



Gemeinde Ainring

Bebauungsplan
Mitterfelden A - Teilbereich Heubergstraße Ost
für den Bereich nordöstlich und westlich der Heubergstraße

Begründung

1. Planungsanlass und Ziele

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt für den Bereich der Heubergstraße Ost einen Bebauungsplan aufzustellen. Der größte Teil des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Für den Geltungsbereich und darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen „Bebauungsplan A, Ortsteil Mitterfelden“ aus dem Jahr 1972.

Im Laufe der Jahre wurden im Planungsgebiet Bauvorhaben errichtet, die mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht im Einklang stehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Bestandssituation planungsrechtlich gefasst werden, und die Festsetzungen sollen an den schon vorhandenen Bestand, soweit dieser städtebaulich verträglich ist, angepasst werden. In diesem Zuge soll geprüft werden, ob und inwieweit eine maßvolle bauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung im Planungsgebiet möglich ist.

2. Planungsrechtliche Situation, Aufstellungsbeschluss

2.1. Aufstellungsbeschluss

Am 04.11.2019 beschloss der Bauausschuss der Gemeinde Ainring die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfelden A - Teilbereich Heubergstraße Ost“ für den Bereich nordöstlich und westlich der Heubergstraße.

2.2. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, jedoch ohne Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei einem Wert von 5.190 m² und damit deutlich unter dem in § 13a Abs.1 Nr.1 genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens mit Verzicht auf Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist damit möglich.

2.3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Mitterfelden A“

Für den Ortsteil Mitterfelden der Gemeinde Ainring gilt der Bebauungsplan „Mitterfelden A“, der seit 22.12.1970 rechtsverbindlich ist. Mit den dort getroffenen Festsetzungen ist eine zeitgemäße Bebauung und eine verträgliche Nachverdichtung aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich.

Die von der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfassten Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mitterfelden A“ werden im vorliegenden Geltungsbereich verdrängt.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Mitterfelden A“ wurde im Bereich des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Mitterfelden A – Teilbereich Heubergstraße Ost“ als Art der Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO 1968 mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Dies erlaubt die Umsetzung einer Geschossfläche von rund 11.681 m². Umgesetzt innerhalb des Planungsgebietes ist in etwa eine GF von ca. 11.415 m².

Während nordöstlich der Heubergstraße eine zweigeschossige Punktbebauung mit Satteldächern und zwischenliegenden oberirdischen Stellplätzen festgesetzt ist, lassen die Festsetzungen westlich der Heubergstraße eine rund 90 Meter lange, durchgehende Riegelbebauung mit Flachdach, einer bis zu 5-geschossigen Bebauung und einer Tiefgarage zu.

Der nördliche Bereich wird durch drei Stichstraßen erschlossen, die teilweise eine Breite von nur rund 3 Meter aufweisen. Abschnittsweise flankiert werden die Erschließungsstiche durch Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen.

Am östlichen Ortsrand ist eine rund 5 Meter tiefe „private Grünfläche“ mit Bepflanzungs- und Unterhaltsauflagen festgesetzt. Im südlichen Bereich ist ein Kinderspielplatz festgesetzt.

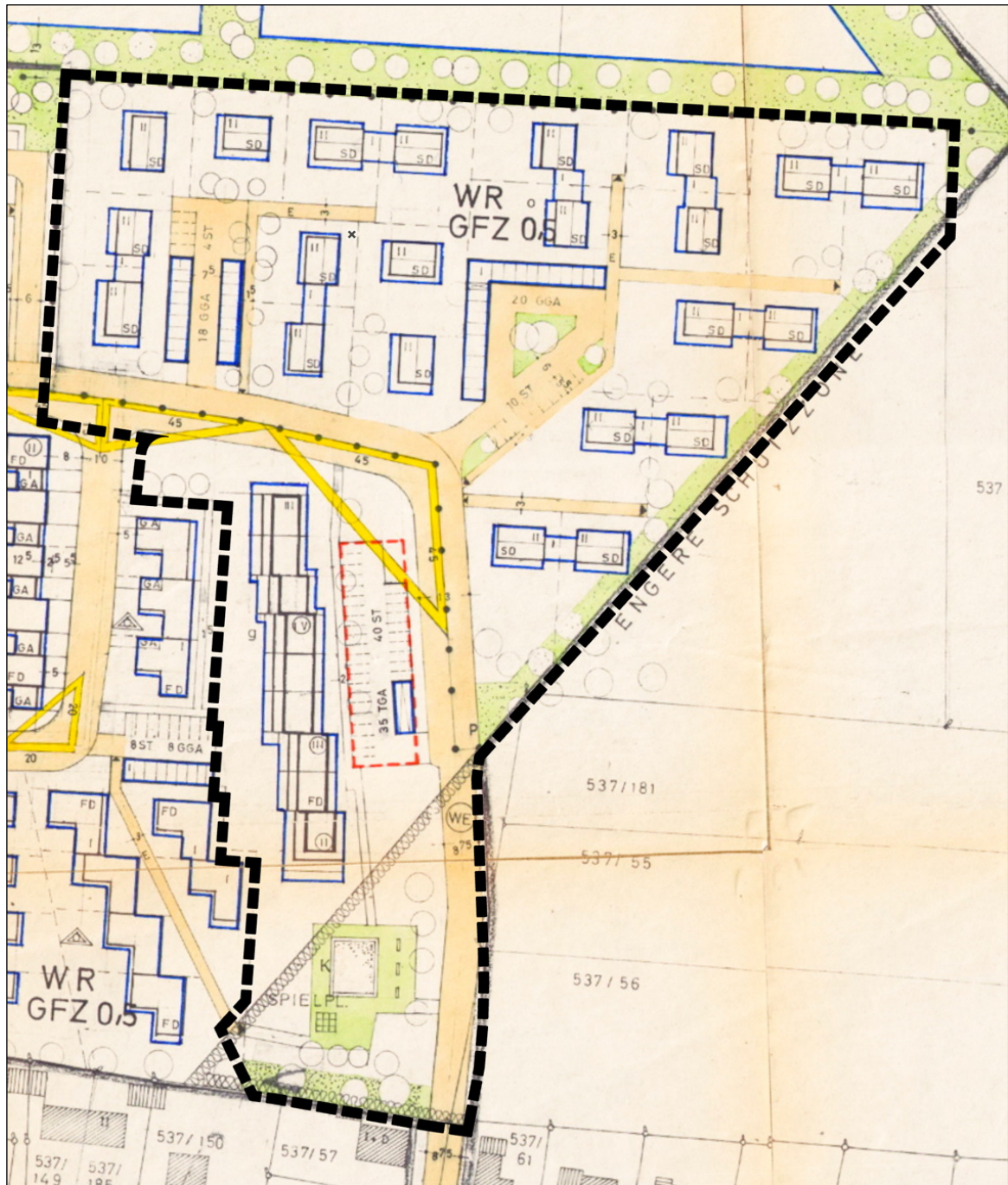


Abbildung: Ainring, Bebauungsplan „Mitterfelden A“ (Ausschnitt)

2.4. 110. Änderung Bebauungsplan „Mitterfelden A“

Mit der 110. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden A“ wurde für den Bereich nordöstlich der Heubergstraße mit Rechtskraft vom 08.11.2006 eine Änderung der Art der Nutzung von einem Reinen Wohngebiet (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) beschlossen. Die Änderung umfasste ausschließlich die Art der Nutzung. Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mitterfelden A“ (z.B. Bau-
grenzen, GFZ, etc.) waren von der Änderung nicht berührt und blieben entsprechend unverändert.



