetzte GFZ	GF in m ²
Gem.bed. Rathaus	3753 m ²	0,35	1314 m ²	1,00	3753 m ²
Gem.bed. Kirche	5826 m ²	0,35	2039 m ²	1,00	5826 m ²
Gem.bed. Post	821 m ²	0,30	246 m ²	0,55	452 m ²
WA 1	1543 m ²	0,55	849 m ²	1,45	2237 m ²
WA 2	6792 m ²	0,35	2377 m ²	1,35	9169 m ²
WA 3.1- 3.4	27438 m ²	0,30	8231 m ²	0,55	15901 m ²
WA 3.5	1870 m ²	0,30	561 m ²	0,85	1590 m ²
WA 4.1- 4.3	1984 m ²	0,35	6679 m ²	0,60	11450 m ²
WA 5.1 – 5.2.	16327 m ²	0,35	8980 m ²	0,50	8164 m ³
WA 6	2780 m ²	0,35	973 m ²	0,95	2641 m ²
WA 7.1	3605 m ²	0,35	1273 m ²	1,15	4152 m ²
WA 7.2	3566 m ²	0,33	1166 m ²	2,09	7458 m ²
WA 7.3	4522 m ²	0,33	1476 m ²	1,60	7248 m ²
WA 8.1- 8.3	8374 m ²	0,60	5024 m ²	0,55	4606 m ²
Gesamt	106301 m ²		41188 m ²		83837 m ²