



## **GEMEINDE AINRING**

### **BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan MITTERFELDEN MITTE III**

### **BEGRÜNDUNG Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 11.11.2025

## Gemeinde Ainring Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte III“ 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. Innerhalb des Bebauungsplans „Mitterfelden A“ wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mitterfelden Mitte III zwischenzeitlich insgesamt 28 Änderungen vorgenommen, die im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung in der Mehrzahl Dachaufstockungen und im Bereich der Geschossbauten Erhöhungen der Vollgeschosse sowie Erweiterungen der Wohnbauten und Tiefgaragen beinhalteten.

Da auch künftig Anträge zu derartigen Nachverdichtungen erwartet werden und weitere Teiländerungen des Bebauungsplans nicht mehr durchgeführt werden sollen, will die Gemeinde, ähnlich wie bei der Neuplanung für die Baugebiete Mitterfelden Mitte und Mitterfelden Mitte II, welche im Osten angrenzen, nun einen qualifizierten Bebauungsplan neu aufstellen und die planungsrechtliche Neuausrichtung bis zum westlichen Ortsrand von Mitterfelden vervollständigen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring fasste deshalb in seiner Sitzung am 10.09.2024 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte III“, der große Teile des bisherigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ ersetzen soll.

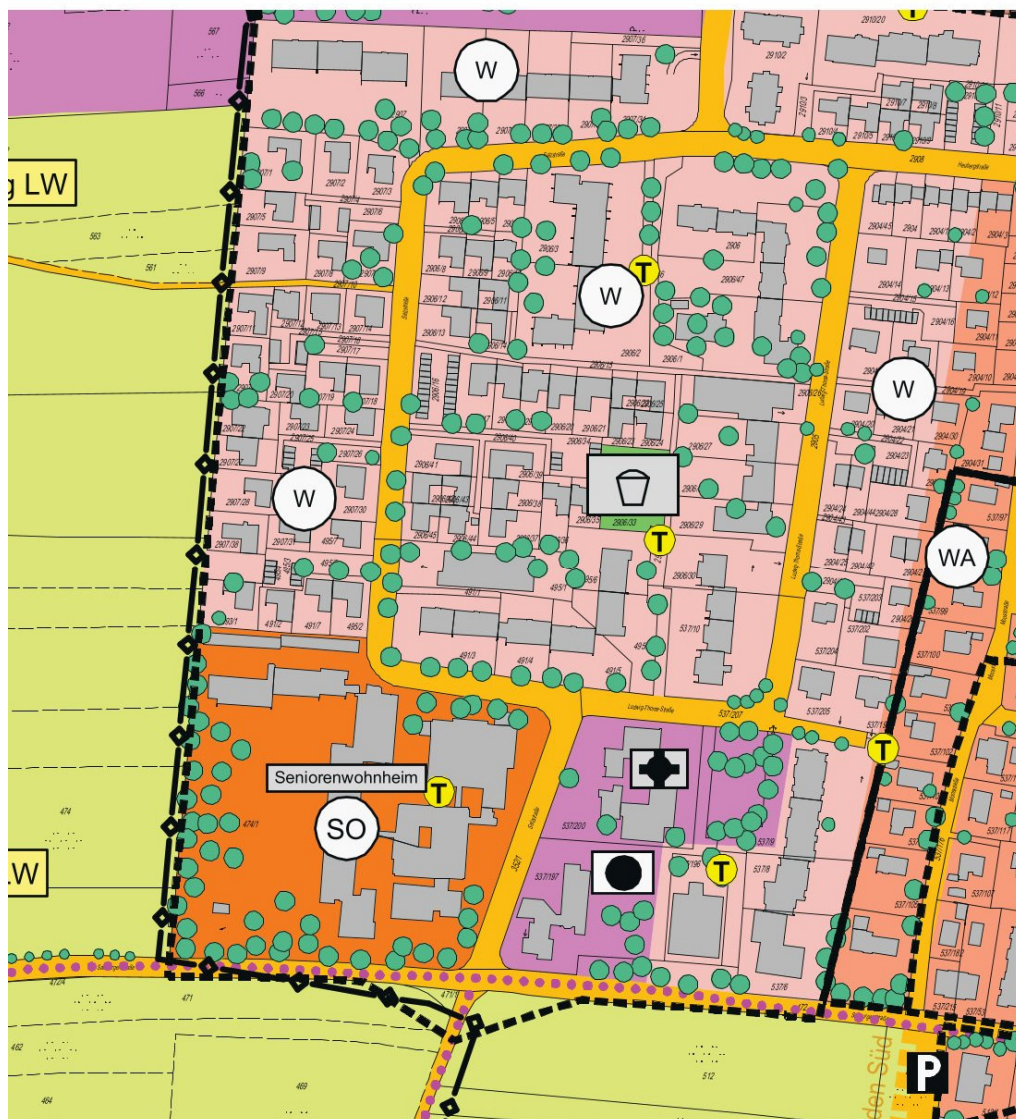


Abb. 1 Ausschnitt aus dem neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring

## 2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) weist bis auf die Fl.Nr. 474/1, welche als Sondergebiet „Seniorenwohnheim“ dargestellt ist, die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Wohnbauflächen aus. Im Bebauungsplan „Mitterfelden A“ war das „Sondergebiet Seniorenwohnheim“ noch als Allgemeines Wohngebiet für den Gemeinbedarf festgesetzt und die nördlich anschließenden Flächen als Reine Wohngebiete festgesetzt.

Innerhalb der Wohngebiete, welche von der Salzstraße und Ludwig-Thoma-Straße umschlossen sind, ist eine öffentliche Kinderspielfläche dargestellt, die in der Realität auch existiert.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan konkretisiert die Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet und folgt damit im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, was dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch entspricht.

Abweichend vom Flächennutzungsplan wird statt dem „Sondergebiet Seniorenwohnheim“ ein Allgemeines Wohngebiet <sup>Senioren</sup> im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB festgesetzt. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans ist im Wege der Berichtigung vorzunehmen.

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest“ und im Osten und Südosten an den Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte II“ an.

