GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
FELDKIRCHEN

BEGRÜNDUNG
Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 12.09.2023

geändert am:

Gemeinde Ainring Bebauungsplan Feldkirchen
Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Für den Ortsteil Feldkirchen der Gemeinde Ainring existiert ein Bebauungsplan „Feldkirchen“ aus dem Jahre 1986. Dieser Bebauungsplan umfasste damals im Wesentlichen den gesamten zusammenhängend bebauten Ortsteil (ohne die nordöstlich außerhalb gelegene Siedlungsinsel „Am Saalfeld“).
Durch die zunehmende Nachfrage nach Bauland wurde der ursprüngliche Geltungsbereich in Form der 40. Änderung nach Osten ausgeweitet. Insgesamt wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Feldkirchen“ 72 Bebauungsplanänderungen durchgeführt.

Weitere Ortsteilerweiterungen erfolgten durch den Bebauungsplan „Feldkirchen Zellerhof“ im Nordwesten (bekanntgemacht am 17.01.2001), den Bebauungsplan „Am Hammerbach Nord“ im Nordosten (bekanntgemacht am 22.06.2011) und den Bebauungsplan „Lattenbergstraße“ im Südwesten (bekanntgemacht am 02.10.2012).
Die jüngste Siedlungserweiterung erfolgte durch die „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Am Hammerbach Nord“ (bekanntgemacht am 14.12.2016).

Aufgrund der vielen verschiedenen Planwerke und Bebauungsplanänderungen und der anhaltenden Nachverdichtungswünsche, sieht sich die Gemeinde genötigt, einen qualifizierten Bebauungsplan neu aufzustellen, der die bisherigen Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen ersetzt.
In diesem Zuge wird auch die Anfang des Jahres 2021 geänderte Abstandsflächenregelung berücksichtigt, welche erhebliche Verkürzungen der Abstandsflächen beinhaltet. Dadurch ergeben sich für viele Grundstücke Nachverdichtungspotentiale, die in dieser Form vorher nicht vorhanden waren.

Davon ausgenommen bleibt der Bebauungsplan „Lattenbergstraße“, da dort nach Ansicht der Gemeinde keine nennenswerten Nachverdichtungspotentiale mehr enthalten sind.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring fasste deshalb in seiner Sitzung am 16.03.2021 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldkirchen“.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Aussagen des Regionalplans

Der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern beschreibt in seiner Begründung die Gemeinde Ainring als Teil des Verdichtungsraums um das gemeinsame Oberzentrum Bad Reichenhall/Freilassing. „Er ist grenzüberschreitend eng siedlungsstrukturell und funktional mit den Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches Salzburg, insbesondere mit dem „Oberzentrum“ Salzburg (Zentraler Ort der Stufe A gemäß LEP Salzburg) verflochten.

Diese grenzüberschreitenden Verflechtungen erstrecken sich auf die verschiedensten Lebensbereiche und es ist zu erwarten, dass diese weiter zunehmen. Dieser Raum profitiert von seiner Nähe zur Landeshauptstadt Salzburg, welche als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum fungiert und weitere Anziehungskraft durch ihr Arbeitsplatzangebot, ihre Hochschulen und kulturelle Einrichtungen hat. Die positiven Auswirkungen und Impulse gehen aber zugleich mit negativen Auswirkungen bzw. Belastungen in den Bereichen Wohnen/Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaft und Natur/Landschaft einher“.

2.2 Ziele des Regionalplans

„Siedlungsgebiete gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. **Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen** und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. **Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich** gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“

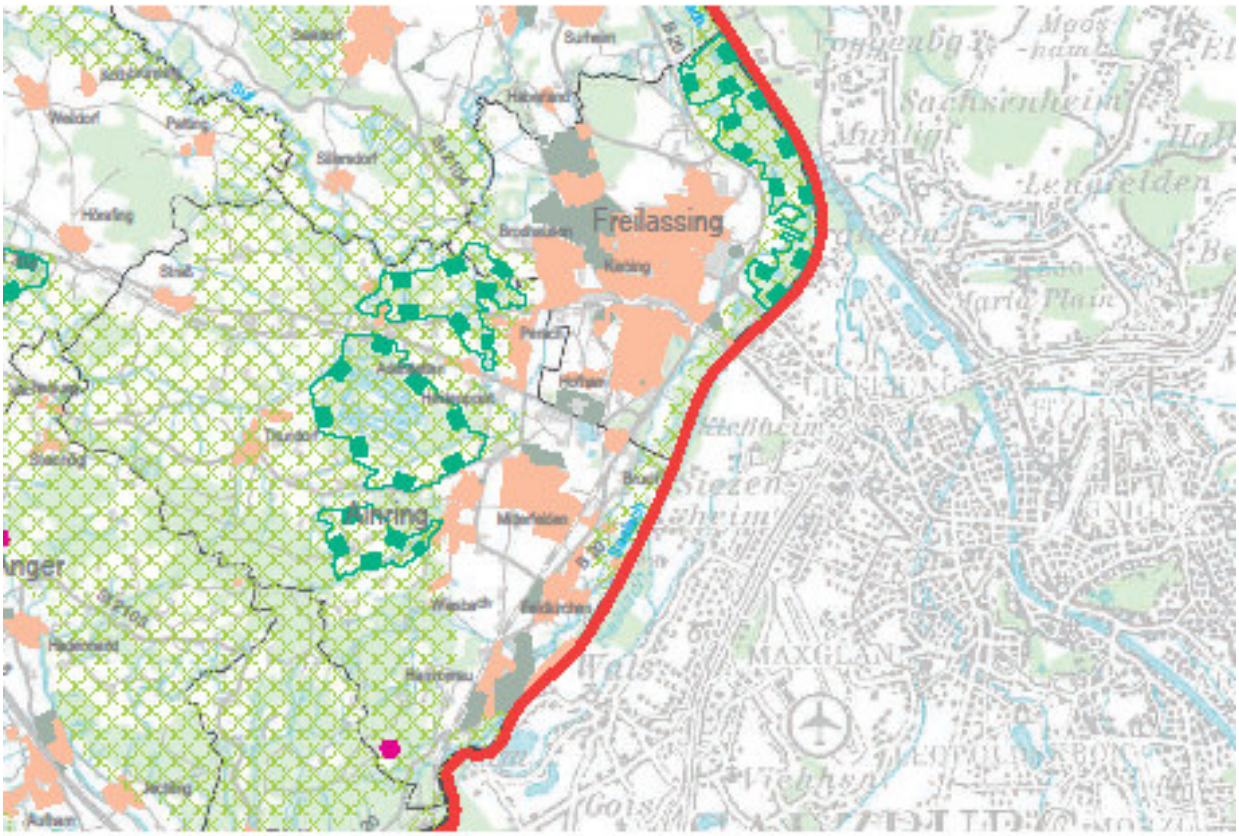

Abb. 1 Ausschnitt aus der Karte 3 des RP 18 Südostoberbayern

2) Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) weist unterschiedliche Gebietstypen auf, die im Wesentlichen im zentralen Bereich aus Dorfgebieten, Mischgebieten und Gemeinbedarfsflächen bestehen und in den Randlagen überwiegend Allgemeine Wohngebiete darstellen.
In Teilbereichen wurden Grünflächen dargestellt, die durch Bebauungsplanänderungen (z.B.: 4. und 41. Änderung des Bebauungsplans Feldkirchen) bereits überformt wurden und für die noch keine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgte.

Durch die (mit Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.21) Neueinführung des Gebietstyps MDW (dörfliches Wohngebiet), sieht die Gemeinde eine Möglichkeit, bereits im Flächennutzungsplan eine Gebietsnutzung darzustellen, die der tatsächlich ausgeübten Nutzung der Bestandsgebiete wesentlich mehr entspricht, als in den bisher dargestellten Dorf- und Mischgebieten und die durch den Wegfall des Gebots einer gleichgewichtigen Mischung auch flexibler in der Handhabung ist.
Aus diesem Grund soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans in den Teilbereichen erfolgen, in denen künftig der neue Gebietstyp MDW (dörfliches Wohngebiet) dargestellt werden soll und wo Anpassungen des Flächennutzungsplans an übergeordnete Planungen notwendig sind.