Abbildung: Ainring, 110. Änderung Bebauungsplan „Mitterfelden A“ (Ausschnitt)

2.5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Heubergstraße und der östliche Erschließungsstich sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Entlang der Heubergstraße und eingestreut im Baugebiet sind „bestehende Gehölze“ dargestellt, ergänzt durch den Vermerk: „Erhaltung und Ersatz im Falle von Verlust“.

Nördlich angrenzend sind ein „Sondergebiet Bauhof“ und ein „Mischgebiet“ situiert, westlich des Geltungsbereiches eine „Wohnbaufläche“. Östlich angrenzend an die Bauflächen sind „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

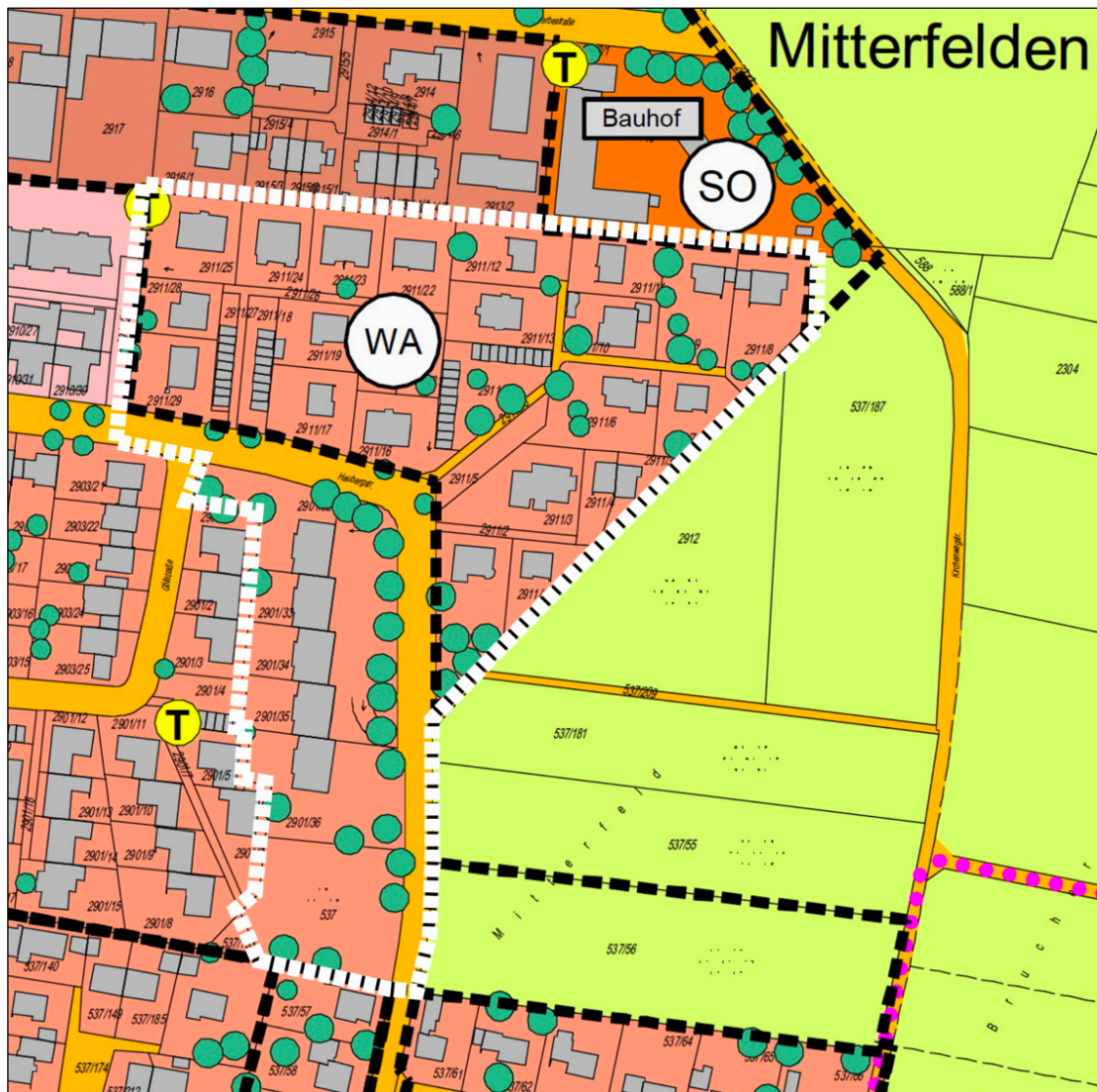


Abbildung: Flächennutzungsplan Ainring (Ausschnitt)

3. Planungsgebiet und Grundbesitz

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 3,16 ha.

Die Heubergstraße, die Erschließungsstiche, die den nördlichen Teil des Planungsgebietes erschließen und das im Süden des Geltungsbereiches liegende Flurstück Nr. 537 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ainring. Die bebauten Wohngebietsflächen sind in Privateigentum.

4. Städtebauliche Situation und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden der Gemeinde Ainring.

Die privaten Wohngebietsflächen sind alle bebaut. Der Bereich nordöstlich der Heubergstraße ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, teilweise auch Doppelhäuser.

Die mehrgeschossige Riegelbebauung westlich der Heubergstraße ragt über die bauliche Umgebung hinaus und prägt damit den östlichen Ortsrand Mitterfeldens. Die konzentrierte Baumasse wird durch die bestehenden, weitgehend erhaltenswerten Gehölze entlang der Heubergstraße und den wertvollen Baumbestand auf dem Fl.St.Nr. 537 relativiert und erfährt eine gewisse landschaftliche Einbindung.

Die Freiflächen des nördlichen Geltungsbereichs werden dominiert von großflächigen Stellplatz- und Garagenanlagen mit nur wenigen Bäumen und Vegetationsflächen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bestandsgehölze, für die im Fall von Verlust ein Ersatz gefordert wurde, sind im nördlichen Geltungsbereich nahezu vollständig verschwunden. Ebenso sind die im Bebauungsplan Mitterfelden auf den Grundstücken nordöstlich der Heubergstraße als zu pflanzen festgesetzten Bäume nur zu einem äußerst geringen Anteil vorhanden.