## 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 m<sup>2</sup> aber kleiner als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wird für den Bebauungsplan eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, mit der nachgewiesen wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

## 4) Geltungsbereich

### 4.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Mitterfelden zwischen der Salzburger Straße im Süden, der Salzstraße im Norden, der Ludwig-Thoma-Straße im Osten und reicht bis zum westlichen Ortsrand. Die Wohnbauflächen liegen beidseits der Salzstraße und werden im Norden, Süden und Osten von der Salzstraße sowie der Ludwig-Thoma-Straße eingefasst. Das Sondergebiet „Seniorenwohnheim“ bildet den südlichen Abschluss des Geltungsbereichs und liegt zwischen dem westlichen Ortsrand und der östlich angrenzenden Gemeindeverwaltung und dem Kirchenzentrum.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende 3 Nutzungsarten und Bautypologien:

- das Sondergebiet „Seniorenwohnheim“ nördlich der Salzburger Straße, westlich der Salzstraße,
- die verdichtete Einfamilienhausbebauung (WA 1.1 -1.4) nördlich des Sondergebiets beidseits der Salzstraße,
- die Geschosswohnungsbebauung südlich und nördlich der Salzstraße, sowie westlich der Ludwig-Thoma-Straße, welche in 5 unterschiedliche Quartiere (WA 2-6) gliedert ist.

### 4.21 Erschließung des Geltungsbereichs

Die Primärererschließung des Geltungsbereichs für den Fahrverkehr erfolgt über den Anschluss der Salzstraße an die Salzburger Straße. Weiter nördlich bildet die Salzstraße nach ca. 140 m zusammen mit der Ludwig-Thoma-Straße einen Erschließungsring, von dem auf der Westseite die verdichtete Einfamilienhausbebauung beidseits der Salzstraße erschlossen wird und auf der Ostseite von der Ludwig-Thoma-Straße der Geschosswohnungsbau zu erreichen ist.

Im Zentrum der Ringerschließung teilen ein von Ost nach West verlaufender öffentlicher Wohnweg sowie eine von Nord nach Süd verlaufende Anliegerstraße, die sich in der Mitte zu einem Geh- und Radweg verzweigt, das Bauquartier innerhalb des Erschließungsringes in vier Quartiere und schaffen so zusätzliche Längs- und Querverbindungen.

Die Erschließung der Mehrfamilienhausbebauung erfolgt in der Regel direkt vom Erschließungsring, von dem auch die Anlagen für den ruhenden Verkehr erreicht werden.

Die Binnererschließung der verdichteten Einfamilienhausbebauung erfolgt über kleine Stichstraßen beidseits der Salzstraße. Diese Stichstraßen bestehen einerseits aus 3 m breiten öffentlichen Wegen, soweit diese für die ordnungsgemäße Erschließung der Grundstücke notwendig sind, und andererseits aus parallel dazu verlaufenden Gemeinschaftsflächen, auf denen die privaten Stellplätze und Garagen liegen. Lediglich die südlichste Stichstraße ist vollständig öffentlich gewidmet und erschließt neben den Grundstücken die private Gemeinschaftsgaragen. Die offenen Stellplätze, welche dort privat genutzt werden, liegen auf öffentlichem Grund.

Bis auf die vorgenannten Stichstraßen und Wohnwege weist die Primäerschließung durchgehend ein Profil mit Fahrbahn, einseitigem Park- und Baumstreifen und durch Hochbord getrennten beidseitigen Fußweg auf.



Abb. 2 Übersicht der unterschiedlichen Bauquartiere und des Erschließungssystems

## 5) Analyse der derzeit vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich

### 5.1 Art der Nutzung, Geschossigkeit, Dachformen, ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist 3 unterschiedliche Nutzungs- und Bautypologien auf:

- das Seniorenwohnheim mit dem 6-8-geschossigen Haupthaus, dem im Nordosten daran angrenzenden 3-4 geschossigen Parkflügel sowie den 1-2-geschossigen Sonderbauten entlang der Salzstraße mit Restaurant, Läden, Sparkassenfiliale sowie einem Hallenbad mit medizinischen Dienstleistungsangeboten,
- die 3-6-geschossigen Mehrfamilienhäuser westlich der Ludwig-Thoma-Straße (WA 2 – 6) sowie
- die erdgeschossige verdichtete Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- Ketten- und Gartenhofhäusern (WA 1.1-1.4).

Dabei sind im WA 1.1 neben freistehenden Einzelhäusern mit Grenzabstand (Haus-Nrn. 15, 17, 27, 29, 31 47, 53, 55) auch Einzelhäuser mit einseitiger Grenzbebauung zum Nachbargarten (Haus-Nrn. 23, 25, 39) anzutreffen. Aneinandergebaute Ketten- bzw. Gartenhofhäuser (Haus-Nrn. 11, 13 künftig 21, 33, 35, 37, 45, 41, 43, 49, 51) machen etwa die Hälfte der Einfamilienhäuser in diesem Quartier aus. Im WA 1.2 sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser vorhanden, von denen nur die mit den Hausnrn. 59 und 63 eine Grenzbebauung zum östlichen bzw. nördlichen Nachbargarten aufweisen. Das WA 1.3 und 1.4 besteht ausschließlich aus aneinandergebauten Ketten- und Gartenhofhäusern mit ein- zwei- und vereinzelt auch dreiseitiger Grenzbebauung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Mitterfelden A sah, entsprechend der damaligen städtebaulichen Auffassung vor, den ruhenden Verkehr überwiegend auf Gemeinschaftsflächen in Form von Tiefgaragen, Garagenhöfen und offenen Stellplätzen zu bündeln. Nur ein minimaler Anteil der an den Erschließungstischen gelegenen Gartenhofhäuser weist individuelle, in den Gebäuden integrierte Garagen auf (z.B. Salzstraße Nr. 19 künftig, 21, 27, 28 und 49). Da der damalige Stellplatzschlüssel oft kein ausreichendes Stellplatzangebot erzielte, haben zahlreiche Eigentümer im WA 1.1 bis 1.4 ihre Vorgärten entlang der Stichstraßen und Wohnwege befestigt, um darauf weitere Stellplätze zu generieren.

