



Gemeinde Ainring
Bebauungsplan
Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen
für den Bereich zwischen der Salzstraße und der Schwimmbadstraße

Begründung

1. Planungsanlass und Ziele

Das vorliegende Planungsgebiet zwischen Salzstraße und Schwimmbadstraße ist geprägt durch Schul- und Sportflächen sowie nordwestlich der Schwimmbadstraße durch das Erlebnisbad.

Auslöser für die vorliegende Planung war unter anderem die Suche nach einem endgültigen Standort für einen Kindergarten. Dieser besteht derzeit in Form einer Übergangslösung im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

Aufgrund der Planung in einem Bestandsgebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft von bestehenden und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Sportanlagen, etc.) zu bestehenden Wohngebieten, teilweise auch zu Gewerbegebieten, kommt der Prüfung des Immissionsschutzes große Bedeutung zu.

Gleichzeitig gelten innerhalb des Geltungsbereiches rechtsverbindliche Bebauungspläne, deren Inhalte obsolet geworden sind. Die bauliche Umsetzung aktueller Bedarfe (z.B. Kindergarten, ggf. Schulerweiterung, Kunstrasenplatz, Skaterplatz, Streetballplatz, etc.) ist aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen nicht möglich.

Für die benötigten Bedarfe wurden anhand eines Rahmenplans geeignete Standorte und Flächen geprüft und bewertet. Der beschlossene Rahmenplan dient nun als planerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

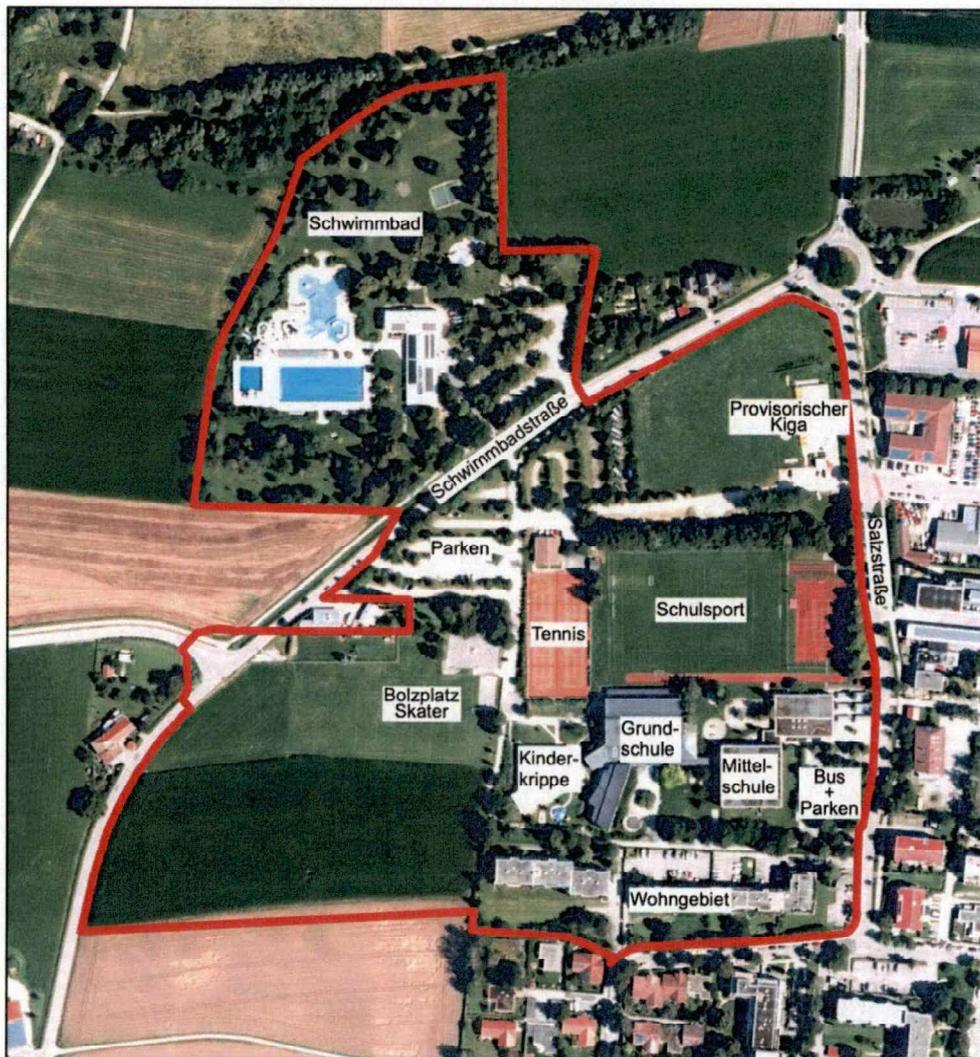


Abbildung: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan (Quelle: Bayernatlas)

2. Planungsrechtliche Situation, Aufstellungsbeschluss

2.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ainring hat am 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfseinrichtungen“ beschlossen.