Von hervorzuhebender städtebaulicher und ökologischer Bedeutung ist die vorhandene Gruppe von fünf großen Bäume auf der Grünfläche im südlichen Geltungsbereich. Einerseits werten die vitalen Großbäume das Erscheinungsbild des östlichen Ortsrands von Ainring auf und prägen den Straßenraum, andererseits sind sie mit ihrem großen Kronenvolumen klimatisch wirksam und bieten Lebensräume für verschiedene Tiergruppen, insbesondere für Vögel, Käfer, Insekten und Fledermäuse, von hoher Bedeutung. Westlich und südlich außerhalb des Planungsgebietes liegen Ein- und Mehrfamiliengebäude mit ein bis zwei Geschossen.

Nördlich des Planungsgebietes schließen ein weitgehend bebautes Mischgebiet und der Bauhof der Gemeinde Ainring an.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt die offene Flur mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

5. Natürliche Grundlagen

Das zur Naturräumlichen Haupteinheit Salzach-Hügelland gehörende Gelände des Geltungsbereichs ist weitgehend eben.

Für den geologischen Untergrund sind spät- bis postglaziale Flussablagerungen mit teils gering mächtigen, bindigen Deckschichten anzunehmen. Darauf entstehende Böden sind häufig Braunerden aus Verwitterungslehmen über Carbonatsandkies bis - schluffkies. Durch die bestehende Bebauung im Geltungsbereich ist jedoch von einer weitgehenden Veränderung der natürlichen Bodenbedingungen auszugehen mit flächigem Einbau von kiesigen Auffüllungen und sonstigen Auffüllböden. Abgesehen von den vermutlich relativ wenig gestörten Böden im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden und die Bedeutung des Standorts für das Schutzgut Boden ist gering.

Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Rahmen von Baugrunderkundungen für das nur wenige 100 m südlich benachbarte Bauvorhaben der Polizei Ainring wurde bis zur maximalen Schürftiefe von 3,60 m kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Auf Basis der Werte der nächstgelegenen Grundwassermessstellen wird von einem mittleren GW-Flurabstand von mindestens 4 m ausgegangen. Aufgrund dieses eher großen Flurabstandes und der bedingten Durchlässigkeit der Deckschichten ist die Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Stoffeinträgen als gering zu beurteilen.

Klimatisch besitzt das Planungsgebiet ebenfalls keine herauszuhebende Bedeutung, da es nicht in einer für die Siedlungsflächen wichtigen Austauschbahn für Kalt- oder Frischluft liegt. Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad der privaten Grundstücke und die relativ geringe Anzahl größerer Bäume führen zu sommerlicher Aufheizung und thermischer Belastung. Die mit Großbäumen überstandene öffentliche Grünfläche wirkt thermisch ausgleichend.

Im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz haben vor allem die in wenigen Bäume in privaten Gärten, die größeren Bäume entlang der Heubergstraße und die wertvolle Baumgruppe auf der südlichen Flächen des Geltungsbereichs eine Bedeutung als Lebensräume für siedlungsgebundene Tierarten. Die sonstigen Vegetationsflächen in den

Gärten, auf der öffentlichen Grünfläche und in Form von Straßenbegleitgrün sind intensiv genutzt oder gepflegt und daher eher artenarm.

6. Schutzgebiete

Schutzgebiete, z. B. nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht, nach Wasserrecht oder Denkmalschutz sind im Geltungsbereich selbst und seinem Einflussbereich nicht vorhanden.

Das gesamte Gemeindegebiet von Ainring gehört zur Entwicklungszone der Biosphärenregion Berchtesgadener Land mit dem grundsätzlichen Ziel, die biologische Vielfalt zu erhalten, eine nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen zu unterstützen und die Regionalwirtschaft zu stärken. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse, jedoch sollte der Umsetzung der grünordnerisch und ökologisch wirksamen Maßnahmen eine hohe Priorität im Bauvollzug zugewiesen werden.

7. Bebauungsplaninhalte

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er regelt Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, in erster Linie die Heubergstraße.

7.1. Art der Nutzung

Um die im Planungsgebiet schon vorhandene Wohnnutzung auch weiterhin zu ermöglichen, wird als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bislang festgesetzte Art der Nutzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) nach § 3 BauNVO in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO umgewandelt. Für den Bereich des WA 1 wurde die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bereits 2006 beschlossen. Insofern erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgerichtig auch für den Bereich des WA 2, westlich der Heubergstraße, die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht dem übergeordneten Ziel der Gemeinde Ainring, in den Wohngebieten neben der weiterhin bestimmenden Wohnnutzung die Nutzungsvielfalt maßvoll zu erhöhen. Teilweise sind die in einem Reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie. z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, nunmehr allgemein zulässig. Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Erhöhung der Nutzungsvielfalt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dem stadtplanerischen Grundsatz einer „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen. Einerseits wird die wohnungsnaher Versorgung der Bewohner mit den Dingen des täglichen Bedarfes gestärkt und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden. Dies unterstützt das Ziel, Arbeitswege zu verkürzen und den Mobilitätsaufwand zu reduzieren.

Gleichwohl werden einzelne Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

So sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig, da das vorliegende Wohngebiet dem dauerhaften Wohnen vorbehalten bleiben soll. Zudem sollen die von häufigen An- und Abreisen ausgehenden nachteiligen Auswirkungen vermieden werden. Beherbergungsbetriebe sind an anderen Bereichen des Gemeindegebietes sinnvoller zu situieren, z.B. in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs oder in den benachbarten Misch- und Gewerbegebieten.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des großen Flächenbedarfes, der von ihnen ausgehenden Emissionen und des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens, ausgeschlossen. Darüber hinaus entsprechen diese beiden Nutzungen nicht dem städtebaulichen und funktionalen Charakter des Wohngebietes. Auch diese Nutzungen sind grundsätzlich in den benachbarten Misch- und Gewerbegebieten möglich und sinnvoll. Die Versorgung mit Tankstellen ist außerhalb des Planungsgebietes in ausreichendem Maße sichergestellt.

Die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz des Ausschlusses der lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt.

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes, insbesondere bei der Änderung der Gebietsart, ist das Interesse von Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich. Zwar gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht ausgeschlossen, besitzen jedoch regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden.

Bei der „Abstufung“ eines reinen Wohngebietes (WR) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) kann die Gemeinde allerdings im Hinblick auf die nur graduellen Unterschiede zwischen diesen Gebietsarten ein weites planerisches Ermessen in Anspruch nehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer durch die „Abstufung“ ausschließlich erweitert werden, eine Beschränkung der bauplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten ist mit der Änderung der Gebietsart nicht verbunden.

Allerdings führt die Änderung der Gebietsart zu einer Verringerung der immissionschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit des Gebiets, insbesondere zu höheren Lärmrichtwerten. Diese Veränderung wird gesehen, wird allerdings als hinnehmbar beurteilt, da sie sich insgesamt noch auf einem niedrigen Niveau bewegt, auf dem eine Wohnnutzung ohne Weiteres möglich ist. Dabei ist auch eine Vorprägung des Gebiets durch die angrenzende Mischgebietsnutzung im Norden zu berücksichtigen, die bereits zu einer gewissen Vorbelastung führt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wird daher der Möglichkeit der städtebaulichen Fortentwicklung – auch im Hinblick auf die Entwicklung des gesamten Ortsteils Mitterfelden – der Vorrang gegenüber den nur graduellen Einschränkungen der vorhandenen Wohnbebauung im Hinblick auf die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit eingeräumt.