Der ruhende Verkehr der Geschosswohnungsbauten wird in der Regel durch gemeinschaftlichen Tiefgaragen mit darüberliegenden offenen Stellplätzen nachgewiesen. Im WA 4 wurden die Tiefgarage sehr weit angehoben, so dass diese ähnlich einem Parkdeck aus dem Gelände ragt, was durch die grenzständige Lage auf der Nordseite städtebaulich zu einer unerfreulichen Präsenz der Stellplatzanlage führt.

Ein wesentliches Kennzeichen des Bebauungsplans „Mitterfelden A“ war die Festsetzung von Kiespressflachdächern auf den Gebäuden als Ausdruck einer „zeitgemäßen“ Gestaltung. Im Laufe der Jahre wurden bei den Einfamilienhäusern große Teile der Flachdächer auf Grundlage entsprechender Bebauungsplanänderungen mit geneigten 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. Um die Räume im Dachgeschoss als Einliegerwohnung extern erschließen zu können, wurden bei zahlreichen Häusern Außentreppen errichtet.

Im Sondergebiet und bei den Geschosswohnungsbauten sind nach wie vor die Flachdächer vorhanden.

### 5.2 Baudichte, überbaute Grundstücksflächen

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Mitterfelden A“ (siehe Abb. 3) sah westlich der Ludwig-Thoma-Straße einen urban geprägten Städtebau mit einer Mischung aus 3-6-geschossigen Geschosswohnungsbauten mit einer GFZ von 0,9 vor, an die bis zur Salzstraße eine verdichtete Teppichbebauung aus Ketten- und Gartenhofhäusern mit einer GFZ von 0,5 anschloss. Die Bebauung zwischen Salzstraße und dem westlichen Ortsrand erhielt zwar auch eine GFZ von 0,5, weist aber in ihrer städtebaulichen Struktur einen hohen Anteil an freistehenden Einzelhäusern als Reaktion auf den Ortsrand auf. Für die Ketten- und Gartenhofhäuser beidseits der Salzstraße setzte der Bebauungsplan „Mitterfelden A“ eine Durchschnittsdichte von GFZ 0,5 fest, welche zwar auf einigen wenigen Grundstücken bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten wird, im Mittel der Wohnquartiere jedoch nicht erreicht wird. Die durchschnittliche Dichte beträgt im WA 1.1 GRZ/GFZ 0,32 im WA 1.2 GFZ/GRZ 0,23, im WA 1.3 GFZ/GRZ 0,38 und im WA 1.4 GFZ/GRZ 0,34. Beim WA 1.4 reduziert die Gemeinschaftsfläche auf Fl.Nr. 2906/16

mit den Garagen den Durchschnittswert, da diese gem. §21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche zugerechnet werden kann.

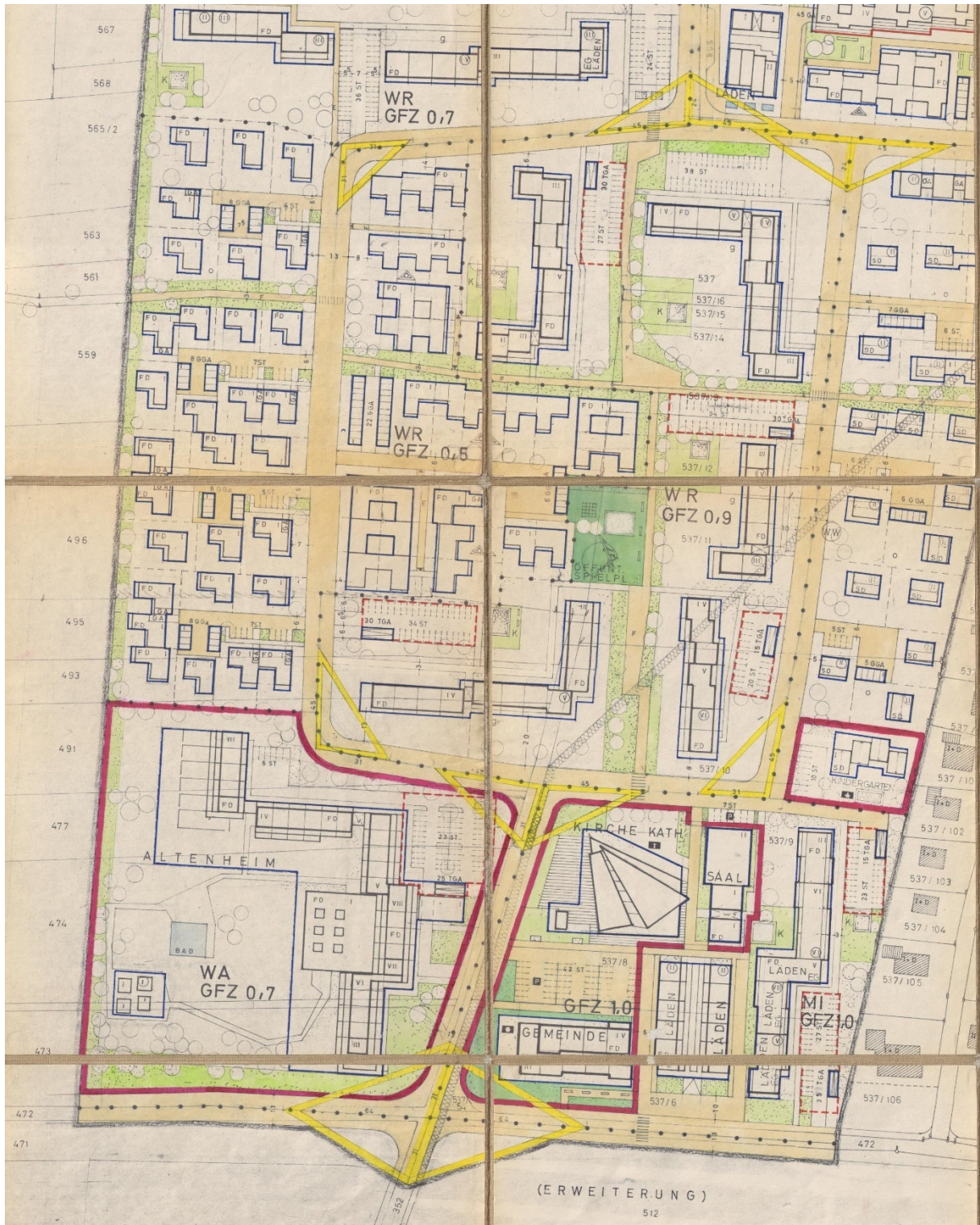


Abb. 3 Ausschnitt aus dem alten Bebauungsplan von 1970, bekanntgemacht 1972

Bei den Geschosswohnungsbauten im WA 2-6 war im Urbauungsplan eine GFZ von 0,9 festgesetzt. Diese wird auf den nachträglich parzellierten Grundstücken aber auch im Durchschnitt bei den einzelnen Quartieren überschritten.