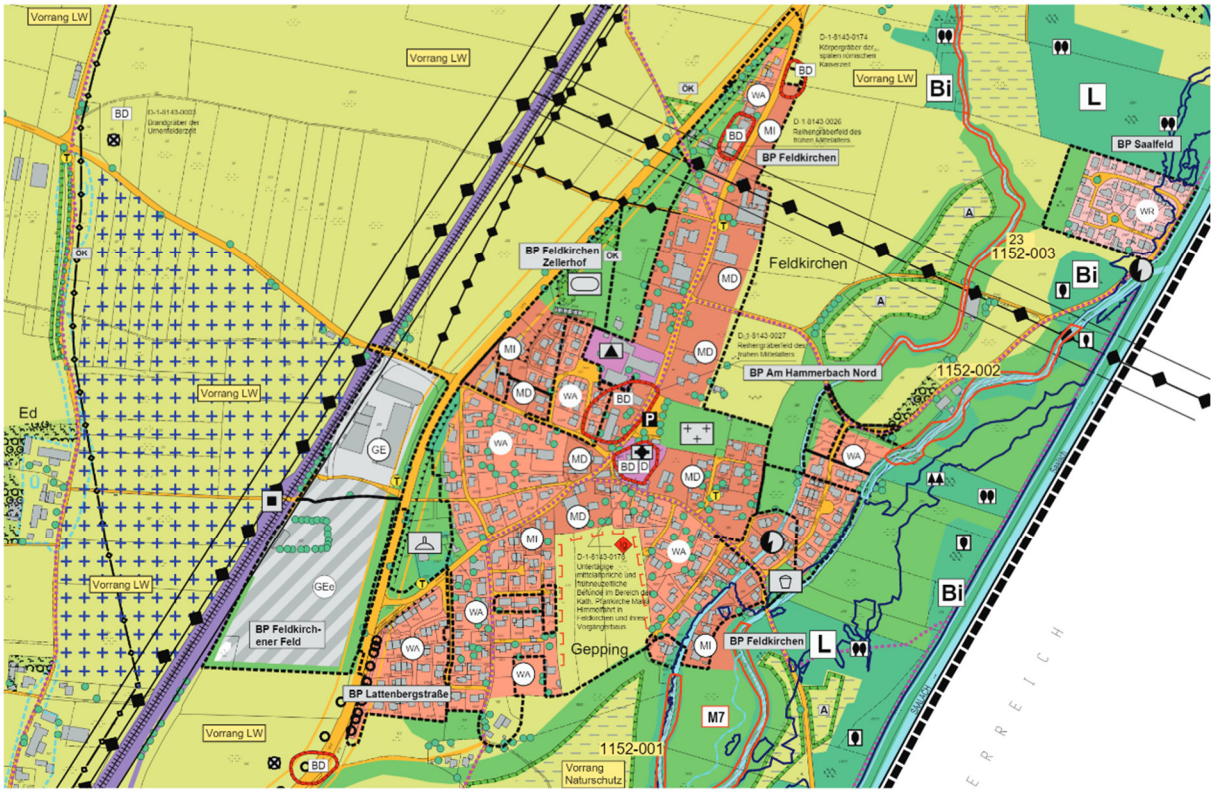

Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring

3) Verfahren

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits vollständig überplantes Gebiet, im dem der Bebauungsplan überwiegend Maßnahmen der Innenentwicklung vorsieht und nur geringfügige Neuausweisung von Bauland festsetzt. Da dessen festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mehr als 20.000 m² beträgt, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt und ein Umweltbericht angefertigt.

4) Geltungsbereich

4.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Feldkirchen befindet sich südöstlich des Hauptortes Ainring-Mitterfelden, östlich der Bundesstraße 20 und der Bahnlinie Freilassing-Bad Reichenhall und westlich der Saalach, deren Flussbett die Landesgrenze zu Österreich abbildet.

Der Geltungsbereich beinhaltet, wie eingangs erwähnt, den gesamten zusammenhängenden Siedlungskörper des Ortsteils Feldkirchen ohne die südwestlich gelegenen Flächen, die durch den Bebauungsplan „Lattenbergstraße“ überplant wurden.

Durch die vorhandenen Erschließungsflächen und Nutzungsabgrenzungen ergeben sich folgende Teilbereiche:

- MDW 1 westlich der Gumpinger Straße, gegliedert in MDW 1.1, MDW 1.2 und MDW 1.3, nördlich der Grundschule sowie MDW 1.4 südlich der Grundschule,
- MDW 2 östlich der Gumpinger Straße, nördlich von Kirche und Friedhof, gegliedert in MDW 2.1, MDW 2.2 und MDW 2.3 nördlich der Mühlenstraße sowie MDW 2.4 südlich der Mühlenstraße,

- MDW 3 nördlich und südlich der Gumpinger Straße, gegliedert in MDW 3.1 südlich der Franz-Wisbacher-Straße und nördlich der Gumpinger Straße, MDW 3.2 und MDW 3.3 südlich der Gumpinger Straße nördlich der landwirtschaftlichen Fläche,
- MDW 4 nördlich der Kugelmühlstraße, gegliedert in MDW 4.1 südlich von Kirche und Friedhof inkl. Dem Inselgrundstück auf Fl.Nr. 1965, MDW 4.2 östlich von Kirche und Friedhof, MDW 4.3 östlich des MDW 4.2 und MDW 4.4 westlich des Hammerauer Mühlbachs,
- WA 1, gegliedert in WA 1.1 nördlich der Franz-Wisbacher-Straße, westlich der Grundschule (ehemals Teil des B-Plans Zellerhof), sowie WA 1.2, WA 1.3 und WA 1.4 nördlich der Franz-Wisbacher-Straße,
- WA 2, gegliedert in WA 2.1 westlich der Geppinger Straße nördlich des Ederwegs, WA 2.2 westlich der Geppinger Straße nördlich des Eder Wegs, WA 2.3 östlich der Geppinger Straße, nördlich des Eder Wegs und WA 2.4 östlich der Geppinger Straße, südlich des Eder Wegs und nördlich der Gumpinger Straße,
- WA 3 südlich der Gumpinger Straße, gegliedert in WA 3.1 östlich und nördlich der Lattenbergstraße, WA 3.2 südlich der Lattenbergstraße, jeweils östlich der Geppinger Straße und WA 3.3 östlich der Geppinger Straße,
- WA 4 südlich der Kugelmühlstraße, gegliedert in WA 4.1 und WA 4. 2 nordwestlich der Mühlbachstraße und WA 4.3 südöstlich der Mühlbachstraße nordwestlich des Hammerauer Mühlbachs,
- WA 5 beidseits der Straße „Am Hammerbach“, westlich des Hammerbacher Grabens, gegliedert in WA 5.1 zwischen Hammerauer Mühlbach und der Straße Am Hammerbach sowie WA 5.2 zwischen der Straße Am Hammerbach und dem Hammerbacher Graben,
- MI 1 gegliedert in MI 1.1 östlich der B 20 und MI 1.2 zwischen MI 1.1 und WA 1.1 nördlich der Franz-Wisbacher-Straße (westlicher Teilbereich des B-Plans Zellerhof),
- MI 2, gegliedert in MI 2.1 südlich des Hammerauer Mühlbachs südwestlich des Überlaufs vom Mühlbach zum Hammerauer Graben und MI 2.2 nordöstlich des Überlaufs vom Mühlbach zum Hammerauer Graben, westlich der Kugelmühlstraße,
- Gemeinbedarfsfläche Kirche und Friedhof in der Ortsmitte, östlich der Gumpinger Straße, nördlich der Kugelmühlstraße,
- Gemeinbedarfsfläche Schule, westlich der Gumpinger Straße, südlich des MDW 1.2 und nördlich des MDW 3.2, östlich des WA 1 am Zellerhof
- Schulsportanlage östlich der B 20, nördlich des MI 1.1 und MI 1.2
- Sondergebiet Sportanlagen und Vereine nordwestlich der Gumpinger Straße, westlich des WA 2 sowie

4.2 Erschließung des Geltungsbereichs

Die Primärerschließung des Ortsteils Feldkirchen erfolgt über die Gumpinger Straße, welche im Süden von Feldkirchen von der B 20 in einem leichten Bogen nach Nordosten führt, dabei einen linsenförmigen Siedlungskörper umfasst und am Nordende von Feldkirchen wieder an die B 20 anschließt.

Von diesem Erschließungsbogen zweigen fingerförmig nach Süden und Osten 4 Querstraßen ab, welche die weiter südöstlich gelegenen Siedlungsbereiche erschließen:
Die Geppinger Straße und die Lattenbergstraße, welche nach Süden führen, die Kugelmühlstraße die nach Südosten führt und die Mühlenstraße die nach Osten führt.

In früheren Zeiten existierte eine weitere Erschließungsachse (Franz-Wisbacher-Straße) die im südlichen Drittel der Siedlungslinse orthogonal von der B 20 nach Osten auf die Kugelmühlstraße führte und mit der Schwimmbadstraße die von Westen an die B20 anschließt, eine Straßenkreuzung in der B 20 bildete. Aus verkehrstechnischen Sicherheitserwägungen wurde der Anschluss an die B 20 jedoch gekappt, so dass diese Verbindung nur noch Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung steht.

Von dem vorgenannten Hauptverkehrsnetz zweigen kleinere Wohnstraßen ab, die in der Regel als Stichstraßen ausgebildet sind und der Sekundärerschließung des Siedlungskörpers dienen.
Im nördlichen Bereich der Gumpinger Straße verbindet ein Geh- und Radweg, der die B 20 und die Bahnlinie Bad Reichenhall-Freilassing unterquert, den Ortsteil Feldkirchen mit dem Hauptort Mitterfelden.

4.3 Bestehende Immissionsbelastungen

Durch die unmittelbare Lage des Ortsteils Feldkirchen an der Bundesstraße 20 (B 20) werden insbesondere die westlichen Ortsteile durch Immissionen aus dem Straßenverkehr belastet.

4.4 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Bau- und Bodendenkmale.
Dies sind die katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (D-1-72-111-17) mit dem danebenliegenden Kriegerdenkmal und der Bruchsteinfriedhofsmauer sowie das in diesem Bereich vermutete Bodendenkmal (D-1-8143-0178: untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Feldkirchen und ihres Vorgängerbaus).

Weitere Bodendenkmale befinden sich westlich der Kirche (D-1-8143-0027: Reihengräberfeld des frühen Mittelalters) sowie westlich (D-1-8143-0026: Reihengräberfeld des frühen Mittelalters) und östlich (D-1-8143-0174: Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit) der nördlichen Gumpinger Straße.

4.5 Topographische Situation

Der Ortsteil Feldkirchen neigt sich von der B 20 bis zur Gumpinger Straße nur geringfügig und fällt nach etwa 200 m parallel zur Gumpinger Straße von 434,0 m ü.NN terrassenartig zur Flussaue der Saalach und zum Hammerauer Mühlbach sowie zum Hammerauer Graben auf ca. 428,0 m ab.

Abb. 3 Topographische Situation

5) Analyse der derzeit vorhandenen Nutzungen und Gebäude im Geltungsbereich

5.1 Art der Nutzung

Der Ortsteil Feldkirchen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des alten Bebauungsplans „Feldkirchen“ noch stark durch landwirtschaftliche Betriebe mit entsprechend großformatigen Gebäuden geprägt. Leider hat sich in den letzten Jahren auch hier ein signifikanter Strukturwandel ergeben, der durch den Verlust der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe und die rasante Zunahme der Wohnnutzung gekennzeichnet war. Zum heutigen Zeitpunkt existiert nur mehr 1 landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb (Fl.Nr. 1945) und einige wenige Nebenerwerbsbetriebe (Fl.Nr. 1989, Fl.Nr. 1978, Fl.Nr. 2001) sowie verschiedene gewerblich genutzte Grundstücke (Schreinerei, Fremdenzimmer westlich Fl.Nr. 1945, Tankstelle und Reifenhandel im MI 1.1, Schreinerei im MI 2.1, Gaststätte mit Fremdenzimmer sowie Metzgerei im MDW 1.2, Möbelschreinerei im MDW 2.2, Bäckerei im MDW 3.2, Wasserkraftwerk im MDW 4).
Weitere gewerbliche Nutzungen sind häufig innerhalb der Wohngebäude integriert (Brautmoden, Schmuck- und Uhrenreparatur, Parketthandel, Kunsthandwerk, Handelsagentur, Werbemittel usw.).