7.2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete wird das Maß der Nutzung mit maximal zulässigen Grundflächen (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Für das Baugebiet ergeben sich folgende städtebauliche Eckdaten:

Baugebiet	Fläche d. Baugebietes (ohne Garagenhöfe)	GR § 19 Abs.2 BauNVO	GRZ § 19 Abs.2 BauNVO	GF	GFZ
WA 1	17.202 m ²	3.970 m ²	0,23	ca. 7.940 m ²	0,46
WA 2	6.160 m ²	1.200 m ²	0,19	ca. 5.035 m ²	0,82
WA 1+ WA 2	23.362 m ²	5.170 m ²	0,22	ca.12.975 m ²	0,56

GR nach § 19 Abs.2 BauNVO

Die in Planungsgebiet maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO von 5.170 m² entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22. Damit wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten.

Um qualitätvolle Außenwohnbereiche zu ermöglichen, dürfen die Grundflächen nach § 19 Abs.2 BauNVO und die Baugrenzen durch Terrassen und Balkone überschritten werden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der GR und der Baugrenzen gelten auch für Wintergärten, Dachüberstände und Vordächer, da diese Flächen zu den Grundflächen nach § 19 Abs.2 BauNVO zählen und für den konkreten Bauvollzug Spielräume eröffnet werden sollen.

Begrenzt werden die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche durch die Festsetzung, dass eine Gesamt-GRZ von 0,5 nicht überschritten werden darf. Ebenso sind für die Überschreitungen der Baugrenzen Maximalwerte zwischen 1,0 m und 3,0 m festgesetzt. Durch die einschränkende Festsetzung, dass die vorgenannten baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 3 Metern zu Grundstücksgrenzen einhalten müssen, wird dem Nachbarschutz und dem ausreichenden Sozialabstand Rechnung getragen.

Das Maß der zulässigen Grundfläche pro Bauraum berücksichtigt die schon vorhandene GR im Bestand und die Lage im Siedlungsgebiet. Die GR nimmt zum östlichen Ortsrand in maßvoller Weise ab, um eine landschaftsgerechte Einbindung mit einer Ortsrandein- grü- nung zu sichern.

GR nach § 19 Abs.4 BauNVO

Die Begrenzung der Gesamt-GRZ von 0,5 gilt auch für die Flächen nach § 19 Abs.4 BauNVO, zu denen z.B. Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Carports und die notwendigen Flächen für Nebenanlagen zählen. Dies ermöglicht die funktionsgerechte Nutzung der Baugrundstücke unter der Maßgabe, dass qualitätvolle Freibereiche erhalten bleiben.

Um Anreize für die Unterbringung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen zu schaffen, dürfen hierfür die Grundflächen bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Damit wird das Ziel verfolgt, Fahrzeuge nach Möglichkeit unterirdisch zu situieren und damit möglichst begrünte, nicht befestigte Freiflächen zu schaffen. Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgaragen mit einem fachgerechten Bodenaufbau erlaubt die Entwicklung von verschiedener Vegetationsflächen, inklusive Sträuchern und kleineren Bäumen, und leistet damit einen ökologischen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit bei Niederschlägen.

Die maximal mögliche Gesamt-GRZ steht im Einklang mit den Obergrenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO, der eine maximale GRZ von 0,8 zulässt.

GF nach § 20 BauNVO

Auf die gesonderte Festsetzung einer maximal möglichen Geschossfläche wird verzichtet, da die Kombination aus der Festsetzung einer maximal möglichen Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO und der zulässigen Vollgeschosse das Maß der Nutzung abschließend im Sinne des § 16 Abs.3 BauNVO regelt.

Die erzielbare Geschossfläche im Planungsgebiet wurde dennoch ermittelt. Im Sinne einer umfänglichen Gegenüberstellung der Geschossflächen erfolgt ein Vergleich der bestehenden GF mit der nunmehr maximal möglichen GF in zwei Varianten:

Variante 1: Vergleich anhand der GF der Vollgeschosse

Variante 2: Vergleich anhand der GF der Vollgeschosse inkl. der Dachgeschosse

Tabelle Variante 1 (nur Vollgeschosse):

Synoptische Gegenüberstellung	GF Bestand (nur Vollgeschosse)	GF neu ^a (nur Vollgeschosse)	GF-Mehrung in m ² (nur Vollgeschosse)	GF-Mehrung in % (nur Vollgeschosse)
WA 1	ca. 6.525 m ²	ca. 7.940 m ²	ca. 1.415 m ²	ca. 22 %
WA 2	ca. 4.890 m ²	ca. 5.035 m ²	ca. 145 m ²	ca. 3 %
WA 1 + WA 2	ca. 11.415 m ²	ca. 12.975 m ²	ca. 1.560 m ²	ca. 14 %

Ergebnis Vergleich GF Bestand mit GF neu (nur Vollgeschosse):

Die festgesetzten Grundflächen erlauben in Verbindung mit der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse die Umsetzung einer Geschossfläche von rund 12.975 m². Dies entspricht einer GFZ von 0,56. Somit wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die nunmehr mögliche GFZ von 0,56 erhöht damit die bislang bestehende GFZ von 0,50 in maßvollem Umfang. Gegenüber dem rechtskräftigen „Bebauungsplan A“ erhöht sich die mögliche Geschossfläche in den Vollgeschossen um rund 1.560 m² bzw. 14 %.

Tabelle Variante 2 (Vollgeschosse inkl. Dachgeschosse):

Synoptische Gegenüberstellung	GF Bestand (Vollgeschosse inkl. Dachgeschosse)	GF neu (Vollgeschosse inkl. Dachgeschosse)	GF-Mehrung in m ² (Vollgeschosse inkl. Dachgeschosse)	GF-Mehrung in % (Vollgeschosse inkl. Dachgeschosse)
WA 1	ca. 8.480 m ²	ca. 10.322 m ²	ca. 1.842 m ²	ca. 22 %
WA 2	ca. 4.890 m ²	ca. 5.035 m ²	ca. 145 m ²	ca. 3 %
WA 1 + WA 2	ca. 13.370 m ²	ca. 15.357 m ²	ca. 1.987 m ²	ca. 15 %

Ergebnis Vergleich GF Bestand mit GF neu (Vollgeschosse inkl. Dachgeschosse):

Die festgesetzten Grundflächen erlauben in Verbindung mit der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse und unter Berücksichtigung der auch im Bestand schon vorhandenen Dachgeschosse die Umsetzung einer Geschossfläche von rund 15.357 m². Dies entspricht einer GFZ von 0,66. Somit wird auch bei Einbezug der Dachgeschosse der Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die bestehende GFZ inkl. der Dachgeschosse beträgt derzeit ca. 0,57. Die nunmehr mögliche GFZ von 0,66 erhöht damit die bestehende GFZ von 0,57 im verträglichen Umfang. Gegenüber der bestehenden erhöht sich die mögliche Geschossfläche in den Vollgeschossen um rund 1.987 m² bzw. 15 %.