2.2. Rechtsverbindlicher „Bebauungsplan Mitterfelden A“

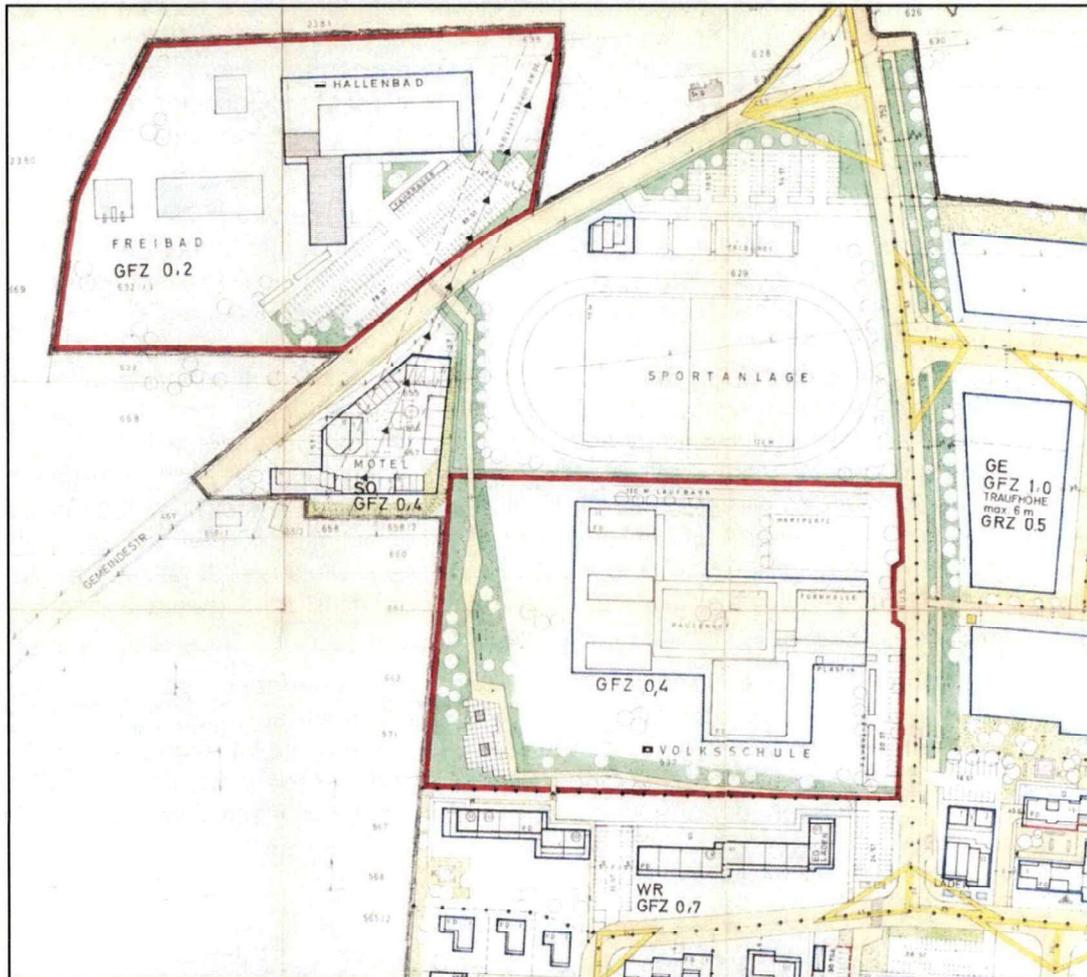


Abbildung: Ainring, Bebauungsplan Mitterfelden A (Ausschnitt) (Quelle: Gemeinde Ainring)

Für den Ortsteil Mitterfelden der Gemeinde Ainring gilt der „Bebauungsplan Mitterfelden A“, der seit 22.12.1970 rechtsverbindlich ist. Ein Großteil der Festsetzungen entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung und/oder der Lage der Nutzungen nicht mehr den Gegebenheiten und den Zielsetzungen für das Areal im Nordwesten der Gemeinde.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Mitterfelden A“ wird der Bereich der Schule und des Erlebnisbades als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Nördlich der Schule ist eine Rundbahn mit einem integrierten Spielfeld (70 m x 100 m), Tribünen und Stellplätzen festgesetzt. Eingerahmt werden die Flächen der Schule und der Sportanlagen von Grünflächen und zu pflanzenden Bäumen. Die Sportflächen sind jedoch in dieser Ausdehnung und diesem Umfang nie umgesetzt worden. Sie sind heute in reduziertem Umfang und ergänzt durch Tennisplätze vorhanden. Für den Bereich der Schule ist eine GFZ von 0,4 mit einem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Eine GRZ ist nicht festgesetzt.

Zwischen Schule und Schwimmbadstraße ist ein „Sondergebiet Motel“ festgesetzt, das nie umgesetzt wurde und für das kein Bedarf mehr besteht. Hier ist ebenfalls eine GFZ von 0,4 mit einem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Eine GRZ ist auch hier nicht ausgewiesen.

Nordwestlich der Schwimmbadstraße ist das heutige Erlebnisbad als „Hallenbad und Freibad“ festgesetzt. Der umgrenzte Bereich entspricht dabei nicht mehr den Gegebenheiten, da sich das Areal nun weiter nach Norden erstreckt. Die dargestellten Baugrenzen entsprechen nur in Teilbereichen dem tatsächlich realisierten Gebäudebestand. Entlang der Schwimmbadstraße sind ca. 163 Kfz-Stellplätze und randlich Fahrradabstellplätze dargestellt. Auch dies entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Hier ist ebenfalls eine GFZ von 0,2 ohne Definition einer maximal möglichen Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Eine GRZ ist auch hier nicht festgesetzt.

Südlich der Schule ist ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO mit einer Riegelbebauung mit der zwingenden Festsetzung einer gestaffelten Bauweise mit zwei bis vier Vollgeschossen festgesetzt. Abweichend vom Bebauungsplan wurde ein durchgehend viergeschossiger Baukörper verwirklicht. Es ist eine GFZ von 0,7 festgesetzt, auf eine GRZ wurde verzichtet.

