



GEMEINDE AINRING

**BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
SAALACHAU NORD**

**BEGRÜNDUNG
Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 14.02.2023

Gemeinde Ainring Bauungsplan Saalachau Nord Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bauungsplans

Trotz der Anstrengungen der Gemeinde Ainring, durch entsprechende Bauungspläne (Perach, Feldkirchen, Mitterfelden) in bestehenden Wohngebieten, die Nachverdichtung zu fördern, reicht das damit eröffnete Potential zur Bildung zusätzlichen Wohnraums nicht aus, um die zahlreichen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können. Aus diesem Grund weist die Gemeinde zusätzlich in verschiedenen Bereichen der Gemeinde, wo durch städtebauliche Verträge oder Erwerb von Grundstücken, Bauland für Einheimische geschaffen werden kann, neue Siedlungsflächen aus, um für die anhaltenden Baulandnachfrage ein entsprechendes Angebot bereitzustellen.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bauungsplans „Saalach Nord“ beschlossen und einen ersten Entwurf in der Bauausschuss-Sitzung am 06.07.2021 gebilligt.

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.“

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) weist den größten Teil des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft aus. Ein kleinerer Teil ist als Fläche für den Wald dargestellt. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ist ein Bereich gekennzeichnet, der sich laut Flächennutzungsplan als „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ eignet. Die Fläche für den Wald ist als „Wald mit besonderer Bedeutung“ und als „Biotop“ gekennzeichnet.

Südlich des Geltungsbereichs schließt ein Wohngebiet an, das sich beidseits der Straße „Saalachau“ erstreckt und den Ortsteil Saalachau bildet.

2.4 Bedarfsermittlung und Sozialraumanalyse

Parallel zur Aufstellung des Bauungsplans wurde mit Datum vom 31.10.2022 eine Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Ainring vorgenommen, welche u. a. auch auf der Sozialraumanalyse des Büros Demosplan, Dr. Tekles fußt und als Anlage der Begründung beigefügt ist.