Dachgeschosse werden bei der Ermittlung mit dem Faktor 0,6 der Grundfläche angesetzt. Dieser Ansatz betrifft nur das WA 1, da nur hier ausgebaute Satteldachgeschosse, sowohl im Bestand wie in der Planung, zulässig sind.

Im Ergebnis erlaubt die Planung eine Erhöhung der bestehenden Geschossfläche bei beiden Betrachtungsvarianten um rund 14 % bzw. 15 %. Dies stellt eine verträgliche und maßvolle Nachverdichtung dar, die der gewünschten Nachverdichtung bestehender Quartiere Rechnung trägt und eine entsprechende Neuversiegelung am Ortsrand vermeidet.

7.3. Gebäudehöhen, Dachformen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Durch die unterschiedliche bauliche Setzung südwestlich und nordöstlich der Heubergstraße werden die Geschossigkeiten und die Dachformen entsprechend dem Bestand festgesetzt.

So ist der Bereich nordöstlich der Heubergstraße (WA 1) durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise auch Doppelhäuser geprägt. Entsprechend werden Gebäude in diesem Bereich mit maximal zwei Vollgeschossen, Satteldach und einer

Dachneigung zwischen 22° und 29° festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Quartiers gesichert.

Der Bereich südwestlich der Heubergstraße (WA 2) wird durch eine mehrgeschossige Riegelbebauung mit Flachdach geprägt. Der Bebauungsplan setzt die Bestandsbebauung mit der entsprechenden Anzahl der Vollgeschosse fest. Entsprechend dem Bestand werden als Dachform Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. Aufgrund der positiven Wirkungen auf das Kleinklima und aus Gründen der regenrückhaltenden Wirkung sind diese ab einer Größe von 10 m² vollflächig zu begrünen. Von der Begrüpfungsaufgabe sind lediglich Dachterrassen, Flächen, bei denen technische Gründe entgegenstehen sowie Oberlichter und Dachverglasungen ausgenommen.

Ergänzend zur Festsetzung der Anzahl der Geschosse als Höchstmaß werden die maximal zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhen bestimmt in Verbindung mit der Festlegung, dass der fertige Erdgeschossfußboden maximal 0,8 m über der mittleren Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße liegen darf. Die vorgenannten Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Durch die Festsetzung eines Dachüberstandes bei Hauptgebäuden zwischen 0,6 m und 1,0 m, dem Ausschluss von Dacheinschnitten, die Ausrichtung des Firstes gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes sowie die mittensymmetrische Ausführung von Satteldächern wird die gebietstypische Dachlandschaft des Berchtesgadener Land gesichert.

Ergänzend dazu werden auf Satteldächern als Dachaufbauten nur die gebietstypischen Zwerchgiebel zugelassen. Durch die diesbezüglichen Festsetzungen, wie z.B. die Lage auf dem Dach, die Dachneigung und die Begrenzung der Länge und Höhe wird eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet.

Aufgrund der mehrgeschossigen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bestehen erhöhte Anforderungen an die technische Ausstattung der Gebäude. Deshalb werden auf den hier zulässigen Flachdächern notwendige technische Dachaufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten) zugelassen. Um diese optisch möglichst zurückhaltend erscheinen zu lassen, wird deren maximale Höhe über der realisierten Dachhaut auf 2,5 m begrenzt und sie müssen um ihre Höhe von den Außenfassaden zurückgesetzt werden.

Um Stellplätze möglichst flächensparend auf den Baugrundstücken unterbringen zu können, ist es sinnvoll, die Fahrzeuge auch in gestapelter Form in Doppelstockgaragen unterzubringen. Durch die mögliche Stapelung der Fahrzeuge wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Diese Form der Garagen bringt jedoch eine Bauhöhe mit sich, die über der nach Art.6 Abs.7 Nr.1 BayBO möglichen Höhe von 3,0 m für grenzständige Garagen liegt. Gleichwohl sollten diese auch in grenzständiger Bauweise möglich sein. Deshalb wird festgesetzt, dass grenzständige Doppelstockgaragen bis zu einer Höhe von 3,8 m zulässig sind. Für reguläre Garagen und für Nebengebäude wird im Einklang mit Art.6 Abs.7 Nr.1 BayBO eine maximale Höhe von 3,0 m festgesetzt, um auch hier eine verträgliche Einbindung zu sichern. Die Dächer von Carports und Garagen sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 29° zulässig. Dies ermöglicht die gestalterische Verbindung mit den Hauptgebäuden.

Alternativ sind auf Carports und Garagen begrünte Flachdächer zulässig. Die Begrüpfung von Flachdächern hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch die geringere Aufheizung der Dachfläche.

Grenzständige Doppelstockgaragen sind aufgrund der zulässigen Höhe von 3,8 m jedoch ausschließlich mit einem Flachdach zulässig, Die sonst bei einer Wandhöhe von 3,0 m plus Dachaufbau hinzunehmenden Beeinträchtigungen entsprechen im Wesentlichen den Beeinträchtigungen, die von einer Wandhöhe von 3,80 m mit einem Flachdach ausgehen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die zulässigen Höhen nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Belüftung und der Sozialabstand

bleiben gewahrt, sodass dem Nachbarschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

7.4. Abstandsflächen

In der Planzeichnung werden für die Baugebiete Bauräume sowie die maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die maximal mögliche Bebauung im Planungsgebiet dar. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden grundsätzlich keine Anwendung, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan das Nutzungsmaß abschließend definiert ist.

Deshalb wird festgesetzt, dass durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplangebiet geringere Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zulässig sind.

Gleichwohl können die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO BayBO weitestgehend innerhalb des Gebiets eingehalten werden. Nur bei maximaler Ausnutzung des Bauraumes und maximal zulässiger Dachneigung kann es zu geringfügigen Überlappungen der Abstandsflächen in der Größenordnung von 1,0 bis 1,5 m im Bereich von sich gegenüberstehenden Giebelflächen kommen.

Diese schränken die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere die hinreichende Belichtung und Belüftung, als auch eine ausreichende Besonnung nicht ein.

7.5. Erschließung

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes ist durch die Heubergstraße gewährleistet. Von dieser zweigen drei schmale Erschließungsstiche in den nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes (WA 1) ab und übernehmen die Feinerschließung der einzelnen Grundstücke. Trotz der schmalen Ausbildung, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden A“ vorgegeben war, kann davon ausgegangen werden, dass alle Grundstücke im rechtlichen Sinn erschlossen sind. Die Sowohl die Heubergstraße, als auch die Stichstraßen, sind im Besitz der Gemeinde Ainring.