Die Art der Nutzung als „Reines Wohngebiet“ entspricht nicht mehr den Zielsetzungen der Gemeinde Ainring. Das Ziel der Gemeinde Ainring ist, in den Wohngebieten neben der weiterhin bestimmenden Wohnnutzung die Nutzungsvielfalt maßvoll zu erweitern. Teilweise sind die in einem „Reinen Wohngebiet“ nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie. z.B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO allgemein zulässig. Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

Im Bebauungsplan Mitterfelden A sind tatsächlich vorhandene Sport- und Freizeitflächen, wie z.B. der Skaterplatz, der Basketballplatz und der Bolzplatz, die momentan westlich der Schule situiert sind, nicht enthalten. Für diese lärmintensiven Nutzungen ist innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ein Standort zu finden, der auf die sensible Wohnnutzung in der Nachbarschaft Rücksicht nimmt.

2.3. Flächennutzungsplan



Abbildung: Flächennutzungsplan Ainring (Ausschnitt) (Quelle: Gemeinde Ainring)

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet größtenteils als Fläche für Gemeinbedarf mit folgenden Zweckbestimmungen dargestellt:

- Schule
- Kindergarten
- Freibad
- Tennis
- Parkplatz

Südlich der Schulfläche ist eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Im westlichen Bereich an der Schwimmbadstraße sind bei der Splittersiedlung Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Vor allem im Bereich der Schule und des Freibads sind bestehende Gehölze (Bäume, Sträucher, Baumgruppen, Feldgehölze) mit dem Ziel des Erhalts und einem Ersatz im Falle eines Verlusts dargestellt.

Mittig in Nord-Süd-Richtung und nordwestlich abweigend entlang der Schwimmbadstraße ist eine Erdgashochdruckleitung der Energienetze Bayern eingetragen.

Entlang der Schwimmbadstraße ist ein Überschwemmungsbereich eingetragen. Diese Darstellung beruht auf Aussagen der Feuerwehr Ainring, demnach der Bereich in den letzten Jahren gefährdet und von Überschwemmungen betroffen war.

Von Westen kommend und in die Schwimmbadstraße nach Nordwesten fortführend ist ein örtlicher Wander- und Radweg dargestellt.

3. Planungsgebiet und Grundbesitz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 15,7 ha.

Ein Großteil der Flurstücke im Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ainring.

Die Schwimmbadstraße ist als Kreisstraße klassifiziert (BGL18). Die Straße und die begleitenden Geh- und Radwege befinden sich im Eigentum des Landkreises Berchtesgadener Land. Zuständig ist das Staatliche Bauamt Traunstein.

Der straßenbegleitende Mühlstätter Graben ist im Eigentum der Gemeinde Ainring.

Die bebauten Wohngebietsflächen südlich der Schule sind in Privateigentum.

Zwischen dem Schulgrundstück und der Schwimmbadstraße befinden sich Splittergrundstücke, die ebenfalls in Privateigentum sind. Die bebauten Grundstücke (Fl.St.Nr. 658/1, 658/3 und 658/4) befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, werden aber im Rahmen der Abwägung mit den vorgesehenen Nutzungen in ihrem Schutzanspruch berücksichtigt. Die angrenzenden, als Gartenflächen angelegten Flurstücke 658, 658/2 und 660 befinden sich ebenfalls in Privateigentum und liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ein Teil der Parkplätze östlich der Schwimmbadstraße befindet sich auf Privatgrund (Fl.St.Nrn. 655 und 656). Hier bestehen Pachtverträge zwischen der Gemeinde Ainring und dem Grundeigentümer. Der größere Teil der Parkplatzanlage befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ainring.

Die nördlichen Grundstücke in den Flächen für Gemeinbedarf 2 (Fl.St.Nr. 571/2, 660/1, 660/2, 661 und 663) sind im Eigentum der Gemeinde Ainring. Die Fl.St.Nrn. 566, 567, 568/2 und 571 sind im Privateigentum. Derzeit werden mit dem Grundeigentümer Gespräche mit dem Ziel des Erwerbs durch die Gemeinde geführt.

4. Städtebauliche Situation und Umgebung

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

Östlich des Planungsgebiets schließen ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet an.

Westlich und nördlich grenzt die freie Flur mit landwirtschaftlichen Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen reichen in den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinein.

Südlich schließt ein Wohngebiet an, das aus einer Mischung aus mehrgeschossigen Wohngebäuden und Einfamilienhäusern besteht. Eine geschlossene, viergeschossige Riegelbebauung dieses Wohngebiets liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

Innerhalb des Geltungsbereichs prägen die Gebäude der Grund- und Mittelschule Mitterfelden mit Sporthalle und Sportflächen das Gebiet. Die Gebäude der Schulen entwickeln sich bis zu vier Geschosse hoch, teils mit leicht geneigtem Dach, teils mit Flachdach. Im Gebäudeteil westlich der Grundschule ist die Kinderkrippe „Zwergerstube“ untergebracht. Mittig im Gebiet finden sich die Tennisanlagen und das Vereinsheim des Turn- und Sportvereins Mitterfelden e.V..

Im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt das Erlebnisbad Mitterfelden mit einem zweigeschossigen Winkelgebäude mit geneigtem Dach. Neben mehreren Schwimmbädern bestehen weitläufige Liegewiesen mit kleinen Spielflächen.

Beidseits der Schwimmbadstraße sind umfangreiche Stellplatzanlagen für Autos und Fahrräder situiert.

Im nordöstlichen Bereich zwischen Schwimmbadstraße und Salzstraße befindet sich der provisorische Standort des Kindergartens „Mooswichtl“ Mitterfelden.

Der gesamte Geltungsbereich ist von einem Netz aus Bäumen und Gehölzgruppen durchzogen mit besonderen Qualitäten im Bereich des Erlebnisbades, der breiten Baumhecke nördlich des Schulsportgeländes, der Baumreihe aus beeindruckenden Großbäumen östlich davon entlang der Salzstraße und dem Gehölzbestand im südlichen Umfeld der Schule.