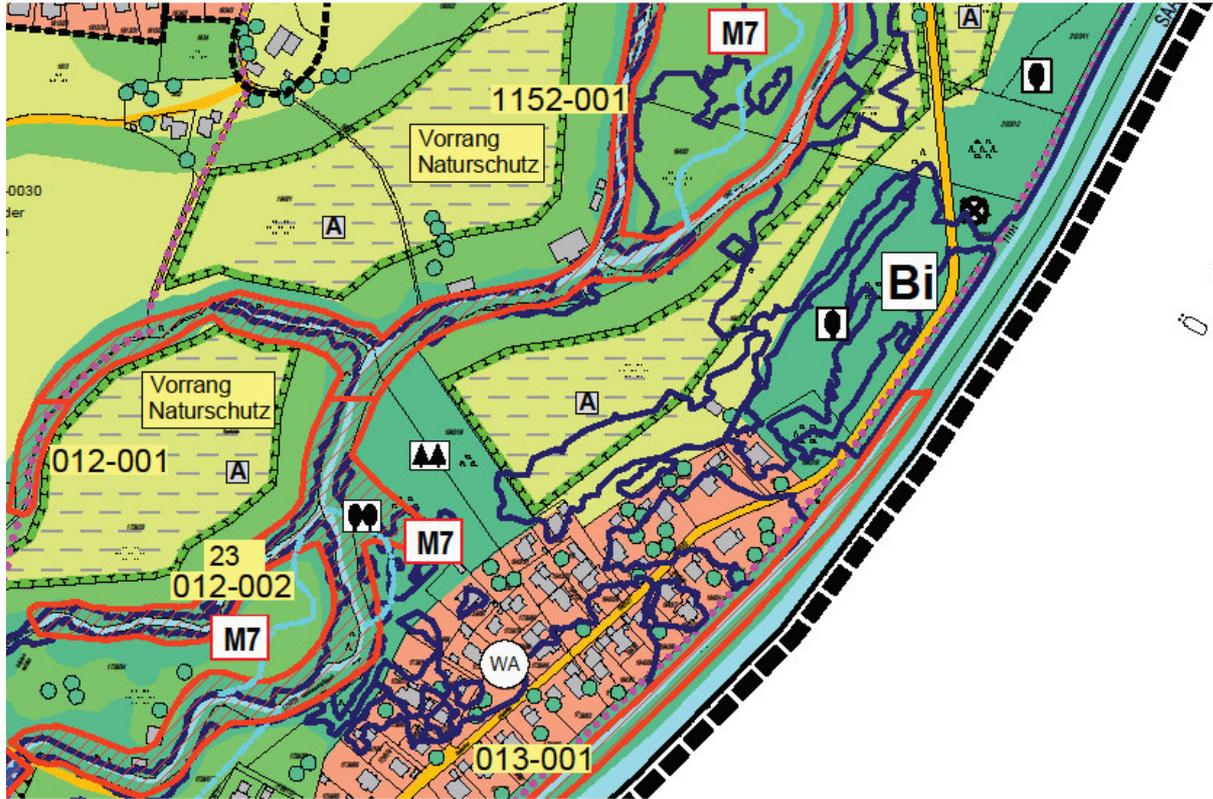


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring

3) Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch das Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen, welches durch das jüngst verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz, bis 31.12.2022 verlängert wurde. Das Verfahren soll angewandt werden, da der Geltungsbereich **im Süden** an eine bestehende im Zusammenhang bebaute Wohnsiedlung anschließt, keine größere Grundfläche als 10.000 m² im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB vorsieht und **primär** der Wohnnutzung dient. **Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wird zeitnah erfolgen.**

In wie weit notwendige Eingriffe in die Natur eine erhebliche Bedeutung haben, wurde in einem zur Planung erstellten Umweltbericht der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung vom 10.11.21, geändert am 14.02.23, bewertet.

4) Geltungsbereich

4.1 Lage des Geltungsbereichs, bauliche Umgebung

Der winkelförmige Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf einer Art Rodungsinsel im Ortsteil Saalachau der Gemeinde Ainring, im grenznahen Bereich zwischen den Ortsteilen Hammerau und Feldkirchen. Südlich bzw. südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine bestehende Siedlungsfläche, die beidseits von der Straße „Saalachau“ erschlossen wird, die parallel zur südöstlich fließenden Saalach verläuft, welche die Landesgrenze zwischen Österreich und Deutschland markiert.

Ein Schenkel des Geltungsbereichs schließt im Nordosten mit einer kleinen Waldfläche an die Straße „Saalachau“ an. Nordwestlich grenzt an den Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche an, die ihrerseits weiter nordwestlich durch den Hammerauer Mühlbach und Hammerauer Graben begrenzt wird.

Die bauliche Umgebung des südöstlich angrenzenden Siedlungsbereichs ist durch eine relativ lockere Einfamilienhausstruktur mit max. 2-geschossigen Gebäuden mit geneigten Satteldächern geprägt. Bis auf wenige Ausnahmen beschränkt sich die Nutzung des Bestands auf das Wohnen.

4.2 Erschließung des Geltungsbereichs

Die Anbindung des Geltungsbereichs an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straße „Saalachau“ von der aus ein Straßenstich die künftige Siedlungsfläche erschließen soll.

Die Straße „Saalachau“ weist einen relativ schmalen Querschnitt auf und führt Richtung Norden über die Kugelmühlstraße zum Ortsteil Feldkirchen und von dort über die Gumpinger Straße zur Bundesstraße 20 (Distanz ca. 1,1 km).

Nach Süden führt die Straße „Saalachau“ über den Walsenweg zum Ortsteil Hammerau und von dort zur Bundesstraße 20 (Distanz ca. 1,6 km).

Eine weitere, untergeordnete Verbindung führt über den Fischerweg nach Westen und von dort zu einem inoffiziellen Anschluss an die B 20 (Distanz ca. 1,2 km).