Im Sondergebiet war im Urbebauungsplan eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde im Urbebauungsplan in keinem den vorgenannten Bereichen 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 beim Seniorenwohntift und beim Geschosswohnungsbau nur partiell eine Aufstockung vorhandener Gebäude festgesetzt wurde, ergeben sich bei den Einfamilienhäusern unterschiedliche Möglichkeiten der Nachverdichtung, die nachstehend beschrieben werden.

### **6.1.2 Planungsziele im Einzelnen**

#### **WA Senioren**

Das unter der Bezeichnung „Seniorenwohntift Mozart“ geführte Wohnheim ist eine großflächige Anlage, die aus einem Wohn- und Pflegebereich im 6-8-geschossigen Haupthaus und dem im Nordosten angrenzenden 3-4 geschossigen Parkflügel besteht. Südlich davor liegen die 1-2-geschossigen Sonderbauten entlang der Salzstraße, in denen neben der Verwaltung ein Restaurant, verschiedene Läden, eine Sparkassenfiliale sowie ein Hallenbad mit medizinischen Dienstleistungsangeboten enthalten sind.

Die Geschäftsleitung des Wohntifts möchte den 6-geschossigen Gebäudeteil des Hauptbaus an der Südwestecke in einem Teilbereich um 2 Geschosse aufstocken und damit auf die Höhe des östlich angrenzenden Hauptbaus mit 8 Geschossen anheben. Da das Treppenhaus und die Aufzüge genau an der Schnittstelle zwischen dem bisher 6-geschossigen und dem 8-geschossigen Gebäudeteil liegen, ist die Vertikalerschließung für eine Aufstockung bereits vorhanden. Da es sich bei der Aufstockung um einen, im Verhältnis zum Volumen der Gesamtanlage, geringen Teil handelt, werden dadurch keine städtebaulichen Spannungen erwartet.

Des Weiteren soll die Restaurantfläche etwas erweitert werden und diverse Nebenanlagen dem Bestand hinzugefügt werden. Zudem sind geringfügige Verschiebungen bzw. Erweiterungen der gewerblichen Nutzung in den Sonderbauten geplant, die jedoch nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens realisiert werden sollen.

#### **WA1.1 – 1.4**

Das WA 1 umfasst mit seinen 4 Teilbereichen die Teppichbebauung beidseits der Salzstraße. Sie besteht aus erdgeschossigen Einzel-, Ketten- und Gartenhofhäusern mit Flachdächern, die im Laufe der Jahre zum Teil mit mittensymmetrischen Satteldächern aufgestockt wurden. Sämtliche Dachaufstockungen weisen zusammengesetzte Dächer auf, die dem winkelförmigen Grundriss der Gebäude folgen. Gut ein Viertel der bebauten Grundstücke weisen noch die ursprünglichen Flachdächer auf.

Nachdem die Gemeinde den Eigentümern aller Einfamilienhausgrundstücke eine Aufstockung zubilligen will, wurden auf allen Wohngebäuden Überdeckungen mit zusammengesetzten, 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 (0,5 m) und Dachneigung (25°) übernommen und durch eine konkrete Wandhöhenregelung 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.

Bei der 98. Bebauungsplanänderung wurde abweichend von allen anderen Bebauungsplanänderungen im WA 1.2 bei Fl.Nr. 2907/3 eine Kniestockhöhe von 1 m zugebilligt. Diese ist durch den Bestandsschutz gesichert und kann nur bei Niedergang des Gebäudes nicht mehr erneut durchgesetzt werden.

Neben der vorgenannten Aufstockung von Flachbauten ist bei einigen wenigen Grundstücken zusätzlich noch eine erdgeschossige Erweiterungsmöglichkeit an das bestehende Gebäude möglich.

## WA 2

Das WA 2 besteht aus 6 zusammenhängenden Geschosswohnungsbauten (Hausnr. 2-10a) auf 5 unterschiedlichen Grundstücken südlich des WA 1.4, nördlich der Salzstraße. Die Gebäude umfassen L-förmig eine nördlich bzw. westlich gelegene, gemeinschaftliche Freifläche (auf eigenem Flurstück), auf der ein Kinderspielplatz und ober- und unterirdische Gemeinschaftsstellplätze nachgewiesen werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude wechselt zwischen 3 und 5 Vollgeschossen, wobei bei den 4 östlichen Gebäuden das oberste Vollgeschoss als Terrassengeschoss ausgeführt wurde. Die beiden westlichen Gebäude weisen derzeit 4 Vollgeschosse auf. Aus städtebaulicher Sicht wäre bei diesen beiden Gebäuden eine Aufstockung um ein Geschoss/ Terrassengeschoss durchaus denkbar.

Der aus der Aufstockung resultierende zusätzliche Stellplatzbedarf kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage (Mittelgarage) bis zur Maximalfläche von 1000 m<sup>2</sup> erfolgen, damit die vorhandene Ein- und Ausfahrtsrampe weiterhin einspurig befahren werden kann.

Die Wohnungen im WA 2 sind allesamt nur über zweiläufige Treppen erschlossen und zum angrenzenden Gelände angehoben (Hochparterre). Aufzüge sind nicht vorhanden, eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ist nicht gegeben. Um zumindest die Zwischenpodeste der Geschosstreppen stufenfrei erreichen zu können, wird eine Erweiterung der Bauräume bei den Treppenhäusern angeboten, um davor freistehende Aufzüge nachrüsten zu können (Beispiel einer nachträglichen Aufzugsanlage siehe Abb. 4).