Die dazugehörigen Freiflächen unterliegen dem kommunalen Pflegeregime und werden als Rasenflächen mit mittlerer bis hoher Intensität gemäht und gepflegt.

Der Geltungsbereich umfasst zudem zwei landwirtschaftliche Flächen. Dies sind eine teils ackerbaulich, teils als intensives Grünland bewirtschaftete Fläche im Südwesten und eine Grünlandfläche im Nordosten des Geltungsbereichs.

5. Natürliche Grundlagen

Eine detaillierte Darstellung der natürlichen Grundlagen ist dem angehängten Umweltbericht zu entnehmen. Die wesentlichen Ausgangsbedingungen hinsichtlich der natürlichen Schutzgüter werden kurz zusammengefasst.

Im Hinblick auf **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** unterliegt der Geltungsbereich bereits im Ausgangszustand intensiver menschlicher Nutzung und umfasst nur wenige naturnahe Bereiche. Dies sind insbesondere große und ökologisch wirksame Bäume und Gehölzbereiche, die über das gesamte Planungsgebiet verstreut sind. Besonders wertvoll sind der Großbaumbestand auf den Freiflächen des Erlebnisbades mit beeindruckenden Exemplaren von Winter-Linden, Stiel-Eichen, Vogel-Kirschen und einzelnen Kiefern, die nord-süd verlaufende Großbaumreihe östlich des Schulsports aus Winter-Linden und Berg-Ahorn, die dichte, 10 m breite Baumhecke aus Nadel- und Laubbäumen nördlich des Schulspielfeldes, die großen Winter-Linden und Berg-Ahorn über den Stellplätzen östlich der Mittelschule und die Bäume entlang des Rad- und Fußwegs südlich und westlich des Schulgeländes. Die Landwirtschaftsflächen sind intensiv genutzt und aus naturschutzfachlicher Sicht wenig bedeutsam. Als Vorbelastung für Biotopverbund und ökologischen Austausch wirkt die stark befahrene Schwimmbadstraße. Sie erzeugt Zerschneidungseffekte und bringt Lärm- und Schadstoffemissionen mit sich.

Hinsichtlich des Schutzguts **Boden** haben die Nutzungen im größten Teil des Geltungsbereichs zu einer deutlichen anthropogenen Überprägung geführt. Lediglich auf den Freiflächen des Erlebnisbades ist von einer natürlichen Bodenentwicklung auszugehen. Sämtliche unversiegelten Flächen erfüllen jedoch weiterhin zahlreiche Bodenfunktionen, während die Böden im Bereich der versiegelten Sport- und Erschließungsflächen und der Gebäude keine Filter-, Lebensraum- oder Ertragsfunktionen mehr erfüllen.

Bezüglich des Schutzgutes **Wasser** sind sowohl Oberflächen- als auch Grundwasser im Geltungsbereich relevant.

Nördlich direkt außerhalb verläuft der Sonnwiesgraben und quer durch das Plangebiet entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Um sicherzustellen, dass von diesen Gräben keine Überschwemmungsgefahr ausgeht und die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation, hier auch für Ober- und Unterlieger, erzeugt, wurde eine Hydraulische Untersuchung (Aquasoli 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass bei einem angesetzten hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100 = 10 m³/s), wohl insbesondere aufgrund Höhenlage der Salzburger Straße, innerhalb des Geltungsbereichs keine Überschwemmungen stattfinden.

Der mittlere Grundwasserflurabstand wird auf Basis der nächstliegenden amtlichen Messstellen und unter Miteinbeziehung der Erkenntnisse benachbarter Bauvorhaben

auf 4,50 bis 5,00 m, der geringste Flurabstand auf ca. 2,50 m bis 3,00 m. Diese Werte führen gemeinsam mit der hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds zu einer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen und gleichzeitig zu einer geringen Sorptions- und Filterfähigkeit.

Im Ausgangszustand wird Bedeutung des Geltungsbereichs für **Klima und Luft** einerseits von den Landwirtschaftsflächen geprägt, die Kaltluftentstehungsbereiche darstellen mit positiver Wirkung für die umgebenden Siedlungsflächen. Des Weiteren sind die zahlreichen großen Bäume lokalklimatisch wirksam. Die Schadstoffemissionen der Schwimmbadstraße stellen eine gewisse lufthygienische Vorbelastung dar.

Das **Landschaftsbild** wird maßgeblich von den Einrichtungen für Freizeit- und Sport im Norden, den Schulen und der Kinderbetreuung im zentralen Bereich und dem Geschosswohnungsbau den zugehörigen Freiflächen im Süden geprägt.

Sämtliche Bebauungen inklusive der Erschließungen und Stellplatzanlagen sind durch optisch gut wirksame Gehölzpflanzungen gegliedert und miteinander verbunden. Dadurch entsteht insgesamt ein attraktives Erscheinungsbild des nordwestlichen Siedlungsbereichs von Mitterfelden. Lediglich die stark befahrene und breit ausgebaute Schwimmbadstraße hat in diesem Bereich eine abgrenzende und zerschneidende Wirkung.

Die randlichen Eingrünungen führen zudem zu einer guten Einbettung des Siedlungskörpers in die umgebende Landschaft.

6. Schutzgebiete

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

Direkt nördlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt eine in der amtlichen Biotopkartierung (Flachland) erfasste Fläche. 60 % dieser Fläche sind gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt.

Das gesamte Gemeindegebiet von Ainning 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 sind vor diesem Hintergrund die grünordnerisch und ökologisch wirksamen Maßnahmen im Bauvollzug mit hoher Priorität umzusetzen.