Sämtliche Verbindungen zur B 20 führen über den Hammerauer Mühlbach, wobei jedoch nur die südliche und westliche Verbindung über eine für Schwerlastverkehr ausreichend belastbare Brücke führt, die Bachüberquerung zur Kugelmühlstraße kann nur durch PKW befahren werden.

4.3 Mögliche Immissionsbelastungen

Mögliche Immissionen aus Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm könnten vom Flughafen Salzburg im Süden, einem Fußballplatz im Westen und von einem kleinen Sägewerk im Norden auf den Geltungsbereich einwirken.

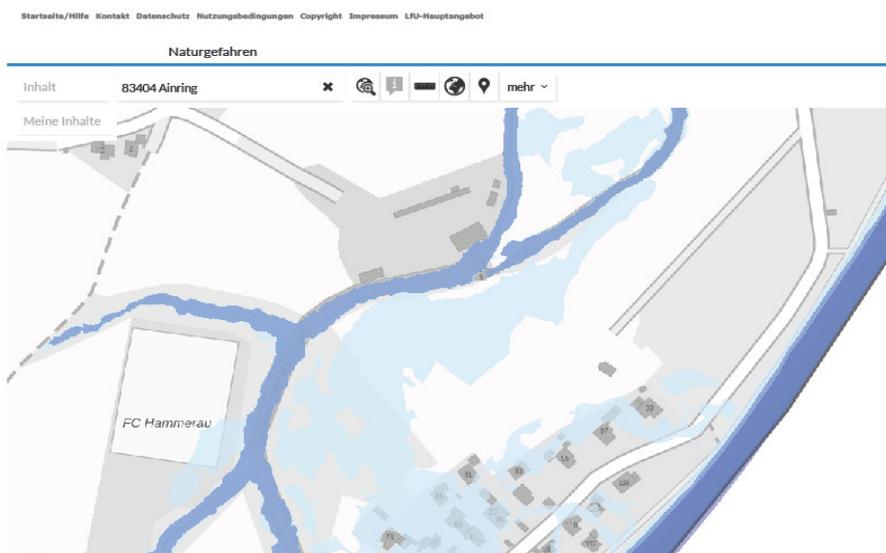
Die Start- und Landebahn des Flughafen Salzburg liegt etwa 3 km vom Geltungsbereich entfernt.

Ein Fußballtrainings- und Ausweichplatz mit Flutlichtanlage befindet sich in ca. 180 m Entfernung zum westlichst gelegenen Bauraum im Baugebiet.

Das Sägewerk hat eine Entfernung von ca. 120 - 130 m zu den nördlichen Bauräumen und wird derzeit nur temporär betrieben.

4.4 Beeinträchtigung durch Hochwasser

Dem Umweltatlas Bayern ist zu entnehmen, dass nur für randliche Bereiche des Geltungsbereichs ein Hochwasserrisiko kartiert ist, welche auch nur bei extremem Hochwasser (1 x in 1000 Jahren) spürbar wäre. In der Hochwassergefahrenkarte für extremes Hochwasser werden für diese Bereiche Überflutungstiefen von 0- 0,5 m angegeben. Um sämtliche Risiken auszuschalten, sollen entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und zur Planung der Kellergeschosse getroffen werden.



4.5 Altlastenverdachtsfläche

Das Grundstück Fl.Nr. 1943/18 wird derzeit noch im Altlastenkataster ABuDIS Nr. 17 200 068 als Verdachtsfläche geführt. Die Gemeinde hat deshalb eine orientierende Untersuchung veranlasst, ob dieser Verdacht begründet ist. Das Ergebnis der Untersuchung ergab, dass weder für den Wirkungspfad Boden-Gewässer noch für den Wirkungspfad Boden-Mensch Handlungsbedarf besteht. Die Untersuchung kam deshalb zu der Empfehlung, die Fläche aus dem Altlastenkataster zu entlassen.