5.2 Gebäudeformen, Dachformen, Geschossigkeit im Allgemeinen

Die Bebauung weist eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich der Dachformen und Dachneigungen auf, die meist aus flach geneigten (23°- 27°) Satteldächern über einfachen rechteckigen Baukörpern bestehen. Darüber hinaus gibt es einige zusammengesetzte Dächer über winkelförmigen Gebäudegrundrissen. Diese Einheitlichkeit resultiert aus den bisherigen Bebauungsplänen und deren Änderungen, welche hierzu schon früh entsprechende Festsetzungen trafen.
Sonderformen von Dächern (Walmdach) existieren nur beim alten Schulgebäude und der Kirche.
Auffallend ist die durchgehende giebelständige Stellung der Gebäude auf der Westseite der nördlichen Gumpinger Straße, die in dieser Form sehr häufig bei Straßendörfern vorgefunden wird.

Während auf den alten Gebäuden meist keine Dachaufbauten vorhanden sind, finden sich bei den neu erstellten Gebäuden, insbesondere bei den Wohngebäuden, Gegengiebel zur Belichtung der Dachgeschosse. Gauben sind nur in ganz wenigen Fällen anzutreffen und wurden durch die Bauleitpläne ausgeschlossen.

Relativ durchgängig sind Pfannendeckungen im Erscheinungsbild naturroter, brauner und anthrazitfarbener Ziegeldächer vorzufinden, welche vereinzelt insbesondere auf den Südseiten durch Solaranlagen unterbrochen werden.

Der bisherige Bebauungsplan „Feldkirchen“ hatte unterschiedliche Festsetzungen zur max. Höhe der Wohngebäude getroffen, die abweichend von der gesetzlichen Regelung des Art. 6 Abs. 4 S.2 BayBO, lediglich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Höhe des Kniestocks geregelt wurden.
Konkrete Angaben zur Wandhöhe wurden nicht festgesetzt.

Grundsätzlich gibt es im gesamten Geltungsbereich außer der Kirche keine Gebäude die 2 Vollgeschosse überschreiten, wobei die Wandhöhen je nach Nutzung sehr unterschiedlich ausfallen und bei der Grundschule bis zu 8,0 m Höhe reichen.

5.3 Ortsmitte im Besonderen

Als unmittelbare Ortsmitte von Feldkirchen ist der Nahbereich um die katholische Pfarrkirche mit dem angegliederten Friedhof zu betrachten. Dieser Bereich ist für die Identität des Ortsteils Feldkirchen unverzichtbar und sollte deshalb in der jetzigen Form möglichst unverändert erhalten bleiben. Wesentliche Bausteine dieser Ortsmitte sind neben Kirche, Friedhof und Kriegerdenkmal, die sich eng an die Friedhofsmauer anschmiegenden Gebäude auf Fl.Nr. 1966/2 und 1964, das von 3 Straßen bzw. Gassen umgrenzte Gebäude auf Fl.Nr. 1965, sowie die westlich und südlich benachbarten Gebäude entlang der Gumpinger Straße und Kugelmühlstraße.

5.4 Ruhender Verkehr

Bis auf eine Ausnahme (Fl.Nr.1989) ist der ruhende Verkehr überall oberirdisch auf offenen Stellplätzen und in Garagen untergebracht.

5.5 Baudichte, überbaute Grundstücksflächen, Versiegelung

Während der alte Bebauungsplan „Feldkirchen“ bis auf wenige Ausnahmen noch eine geringe Dichte von GRZ 0,20 und GFZ 0,40 vorgab, enthielten die neueren Bebauungspläne „Zellerhof“ und „Hammerau Nord“ mit Erweiterung schon relativ hohe Dichten von GRZ 0,3 und GFZ 0,6.

Auffallend ist der allgemein hohe Versiegelungs- und Überbauungsgrad durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und 2 (Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen), der oft mehr Grundfläche als das Hauptgebäude beansprucht. Dies liegt zum einen daran, dass Garagen nicht nah an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sondern in die rückwärtigen Grundstücksteile gesetzt wurden, und zum anderen daran, dass bei eng gefassten Bauräumen für die Hauptanlagen, die Anlagen für den ruhenden Verkehr oft mehr Fläche als die Hauptanlagen benötigen.

Besonders eklatant ist der Grad der Versiegelung bei den Grundstücken im MI 1.1 sowie im MDW 1.2, 1.3 und 2.2. Dabei wird im MI 1 die Obergrenze der maximal zulässigen Gesamtversiegelung von GRZ 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bereits überschritten.
Im MDW 2.2 erreicht die Versiegelung bereits einen Grad von ca. GRZ 0,77.
Im MDW 1.2 und 1.3 ist der Versiegelungsgrad zwar hoch, liegt aber durch die relativ großen Grundstücke bei einer Gesamt-GRZ von knapp 0,6.

6) Erläuterung der Planungsziele

6.1.1 Planungsziel allgemein

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ ist, die vielen verschiedenen Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen in einem Gesamtplan zu bündeln und der Bauverwaltung ein rechtssicheres Instrument an die Hand zu geben und im Sinne einer Innenentwicklung Nachverdichtungspotentiale aufzuzeigen, die mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen städtebaulich gesteuert werden können.
Zudem sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, welche die Erweiterung und den Fortbestand ortsansässiger Gewerbebetriebe ermöglichen sowie die Neuansiedlung von Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung zum Ziel haben.

6.1.2 Planungsziele im Einzelnen

a) Ausbau der Gumpinger Straße

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans Feldkirchen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Gumpinger Straße (Schulweg) und die öffentliche Widmung bisher privater Verkehrsflächen geschaffen werden. Es ist geplant, die Gumpinger Straße, dort wo die notwendigen Flächen vorhanden oder erworben werden können, auf der Westseite mit einem 2,5 m breiten Geh- und Radweg und einer 6 m breiten Fahrbahn auszubauen. Geh- und Radweg sind durch ein Hochbord von der Fahrbahn getrennt.
In der Ortsmitte südlich und westlich der Kirche wird diese Trennung aufgehoben und eine verkehrsberuhigte Mischfläche angelegt, die sich auch mit ihrem Belag deutlich von der daran anbindenden Straße abhebt, um diesen Bereich als „Shared Space“ zu signalisieren.

Im nördlichen Bereich des Anschlusses an die B 20 wird der auf der Ostseite der B 20 verlaufende Geh- und Radweg durch eine Querung der Gumpinger Straße auf deren Westseite verschwenkt. Dabei quert der Geh- und Radweg die Fahrbahn der Gumpinger Straße auf dem Niveau des Hochbords. Die Fahrbahn wird durch kleine farblich gekennzeichnete Anrampungen in reduzierter Breite an diese Querung herangeführt. Der südliche Anschluss ist im Geltungsbereich nicht enthalten soll aber in analoger Form ausgeführt werden, da auch dort eine Querung des Geh- und Radwegs über die Gumpinger Straße erforderlich ist.

b) Erschließung MI 2.1

Das Baugebiet MI 2.1 am Südostrand des Geltungsbereichs wird derzeit noch durch einen privaten Wohnweg erschlossen, der u.a. auch den Überlauf vom Hammerauer Mühlbach zum Hammerauer Graben überbrückt. Um dauerhaft die Erschließung der Grundstücke sicherzustellen, muss auch die

Brücke die dauerhafte Tragfähigkeit gewährleisten und technisch gewartet bzw. saniert werden. Dies kann durch die öffentliche Hand nur dann erfolgen, wenn der Verkehrsweg auch öffentlich gewidmet wird. ~~Die Verkehrsfläche bleibt aber in privatem Eigentum und wird, wie schon bei der 10. Bebauungsplanänderung als Eigentümerweg festgesetzt.~~

~~*c) Südliche Erschließung Friedhof (MDW 4.2)*~~

~~Derzeit führt von der Kugelmühlstraße ein privater Fahrweg zum Friedhofsgelände, welcher für den Unterhalt der dortigen Flächen notwendig ist. Da dieser Weg bisher auf privatem Grund verläuft, soll durch den Bebauungsplan die öffentliche Widmung planungsrechtlich festgesetzt werden.~~

d) Bereich des MDW 1 westlich der Gumpinger Straße

In diesem Bereich werden die bisherigen Nutzungen, bestehend aus einem WA (Allgemeinen Wohngebiet) im Norden und einem MD (Dorfgebiet) im südlichen Anschluss in einem MDW (dörfliches Wohngebiet) zusammengefasst.

MDW 1.1.und 1.2

Dieser Bereich (westlich der Gumpinger Straße) wird im Zusammenhang mit der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung von einem WA in ein MDW gewandelt und stellt künftig einen Teilbereich eines größeren zusammenhängenden MDW dar, das im Süden bis zur historischen Ortsmitte reicht. Durch die Änderung der Gebietskategorie von einem WA in ein MDW erhöhen sich zwar die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 um 5 dB(A), in der Praxis ändert sich jedoch im Wesentlichen nichts, da die dortige Bestandsbebauung im Einflussbereich der B 20 bereits heute den höheren Immissionswerten der 16. BImSchV ausgesetzt ist.
In diesem Bereich sind nur noch im südlichen Teil zusätzliche Gebäude oder Anbauten zur Nachverdichtung denkbar. Im nördlichen Teilbereich existieren jedoch noch eingeschossige Gebäude mit Kniestock, die entsprechend den Festsetzungen aufgestockt werden können.
Ortsplanerisch typisch ist hier die Giebelständigkeit der Gebäude zur Gumpinger Straße, welche durch die Festsetzung der Firstlinien auch künftig erhalten werden soll.