7. Planungsziele

Die Gemeinde Ainning verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende grundlegenden Ziele:

- Schaffung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Planungsgebietes unter Berücksichtigung des Bestandes und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und zukünftiger Bedarfe der Gemeinde Ainning.
- Bereitstellung geeigneter Standorte für diverse Nutzungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Kindergarten, Sportplätze unterschiedlicher Größenordnungen, Allwetterplatz, Bolzplatz, Basketballplatz, Skaterplatz.
- Prüfung der verträglichen Anordnung der vorgenannten Nutzungen vor dem Hintergrund der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Einhaltung der aktuellen Bundesimmissionsschutzverordnungen (Sportlärm, Anlagenlärm).
- Weiterentwicklung vorhandener Wohngebiete hinsichtlich einer Erweiterung der Nutzungsvielfalt.

- Sicherung der Erschließung des Planungsgebietes.
- Erhalt und Ergänzung des wertvollen Gehölzbestands zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Planungsgebiets und zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität,
- Einbindung der baulichen Strukturen in die Umgebung durch Gehölzstrukturen am Ortsrand
- Sicherung einer attraktiven Durchwegung für den nicht-motorisierten Verkehr. Anbindung an übergeordnete Erholungswege.

8. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt. Er regelt Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen. Außerdem trifft er Aussagen zu neu anzulegenden und zu erhaltenden Grünstrukturen und stellt sicher, dass das Vorhaben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft verursacht.

8.1. Art der Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend Schulnutzungen, Kinderbetreuungseinrichtungen und ein Erlebnisbad. Um diese öffentlichen Nutzungen im Bestand zu sichern und gleichzeitig einen Rahmen für deren Erweiterung zu schaffen, werden diese Nutzungen als Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Im Süden des Planungsgebiets befindet eine größere Wohnanlage, die in ihrem Bestand gesichert werden soll. Die bisherige Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) soll mit diesem Bebauungsplan zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ verändert werden. Entsprechende Ausführungen dazu sind im folgenden Begründungstext dargestellt.

8.1.1. Flächen für den Gemeinbedarf 1 (Schule, Kinderbetreuung, Sport)

Die zentral gelegenen Flächen für den Gemeinbedarf 1 umfassen die Bestandsgebäude der Grundschule und der Mittelschule Ainring sowie die nördlich an die Schulgebäude angrenzenden Sportflächen. Im westlichen Gebäudeteil ist die Kinderkrippe „Zwergerlstube“ untergebracht. Im nordwestlichen Teil des Baugebiets hat der Turn- und Sportverein Mitterfelden e.V. (TuS) sein Vereinsheim mit 4 Tennisplätzen. Es bestehen Überlegungen, das vorhandene Vereinsheim umzugestalten und weiteren Sportvereinen (z.B. für den Biathlonsport) eine Unterkunft zu bieten.

Die bestehende Busvorfahrt und die Stellplätze für Kfz und Fahrräder sollen in der bisherigen Lage im östlichen Teil des Baugebiets mit Zufahrt von der Salzstraße verbleiben.

Um die Bestandsnutzungen im Baugebiet zu sichern, sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Schule, Kinderbetreuung, Verwaltung, Sport und Gesundheit zulässig. Das schließt Hallensportanlagen und zugehörige Nebeneinrichtungen wie z.B. Pausenhof, Freispielflächen, Schul- und Vereinssportanlagen, Tribünen, Tennisanlagen, Anlagen für den Biathlonsport, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Vereinsheime, auch mit Bewirtung und Freischankflächen, Umkleiden, Waschräume, Ballspielplätze, Allwetterplätze und Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume, Kfz- und Fahrradabstellplätze einschließlich Ladesäulen zum Aufladen von Elektromobilen und eine Busvorfahrt sowie eine Hausmeisterwohnung ein.

8.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf 2 (Schule und Kinderbetreuung)

Westlich des bestehenden Schulgebäudes bieten sich aufgrund der Lagegunst Erweiterungsflächen für zukünftige Schulbedarfe an. Im baulichen Zusammenhang mit diesen Erweiterungsflächen kann auch der gewünschte Kindergarten seinen Standort finden und das Provisorium an der Salzstraße 85 aufgegeben werden.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zur schon bestehenden Kinderkrippe in der Fläche für Gemeinbedarf 1 erscheint aufgrund vielfältiger Erwägungen sinnvoll: So können Eltern, die ein schulpflichtiges Kind und ein Kindergartenkind haben, mit nur einem Gang beide Kinder in die jeweiligen Einrichtungen bringen. Das Schulkind kann im Notfall nach dem kleinen Geschwister im Kindergarten schauen. Durch die räumliche Nähe zur Schule können Sportflächen und Funktionsbereiche der Schule gemeinsam genutzt werden.

Um die Schulerweiterung und den Kindergarten in diesem Gebiet zu ermöglichen wird festgesetzt, dass alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Schule, Kinderbetreuung und Verwaltung zulässig. Das schließt Hallensportanlagen mit den zugehörigen Nebeneinrichtungen wie z.B. Pausenhof, Freispielflächen, Schulsportanlagen, Umkleiden, Waschräume, Ballspielplätze, Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume, Kfz- und Fahrradabstellplätze einschließlich Ladesäulen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen und eine Busvorfahrt ein.

Die bislang in diesem Bereich befindlichen Freizeitanlagen (Skaterplatz, Bolzplatz, etc.) sind aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen hinsichtlich der Lärmemissionen an dieser Stelle kritisch zu sehen. Deshalb ist eine Verlegung dieser Freizeitanlagen in die Flächen für Gemeinbedarf 3 vorgesehen.