4.5 Topographische Situation

Für den Geltungsbereich wurde ein Höhennivellement durchgeführt, welches als Grundlage für die Festsetzung der Straßenhöhen und Bezugshöhen der Gebäude dient. Der Planungsbereich ist im Wesentlichen als eben zu betrachten und fällt von Nordwesten zum bestehenden Siedlungsrand im Südosten um ca. 0,5 m ab. Von dort fällt das Gelände zur Straße „Saalachau“ um weitere 0,7 m. Innerhalb der Fl.Nr. 1643/18 befindet sich eine ca. 2 m tiefe Mulde, welche im Rahmen der Erschließung des Geltungsbereichs aufgefüllt werden soll.

4.6 Bodendenkmale

Das Bodendenkmalkataster der Geodaten Bayern weist keine Vorkommen von Bodendenkmalen aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

5) Erläuterung der Festsetzungen

5.1 Planungsziel allgemein

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Saalachau Nord“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, durch eine kleine Erweiterung des bestehenden Ortsteils Saalachau, Einheimischen Bauland für die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen wenigen freistehenden Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Dabei soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden möglichst vielen Bauwerbern die Möglichkeit eines Grunderwerbs bieten.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Erschließung, ruhender Verkehr

Wie bereits in der Erläuterung des bestehenden Straßennetzes ausgeführt, wird von der Straße „Saalachau“ ein 6 m breiter Wohnstraßenstich unter Berücksichtigung erhaltenswerter Laubbäume durch das kleine Waldstück auf Fl.Nr. 1943/18 nach Nordwesten auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 1943 geführt und endet nach einem Knick im Südwesten in einem zweiseitigen Wendehammer, der für die Umkehr von Fahrzeugen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) geeignet ist.

Die neu geschaffenen Bauräume liegen beidseits dieser Erschließungsstraße und orientieren sich mit ihren Freibereichen allesamt nach Südwesten.

Der ruhende Verkehr wird auf offenen Stellplätzen und Garagen im direkten Anschluss zur Straße nachgewiesen, um möglichst geringe Flächen für Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten zu erzeugen.

Diese Erschließungsform lässt die langfristige Option offen, den Straßenstich weiter nach Südwesten zu verlängern und ggf. mit dem bereits vorhandenen Straßenende im Schnittpunkt des Fischerwegs mit der Straße „Saalachau“ zu verknüpfen. Zusätzlich besteht die Option für eine Verbindung zum Fußgänger-Steg über den Hammerauer Mühlbach im Nordwesten. Es ist beabsichtigt, die Wohnstraße verkehrsrechtlich als Tempo-30-Zone auszuschildern.

6.2.2 Art der Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Von den regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nur Speise- und Schankwirtschaften sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen.

Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass die festgesetzten überbaubaren Flächen für Stellplätze und Garagen für die realisierbaren Wohneinheiten auch ausreichen.

6.2.3 Maß der Nutzung, Bauräume

Da es sich um die Neuplanung einer städtebaulichen Struktur handelt, wurden eng gefasste Bauräume entwickelt, deren Maß der Nutzung über die maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt wird. Dabei weist die Grundfläche jeweils eine Mehrfläche von ca. 20 % gegenüber der maximal zulässigen Geschossfläche pro Geschoss auf, da in ihr auch nicht geschossflächenrelevante bauliche Anlagen wie Terrassen und Balkone enthalten sind. Letztere dürfen die festgesetzten Bauräume bei Beachtung gewisser Abmessungen überschreiten.

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.