Abb. 4 Beispiel einer Aufzugsnachrüstung mit Halt an den Zwischenpodesten

In wie weit diese Komfort- und Nachverdichtungsangebote genutzt werden, kann nicht prognostiziert werden, da es sich beim WA 2 um eine Eigentümergemeinschaft handelt.

### WA 3

Das WA 3 befindet sich im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs und besteht aus 4 zusammenhängenden Geschossbauten (Hausnr. 1-5a), die parallel zur Ludwig-Thoma-Straße errichtet wurden. Während die 3 nördlichen Gebäude nur 4 Vollgeschosse aufweisen, hat das südlichste Gebäude 6 Vollgeschosse.

Hier bietet sich an, die 4-geschossigen Gebäude jeweils um ein Geschoss aufzustocken.

Die zusätzlich notwendigen Stellplätze könnten auf der bestehenden Tiefgarage angelegt werden, um keine neuen Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Der dort bisher nachgewiesene Kinderspielplatz könnte auf die Westseite der Gebäude verlegt werden.

Auch diese Gebäude sind alle durch 2-läufige Geschosstreppen erschlossen. Im 6-geschossigen Gebäude existiert zwar ein Aufzug, der allerdings nur die Zwischenpodeste der Geschosstreppe bis ins 5. Geschoss erschließt, so dass die Wohnungen nicht barrierefrei erreichbar sind.

Um bei den künftig aufstockbaren Gebäuden zumindest einen Aufzug nachrüsten zu können, der die Zwischenpodeste der Geschosstreppen erreicht, wurden die Bauräume bei den Treppenhäusern entsprechend erweitert.

Die Gebäude des WA 3 befinden sich in einheitlichem Besitz einer GmbH.

### WA 4

Das WA 4 liegt nördlich des WA 3 westlich der Ludwig-Thoma-Straße (Hausnr. 7-9) und besteht aus 2 winkelförmig aneinanderggebauten Gebäuden auf 3 unterschiedlichen Grundstücken mit jeweils unterschiedlichen Besitzern.

Die notwendigen Stellplätze der Gebäude befinden sich auf einem Gemeinschaftsgrundstück nördlich der Wohngebäude in einem Parkdeck mit 2 Ebenen, welches direkt an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut wurde. Das Gebäude, welches parallel zur Ludwig-Thoma-Straße steht, weist 5 Vollgeschosse auf, wovon das oberste Vollgeschoss ein Terrassengeschoss darstellt. Das südlich daran winkelförmig angebaute Gebäude hat 4 Vollgeschosse, dessen oberstes Geschoss ebenfalls als Terrassengeschoss ausgeführt wurde.

Da aufgrund des ausgeschöpften Stellplatznachweises und der vorhandenen Höhenentwicklung eine Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten nicht anbietet, sind nur partielle Erweiterungen einzelner Wohnungen im Terrassengeschoss denkbar, die keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf auslösen.

### WA 5

Das WA 5 befindet sich an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs und besteht aus einem L-förmigen Gebäuderiegel der die Ecke der nach Westen abknickenden Ludwig-Thoma-Straße nachzeichnet (Hausnr. 13-21). Dieser Gebäuderiegel besteht aus 6 aneinandergbauten Wohnhäusern mit unterschiedlichen Baujahren auf 3 unterschiedlichen Grundstücken (WA 5.1-5.3). Auf dem südlichsten Grundstück (WA 5.3) befindet westlich des Gebäuderiegels zusätzlich ein freistehender Wohnungsbau mit 3 Vollgeschossen der von der nördlichen Salzstraße über einen verkehrsberuhigten Straßenstich erschlossen ist (Hausnr. 76a). Die Gebäude westlich der Ludwig-Thoma-Straße (WA 5.2) weisen alle 5 Vollgeschosse auf, die beiden Gebäude südlich der Ludwig-Thoma-Straße (WA 5.1) nur 4 Vollgeschosse. Während die Gebäude im WA 5.1 und 5.2 aus den 1980er Jahren stammen, entstand die Bebauung im WA 5.3 erst 2015.

Während die 5-geschossigen Gebäude im WA 5.2 und WA 5.3 alle mit Aufzügen ausgestattet sind, wurden die 4 geschossigen Gebäude ohne Aufzüge errichtet.

Die notwendigen Stellplätze der Gebäude im WA 5.1 und 5.2 wurden ausschließlich auf oberirdischen Stellplätzen nördlich des WA 5.1 nachgewiesen, einige wenige Stellplätze für das WA 5.2 befinden sich auf dessen Westseite.

Die notwendigen Stellplätze für das WA 5.3 befinden sich bis auf 5 oberirdische Besucherstellplätze allesamt in einer Tiefgarage mit mechanischen Parksyste

Während im WA 5.3 das Baurecht im Hinblick auf die GFZ (1,2) und die nachweisbaren Stellplätze bereits ausgeschöpft ist und im WA 5.2 die städtebauliche Höhenentwicklung mit 5 Vollgeschossen das

städtebaulich verträgliche Maximum erreicht hat, ist im WA 5.1 durchaus noch Nachverdichtungspotential vorhanden.

Dieses Nachverdichtungspotential ist in zweierlei Hinsicht gegeben:

- Zum einen durch die Aufstockung der 4-geschossigen Gebäude auf 5 Vollgeschosse
- sowie durch Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes östlich des oberirdischen Bewohnerparkplatzes

Die zusätzlich notwendigen Stellplätze könnten durch eine Stapelung der Parkplätze in Form einer Tiefgarage mit darüberliegenden Stellplätzen oder als Parkdeck mit 2 Ebenen nachgewiesen werden.

Um im Rahmen einer Aufstockung auch dort die Nachrüstung mit Aufzügen zu ermöglichen, wurden die Bauräume bei den Treppenhäusern entsprechend erweitert.

Das WA 5.1 und WA 5.3 ist im Besitz einer gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft, das WA 5.2 gehört einer Eigentümergemeinschaft.

## WA 6

Das WA 6 befindet sich westlich des WA 5.1, östlich des WA 1.3 und wird von Norden über die Salzstraße bzw. über den davon südlich abzweigenden, verkehrsberuhigten Straßenstich erschlossen.

Das WA 6 stellt eine zusammenhängende Bebauung auf zwei unterschiedlichen Grundstücken dar, auf denen jeweils ein nördlicher (WA 6.1) und ein südlicher Gebäudeteil (WA 6.2) stehen.