In diesem Teilbereich bestehen auf den Flurstücken Nr. 2028 und 2030 Gebäude, deren westliche Abstandsfläche zum Teil auf den Nachbargrundstücken liegt.

MDW 1.3 (ehemals MD)

Dieser Bereich umfasst von Norden nach Süden gesehen eine Metzgerei auf Fl.Nr. 1980/7, eine Gastwirtschaft auf Fl.Nr. 1980 sowie eine ehemalige Hofstelle, die auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1978 nur noch im Nebenerwerb betrieben wird.
Während für die Fl.Nrn. 1980/7 und 1978 Tfl. keine konkreten Bauwünsche vorliegen, ist auf Fl.Nr. 1980 (auf der bereits mit der 63. Änderung des alten Bebauungsplans Feldkirchen eine Aufstockung erdgeschossiger Bauteile vorgesehen war) im Westteil ein zusätzliches Wohnhaus für die Familie der Betreiber geplant. Dadurch sollen Flächen im Baufeld des Gasthofs für den betrieblichen Bedarf freigestellt werden.
Das Baufeld für den Neubau ragt etwas in den westlichen Freiraum, um einem erhaltenswerten Baum auszuweichen.
Da durch die Anlage der Kundenparkplätze bereits jetzt schon sehr große Flächen versiegelt sind, wurde für die Anlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO eine relativ hohe GRZ von 0,4 festgesetzt, die durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 bis zu GRZ 0,6 überschritten werden kann.

Auf Fl.Nr. 1978 liegt die Abstandsfläche des nordwestlichen Trakts des südlich angrenzenden Schulgebäudes. Dies wurde durch eine entsprechende Abstandsflächenregelung legalisiert.
Im Norden dieses Grundstücks liegt die Abstandfläche des südlichen Anbaus der Gaststätte. Eine Abstandsflächenübernahme liegt hier nicht vor.

MDW 1.4 (ehemals MD)

Dieser Bereich besteht aus 2 Flurstücken, die südlich der Grundschule liegen und ein Wohnhaus auf Fl.Nr. 1977/3 und eine ehemalige Hofstelle auf Fl.Nr. 1976 umfassen. In der ehemaligen Hofstelle ist neben einer Wohnnutzung auch ein Kunstgewerbebetrieb ansässig. Beide Grundstücke liegen in einem Bereich der als Bodendenkmal kartiert ist.

Auf Fl.Nr. 1976 liegt die Abstandsfläche der Turnhalle der Grundschule und wurde durch Abstandsflächenübernahme bauordnungsrechtlich geregelt.
In diesem Bereich sind keine konkreten Baumaßnahmen bekannt. Durch die Festsetzung eines größeren Bauraums soll eine Nacherdichtung der Grundstücke ermöglicht werden.

e) Bereich des MDW 2 östlich der Gumpinger Straße

In diesem Bereich werden die bisherigen Nutzungen, bestehend aus einem MI (Mischgebiet) im Norden und einem MD (Dorfgebiet) im südlichen Anschluss in einem MDW (dörfliches Wohngebiet) zusammengefasst. Dieses Baugebiet bildet den östlichen Ortsrand des Ortsteils Feldkirchen. Deshalb wurde eine 5 m breite Ortsrandeingrünung mit entsprechendem Pflanzgebot festgesetzt, die im Bereich der bestehenden Schreinerei im MDW 2.2 auf den vorhandenen Grenzabstand von 3,5 m verschmälert wurde. Im MDW 2.4 auf Fl.Nr. 1989/Tfl. wurde die Ortrandeingrünung nicht fortgesetzt, da dort bestehende landwirtschaftliche Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs in einem engen funktionellen Zusammenhang mit der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs stehen.

MDW 2.1

Dieser Bereich ist bisher unbebaut und soll künftig einer verdichteten Einfamilienhausbebauung dienen, welche von der Gumpinger Straße aus erschlossen wird. Die Wohnbebauung war bereits Inhalt des alten Bebauungsplans „Feldkirchen“. Umgriff und Gebäudestellung wurden gegenüber dem alten Bebauungsplan jedoch geändert. So wurde die Fläche auf Fl.Nr. 2011 nicht mehr als Bauland ausgewiesen und die südliche Ausdehnung der Wohnbebauung etwas zurückgenommen, um im MDW 2.2 Erweiterungsflächen für einen Schreinerbetrieb zu schaffen.
Die Baugrenzen wurden so gefasst, dass - analog zur Westseite - eine giebelständige Bebauung entlang der Straße entsteht, welche den Straßenraum auf der Ostseite fasst. Je Grundstück wurde eine Großbaumpflanzung im Nahbereich der Gumpinger Straße festgesetzt, um eine alleeartige Baumkulisse zu erzeugen. Um eine Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche mit Fl.Nr. 2010 sicherzustellen, wurde an der Südgrenze des MDW 2.1 eine entsprechende Zufahrt festgesetzt.

MDW 2.2

Das MDW 2.2 beinhaltet eine Möbelschreinerei und Möbellager mit einem Betriebsleiterwohnhaus. Die Möbelschreinerei ist Produktions- und Lagerstätte einer Möbelfirma mit Ausstellungsräumen, die ihren Sitz im Ortsteil Hammerau, westlich der B 20 hat. Die Möbelschreinerei selbst beschäftigt ca. 25 Mitarbeiter die größtenteils aus der näheren Umgebung stammen. Die in die Jahre gekommene Produktionsstätte erfordert Modernisierungsmaßnahmen, die insbesondere im Bereich Umwelt-, Arbeits- und Brandschutz anfallen. Zudem soll die Schreinerei durch den Austausch neuer gegen alter Bearbeitungsmaschinen auch flächenmäßig erweitert werden, um die vorgeschrieben Abstände der Maschinen untereinander einhalten zu können. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung einer neuen Filter- und Absauganlage notwendig, welche auf einer begrenzten Fläche eine etwas größere Wandhöhe benötigt.
Da eine Erweiterung auf den Bestandsgrundstücken Fl.Nr. 2021/3 und 2001/4 nicht möglich ist, ist ein Flächentausch aus einer Fläche der Fl.Nr. 2010/1 mit Teilflächen aus den Fl.Nrn. 2001 und 2010 beabsichtigt. ~~Da die Grundstücksverhandlungen für diese Option derzeit jedoch zu keinem Ergebnis führten, muss die Betriebserweiterung auf dem Grundstück 2010/1 erfolgen und die Stellplätze, welche bis dato dort nachgewiesen wurden, in einer Tiefgarage unter der neuen Halle untergebracht werden. Durch die Ausweitung des Geltungsbereichs östlich der Fl.Nr. 2010/1 bleibt jedoch auch weiterhin eine Erweiterungsoption auf den Teilflächen von Fl.Nr. 2001 und 2010 erhalten~~.

Die Versiegelung des Grundstücks aus den Anlagen des § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO liegt bereits ohne die Erweiterungsflächen bereits bei einer GRZ von ca. 0,77, so dass auf diesem Grundstück eine GRZ von 0,55 für die Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wurde, welche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 0,8 überschritten werden kann.
Nachdem der überwiegende Anteil der baulichen Anlagen nur 1 Vollgeschoss aufweist, wurde die GFZ nur unwesentlich höher mit 0,6 festgesetzt.

Aus der Betriebsbeschreibung der Möbelschreinerei geht hervor, dass der Betrieb nur werktäglich zwischen 7 Uhr und 16 Uhr läuft und dadurch keinerlei Störungen der Nachtruhe sowie der Sonn- und Feiertage verursacht werden.
Die Geräusche, die während der Betriebszeit anfallen teilen sich auf in den Fahrverkehr des Personals und den Lieferverkehr sowie die Geräusche der Maschinen.

Die Maschinengeräusche fallen nur im Inneren der Gebäude an und dringen nicht nach außen.

MDW 2.3

Das MDW 2.3 besteht aus einer nördlichen Teilfläche aus der Fl.Nr. 2001 und einer südlichen Teilfläche aus der Fl.Nr. 2000 und der Fl.Nr. 2000/4 die im Süden an die Mühlenstraße angrenzen.
Auf der Teilfläche aus Fl.Nr. 2001 befindet sich ein altes Stallgebäude, welches zwischenzeitlich etwa zu einer Hälfte gewerblich (Werbemittelfirma) und zur anderen Hälfte landwirtschaftlich genutzt wird.
Im nordöstlichen Bereich existiert ein Wohngebäude mit Garage, welches relativ weit in die angrenzende landwirtschaftliche Fläche reicht und im neuen Bebauungsplan an die östliche Grenze des Geltungsbereichs angrenzt.
Konkrete Neuentwicklungen oder Nachverdichtungen auf dieser Teilfläche sind derzeit nicht bekannt.

Die Fl.Nr. 2000/4 wird als Gästeparkplatz für den gegenüberliegenden Gasthof Gumping genutzt und weist einen sehr schönen und erhaltenswerten Baumbestand auf.
Auf der daran anschließenden Teilfläche aus Fl.Nr. 2000 soll als Erweiterung des bestehenden Gasthofs auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Wohnbebauung mit einem Beherbergungsbetrieb entstehen, der Zimmer oder Apartments mit hotelähnlichen Leistungen für den längerer Aufenthalt zur Miete anbietet.
Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf Fl.Nr. 2000 und 2001 sind in einheitlichem Besitz und können von der Mühlenstraße erreicht werden.

MDW 2.4

Das MDW 2.4 reicht von der Mühlenstraße im Norden bis zur Kirche bzw. dem Friedhof in der Ortsmitte und besteht aus 3 unterschiedlichen Grundstücksbereichen:
Fl.Nr. 1987/ Tfl., Fl.Nr. 1989/ Tfl. mit Fl.Nr. 1989/3 sowie Fl.Nr. 1989/1.

Fl.Nr. 1987/Tfl.
Eine bauliche Entwicklung von Fl.Nr. 1987/Tfl. ist derzeit nicht bekannt. Es wurde nur ein Bauraum ausgewiesen, innerhalb dessen die max. zulässige GRZ und GFZ realisiert werden kann.
Bei Realisierung einer baulichen Entwicklung, kann die östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche über die Mühlenstraße erreicht werden.