8.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf 3 (Sport)

In diesem Baugebiet sollen schwerpunktmäßig Sportflächen möglich sein, um den Bedarf entsprechender Flächen zu decken. So sollen mit dem hier möglichen Allwetterplatz in der Größe von ca. 90 m x 45 m auch Punktspiele stattfinden können. Die Größe des Spielfelds entspricht der Mindestgröße gemäß den DFB-Vorgaben.

Ebenso können die Freizeitsportflächen, die bisher im Bereich des Gemeinbedarf 2 situiert sind, hierher verlegt werden (Bolzplatz, Basketballplatz, Skaterplatz). Eine Anordnung der hierfür erforderlichen Sanitäreinrichtungen ist im westlichen und nordwestlichen Bereich des Baugebiets möglich. Im Zusammenhang mit diesen baulichen Anlagen ist auch ein Schießstand für den Biathlonsport denkbar, der teilweise eingehaust ist.

Um die vorgenannten Nutzungen zu ermöglichen, sind in den Flächen für Gemeinbedarf 3 alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Sport zulässig. Das schließt Schul- und Vereinssportanlagen, Tribünen, Umkleiden, Waschräume, Ballspielplätze, Bolzplätze, Allwetterplätze, Skateranlagen, Anlagen für den Biathlonsport, Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume sowie Kfz- und Fahrradabstellplätze und Ladesäulen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen ein.

Um die Verträglichkeit der Sportflächen mit der nördlich angrenzenden Mischbebauung zu sichern, muss entlang der Schwimmbadstraße ein aktiver Lärmschutz umgesetzt werden. Details hierzu sind unter Punkt 8.16 dieser Begründung zu finden.

8.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf 4 (Schwimmbad und Freizeiteinrichtungen)

Das Erlebnisbad soll weitgehend in seinem Bestand als Schwimmbad mit Freizeiteinrichtungen gesichert werden. Im Sinne einer flexiblen und nachhaltigen Planung sollten die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauraum) und die maximal mögliche Wandhöhe mit Spielräumen ausgestattet werden.

Neben den schon vorhandenen Kfz- und Fahrradabstellplätzen werden im nordöstlichen Bereich bis zu 5 Kurzzeit-Stellplätze für Campingmobile vorgesehen.

Um die Nutzungen zu ermöglichen sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Schwimmbad und Freizeit zulässig. Das schließt neben Schwimmbadgebäuden, Schwimm- und Planschbecken auch die zugehörigen Nebeneinrichtungen wie z.B. Rutschen, Sandkästen, Spielplätze, Sandspielfelder, Kioske mit Bewirtung und Freischankflächen, Liegewiesen, Ballspielplätze, Gerätehäuser und Lager- und Nebenräume sowie Kfz-, Camper- und Fahrradabstellplätze und Ladesäulen zum Aufladen von Elektromobilen ein.

8.1.5. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Um die im südlichen Planungsgebiet vorhandene Wohnnutzung 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.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht dem übergeordneten Ziel der Gemeinde Airing, in den Wohngebieten neben der weiterhin bestimmten Wohnnutzung die Nutzungsvielfalt maßvoll zu erhöhen. 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, sind 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 wohnungsnahе 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, sie wird allerdings als hinnehmbar beurteilt, da sie sich insgesamt noch auf einem niedrigen Niveau bewegt, auf dem eine Wohnnutzung ohne Einschränkungen möglich ist. Dabei ist auch eine Vorprägung des Gebiets durch die angrenzenden Sport- und Freizeiflächen im Norden und Nordwesten 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.

8.2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

8.2.1. Flächen für Gemeinbedarf

In den einzelnen Flächen für Gemeinbedarf wird das Maß der Nutzung durch maximal zulässige Gesamt-Grundflächen (GR) nach § 19 BauNVO in Verbindung mit maximal möglichen Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche oder einer relativen Geschossflächenzahl als Höchstmaß wird verzichtet, um der Gemeinde Ainring einen möglichst flexiblen Rahmen für die weitere Entwicklung in den einzelnen Flächen für Gemeinbedarf zu geben. Gleichwohl grenzt die jeweilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) und Wand- bzw. Firsthöhen in den einzelnen Gebieten die städtebaulich wirksamen Baumassen ein.

In den Flächen für Gemeinbedarf umfasst die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) die Grundflächen aller Gebäude, Nebengebäude und der Grundflächen sämtlicher versiegelter Frei-, Pausen- und Sportflächen sowie sonstiger Betriebsflächen wie etwa den Busvorfahrten, den Stellplätzen für Kfz und Fahrräder inkl. Zufahrten. Damit erfolgt die Festsetzung einer Gesamt-GR, die die Flächen nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO zusammenfasst. Entsprechend wird festgesetzt, dass in den Flächen für Gemeinbedarf die festgesetzte GR nicht mehr durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden darf.

Die Bauräume umfassen die bestehenden Gebäude und ermöglichen den Rahmen für zukünftige Bedarfe.

In den Flächen für Gemeinbedarf 1 (Schule, Kinderbetreuung, Sport) erlauben die Bauräume eine flexible Anordnung von Gebäuden und Sportflächen. So ist in den Flächen für Gemeinbedarf 1 die Erweiterung der Schulgebäude und der Kinderkrippe möglich. Ebenso wird die Erweiterung des bestehenden Vereinsheims des Turn- und Sportvereins Mitterfelden e.V. sowie eine bauliche Zusammenlegung verschiedener Vereine unter einem Dach ermöglicht.