Die beiden Grundstücke weisen unterschiedliche Höhenentwicklungen auf. Die Bebauung im WA 6.1 (Hausnr. 72-74) weist durchgängig 4 Vollgeschosse auf, dessen oberstes Geschoss als Terrassengeschoss ausgeführt wurde. Die Bebauung im WA 6.2 (Hausnr. 76-78) weist bei Hausnr. 76 eine 6-geschossige Bebauung auf, während Hausnr. 78 nur 3 Vollgeschosse hat, wovon das oberste Geschoss als Terrassengeschoss ausgeführt wurde.

Die beiden Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem Besitz. Das WA 6.1 gehört einer Eigentümergemeinschaft, das WA 6.2 befindet sich im Besitz einer GmbH.

Der Stellplatznachweis wird auf beiden Grundstücken jeweils unabhängig voneinander geführt.

Die Stellplätze im WA 6.1 befinden sich überwiegend in einer Tiefgarage und werden durch einige oberirdische Stellplätze ergänzt.

Die Stellplätze im WA 6.2 werden überwiegend oberirdisch nachgewiesen und durch 2 Stellplätze im Untergeschoss des Gebäudes Hausnr. 76 ergänzt, die durch eine eigene Rampe erreicht werden können.

Das WA 6 stellt ein bereits sehr dicht bebautes Quartier im Geltungsbereich des Bebauungsplans dar (GRZ 0,28, GFZ 1,01). Insofern ist hier eine Nachverdichtung nur in geringem Maß möglich und beschränkt sich auf eine Aufstockung des Terrassengeschosses bei Hausnr. 78.

Die zusätzlich notwendigen Stellplätze können entweder durch eine Erweiterung der unterirdischen Stellplätze in den Hofraum nach Westen nachgewiesen werden oder durch die Anlage von oberirdischen Stellplätzen zwischen den Bestandsbäumen westlich des verkehrsberuhigten Erschließungsstichs.

## 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung werden, dem Ableitungsgebot des BauGB folgend, überwiegend Allgemeine Wohnbauflächen sowie das WA <sup>Senioren</sup> im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt.

Die Wohnbauflächen wurden als Allgemeines Wohngebiet konkretisiert, um eine möglichst vielfältige Nutzung zu ermöglichen.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ohne die Nummern 2 und 3 werden, ausgenommen im WA <sup>Senioren</sup> ausgeschlossen, da der Schwerpunkt der benachbarten Quartiere hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und dort keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen. Die ausnahmsweisen 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 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.

Dort wo Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze auf eigenen Grundstücken liegen, die keine Verkehrsflächen sind (z.B. Fl.Nr. 2906/16, 495/1 sowie 2906/26), können diese Grundstücke beim Nachweis der zulässigen Baudichte in die anzusetzende Grundstücksgröße anteilmäßig einbezogen werden (§ 21a (2) BauNVO).

Die Festsetzung des GRZ- und GFZ-Maßes 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 dichter Bebauung genießen Bestandsschutz, so lange die Bebauung nicht durch einen Neubau ersetzt wird.

Im Bereich der Bestandsgebäude im WA 1.1-1.4 orientieren sich die Baugrenzen in der Regel an 2 Seiten am baulichen Bestand und erlauben durch Verlängerung der Gebäudeschenkel vereinzelt Nachverdichtungen 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 Bau-raum) 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.

Während im alten Bebauungsplan die Gartenhofhäuser im WA 1.1-1.4 allein durch die Form der Baugrenzen festgesetzt wurden, ist nun nach der erfolgten Realteilung der Grundstücke in einzelne Parzellen, die Festsetzung einer „abweichenden Bauweise“ notwendig, die hinsichtlich der zwingend notwendigen Grenzbebauung im Detail differenziert festgesetzt wird (A.3.7.1- A. 3.7.3). Dies ist auch notwendig, um die vorhandene städtebauliche Struktur der zueinander grenzständigen Gartenhofhäuser zu erhalten.

### 6.2.3 Wand- und Firsthöhe, Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

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. Bei den großzügig festgesetzten Bauräumen im WA 1.1 und 1.2 wurde zusätzlich auch eine Begrenzung der Firsthöhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude im Rahmen zu halten. 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 Gemeinde möchte jedoch wie beim Bebauungsplan Mitterfelden Mitte und Mitterfelden Mitte II neben der Errichtung von Gegengiebeln künftig auch die Anordnung von Gauben im gesamten Geltungsbereich zulassen.

Im WA 2-6 haben alle Gebäude ein Flachdach. Die Gemeinde möchte diese Dachform auch künftig erhalten und bei Neubauten bzw. Aufstockungen in diesen Baugebieten begrünte Flachdächer zulassen.

#### *6.2.5 Gartenbegrünung, Pflanzgebot*

Der Charakter eines gut durchgrünten 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.

Dort wo bereits der alte Bebauungsplan „Mitterfelden A“ im Bereich des WA 4 eine abweichende Regelung traf, gilt diese im Sinne des Bestandsschutzes 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.

#### *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 (z.B.: Parken im Stauraum vor Garagen).

Der Verweis auf die gemeindliche Stellplatzsatzung wurde bewusst als dynamischer Verweis festgesetzt, da die gemeindliche Stellplatzsatzung durch das Modernisierungsgesetz zum Stellplatzrecht, welches ab dem 01. Oktober 2025 in Kraft tritt, voraussichtlich angepasst werden muss. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Modernisierungsgesetz zum Stellplatzrecht, bei Aufstockungen von Wohngebäuden der Stellplatznachweis entfällt. Dies verbietet jedoch dem einzelnen Bauwerber nicht, weitere Stellplätze auf seinem Grundstück nachzuweisen, soweit sich diese innerhalb der überbaubaren Flächen befinden.

## 7) Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-02774 vom Juni 2025) wurden die Ein- und Auswirkungen der Verkehrs- und Anlagengeräusche sowie des Sportanlagenlärms auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm und 18. BImSchV beurteilt.