Fl.Nr. 1989/ Tfl. mit Fl.Nr. 1989/3
Fl.Nr. 1989/Tfl. ist derzeit mit 2 Wohngebäuden bebaut (Hausnr. 30 und 34). Vor dem Gebäude mit der Hausnr. 34 liegt eine Tiefgarage, die von der Gumpinger Straße aus zu erreichen ist. Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auf Fl.Nr. 1989 weitere Gebäude, die der dort betriebenen Erwerbsgärtnerei dienen und als landwirtschaftlich privilegierte Gebäude zu betrachten sind.
Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1989/3 befindet sich in Insellage innerhalb von Fl.Nr. 1989/ Tfl., und ist mit einem weiteren Wohngebäude (Hausnr. 32) bebaut.
Auch hier sind keine aktuellen baulichen Entwicklungen bekannt und auch hier wurde nur ein Bauraum ausgewiesen, innerhalb dessen die max. zulässige GRZ und GFZ realisiert werden kann.

Fl.Nr. 1989/1
Für dieses Grundstück trat im Jahr 2003 die 56. Bebauungsplanänderung in Kraft, mit der auf der Südseite eine Zufahrt von der Gumpinger Straße zum Friedhof planungsrechtlich gesichert wurde (Fl.Nr. 1989/2) und auf dem restlichen Grundstück 2 Bauräume mit Garagen für ein Einzelhaus und ein Doppelhaus festgesetzt wurden. Die in dieser Änderung festgesetzte Straßenabtretung für den Ausbau der Gumpinger Straße wurde nicht realisiert.
Die Darstellung des Flächennutzungsplans als öffentlicher Parkplatz widerspricht hier der vorgenannten Bebauungsplanänderung.
Die Gemeinde hat jedoch nach wie vor großes Interesse, bei Aufrechterhaltung eines Baurechts für zwei Baukörper, zumindest einen Teil des Grundstücks als öffentlichen Parkplatz nutzen zu können.

f) Bereich des MDW 3, Ortskern nördlich und südlich der Gumpinger Straße, südlich der Kugelmühlstraße

In diesem Bereich werden bisher festgesetzte Dorfgebiete und ein bisheriges Mischgebiet zu einem MDW (dörflichen Wohngebiet) zusammengefasst.

Dieser Bereich besteht aus dem MDW 3.1 nördlich der Gumpinger Straße, und dem MDW 3.2 mit dem daran angrenzenden MDW 3.3 südlich der Gumpinger Straße. Dieser Bereich bildet den westlichen Teil des alten Ortskerns von Feldkirchen und weist neben gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen auch Wohnnutzungen auf.

MDW 3.1

Das MDW 3.1 nördlich der Gumpinger Straße, besteht aus zwei ehemals gemischt genutzten Gebäuden mit Garagen, die heute als reine Wohngebäude genutzt werden. Diese beiden Gebäude stellen mit ihrer traditionellen Form und besonderen Lage zum Straßenraum der Gumpinger Straße einen wichtigen Teil des Gebäudeensembles der Feldkirchner Ortsmitte dar, die auch in Zukunft erhalten werden soll.
Aus diesem Grund wurden entlang der städtebaulich raumbildenden Fassaden Baulinien festgesetzt.

Im nördlichen Rückraum dieser beiden Gebäude ist noch ein gewisses Nachverdichtungspotential vorhanden, für das ein eigener Bauraum mit Baukörpervorschlag festgesetzt wurde.

MDW 3.2

In diesem ehemals als MI festgesetzten Bereich existiert eine Mischnutzung aus einer Schreinerei, einem Beherbergungsbetrieb (Gästehaus Lämmlein) und Allgemeinem Wohnen. Die Schreinerei befindet sich in einem langgestreckten erdgeschossigen Gebäude an der Grenze zu Fl.Nr. 2114/3 zwischen dem 2-geschossigen Wohn- und Gästehaus. Die vom Inneren der Schreinerei nur zur Tagzeit ausgehenden Emissionen sind als nicht wesentlich störend zu bewerten.

Eine wesentliche bauliche Entwicklung in diesem Bereich könnte nur durch Abriss und Neubau entstehen.

Abstandsflächenüberlagerungen auf Nachbargrundstücke ergeben sich aus der Bebauung auf Fl.Nr. 1937/2 sowie 2114/3, für die keine Abstandsflächenübernahmen bekannt sind.

MDW 3.3

In diesem Bereich existiert der letzte verbliebene landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb mit verschiedenen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Stallung, Bergeräume) sowie einem Wohnhaus und Garagen. Die Abwicklung der straßenraumfassenden Nordfassaden bildet zusammen mit den Gebäudekanten des gegenüberliegenden MDW 3.1 ein wichtiges Ensemble, das den Straßenraum der Gumpinger Straße trichterartig verschmälert und auf den schiffsbugartigen Bau des Gebäudes auf Fl.Nr. 1965 führt, der den Straßenraum in die nach Nordosten weiterführende Gumpinger Straße und die nach Südosten führende Kugelmühlstraße aufsplittet.
Diese Gebäudestellungen sind wesentlicher Bestandteil der historischen Ortsmitte und tragen aktiv zur Verkehrsberuhigung bei. Aus diesem Grund wurden auch hier die straßenraumfassenden Gebäudekanten durch Baulinien festgesetzt.
Der bisherige Bebauungsplan hatte den direkt an die Straße grenzenden Gebäudeteil als abzubrechend dargestellt.

g) Bereich des MDW 4, nördlich der Kugelmühlstraße, südöstlich der Kirche

Dieser bisher als Dorfgebiet dargestellter Bereich wird künftig als MDW (dörfliches Wohngebiet festgesetzt und gliedert sich in das MDW 4.1 im direkten südlichen Anschluss an die alte Friedhofsmauer mit dem von 3 Straßen umflossenen Inselgrundstück auf Fl.Nr 1965, das MD 4.2 im östlichen Anschluss an Kirche und Friedhof, sowie das östlich daran angrenzende MDW 4.3 und MDW 4.4, welches südlich des neuen Friedhofteils liegt und bis zum Hammerauer Mühlbach reicht.

MDW 4.1

Das MDW 4.1 stellt zusammen mit der Kirche „Maria Himmelfahrt“ und dem alten Friedhofsteil das städtebauliche Kernstück für die Identität der historischen Ortsmitte von Feldkirchen dar und besteht aus zwei Bereichen:

- Dem schmalen Bereich zwischen Friedhofsmauer und Kugelmühlstraße, in dem sich zwei Gebäude eng an die die Friedhofsmauer schmiegen und
- das dreieckige, inselartig von 3 Straßen eingefasste Flurstück 1965 mit einem Bestandsgebäude, welches sich von 2 Vollgeschossen auf 1 Vollgeschoss nach Westen abstuft.

In diesem Bereich hat der bisher rechtverbindliche Bebauungsplan den identitätsstiftenden Wert des pittoresken Baubestands nicht erkannt und diesen auch nicht (bzw. nur zu einem Teil auf Fl.Nr. 1966/2) als zu erhaltend festgesetzt.
Die bestehende Bebauung auf Fl.Nr. 1965 wurde sogar als abzubrechend dargestellt, und im Sinne einer „autogerechten“ Dorfmitte eine Verkehrsinsel festgesetzt.

Der nun neu aufgestellte Bebauungsplan sieht in den Bestandsgebäuden des MDW 4.1 sowie der umgebenden Gebäude ein wichtiges, den Charakter der Ortsmitte prägendes Ensemble und hat diese durch die Festsetzung mittels Baulinien als städtebaulich erhaltenswert festgesetzt.
Bei diesen Gebäuden wurde die Grund- und Geschossfläche deshalb auch direkt in die Bauräume eingeschrieben.

MDW 4.2

In diesem Bereich bestehen neben einer alten Hofstelle auf Fl.Nr. 1962 im östlichen Anschluss noch zwei Wohngebäude.
~~Im Bereich der Fl.Nr. 1962 soll die planungsrechtliche Sicherung des Weges von der Kugelmühlstraße zum neuen Friedhofsteil (siehe *c)*) erfolgen.~~ Im Bereich der Fl.Nr. 1962 wurde der Bauraum auf den südlichen Grundstücksbereich konzentriert, um auf der Nordseite Flächen freizuhalten, die evtl. einer Erweiterung des Friedhofs dienen könnten. Für die zukünftige bauliche Entwicklung liegen noch keine konkreten Bauabsichten vor.

MDW 4.3 und 4.4

In diesen Bereichen sind nur noch entlang der Kugelmühlstraße die städtebaulich dörflich geprägten Strukturen vorhanden, während in dem weiter nördlich liegenden Bereich des WA 4.3 das Siedlungsbild durch eng aneinander stehende Einzelhäuser neuerer Prägung bestimmt wird.
Eine wesentliche bauliche Entwicklung dürfte nur noch im südlichen Teilbereich des MDW 4.3 zu erwarten sein, da in den restlichen Bereichen bereits eine hohe Dichte erreicht ist.

Im MD 4.4, welches Teil der 40. Änderung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ war, ist über dem Hammerauer Mühlbach ein kleines Wasserkraftwerk vorhanden, welches einer vormals gewerblichen Nutzung diente. Die Wiederinbetriebnahme des Kraftwerks wurde bereits mit der 40. Änderung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ mit immissionstechnischen Auflagen verbunden, die insbesondere die Einhaltung der Immissionsrichtwerte des angrenzenden WA 5 im Blick hatten und einen entsprechenden Nachweis erforderten. Im Bereich hinter dem Kraftwerk, wurde der Bach auf ca. 32 m Länge überdeckelt.

h) Bereich des WA 1 (ehemals Bebauungsplan Zellerhof)

Das WA 1 liegt westlich der Feldkirchner Grundschule und entspricht im Wesentlichen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Zellerhof. Es gliedert sich in die Bereiche WA 1.1-1.4, die durch öffentliche Verkehrsflächen voneinander getrennt sind.
Dem WA 1.2 wurden die bisher im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Grundstücke der Fl.Nr. 2079/1 und 2079/2 zugeordnet, da deren Nutzung faktische einem Wohngebiet entspricht.