Zwei Grundstücke sind jedoch nicht unmittelbar von der Heubergstraße oder den Stichstraßen erschlossen. Dies betrifft die Fl.St.Nummern 2911/30 (Heubergstr. 22) und 2911/21 (Heubergstr. 50). Die Fl.St.Nr. 2911/30 (Heubergstraße 22) ist jedoch über ein bestehendes Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf der benachbarten Fl.St.Nr. 2911/4 (Heubergstr. 24) an den Erschließungsstich der Fl.St.Nr. 2911/2 angebunden. Die entsprechende Dienstbarkeitsfläche wurde auf dem Fl.St.Nr. 2911/4 festgesetzt, sodass das Fl.St.Nr. 2911/30 im rechtlichen Sinn erschlossen ist.

Für die Fl.St.Nr. 2911/21 (Heubergstr. 50) wurde auf der benachbarten Fl.St.Nr. 2911/20 eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belasten ist. Nach grundbuchrechtlicher Sicherung dieser Fläche ist die Fl.St.Nr. 2911/21 im rechtlichen Sinn erschlossen.

7.6. Stellplätze

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 findet der Nachweis der nach Stellplatzsatzung pflichtigen Stellplätze weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken statt, meist in Form von offenen Stellplätzen, Carports oder Garagen. Auf vereinzelt Grundstücken wurden im Rahmen von Nachverdichtungen bereits Tiefgaragen erbaut. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt der Stellplatznachweis vollständig in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Heubergstraße.

Ergänzend zum Nachweis auf den einzelnen Grundstücken gibt es im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zwei Garagenhöfe, die von den Stichstraßen angefahren werden. Diese Situierung beruht auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden A“.

Um die Stellplätze auf den privaten Grundstücken möglichst platzsparend unterzubringen, wird festgesetzt, dass ein Stellplatz zwischen Garage und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf den Stellplatznachweis angerechnet wird, sofern der Stellplatz und die Garage der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind und es sich bei der Garage um keine Doppelstockgarage handelt.

Trotz des Stellplatzangebotes auf den privaten Flächen stoßen die zur Verfügung stehenden Flächen nunmehr an Grenzen. Gleichwohl steht die Gemeinde Ainring einer Nachverdichtung positiv gegenüber. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht einem klassischen Beispiel für einen vom Gesetzgeber präferierten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Hier wird dem Grundsatz gefolgt, dass einer Nachverdichtung im Bestand der Vorrang gegenüber einer Neuversiegelung bislang unversiegelter Bereiche am Ortsrand eingeräumt wird. Die Stellplatzpflicht steht dieser gewünschten Nachverdichtung jedoch vereinzelt entgegen, z.B. bei Dachgeschossausbauten.

Um dennoch die gewünschte Nachverdichtung zu ermöglichen, soll im Rahmen des Bauantrags und nach eingehender Prüfung der Sachlage (z.B. durch Stellplatzablöse) die Möglichkeit eröffnet werden, in Einzelfällen vom Stellplatznachweis abzusehen. Deshalb wird festgesetzt, dass ausnahmsweise vom Nachweis pflichtiger Stellplätze abgewichen oder sogar verzichtet werden kann, sofern die Voraussetzungen des Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO erfüllt sind.

Gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO gilt, dass auf die Herstellung der Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe verzichtet werden kann, wenn die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Stellplatzablösung, erheblich erschwert oder verhindert würde. Der Nachverdichtung wird demnach Vorrang vor dem Stellplatznachweis eingeräumt.

Ein Hauptanwendungsfall der vorgenannten Regelung soll dem nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen vorbehalten bleiben oder bei Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für pflegebedürftige Menschen. Nicht angewandt werden soll die Regelung bei Änderungen im Bestand, die neue Stellplätze auslösen, wie z.B. der Aufteilung einer großen Wohnung in mehrere kleinere Wohnungen.

Durch die maßvolle Nachverdichtung entsteht ein höherer Bedarf an Stellplätzen in den Baugebieten. Eine exakte Anzahl der zusätzlichen Stellplätze ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall bzw. dem konkreten Bauantrag. Der Bebauungsplan kann hier einen möglichst flexiblen, planungsrechtlichen Rahmen schaffen, der die Umsetzung der Stellplätze ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann der Bedarf weitgehend auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen werden. Durch Festsetzungen zu Doppelstockgaragen, der Anrechenbarkeit der Fläche zwischen Garage und öff. Straße als Stellplatz und der Möglichkeit für Tiefgaragen eine GRZ von max. 0,8 umzusetzen, werden ausreichende Möglichkeiten zum Nachweis der notwendigen Stellplätze geschaffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bleibt die umsetzbare Geschossfläche gegenüber dem Bestand in etwa gleich. Deshalb entsteht hier zunächst kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Selbst wenn dieser entstehen würde, z.B. eine Umnutzung des Gebäudes, könnte dieser Bedarf durch eine bauliche Vergrößerung der bestehenden Tiefgarage gedeckt werden.

7.7. Nebenanlagen

Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenhäuschen, Tiefgaragen und Trafostationen auch außerhalb der Bauräume zulässig, um die alltagsgerechte Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund, dass das Baugebiet vollständig bebaut ist, sind entsprechende Spielräume für den konkreten Bauvollzug wichtig.

Eingeschränkt werden die Spielräume durch die Festsetzung, dass die Gesamt-GRZ im Gebiet maximal 0,5 betragen darf, bei Umsetzung von Tiefgaragen maximal 0,8. Um die grünordnerischen Festsetzungen zu stärken, sind die o.g. Anlagen nur außerhalb der „Privaten Vorzonen“ und außerhalb der „begrünter Flächen auf Baugrundstücken“ zulässig. Damit werden ein begrünter Ortsrand und grüne Zonen entlang der Heubergstraße gesichert.

Eine Sonderstellung im Planungsgebiet nehmen die Garagenhöfe auf den Fl.St.Nrn. 2911/5, 2911/14, 2911/18 und 2911/27 ein. Hier sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

7.8. Werbeanlagen

Damit ein stadtgestalterisch negatives Erscheinungsbild durch zu große oder an ungeeigneten Stellen angeordnete Werbeanlagen vermieden wird, werden solche Anlagen nur in einem eingeschränkten Umfang zugelassen. Die Wirkung der Gebäude soll nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Zudem soll damit ein störender Einfluss auf die Wohnnutzung vermieden werden.

So sind Werbeanlagen in allen Baugebieten nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen zulässig. Diese müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen (wie zum Beispiel Light-Boards, Videowände) sind unzulässig, da diese die Gebäudearchitektur dominieren und negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Um zu vermeiden, dass Gebäude als Werbemedium missbraucht werden und die Architektur nicht mehr wahrgenommen wird, wird die Größe und die Anzahl der Werbeanlagen eingeschränkt und ergänzend festgesetzt, dass Werbeanlagen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig sind.

Um abweisende Fassadengestaltungen und Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu verhindern, sind Fensterflächen von Werbeanlagen freizuhalten.