In den Flächen für Gemeinbedarf 2 (Schule und Kinderbetreuung) umfasst die festgesetzte Grundfläche (GR) auch die Flächen der Stellplätze und der Busvorfahrt im Westen des Baugebiets. Die Anordnung des Bauraumes schafft eine bauliche Überleitung zu den Baumassen des östlich angrenzenden Schulgebäudes. Nach Westen und Süden halten die Baugrenzen einen deutlichen Abstand, um eine angemessene Einbindung der Bebauung mit einem grünen Ortsrand zu sichern.

In den Flächen für Gemeinbedarf 3 (Sport) umfasst die festgesetzte Grundfläche (GR) neben den möglichen Sanitärgebäuden und dem Biathlonschießstand auch Flächen für einen Allwetter-, Bolz-, Basketball- und Skaterplatz. Auch hier erlaubt der Bauraum eine flexible Anordnung von Gebäuden und Sportflächen.

In den Flächen für Gemeinbedarf 4 (Schwimmbad und Freizeiteinrichtungen) umfasst die festgesetzte Grundfläche (GR) neben den Grundflächen für die Gebäude auch die Flächen sämtlicher Schwimmbecken, versiegelter Freiflächen und der Stellplätze für Kfz, Camper und Fahrräder. Der Bauraum erfasst neben dem Hauptgebäude auch die weitgehend versiegelten Flächen der Schwimmbecken, Randeinfassungen, Sprungtürme, Rutschen und zugehörige Türme. Innerhalb des Bauraums ist noch ein gewisser Spielraum für bauliche Anlagen vorhanden, um zukünftige Bedarfe, wie z.B. weitere Schwimmbecken, abdecken zu können.

8.2.2. Allgemeines Wohngebiet WA

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) umfasst die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) lediglich die Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Bauräume im Allgemeinen Wohngebiet sind sehr eng um die Bestandsbebauung gezogen, um die bereits im Bestand massive Bebauung nicht weiter zu verdichten. Die festgesetzte GR von 2.950 m² darf deshalb durch Flächen für Terrassen, Wintergärten, Vordächer und Balkone überschritten werden, da diese baulichen Anlagen zu den Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO zählen. Eine Gesamt-GRZ von 0,6 darf dabei aber nicht überschritten werden.

Um die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Stellplätze und deren Zufahrten) umsetzen zu können wird festgesetzt, dass die festgesetzte GR durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden dürfen. Damit werden die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Um im Allgemeinen Wohngebiet 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 oberirdisch möglichst begrünte, nicht befestigte Freiflächen zu schaffen.

8.2.3. Gesamtbetrachtung Maß der Nutzung

Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich folgende städtebauliche Eckdaten:

Baugebiet	Größe des Baugebietes	GR § 19 Abs. 2 BauNVO	GRZ § 19 Abs. 2 BauNVO	GR § 19 Abs. 2 BauNVO + § 19 Abs.4 BauNVO	GRZ § 19 Abs. 2 BauNVO + § 19 Abs.4 BauNVO
Gemeinbedarf 1	36.834 m ²	-	-	29.000 m ²	0,79
Gemeinbedarf 2	29.281 m ²	-	-	13.000 m ²	0,44
Gemeinbedarf 3	11.540 m ²	-	-	9.000 m ²	0,78
Gemeinbedarf 4	39.121 m ²	-	-	15.000 m ²	0,38
WA	12.450 m ²	2.950 m ²	0,24	7.470 m ²	0,60
Summe	129.226 m²	2.950 m ²	-	73.470 m ²	0,57

Gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Mitterfelden A erlaubt der nunmehr festgesetzte Rahmen wohl ein höheres Maß der Nutzung. Ein exakter Vergleich zwischen den bisherigen und neuen Festsetzungen zum Maß der Nutzung ist jedoch nicht eindeutig möglich. Im Bebauungsplan Mitterfelden A wurden keine maximal möglichen Grundflächen festgesetzt und die den einzelnen Nutzungen zugeordneten Baugebiete weichen von den tatsächlich umgesetzten Gebäuden und den Flächen für Gemeinbedarf deutlich ab.

Eine weitere Erschwernis im direkten Vergleich des Maßes der Nutzung sind die abweichenden Rechtsgrundlagen der beiden Bebauungspläne: Ist im Bebauungsplan die BauNVO 1962 maßgebend, muss im vorliegenden Bebauungsplan die BauNVO 2017 angewandt werden. Dies betrifft unter anderem die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Gemäß BauNVO 1962 werden „die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet“. In der aktuellen BauNVO sind die Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Ein zeitgemäßes Maß der Nutzung liegt jedoch im Interesse der Gemeinde, um einerseits die real umgesetzten Nutzungen planungsrechtlich zu fassen und gleichzeitig eine robuste und nachhaltige rechtliche Grundlage für die dringend notwendige Umsetzung von Nutzungen (z.B. einen Kindergarten, Sportflächen) zu schaffen.

Die Festsetzungen halten in jedem Fall die Orientierungswerte des § 17 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO ein. So wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal mögliche GRZ von 0,8 in den einzelnen Gebieten eingehalten. In der Gesamtbetrachtung aller Baugebiete wird mit einem Wert einer durchschnittlichen GRZ von 0,57 der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Rahmen von 0,8 nicht ausgeschöpft.

8.3. Höhenentwicklung

Die zulässigen Gebäudehöhen werden über die Festsetzung von Wand- bzw. Firsthöhen als Höchstmaß definiert. Als Bezugspunkte für die maximal möglichen Wand- bzw. Firsthöhen werden für die einzelnen Baugebiete entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt. Um eine verträgliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten wird festgesetzt, dass der fertige Erdgeschossfußboden maximal 0,5 m über den in der Satzung festgesetzten Höhenbezugspunkten liegen darf.