6.2.4 Wandhöhe, Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachkonstruktionen in Waldnähe

Als Wandhöhe wurde eine maximale Höhe von 6,5 m bei maximal 2 Vollgeschossen über einer jeweils festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt, die etwa dem natürlichen Gelände an dieser Stelle entspricht. Mit dieser Höhe wird einerseits der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung Rechnung getragen und andererseits zusammen mit der maximal zulässigen Dachneigung von 29° eine ausreichende Ausbaumöglichkeit der Dachgeschosse ermöglicht. Die Bezugshöhe dient nur der Ermittlung der maximalen Wandhöhen über NN. und stellt nur die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens dar, von der gemäß B.4.4 nach oben bis zu 0,3 m abgewichen werden kann.

Zur Belichtung der traufseitig orientierten Dachräume wurde bei den Mittelhäusern der Hausgruppen die Anordnung von Gegengiebeln zugelassen. Die Eckhäuser können jeweils über eine normale Fensterung der Giebelflächen belichtet werden.

Um im Nahbereich zum Waldrand und zu erhaltenden Bestandsbäumen dem Risiko eines Baumwurfs zu begegnen, wurde in Ziff. A.4.3 und B.4.3(6) eine Festsetzung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) getroffen, die für die betroffene Bauräume eine verstärkte Dachkonstruktion fordert, welche auf Grundlage eines entsprechenden statischen Nachweises zu erstellen ist.

6.2.4 Gartenbegrünung, Pflanzgebot

Der Charakter eines gut durchgrünten Einfamilienhausquartiers erfordert eine Mindestzahl an zu pflanzenden Gehölzen. Ausschluss von bestimmten Gehölzen und Festsetzung heimischer Pflanzarten sollen dabei helfen, eine dem Landschaftsraum angemessene Begrünung der Gärten zu erzielen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Bauräume unter der Maßgabe einer ausreichenden Belichtung und Besonnung aller Bauräume festgesetzt. Diese weisen deshalb zum Teil größere Abstände untereinander auf, als dies die Abstandsflächenregelung der novellierten Bayerischen Bauordnung erfordert.

6.3.2 Gestaltungsregeln

Um eine ortstypische Gestaltung der Gebäude sicherzustellen wurden einige wenige Gestaltungsregelungen festgesetzt, die für das Erscheinungsbild eines Gebäudes bedeutend sind. Diese beschränken sich hauptsächlich auf die Gebäudeproportion sowie die Form und Deckung der Dachflächen sowie der zulässigen Dachaufbauten.

7) Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich eines Ausweichsportplatzes, eines genehmigten Sägewerks, das derzeit nur sporadisch betrieben wird, sowie des Flughafens Salzburg und soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die *C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH* wurde von der Gemeinde Ainring beauftragt, die zu erwartende Immissionsbelastung aus der westlich gelegenen **Sportanlage** (Fußballplatz) und dem nördlich gelegenen **Sägewerk** zu berechnen und zu beurteilen. Zudem sollte auf Grundlage der Fluglärmkarte für den **Flughafen Salzburg** abgeleitet werden mit welcher Immissionsbelastung im Plangebiet zu rechnen ist und ob gesonderte Maßnahmen notwendig werden. Die schalltechnische Untersuchung vom 03.11.2021 ist Teil der Begründung.

Fluglärm

Gemäß Fluglärmkarte (g) befindet sich das Plangebiet außerhalb der Grenzwertlinie, d.h. auch außerhalb der Bauverbotszone, und in einem Bereich mit einer Immissionsbelastung unter 55 dB(A). Bei dem genannten Pegel handelt es sich um einen über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel inkl. Zuschlägen für den Abend und die Nacht. Gemäß Lärmbericht (i) liegt der durch den Flugverkehr verursachte A-bewertete Beurteilungspegel für Fluglärm inkl. Zuschlag für die Nacht in Ainring bei bis zu 42 dB(A). Auf dem Plangebiet ist aufgrund der Flugrouten (h) mit einer vergleichbaren Immissionsbelastung zu rechnen.