Eine bauliche Nachverdichtung beschränkt sich in diesem Bereich nur noch auf kleinere Anbauten wie Wintergärten o. dergl., da das maximale Maß der baulichen Dichte bereits weitestgehend erreicht ist.

i) Bereich des WA 2

Das WA 2, welches östlich der B 20, zwischen der Franz-Wisbacher-Straße im Norden und der Gumpinger Straße im Süden liegt, ist eines der älteren Wohngebiete, dessen Anfänge auf den Zeitraum nach dem 2. Weltkrieg zurückgehen und gliedert sich in die Bereiche des WA 2.1 und WA 2.2 westlich

der Geppinger Straße, dem WA 2.3 und WA 2.4 östlich der Geppinger Straße, jeweils beidseits des Eder Weg.
Durch das Alter des Siedlungsgebiets, gibt es hier noch ein großes Potential an Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Fläche sowie in Form von Aufstockungen, die insbesondere im WA 2.3 vorhanden sind und exemplarisch durch entsprechende Baukörpervorschläge gekennzeichnet sind.

Mit der 57. Änderung des Bebauungsplans wurde u.a. im WA 2.3 für den Binnenbereich bei Fl.Nr. 1971/1 und 1971/3 Baurecht geschaffen. In dieser Änderung wurde ein Eigentümerweg festgesetzt, dessen Lage jedoch durch die vorgenommene Grundstücksteilung nicht plangemäß realisiert wurde.
Die notwendige öffentliche Erschließung von Fl.Nr. 1971/3 wurde deshalb als Eigentümerweg mit einer kleinen Rangierfläche am Ende gem. RASt 06 neu situiert.

Das Maß der Nutzung wurde hier im WA 2.1-2.3 so begrenzt, dass auch bei entsprechender Nachverdichtung noch ein gut durchgrüntes Wohnquartier gewährleistet ist.

Vereinzelt liegen hier Abstandsflächen von Gebäuden auf Nachbargrundstücken, wie z.B.: bei Fl.Nr. 2088 und 2113, für die keine Abstandsflächenübernahmen bekannt sind.

k) Bereich des WA 3 mit südlich angrenzenden Freiflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft

Der Bereich des WA 3, welcher südlich der Gumpinger Straße, beidseits der Geppinger Straße liegt, gliedert sich in die Bereiche WA 3.1 und 3.2 westlich der Geppinger Straße und den Bereich des WA 3.3 östlich der Geppinger Straße. Während die bauliche Dichte im WA 3.1 noch ein gewisses Nachverdichtungspotential aufweist (siehe Baukörpervorschläge) ist die bauliche Entwicklung im WA 3.2 und 3.3 weitestgehend abgeschlossen und dürfte sich auf kleinere Anbauten an bestehende Gebäude beschränken.

Im südlichen Anschluss des WA 3.3 sah der alte Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet vor, das bis zur im Außenbereich liegenden Hofstelle auf Fl.Nr. 1930 reichte. Da in diesem Bereich lediglich auf Fl.Nr. 1930/1 ein neues Baurecht vorhanden war, wurden die Flächen südlich und östlich davon wieder als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, da seitens der Grundeigentümerin auch keine weitere bauliche Entwicklung auf Fl.Nr. 1930 gewünscht wurde.
Sollte langfristig doch eine Umwidmung dieser Flächen in ein Wohngebiet gewünscht werden, so müsste dies mit einer Verbesserung der Erschließungssituation von Fl.Nr. 2114/1 einhergehen, welche derzeit von Norden über einen schmalen, über 50 m langen Grundstücksstreifen erfolgt.
In Analogie zu den Flächen für die Landwirtschaft, wurde der Südteil von Fl.Nr. 2114/1 als private Grünfläche festgesetzt.

l) Bereich des WA 4

Der Bereich des WA 4 erstreckt sich südlich der Kugelmühlstraße von der Ortsmitte bis zum Hammerauer Mühlbach und gliedert sich in die jeweils durch öffentliche Verkehrsflächen getrennte Bereiche WA 4.1 - 4.3. Um auch in Zukunft ein gut durchgrüntes Wohnquartier zu gewährleisten, wird für die bauliche Dichte die bisher am dichtesten realisierte Bebauung herangezogen und als Maßstab für das WA 4 festgesetzt.

WA 4.1

Der nördliche, ortsmittenahe Bereich des WA 4.1 mit Fl.Nr. 1947 gehört noch zum städtebaulichen Ensemble der historischen Ortsmitte. Hier wurde analog zu den benachbarten straßenraumfassenden Gebäudekanten die bestehende nördliche Gebäudekante mit einer Baulinie versehen, um den räumlichen Abschluss des öffentlichen Raums auch in Zukunft zu gewährleisten.

WA 4.2 - 4.3

Bis auf das WA 4.2 sind die Grundstücke überwiegend mit einer mittleren Dichte bebaut.
Der bisher unbebaute Binnenbereich im WA 4.2 wird aktuell einer baulichen Entwicklung zugeführt, die sich bereits in entsprechenden Grundstücksteilungen (Fl.Nr. 1949/10, 1949/8) widerspiegelt.
Die Abstandsflächenüberlagerung im Osten vom Gebäude auf Fl.Nr. 1949/2 ist durch eine Übernahmeerklärung geregelt.

m) Bereich des WA 5

Der Bereich des WA 5 befindet sich zwischen den Bauchläufen des Hammerauer Mühlbachs und des Hammerauer Grabens, zwischen der Kugelmühlstraße im Süden und der Mühlenstraße im Norden. Diese Siedlungserweiterung war vom Ursprungs-Bebauungsplan „Feldkirchen“ nicht erfasst und ist erst auf Grundlage der 40. Bebauungsplanänderung, die auch den Geltungsbereich der Urbebauungsplans auch nach Nordosten erweiterte, entstanden. Durch die Bebauungspläne „Am Hammerbach Nord“ und dessen Änderung und Erweiterung wurde der Siedlungskörper nochmals nach Norden erweitert und erhielt seine aktuelle Form.
Der Bereich gliedert sich in das WA 5.1 westlich der Erschließungsstraße „Am Hammerbach“ und das WA 5.2 östlich der Erschließungsstraße.

Dieser Siedlungsbereich ist hinsichtlich seiner baulichen Entwicklung im Wesentlichen abgeschlossen und lässt nur noch auf wenigen Grundstücken eine Nachverdichtung zu. Die Festsetzung von GRZ und GFZ wurde von der letzten Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerbach Nord“ abgeleitet und für den gesamten Siedlungsbereich des WA 5 festgesetzt.

n) Bereich des MI 1

Das MI 1 liegt östlich der B 20, nördlich der Franz-Wisbacher-Straße und entstand auf Grundlage des Bebauungsplans „Zellerhof“ der auch die 8., 12. und 14. Änderung des Urbebauungsplans überformte. Dieser Bebauungsplan beabsichtigte, das Mischgebiet in einen gewerblich genutzten Bereich entlang der B 20 (hier MI 1.1) und einen Bereich, der ausschließlich der Wohnnutzung dienen sollte (hier MI 1.2) zu gliedern, was allerdings nur der Begründung zu entnehmen ist, aber so nicht festgesetzt wurde. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll bezüglich der Nutzungsgliederung nun Rechtssicherheit geschaffen werden.

MI 1.1

Im MI 1.1 befinden sich entlang der Bundesstraße 20 überwiegend gewerbliche Nutzungen:

- eine Tankstelle mit Wohnhaus (Fl.Nr. 2075/1) sowie daran nördlich angrenzend
- ein Reifenhandel mit Betriebswohnungen (Fl.Nr. 2079/6), sowie ein weiteres
- gewerblich genutztes Gebäude (Fl.Nr. 2079/3), das kommun anschließen kann.

Mit der 71. Änderung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ wurde die gewerbliche Bebauung auf Fl.Nr. 2079/3 Tfl. und 2079/6 konkretisiert.

Die Bauräume umfahren auf der zur B 20 zugewandten Seite den baulichen Bestand, der z.T. in die Bauverbotszone der Bundesstraße hineinragt. Diese Gebäudeteile entstanden zu einer Zeit in der der Fahrbahnrand der B 20 noch etwas weiter westlich lag.

Die wesentlichen Festsetzungen für diesen Bereich wurden aus der 71. Änderung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ übernommen. Geändert wurde die zulässige Wandhöhe, die für die halboffene Bebauung auf Fl.Nr. 2079/3 und 2079/6 entlang der B 20 mit durchgängig 7,00 bei max. 2 Vollgeschossen festgesetzt wurde, da in der Abwägung der Schallschutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung höher bewertet wird, als eine Abstufung der Wandhöhen von Süden nach Norden zu den bestehenden Garagenzeilen. Die Ausschöpfung dieser Wandhöhe muss aber immer den aktuellen Abstandsflächenregelungen der BayBO sowie der maximalen Zahl von 2 Vollgeschossen entsprechen.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 wurde der 71. Änderung des Bebauungsplans entnommen, wenngleich diese auf keinem der Grundstücke aufgrund der Bauverbotszone der B 20 ausgeschöpft werden kann. Entscheidend ist hier die nahezu komplette Versiegelung der Grundstücke durch Stellplätze inkl. deren Zufahrten und Überschreitung der Obergrenze von GRZ 0,8. Hier wird es zu einem notwendig, diese Flächen auf das absolut notwendige Maß zurückzuführen und zum anderen durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge usw. einen gewissen Ausgleich zu schaffen.

MI 1.2

Das MI 1.2 umfasst die Wohnnutzungen des Mischgebiets. Diese verteilen sich auf den östlichen Rückraum der Tankstelle, zwischen Franz-Wisbacher-Straße und dem Südring der Straße „Zellerhof“ sowie dem Bereich östlich des Reifenhandels mit dem nördlich kommun angrenzenden Bauraum.

o) Bereich des MI 2

Das MI 2 liegt am Südostrand des Geltungsbereichs und des Ortsteils Feldkirchen, westlich des Hammerauer Mühlbachs und wird durch den Überlauf des Hammerauer Mühlbachs in den Hammerauer Graben in das MI 2.1 und das MI 2.2 gegliedert. Im MI 2.1 befindet sich ein größerer Schreinereibetrieb mit 3 Wohngebäuden. Im MI 2.2 ist ausschließlich Wohnnutzung vorhanden.
Die Erschließung des MI 2.1 erfolgt über eine Privatstraße, die öffentlich gewidmet werden soll (siehe *b*).