### *Verkehrslärm*

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Salzburger Straße und aufgrund der Verkehrswege innerhalb des Plangebiets treten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) auf. An den lärmzugewandten Gebäudefassaden entlang der Salzstraße werden zusätzlich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum überschritten. Im restlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [10] i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV betragen für 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. Gerade im Nachtzeitraum sollte der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) keinesfalls überschritten werden. Diese Lärmpegel werden auch in zahlreichen Gemeinden/Städten in Bayern für den Abwägungsspielraum in der Stadtentwicklung bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) herangezogen. Gesundheitsgefährdende Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht werden im vorliegenden Fall nicht überschritten.

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 4109-1, Januar 2018 [23] 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.

Im vorliegenden Fall kommt es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) (Tag/Nacht) an den verkehrszugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Salzstraße im Tagzeitraum.

In den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (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.

### *Außenwohnbereiche*

Neben den Aufenthaltsräumen innerhalb der Gebäude sind auch Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien usw.) schutzbedürftige Räume im Sinne des Bundes-Im-

missionsschutzgesetzes. 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 sowie ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Seniorenwohnheim festsetzen, d.h. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen demzufolge bei 59 dB(A) tags.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass Beurteilungspegel > 59 dB(A) tags lediglich im straßennahen Bereich (Abstand von ca. 10-15 m zum Straßenrand) auftreten. Das Gebiet ist vor allem geprägt von bereits bestehenden Einfamilienhäusern, die alle größere Freibereiche aufweisen. Daher ist der Bereich, der von Beurteilungspegeln > 59 dB(A) tags betroffen ist, im Vergleich zur restlichen Freifläche als eher untergeordnet zu betrachten. Beurteilungspegel > 64 dB(A) (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete) werden nicht erreicht.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der städtebaulichen Abwägung geprüft, inwieweit zur Bewertung der Lärmsituation in den Außenbereichen trotz Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) ausnahmsweise auf den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete (tagsüber 64 dB(A)) abgestellt werden kann.

Diese Vorgehensweise erscheint im konkreten Einzelfall sachgerecht und abwägungsfest, da

- die Lärmimmissionen nicht durch die Planung selbst, sondern durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur bedingt sind,
- der Plan lediglich der planungsrechtlichen Ordnung und Sicherung einer bereits bebauten Gebiets-situation dient,
- eine wesentliche Erhöhung der Immissionssituation durch die Planaufstellung nicht zu erwarten ist,
- die betroffenen Freibereiche im Vergleich zur Verfügung stehender Freiflächen gering sind,
- sowie aktive Schallschutzmaßnahmen im Freibereich aus städtebaulichen, wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht umsetzbar oder unverhältnismäßig erscheinen.

In der planerischen Abwägung wurde berücksichtigt, dass im vorliegenden Kontext gewisse Lärmbelastungen in den Außenwohnbereichen insbesondere bei vorhandenen Verkehrswegen hinzunehmen sind, soweit keine unzumutbaren Belastungen entstehen und das Wohnen im Plangebiet insgesamt weiterhin als zumutbar einzustufen ist.

Die Heranziehung des Immissionsgrenzwertes für Mischgebiete (64 dB(A) tags) dient hier somit nicht der Absenkung des Schutzstandards, sondern der realitätsnahen Bewertung einer bestehenden Gebietssituation im Rahmen einer einzelfallbezogenen und verhältnismäßigen Abwägung.

#### 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.

Das Planvorhaben führt zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen. Lokal kommt es zwar zu geringen Pegelerhöhungen durch die zusätzlichen Reflexionen der Plangebäude, dabei handelt es sich aber nicht um wesentliche Pegelerhöhungen gemäß 16. BImSchV. Somit kommt es zu keinen negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft durch das Planvorhaben.

## Anlagenlärm

### Anlagenlärm außerhalb des Planungsgebiets

Die anlagenbedingten Schallemissionen gehen von den Gewerbetrieben im Bereich des Bebauungsplans Mitterfelden A und den weiter nördlich gelegenen Betrieben Sanitär Heinze, GE Dachser sowie den Anlagenbetrieben in Freilassing Süd aus. Im Südosten des Planungsgebiets befindet sich außerdem ein Supermarkt (EDEKA) sowie die Kfz-Stellplätze des Rathauses der Gemeinde Ainring. Zudem gehen Schallemissionen von den Sporteinrichtungen nordwestlich des Plangebiets aus. Neben den bereits bestehenden Sportanlagen (Tennis-, Fußball- und Basketballplätze, Freibad) werden auch die geplanten Sportanlagen (Allwetterplatz, Skateranlage, Bolz- und Basketballplatz und Biathlon-Schießanlage) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Mitterfelden Nordwest berücksichtigt.

Die Betrachtung des (Sport-)Anlagenlärms erfolgt, wie in Kap. 3 beschrieben 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 werden 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 der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete mit 50 dB(A) tags innerhalb der morgendlichen Ruhezeit (7-9 Uhr) bzw. 55 dB(A) tags. Es werden Beurteilungspegel von bis zu 44,3 dB(A) tags innerhalb der morgendlichen Ruhezeit am IO 2 Salzstraße 65 bzw. 50,1 dB(A) tags am IO 3 Ludwig-Thoma-Straße 21.

Werktags und im Nachtzeitraum ist neben dem Sportanlagenlärm auch die Schallemissionen ausgehend von den Betrieben im Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Werktags treten Beurteilungspegel mit bis zu 53,9 dB(A) tags und samstags mit bis zu 54,7 dB(A) tags auf. In der lautesten Nachtstunde werden Beurteilungspegel von bis zu 36,7 dB(A) nachts prognostiziert. Somit werden auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten.

Durch kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehend von den Sportanlagen und den Gewerbegebieten treten im Plangebiet aufgrund ausreichender Abstände keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel für Allgemeine Wohngebiete auf.

### Anlagenlärm innerhalb des Planungsgebiets

Innerhalb des Plangebiets befindet sich u.a. wohnverträgliches Gewerbe wie ein Hausmeisterservice oder ein Nachhilfeanbieter ohne relevante Geräuschentwicklungen. Im Süden des Plangebiets befindet sich das Seniorenheim Wohnstift Mozart. Aufgrund dessen Nutzung für Wohnen ist auch hier nicht mit relevanten anlagenbezogenen Emissionen zu rechnen. Im Nordosten des Seniorenheims grenzen innerhalb eines Gebäudekomplexes eine Sparkasse, ein zum Seniorenheim gehöriges Vital-studio, ein Optiker, ein Friseur sowie ein Einzelhandel für Nahrungsmittel an.