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes von Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

7.9. Grünordnung

Die durch Planzeichen und textlich dargestellten grünordnerischen Festsetzungen sichern eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets und tragen der Ortsrandsituation Rechnung. Da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden ist und damit auch kein ökologischer Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässige Flächeninanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen stattfindet, kommt der Umsetzung dieser Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu.

Die grünordnerisch vorgesehene Grundstruktur besteht aus mehreren Bestandteilen:

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume übernehmen eine wichtige optische und ökologische Funktion im Siedlungsraum. Falls bei einzelnen Bäumen aufgrund von Alters- und Vitalitätseinschränkungen die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist, sind sie möglichst gleichartig nachzupflanzen. Während Baumaßnahmen in ihrem Umfeld sind sie fachgerecht entsprechend der anerkannten Regele der Technik, insbesondere der in der DIN 18 920 genannten Vorgaben, zu schützen.

Sie werden ergänzt durch festgesetzte Neupflanzungen entlang der Heubergstraße und dem Ortsrand auf den privaten Grundstücken. Um Spielräume in der konkreten Ausführung zu eröffnen, darf von den festgelegten Standorten geringfügig abgewichen werden.

Die Festsetzung, dass pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist, trägt der Tatsache Rechnung, dass vitale Bäume auf

Privatgrundstücken neben anderen Wohlfahrtswirkungen die Wohnqualität verbessern, für das Kleinklima wirksam sind, den Naturhaushalt unterstützen und das Siedlungsbild aufwerten. Daher wurde in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße neben der flächenbezogenen Anzahl auch ein Mindestanteil an Großbäumen festgesetzt, der für ausreichend große Grundstücke, nämlich solche mit einer Fläche über 700 m², greift. Zur Veranschaulichung des Pflanzbedarfs wurde die jeweils erforderliche Anzahl an Bäumen hinweislich dargestellt. Die Pflanzstandorte können auf den Grundstücken frei gewählt werden. Als Bäume II. Ordnung ist die Pflanzung von Obstbäumen ist besonders empfehlenswert. Hier ist zu beachten, dass aus ökologischen und optischen Gründen ausreichend große Bäume in Form von Hochstämmen zu pflanzen sind.

Die privaten Vorzonen werten das Straßenbild auf und sind im Bestand bereits stellenweise in idealer Ausprägung vorhanden, zum Beispiel östlich des Gebäuderiegels im WA 2 zur Heubergstraße hin.

Mit einer Mindestbegründung von 75 % bleibt es weiterhin möglich, in den straßenzugewandten Bereichen Zugänge oder Zufahrten zu situieren oder Fahrräder abzustellen. Offene oder eingehaute Stellplätze oder sonstige Gebäude sollen in diesen Bereichen jedoch aus optischen Gründen künftig nicht zulässig sein.

Die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Grundwasser- und Bodenschutzfunktionen, mindern.

Damit Bäume auch auf Tiefgaragen gute Wuchsbedingungen erhalten, wurden entsprechende Mindestflächen und Mindestüberdeckungen festgesetzt.

Die hinweislich genannten Pflanzlisten für große und mittelgroße Bäume umfasst standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten, die zum Orts- und Landschaftsbild passen. Die Liste ist nicht abschließend und kann sinngemäß um standörtlich geeignete Bäume erweitert werden.

Auf der Fl.St.Nr. 537, die im Besitz der Gemeinde Ainring ist, ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die ortbildprägenden Baumbestand aufweist. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit „zu erhaltendem Baumbestand“ wird der begrünte Ortsrand dauerhaft gesichert. Zudem wird die Baumasse der benachbarten mehrgeschossigen Riegelbebauung optisch relativiert.

7.10. Aufschüttungen / Abgrabungen

Für möglicherweise in Kellerräumen vorgesehene Nutzungen soll die Zulassung von Abgrabungen eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung ermöglichen. Sonstige Abgrabungen oder Aufschüttungen werden ausgeschlossen, um ein landschaftsgerichtetes Erscheinungsbild der Freiflächen zu sichern. Geländemodellierungen zur Anbindung an bestehende und benachbarte Nutzungen oder im Bereich von Lichtschächten sind bis zu einer Höhe von 0,75 m möglich.

7.11. Einfriedungen, Zäune, Sichtschutzmauer

Die als offene Zäune oder Hecken aus Laubgehölzen zu errichtenden Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m erlauben Blickbeziehungen zwischen Plangebiet und Umgebung.

Die Verwendung von Laubgehölzen anstelle von den in Ainring häufig anzutreffenden immergrünen Nadelgehölzen ist optisch und ökologisch vorzuziehen. Thujenhecken sind zwar meistens grün (im Winter eher braun) und dicht, der Natur jedoch weitgehend abträglich. Sie bieten heimischen Insekten und Vögeln keine Nahrung und dienen Vögeln nur selten als Nistplatz, da ein Eindringen in eine häufig geschnittene Hecke fast unmöglich ist. Wegen Trockenheit und der schwer verrottbaren abgestorbenen Pflanzenteile der Thuja herrscht auch unter Hecke kaum bodennahes Leben. Sie leiden oft besonders unter Trockenheit und verbraunen, da durch die dichte Außenschicht kein nennenswerter Niederschlag zum Wurzelbereich der Hecke vordringt. Im Vergleich hierzu leisten

Laubhecken einen signifikant höheren Beitrag zur biologischen Vielfalt in unseren Siedlungsgebieten.

Der Verzicht auf Sockelbereiche und ein Mindestabstand zum Boden gewährleisten, dass die Zäune für am Boden lebende Kleintiere durchlässig bleiben.

Sichtschutzelemente aus Kunststoff werden aus optischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

7.12. Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6394-SU vom 09.07.2021) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Verkehrsrgeräusche

Die Verkehrslärmemissionen der durch das Plangebiet führenden Heubergstraße sowie der weiter entfernten Salzburger Straße und der Bundesstraße B 20 wurden in die Prüfung einbezogen. Ebenso die Emissionen der östlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke Freilassing – Bad Reichenhall.

Im Ergebnis treten lediglich entlang der Heubergstraße relevante Beurteilungspegel mit bis zu 60/48 dB(A) Tag/Nacht auf. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA (Allgemeines Wohngebiet) um bis zu 1 bzw. 3 dB(A) tags/nachts überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WR und WA) 59/49 dB(A) Tag/Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Gerade im Nachtzeitraum entspricht der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) dem Grenzwert der Verkehrslärmschutzrichtlinien, der bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da andernfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster, usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109, Januar 2018.