Die nördliche Abstandsfläche der Bebauung auf Fl.Nr. 1954/1 liegt auf Nachbargrund. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahme ist nicht bekannt.

p) Gemeinbedarfsfläche Schule

In diesem Bereich wird der Baubestand durch eine großzügige Baugrenze gesichert und eine denkbare Erweiterung des Schulgebäudes nach Westen festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe wurde von der Wandhöhe der bestehenden Gebäude abgeleitet. Die Überlagerung der nördlichen und südlichen Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke ist durch eine entsprechende Abstandsflächenübernahme geregelt.

r) Gemeinbedarfsfläche Kirche und Friedhof in der Ortsmitte

Die bisherige Darstellung im FNP und Bebauungsplan der Gemeinbedarfsfläche für die Kirche und den Friedhof umfasste auch das Flurstück Nr. 1960/5 als Erweiterungsoption für den Friedhof. Diese Fläche wurde im Verfahrensverlauf als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um dem Vorwurf einer unzulässigen Vorratsplanung zu begegnen, jedoch eine Bebauung dieser Fläche auch in Zukunft zu vermeiden. Da die Gemeinde diese Fläche nach wie vor als eine geeignete Erweiterungsfläche für den Friedhof betrachtet, sollen Kauf- bzw, Tauschverhandlungen mit dem derzeitigen Eigentümer aufgenommen werden.

q) Sondergebiet Sport und Vereine

Im SO Sport und Vereine sollen die bestehenden Anlagen und Nutzungen erhalten werden. Die Baugrenze soll eine geringfügige Erweiterung durch Anbauten ermöglichen. Durch die Festsetzung der Parkierungsflächen soll u. a. der erhaltenswerte Baumbestand geschützt werden.
Mit der Beschränkung der sportlichen Nutzung auf die Innenräume sollen die angrenzenden Wohngebiete vor entsprechenden Immissionen geschützt werden.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1.1 Art der Nutzung

Wie bereits in Ziff. 2 erläutert, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans durch parallele Änderung des Flächennutzungsplans auch eine Neuordnung der Gebietskategorien vorgenommen werden, die insbesondere durch das neu eingeführte dörfliche Wohngebiet (MDW) auf den Strukturwandel dörflicher Siedlungen reagiert und ein besseres Nebeneinander von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, Gewerbebetrieben, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und der Wohnnutzung erlaubt. Dies betrifft überwiegend die bisher dargestellten Dorfgebiete, kleinere Anpassungen erfolgen aber auch im Bereich bisheriger Wohn- und Mischgebiete.

Zudem werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans an bereits erfolgte Bebauungsplanänderungen angepasst. Detaillierte Aussagen zu den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans sind der Begründung zur FNP-Änderung zu entnehmen.

7.1.2 Nutzungsbeschränkungen, Schutz der Bestandsnutzungen

In den textlichen Festsetzungen wurden einige Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die wie folgt begründet werden:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in Teilen des Dörflichen Wohngebiets (MDW) wird der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da der Schwerpunkt im WA und dem MDW 1.1 und 2.1 auf dem Wohnen liegen soll und diese Bereiche auch nicht zur engeren Ortsmitte zählen, wo derartige Betriebe wünschenswert und zum Teil auch schon vorhanden sind.

Von den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen im WA wurden die der Nrn. 1 (Beherbergungsbetriebe), 4 (Anlagen für Verwaltungen) und 5 (Tankstellen) ausgeschlossen, da solche Einrichtungen zusätzlichen Zielverkehr auslösen, der die ohnehin knapp bemessenen Erschließungsstraßen überlasten würde.

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) werden von den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nur die der Nr. 3 (Tankstellen) ausgeschlossen, da derartige Einrichtungen zusätzlichen Verkehr auslösen und es bereits an der B 20 im MI 1 eine Tankstelle gibt.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen der Nr. 1 (Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe) und Nr. 2 (Gartenbaubetriebe) werden regelmäßig zugelassen, da es auf Fl.Nr. 1945 noch eine im Haupterwerb betriebene Landwirtschaftsstelle gibt und auf Fl.Nr. 1989 ein kleiner Gartenbaubetrieb existiert. Zudem soll ermöglicht werden, das derzeitige landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe auch wieder im Haupterwerb betrieben werden können.

Im Mischgebiet werden von den allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungstäten ausgeschlossen, da diese in zu engem Kontakt zu den angrenzenden Wohnnutzungen stünden.
Für die gewerblichen Nutzungen im MI ergeben sich z.T. immissionstechnische Nutzugsbeschränkung, da das Maß der Lärmabstrahlung durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der benachbarten Wohngebiete eingeschränkt wird.

Da im MDW 2.3 und 3.2 sowie im MI 2.1 jeweils eine bestehende Schreinerei existiert, die normalerweise in einem MDW oder MI nicht zulässig wäre, wurde gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass diese Betriebe dort weiterhin bestehen bleiben können und ggf. auch erweitert oder erneuert werden können.

Im Sondergebiet Sport und Vereine wurde eingeschränkt, dass die sportlichen Aktivitäten (hier Stockschießen) nur eingehaust in geschlossenen Räumen betrieben werden dürfen, um die angrenzenden Wohngebiete zu schützen.

7.2 Maß der Nutzung, Bauräume

Das Maß der Nutzung wird über die maximal zulässige GRZ, GFZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe) festgesetzt. Die Festsetzung der GFZ erfolgt, um klarzustellen, dass zur GRZ auch nicht geschossflächenrelevante Anlagen wie Balkone, Terrassen, Außentreppen und dergl. zählen und die GFZ deshalb jeweils kleiner als die mit der Zahl der Vollgeschosse multiplizierte GRZ ist.

Die überwiegende Festsetzung der max. zulässigen GRZ und GFZ als Verhältniswert zur Grundstücksgröße (und nicht als Grundflächenzahl) scheint sinnvoll, um in bereits homogen bebauten Gebieten einheitliche und gerechte Verhältnisse für alle Grundstücke innerhalb eines Bauquartiers zu erzielen. Lediglich bei den zur Kirche benachbarten Gebäuden werden in Einzelfällen Grundflächen festgesetzt, da diese einen ortsbildprägenden Sonderfall darstellen, der möglichst erhalten werden soll.

Die Festsetzung der GRZ-Größe orientiert sich dabei an den baulichen Dichten der neueren Baugebiete und eröffnet so im Bereich älterer Bauquartiere gewisse Nachverdichtungspotentiale.

Vereinzelte Grundstücke mit dichterer Bebauung genießen Bestandsschutz, so lange die Bebauung nicht durch einen Neubau ersetzt wird.

Die Festsetzung grundstücksübergreifender Bauräume im Bereich zusammenhängender Bestandsquartiere verfolgt das Ziel, möglichst große Spielräume bei der Planung zuzulassen, da dort die wesentlichen städtebaulichen Grundstrukturen bereits geschaffen wurden. Stellplätze und Garagen dürfen dort auch außerhalb der Bauräume im Nahbereich der Erschließungsstraßen nachgewiesen werden, wenn sie den Festsetzungen zur Lage und Gestaltung entsprechen.

Im Gegensatz dazu werden bei neu geplanten Gebäuden sowie Bestandsgebäuden in der Ortsmitte relativ enge Bauräume festgesetzt, um einerseits die städtebauliche Körnung feiner steuern zu können und andrerseits das städtebaulich erhaltenswerte Ensemble der Ortsmitte sicherzustellen.

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.

7.3 Mindestgrundstücksgröße

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für die verschiedenen Gebäudetypen soll eine bereits begonnene Entwicklung hin zu Minimalgrundstücken (als Ausnahme für Bestandssituationen in der Festsetzung aufgeführt) unterbunden werden, die den Charakter eines gut durchgrünten Einfamilienhausgebiets auf Dauer negativ verändern würde.

7.4 Wandhöhe, Firsthöhe, Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

Die bisherige Regelung der Gebäudehöhe wird durch die gesetzlich definierte Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4, S.2 ersetzt. Dabei wird als Bezugspunkt bei diesem Bebauungsplan das natürliche Gelände herangezogen, welches ggf. bis zur Straßenoberkante der Erschließungsstraße aufgefüllt werden darf. Bei geneigtem Gelände kann zur Ermittlung der max. Wandhöhe der bergseitige Anschnitt des Geländes mit dem Gebäude herangezogen werden.
Die Wandhöhe für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird in der Regel auf maximal 6,5 m festgesetzt, um bei den überwiegend 2-geschossigen Gebäuden im Baugebiet einen gut ausbaubaren Dachraum zu erhalten. Dort, wo in Einzelfällen funktionell größere Wandhöhen (wie z.B. bei gewerblich genutzten Erdgeschossen) erforderlich sind, können diese um 0,75 m angehoben werden.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans zahlreiche Gebäude großer Breite vorhanden sind, ist es notwendig zur Festsetzung der maximalen Wandhöhe und Dachneigung auch eine maximale Firsthöhe festzusetzen, damit bei sehr breiten Gebäuden entsprechend geringere Dachneigungen entstehen. Diese Regelung gilt jedoch nicht für öffentliche und bestehende Gebäude.

Mit der Festsetzung der Dachneigung auf 29° kann bei Ausschöpfung der maximalen Wandhöhen im Dachgeschoss und der Anordnung von Gegengiebeln u. U. ein Vollgeschoss entstehen, was jedoch in der Regel 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.
Eine Ausnahme wurde hier für den Bereich des MDW 1.3, MDW 2.3 und das nördliche MDW 2.4 festgesetzt, da auf diesen Grundstücken durch die zulässigen Wandhöhen bei Anordnung von Gauben oder Gegengiebeln im ausgebauten Dachgeschoss u.U. die Vollgeschossigkeit erreicht werden kann, welche jedoch nicht berücksichtigt werden muss.