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.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets treten am Gebäude des Seniorenwohnheims durch Anlieferungsgeräusche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) im Tagzeitraum am eigenen Gebäude auf. Im Zuge der Lärmvorsorge sollte darauf geachtet werden, dass die Be- und Entladung möglichst lärmarm durchgeführt wird.

Durch kurzzeitige Geräuschspitzen von 95,5 dB(A) durch das Kofferraumschlagen auf dem westlichen Parkplatz der gewerblichen Betriebe treten Beurteilungspegel von bis zu 66,0 dB(A) tags/nachts am nahegelegenen Seniorenheim auf. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel für Allgemeine Wohngebiete von 85/60 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Eine nächtliche Nutzung der 6 westlichen Kfz-Stellplätze ist demnach organisatorisch zu unterbinden.

## **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 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> – 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.

Die Grundstücke, welche alle im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ befinden, liegen auch im Bereich der „Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgungseinrichtung der Gemeinde Ainring“ (Fernwärmesatzung-FWS) vom 11.12.2018. Laut dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärmeversorgung.

Bei einigen Grundstücken liegen derzeit noch Fernwärmeleitungen innerhalb neu ausgewiesener bzw. erweiterter Bauräume. Diese Bereiche der Bauräume, die derzeit noch mit einer Fernwärmeleitung unterbaut sind, können erst unter der aufschiebenden Bedingung bebaut werden, dass die Gemeinde die jeweilige Leitung im Rahmen einer koordinierten Neuordnung des Fernwärmenetzes aus dem Bauraum entfernt hat.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt und erfolgt aus bestehenden Trafostationen.

## **10) Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Gemeinde Ainring hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte II“ eine fachliche Aussage zur Niederschlagswasserversickerung eingeholt, welche in Form des Versickerungsgutachtens des Büros für Baugrund und Altlastenerkundung Dipl. Geologe F. Ohin 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 Kiesel- 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 III“ ist beabsichtigt, auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage Um-, An-, und Neubauten in Bereichen der 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 beschränken. Bei der verdichteten Einfamilienhausbebauung im WA 1.1 -1.4 sind vereinzelt Anbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude möglich.

Ein neues, zusätzlich zum Bestand hinzukommendes selbstständige Gebäude ist nur im Bereich des WA 5.1 möglich, da dort das Grundstück relativ groß ist und der zusätzlich nachzuweisende Stellplatzbedarf durch Komprimierung der bislang nur oberirdischen Stellplätze in einem Parkdeck möglich ist.

## 12) Planungsdaten

|                                                   |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans                | 111.284 m <sup>2</sup>     |
| öffentliche gewidmete Erschließungsflächen, Trafo | 18.250 m <sup>2</sup>      |
| öffentlicher Kinderspielplatz, Trafo              | 1.377 m <sup>2</sup>       |
| Gemeinschaftliche Erschließungsflächen            | <u>2.605 m<sup>2</sup></u> |
| Nettobauland                                      | 89.052 m <sup>2</sup>      |

| Teilgebiet       | Größe Teilgebiete in m <sup>2</sup> | Festgesetzte GRZ | GR in m <sup>2</sup>        | Festgesetzte GFZ | GF in m <sup>2</sup>        |
|------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| WA Senioren      | 25.190 m <sup>2</sup>               | 0,3              | 7.557 m <sup>2</sup>        | 1,1              | 27.709 m <sup>2</sup>       |
| WA 1.1           | 12.098 m <sup>2</sup>               | 0,60             | 7.259 m <sup>2</sup>        | 0,50             | 6.049 m <sup>2</sup>        |
| WA 1.2           | 5.302 m <sup>2</sup>                | 0,60             | 3.181 m <sup>2</sup>        | 0,50             | 2.651 m <sup>2</sup>        |
| WA 1.3           | 4.198 m <sup>2</sup>                | 0,60             | 2.519 m <sup>2</sup>        | 0,55             | 2.099 m <sup>2</sup>        |
| WA 1.4 inkl. GGa | 9.172 m <sup>2</sup>                | 0,60             | 5.503 m <sup>2</sup>        | 0,55             | 4.586 m <sup>2</sup>        |
| WA 2 inkl. GTGa  | 8.807 m <sup>2</sup>                | 0,30             | 2.642 m <sup>2</sup>        | 1,0              | 8.807 m <sup>2</sup>        |
| WA 3             | 4.277 m <sup>2</sup>                | 0,30             | 1.283 m <sup>2</sup>        | 1,01             | 4.323 m <sup>3</sup>        |
| WA 4.1           | 2.505 m <sup>2</sup>                | 0,30             | 752 m <sup>2</sup>          | 1,0              | 2.505 m <sup>2</sup>        |
| WA 4.2           | 1.231 m <sup>2</sup>                | 0,30             | 369 m <sup>2</sup>          | 1,0              | 1.231 m <sup>2</sup>        |
| WA 4 Parkdeck    | 1.276 m <sup>2</sup>                |                  |                             |                  |                             |
| WA 5.1           | 3.177 m <sup>2</sup>                | 0,30             | 953 m <sup>2</sup>          | 1,0              | 3.177 m <sup>2</sup>        |
| WA 5.2           | 2.639 m <sup>2</sup>                | 0,30             | 792 m <sup>2</sup>          | 1,0              | 2.639 m <sup>2</sup>        |
| WA 5.3           | 2.778 m <sup>2</sup>                | 0,30             | 833 m <sup>2</sup>          | 1,2              | 3.334 m <sup>2</sup>        |
| WA 6.1           | 2.997 m <sup>2</sup>                | 0,30             | 899 m <sup>2</sup>          | 1,0              | 2.997 m <sup>2</sup>        |
| WA 6.2           | 3.404 m <sup>2</sup>                | 0,30             | 1.021 m <sup>2</sup>        | 1,1              | 3.744 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>    |                                     |                  | <b>35.563 m<sup>2</sup></b> |                  | <b>75.851 m<sup>2</sup></b> |