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

Im vorliegenden Fall treten jedoch weder gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel an Plangebäuden auf, noch werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein WA überschritten. Ein Abrücken der Baugebiete von der Heubergstraße ist aus schallschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich, da die Verkehrslärmbelastung die Orientierungswerte

der DIN 18005 um nicht mehr als 3 dB(A) überschreiten und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohnen eingehalten werden. Aus schallschutzfachlicher Sicht sind daher keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Anlagengeräusche außerhalb des Planungsgebiets

Relevante Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet können von dem nördlich gelegenen Bauhof, dem Kieswerk und den weiter nördlich gelegenen Betrieben Sanitär Heinze, GE Dachser sowie den Anlagenbetrieben in Freilassing Süd ausgehen. Die Immissionen der Betriebe auf das Plangebiet wurden deshalb geprüft.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die vorgenannten Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes Beurteilungspegel von bis zu 55/39 dB(A) Tag/Nacht verursacht werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) werden damit im Plangebiet z.T. knapp eingehalten werden.

Diesbezüglich sind deshalb keine Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Anlagengeräusche innerhalb des Planungsgebiets

Es ist davon auszugehen, dass von den in einem WA zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben und den ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetrieben keine relevanten Lärmemissionen ausgehen. Relevante Lärmemissionen können daher im vorliegenden Fall nur durch Parkbewegungen der Anwohner verursacht werden. Bei Tiefgaragen von Wohnanlagen handelt es sich aber nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens muss jedoch die Auswirkung eines Planvorhabens auf die Nachbarschaft beurteilt werden. Deshalb ist die Beurteilungsmethodik der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für eine Beurteilung aus schalltechnischer Sicht durchzuführen. Weder durch die Tiefgaragennutzung noch durch die oberirdischen Parkplätze innerhalb des Plangebietes kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft, sodass keine Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor entsprechenden Anlagengeräuschen erforderlich sind.

7.13. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Falls dennoch bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

7.14. Ver- und Entsorgung

Alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Gebiet an. Das Gebiet ist durch die örtliche Fernwärme erschlossen. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Innerhalb des Planungsgebietes müssen Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

7.15. Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsgebietes oder der näheren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Um dennoch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bodendenkmäler zutage kommen können. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

7.16. Versickerung von Niederschlagswasser, Schutz bei Starkregenereignissen

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht ist bevorzugt, um die Reinigungsleistung dieser Schicht zu nutzen als Beitrag zum Grundwasserschutz.

Um einen Überflutungsschutz im Fall von Starkregenereignissen zu erreichen, wird eine Überhöhung von Rampen zu tiefergelegenen Gebäudeteilen (z.B. Tiefgaragen) im Einfahrtbereich und eine Überhöhung der Oberkanten von Lichtschächten, Kellerfenstern und Sparteneinführungen empfohlen.

7.17. Artenschutz

Für gefährdete Tier- und Pflanzenarten und ihre Habitate hat der Geltungsbereich aufgrund der intensiven Nutzung grundsätzlich keine nennenswerte Bedeutung.

Es ist jedoch der europäische Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen oder Störungen europarechtlich geschützter Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig.

Als entsprechend geschützte Tiergruppen können im Geltungsbereich siedlungsbewohnende Fledermaus- und Vogelarten vorkommen, die zum einen Ritzen und Spalten an Gebäuden oder deren Dachböden nutzen und andererseits in Gehölzen Quartiere bzw. Brutplätze haben können. Höhlenbrütende Vogelarten können in größeren Höhlen alter Bäume vorkommen, Freibrüter bauen ihre Nester in Kronen und Geäst von Bäumen und Sträuchern. Europarechtlich geschützte Fledermausarten können ebenfalls in Baumhöhlen oder –spalten oder in und an Gebäuden vorkommen.

Da die Verwirklichung des zukünftig zulässigen Baurechts eine Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie den Umbau oder Abriss von Gebäuden mit sich bringen kann, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich liegen keine Kenntnisse oder Verdachtsfälle vor, dass entsprechende Arten vorkommen. Daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierung vorkommender Arten.

Spätestens mit der Stellung des Bauantrags bzw. bei Freistellung vor Beginn der Bauarbeiten ist jedoch zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Lebensräume und Arten betroffen sein können.

Des Weiteren gibt es einige Vermeidungsmaßnahmen, die vor allem auf eine zeitliche Befristung für Rodungs- und Abrissarbeiten abzielen, damit möglicherweise vorkommende Arten nicht geschädigt werden. Da damit ein Großteil artenschutzrechtlicher Konflikte von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind diese Maßnahmen zu beachten:

- Rodung von Bäumen ohne Höhlen und von Sträuchern außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht zwischen 1. März und 30. September),
- Rodung von Bäumen mit Höhlen im Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte November. Hier wird eine Begutachtung durch einen Fledermaus-/Vogelkundler dringend empfohlen.
- Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlupfen) im Zeitraum September bis November.

Der Hinweis, dass im Zuge des Bauantrags ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, soll eine angemessene Gestaltung der Außenanlagen sicherstellen.

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Umsetzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Bebauung in Kombination mit einer maßvollen Nachverdichtung

- Sicherung der verträglichen Einbindung der Bebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Sicherung und Ergänzung des bereits vorhandenen Grundgerüsts aus Gehölz- und Vegetationsflächen unter besonderer Berücksichtigung der wertvollen Gehölzgruppe im Süden des Geltungsbereichs.

9. Natur- und Umweltschutz, Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes führt zu keiner Inanspruchnahme unbebauter Bereiche am Ortsrand oder in der freien Landschaft. Durch das Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

10. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Diese Ziele wurden im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:

- Eine Zunahme der Bebauungsdichte (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) bedeutet ein flächensparendes Bauen und den Erhalt unversiegelter und klimatisch ausgleichender Freiflächen.
- Die Begrünungsvorgaben gewährleisten eine Mindestausstattung des Plangebiets mit klimawirksamen Vegetationsflächen und Gehölzen. Das zusammenhängende Netz aus Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung und privaten Vorzonen wirkt sommerlicher Überhitzung entgegen und trägt zu (Fein-)Staubbindung und Frischluftbildung bei. Diese Ziele werden auch durch die vorgesehenen Straßenbäume und durch Dachbegrünung unterstützt.
- Die gestalterischen Anforderungen mit einfachen Dachformen wirken auf kompakte Baukörper hin und sind damit hinsichtlich möglicher Wärmeverluste als günstig einzustufen. Zudem unterstützt die Ausrichtung der Bauräume großteils geneigte Dachflächen nach Süden, was die Nutzung der Sonnenenergie optimiert.
- Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Bereich der "Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgungseinrichtung der Gemeinde Ainring" (Fernwärmesatzung -FWS-) vom 11.12.2018. laut dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung. Das Fernheizkraftwerk wird mit Hackschnitzel betrieben. Insofern werden erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung verwendet.

11. Daten zum Bebauungsplan

	Fläche	Anteil
Umgriff gesamt	31.648 m ²	100 %
davon:		
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen einschl. Fuß- und Radwege)	4.247 m ²	13,4 %
Öffentliche Grünflächen	1.969 m ²	6,2 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 + WA 2)	23.362 m ²	73,8 %
Garagenhöfe (WA 1)	2.070 m ²	6,5 %

Siegel

Ainring, den

Tobias Öttl, Erster Bürgermeister