Dort wo bestehende Firstrichtungen das Ortsbild prägen (wie z.B. im Nahbereich der Kirche und beidseits der nördlichen Gumpinger Straße), werden diese weiterhin festgesetzt und auch für Neubauten zwingend vorgeschrieben.

7.5 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.

7.6 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. Die 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 Bestandschutz, 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.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 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).
Die Novellierung des Abstandsflächenrechts reduziert die bisher gültige Tiefe der Abstandsflächen von 1 H auf 0,4 H und unterschreitet damit sogar die Tiefe von 0,5 H, die bisher beim 16-m-Privileg angewandt werden konnte. Dafür ist die Höhe der Dachflächen auf der Traufseite auch bei Dächern < 45 ° zu 1/3 zu berücksichtigen und Giebelflächen sind als Außenwand zu behandeln. Die Mindesttiefe der Abstandsflächen beträgt jedoch unabhängig von der neuen Regelung immer 3,0 m.

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.

Durch die neue Abstandsflächenregelung reichen zum Teil bisher zu knappe Grenzabstände nun aus, um die gesetzliche Abstandsfläche von 0,4 H und min. 3 m einhalten zu können. Dies betrifft insbesondere die Ost- und Südseite der gewerblich genutzten Gebäude der Möbel-Schreinerei auf Fl.Nr. 2001/3 und 2001/4.

Dort, wo Abstandsflächen auf nachbarlichen Grundstücken liegen und nicht durch entsprechende Grunddienstbarkeiten übernommen wurden, besteht Bestandsschutz, der jedoch bei Abriss des Gebäudes, deren Abstandsfläche auf Nachbargrund liegt, verlorengeht.

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, 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 bereits die in Kraft getretenen Bebauungspläne „Mitterfelden Süd“, „Perach“ und „Mitterfelden Mitte“ bei denen sich im Zuge der Bestandsüberplanungen identische Probleme gestellt haben. Die Gemeinde beabsichtigt auch weiterhin, die bauplanungsrechtliche Privilegierung von Doppelstock-Grenzgaragen in geeigneten Gebieten zum Zwecke der Nachverdichtung regelmäßig anzuwenden.

8..2 Gestaltungsregeln

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

8.3 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.

9) Immissionsschutz

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldkirchen“ wird der gesamte zusammenhängende Siedlungskörper des Ortsteils Feldkirchen – jedoch ohne die südwestlich gelegenen Flächen des Bebauungsplans „Lattenbergstraße“ – überplant. Der Bebauungsplan „Feldkirchen“ setzt neben diversen allgemeinen Wohngebieten (WA), dörflichen Wohngebieten (MDW) und Mischgebieten (MI) auch eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche und Friedhof“ und eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sowie ein Sondergebiet (SO) „Sportanlagen und Vereine“ fest. Das Plangebiet ist bereits umfangreich bebaut. Mit dem BP soll geordnetes Baurecht geschaffen werden.

Das Plangebiet steht im Einflussbereich des öffentlichen Verkehrs (Bundesstraße B 20 und Bahnstrecke 5740 Freilassing-Bad Reichenhall) und der westlich liegenden Gewerbefläche im Bebauungsplan „Feldkirchener Feld“. Im Plangebiet selbst befinden sich unter anderem eine Stocksportanlage auf der SO-Fläche „Sportanlagen und Vereine“ sowie diverse Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe und schalltechnischer Relevanz (Aral Tankstelle, Schreinerei, Brautmodengeschäft, Bäckerei etc.)

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.
Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen und für Sport- und Freizeitanlagen die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung).
Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden. Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	**Planung**		**Verkehr**		**Gewerbe**		**Sport/Freizeit**	
Vorschrift	**DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002***		**16. BImSchV Ausgabe 1990/2020**		**TA Lärm Ausgabe 1998**		**18. BImSchV Ausgabe 1991/2021**	
Nutzung	**Orientierungswert ($ORW_{DIN\ 18005}$)**		**Immissionsgrenzwert ($IGW_{16.BImSchV}$)**		**Immissionsrichtwert ($IRW_{TA\text{-}Lärm}$)**		**Immissionsrichtwert ($IRW_{18.BImSchV}$)**	
	Tag	**Nacht***	**Tag**	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40	50/55**	40
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45	55/60**	45
Dörfliche Wohngebiete (MDW)	60	50 (45)	-	-	-	-	-	-

* in Klammern: gilt für Gewerbe und Sport- und Freizeitanlage
** in der morgendlichen Ruhezeit / in der übrigen Ruhezeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Pr.Nr. 2488-2022 SU V01 vom 08.11.2022) durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen berechnet und beurteilt.

Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im westlichen Bereich des Plangebiets mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen ist.
Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden. Auch der Immissionsgrenzwert wird im westlichen Bereich entlang der B 20 überschritten.
Die VDI 2719 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) (≙ Orientierungswert für ein Mischgebiet nachts) Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht.
Da sämtliche Bauräume über ausreichend ruhige Außenbereiche verfügen und über eine straßen- bzw. bahnabgewandte Fassade belüftet werden können, werden neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) und ggf. fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
Mit den Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.

Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im westlichen Bereich des Plangebiets durch die Emissionen der Tankstelle und der Palfinger GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldkirchener Feld“ mit Überschreitungen innerhalb der Baugrenzen der Gebiete MI 1.1, MI 1.2, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.3 zu rechnen ist. Im nördlichen Bereich ist durch die Emissionen am Gasthaus Gumping im Nachtzeitraum mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Misch-/Dorfgebiet an den benachbarten Bauräumen zu rechnen.
Streng nach TA Lärm muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Zum Schutz der bestehenden Betriebe werden für die von Überschreitungen betroffenen Bereiche an Neubauten Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.
Für die möglichen Erweiterungen der Betriebe im Plangebiet muss mit dem Bauantrags ein Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit in Bezug auf die Nachbarschaft vorgelegt werden.

Sport

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im nahen Umfeld der SO-Fläche „Sport und Vereine“ mit Überschreitungen innerhalb der Baugrenzen der Gebiete WA 2.2 und WA 3.1 zu rechnen ist.
Streng nach 18. BImSchV muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Zum Schutz des genehmigten Sportbetriebs werden für die von Überschreitungen betroffenen Bereiche an Neubauten Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

10) Beurteilung der Schutzgüter

Die Beurteilung der verschiedenen Schutzgüter kann dem Umweltbericht der Arbeitsgruppe für Landnutzung vom12.09.2023 entnommen werden.

11) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

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

12) Auswirkungen der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Feldkirchen 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.
Neue und zusätzliche zum Bestand hinzukommende selbstständige Gebäude werden hauptsächlich auf der Ostseite der nördlichen Gumpinger Straße erwartet, da diese Grundstücke, welche bereits durch den alten Bebauungsplan erfasst wurden, bisher nicht bebaut 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.

13) Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bereich der Geppinger Straße wurde mit Datum v. 10.12.2020 vor dem dort erfolgten Straßenausbau mittels Probebohrungen ein geologisches Gutachten vom Ing. Büro Ohin aus Rohrdorf erstellt, bei dem auch die Sickerfähigkeit des Untergrundes beurteilt wurde. Das Gutachten beschreibt den Untergrund als sandige und schluffige Beckenablagerungen, die im vom Salzachgletscher ausgeschürften Becken sedimentiert wurden. Durch den erhöhten Schmelzwasserandrang nach dem Abschmelzen des Gletschers wurde das Gelände mit fluviatilen Kiesen überdeckt. Mit dem Einsetzen der Verwitterung wurde die Oberfläche entfestigt und es bildete sich Verwitterungslehm. Mit der Bebauung wurde das Gelände mit einem Kieskoffer überdeckt und mit einer Straßendecke versiegelt.

Entsprechend der geologischen Situation wurde in den Bohrungen das folgende Baugrundprofil angetroffen:

Straßendecke ca. 6 cm
Kieskoffer ca. 30 cm – 40 cm
Verwitterungslehm 30 cm – 70 cm, zur Versickerung nicht geeignet
Kies 100 – 200 cm, zur Versickerung mittels Rigolen geeignet
Beckensand keine Basis erbohrt

Die angetroffenen Bodenschichten decken sich mit den angetroffenen Bodenschichten aus anderen Bereichen der Gemeinde Ainring, die allesamt unter der Humus- oder Straßenschicht den vorbeschrieben Verwitterungslehm aufweisen, der für die Niederschlagswasserbeseitigung durchstoßen werden muss, um den sickerfähigen Kies anzutreffen.

Bei der Errichtung neuer Vorhaben oder Erweiterungen, die eine zusätzliche Beseitigung des Niederschlagswassers erfordern, ist deshalb vom Bauherren jeweils im Detail die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen.

14) Planungsdaten

Anmerkung:
Geringfügige Abweichungen zum Grundstücksverzeichnis können sich durch Rundungsfehler ergeben

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans			252.620 m²
davon			
Erschließungsflächen mit Abtretungsflächen, Bachflächen und öffentliches Straßenbegleitgrün			28.129 m²
Nettobauland	im WA 1	10.300 m²	
	im WA 2	23.822 m²	
	im WA 3	24.454 m²	
	im WA 4	19.594 m²	
	im WA 5	15.795 m²	
Nettobauland	im MDW 1	28.041 m²	
	im MDW 2	26.457 m²	
	im MDW 3	9.005 m²	
	im MDW 4	15.914 m²	
Nettobauland	im MI 1	9.289 m²	
	Im MI 2	4.438 m²	
Privates Nettobauland gesamt			187.109 m²
Gemeinbedarfsfläche Kirche		8.734 m²	
Gemeinbedarfsfläche Schule		13.439 m²	
Sondergebietsfläche Sport und Vereine		3.263 m²	
Gemeinbedarf u. Sondergebiete gesamt			25.436 m²
Private Grünflächen, sowie Flächen für die Landwirtschaft			11.243 m²
Ausgleichsfläche			703 m²

München, den 12.09.2023

…….
Der Planer

Ainring, den 12.09.2023

……
Der erste Bürgermeister, Martin Öttl