Sportlärm

Die schalltechnische Untersuchung kam in Kapitel 5.2 zu dem Ergebnis, dass der $IRW_{18,BImSchV}$ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit und in der übrigen Ruhezeit bzw. 50 dB(A) in der morgendlichen Ruhezeit auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden kann. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen, wie beispielweise einem Schiedsrichterpfiff, ist mit keiner Überschreitung des $IRW_{18,BImSchV}$ zu rechnen.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kam in Kapitel 6.2 zu dem Ergebnis, dass mit den in Kapitel 6.1 beschriebenen Emissionsansätzen für das Sägewerk auf dem Plangebiet mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm [5] für ein Allgemeines Wohngebiet von bis zu 3 dB(A) zu rechnen ist. An der bestehenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs kann der $IRW_{TALärm}$ mit den o.g. Ansätzen eingehalten werden.

Streng nach TA Lärm [5] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. In Kapitel 6.3 wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.

8) Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind Festsetzungen möglich, die zu Maßnahmen verpflichten, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung dienen. Durch diese Maßnahmen soll u. a. auch durch den Einsatz regenerativer Energieträger im Zusammenspiel mit entsprechenden technischen Anlagen (Wärmepumpen, Stromspeicher usw.) die Resilienz gegenüber Energieimporten erhöht werden.

Zu 6.1 Solarfestsetzung im Einzelnen: Festsetzung von 50 % der Dachfläche

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens die Hälfte der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem

Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere: Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind; erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume; von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Zu 6.2 Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauwerber bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

9) Beurteilung der Schutzgüter

Die Schutzgüter Vegetation und Fauna sind durch die Eingriffe in bestehende Waldbiotop- und Wiesenflächen betroffen. Die Auswirkungen bezüglich deren Erheblichkeit wurden durch den Umweltbericht der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Frau Prof. Dr. Pröbstl vom **14.02.2023** untersucht, der Bestandteil der Begründung ist.

Die Ausführungen im Umweltbericht zeigen, dass für alle Schutzgüter (Fläche, Boden, Klima/-wandel, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) maximal gering erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Dies bedingt sich vor allem durch die angrenzende Bebauung und einer geringen GRZ von max. 0,30, sowie der Unterbringung verhältnismäßig vieler Wohneinheiten durch die geschickte Mischung aus Einfamilien-/ Doppel- und Reihenhäusern. Zum anderen sind durch die Planungen ausschließlich Flächen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Auf die schalltechnische Situation wurde durch entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen reagiert.

Der Ausgleichsbedarf für die Rodung (Rodungserlaubnis gem. Art. 9 Abs. 2 (BayWaldG)) wird außerhalb des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe durch die Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzes auf Flurnummer 1943 Gemarkung Ainring auf 1.400 m² erbracht.

10) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsflächen in der direkten Nachbarschaft des Geltungsbereiches ist die Ver- und Entsorgung der Grundstücke durch entsprechende Erweiterung des Infrastrukturnetzes sichergestellt.

Zusätzlich besteht die Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Fernwärmeversorgung.

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

11) Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung der in der Planung vorgesehenen Bebauung entstehen insgesamt 20 Wohneinheiten die sich auf 2 freistehende Einfamilienhäuser, 6 Reihenhäuser und 12 Doppelhaushälften verteilen.

12) Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans **9.440 m²**

Öffentliche Erschließungsflächen inkl. Straßenbegleitgrün **1.427 m²**

Öffentliches Grün/ Kinderspielplatz 639 m²

Nettobaulandfläche gesamt **7.374 m²**

davon

Im WA 1 **2.885 m²**

Im WA 2 1.127 m²

Im WA 3 **3.362 m²**

Festgesetzte	GR	GF	GRZ	GFZ
Im WA 1	736 m ²	1.232 m ²	0,255	0,427
Im WA 2	302 m ²	504 m ²	0,268	0,447
Im WA 3	911 m²	1.520 m²	0,271	0,452
Im Mittel	1.949 m²	3.256 m²	0,264	0,442

München, den **14.02.2023**

Ainring, den **14.02.2023**

.....
Der Planer

.....
Der erste Bürgermeister, Martin Öttl