Die Klarstellung, dass die Wandhöhe nur Flachdächer betrifft und dies der Abstand zwischen Höhenbezugspunkt und Oberkante der Flachdachattika ist, sichert eine ausreichende Bestimmtheit der Begriffe. Die Firsthöhe betrifft nur geneigte Dächer. Dies ist der Abstand vom Höhenbezugspunkt zum obersten Punkt der fertigen Dachhaut eines geneigten Daches.

Die prägenden Gebäude der Schule in den Flächen für Gemeinbedarf 1 weisen bereits im Bestand Gebäudehöhen zwischen 14 m und 15 m mit 4 Geschossen auf. Um im Falle einer Erweiterung oder eines Neubaus zeitgemäße, funktionale und technisch sinnvolle Geschosshöhen zu ermöglichen, wird in der Fläche für Gemeinbedarf 1 eine maximal mögliche Wand- bzw. Firsthöhe von 18 m festgesetzt. Im nördlichen Teil des Baugebiets stuft sich die zulässige Höhenentwicklung auf eine maximal mögliche Wand- bzw. Firsthöhe von 14 m herab. Dies ermöglicht u.a. die Erweiterung des Vereinsheims und dessen mehrgeschossige und damit platzsparende Bauweise.

In der Fläche für Gemeinbedarf 2 (Schule und Kinderbetreuung) wird die Höhenentwicklung einer maximalen Wand- bzw. Firsthöhe von 14 m weitergeführt. Damit stufen sich die Gebäudehöhen gegenüber den zulässigen Höhen des östlich gelegenen Schulareals angenehm zum Ortsrand ab. Die zulässige Bauhöhe lässt eine zeitgemäße dreigeschossige Bauweise zu.

Im städtebaulichen Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Gemeinbedarf 1 wird auch in der Fläche für Gemeinbedarf 3 (Sport) eine maximal mögliche Wand- bzw. Firsthöhe von 14 m zugelassen.

In der Fläche für Gemeinbedarf 4 (Schwimmbad und Freizeiteinrichtungen) weist das Hauptgebäude eine Firsthöhe von ca. 10 m mit 2 Geschossen auf. Im Bereich der Schwimmbecken bestehen weitere bauliche Anlagen, wie z.B. ein ca. 12,5 m hoher Aufsichtsturm und ein ca. 10 m hoher Sprungturm. Um einerseits eine Aufstockung des Hauptgebäudes zu ermöglichen und andererseits die anderen baulichen Anlagen im Baugebiet planungsrechtlich zu sichern, wird auch in diesem Baugebiet eine maximal mögliche Wand- bzw. Firsthöhe von 14 m zugelassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet besteht eine Bebauung mit 4 Geschossen. Um diese im Bestand zu sichern, wird eine maximal mögliche Wand- bzw. Firsthöhe von 13 m zugelassen.

Zusammenfassend ist im zentralen Bereich des Planungsgebiets (Gemeinbedarf 1) eine Wand- bzw. Firsthöhe von bis zu 18 m zulässig, die sich nach außen bzw. zum Bestand auf 14 m bzw. 13 m abstuft. Dies erlaubt verträgliche städtebauliche Übergänge zum Ortsrand und trägt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

8.4. Dächer

Die prägenden Gebäude in den Flächen für Gemeinbedarf weisen bereits im Bestand eine Mischung aus Flachdächern und flach geneigten Dächern in Form von Satteldächern und Pultdächern auf. Es liegt kein zwingender städtebaulicher Grund vor, eine bestimmte Dachform zu präferieren, zumal auch in der Umgebung keine bestimmende Dachform vorherrscht. Deshalb sind in den Flächen für Gemeinbedarf Flachdächer oder geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Pultdächern bis zu einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die schon im Bestand vorhandene Dachform eines Flachdaches (bis maximal 10° Dachneigung) festgesetzt.

Um eine unnötige Aufheizung der Dachflächen zu vermeiden und damit dem Klimawandel entgegenzuwirken, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung ab einer Fläche von 10 m² vollflächig zu begrünen. Von der Begrünungsaufgabe sind ausgenommen:

- Dachterrassen,
- Oberlichter und Dachverglasungen,
- Notwendige technische Dachaufbauten,
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,

Die Begrünung der Dächer dient gleichzeitig der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Sinne einer „Schwammstadt“. Damit wird möglichen Überschwemmungen bei Starkregenereignissen entgegengewirkt.

Um die technische Ausstattung der Gebäude (z.B. Aufzüge, Lüftungen) zu ermöglichen, werden wird technisch notwendige Dachaufbauten auf Flachdächern von Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA bis zu einer Höhe von 2,5 m; in den Flächen für Gemeinbedarf bis zu einer Höhe von 3,0 m über der realisierten Dachhaut zugelassen. Um diese in ihrer baulichen Erscheinung zurücktreten zu lassen, müssen diese um ihre Höhe von den Außenfassaden zurückgesetzt werden.

Durch die Beschränkung der Dachaufbauten auf maximal 20 % der zugeordneten Dachfläche wird vermieden, dass die Dachaufbauten gegenüber dem Hauptbaukörper in den Vordergrund treten.

Um eine größtmögliche Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, allgemein und ohne Flächenbeschränkung zulässig sind. Gleichsam setzt der Bebauungsplan eine Pflicht zur Nutzung der Solarenergie fest. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Belang der Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, bei der städtebaulichen Konzeption der Bauleitplanung besondere Aufmerksamkeit Rechnung getragen und im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten des § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB ein Beitrag gegen den Klimawandel geleistet.

Im Hinblick auf eine optimale Belichtung von Dachgeschossen werden Dachfenster und Oberlichter allgemein und ohne Flächenbeschränkung zugelassen. Dies ist vor allem für Sporthallen und Gebäude des Erlebnisbades relevant.

8.5. Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Mit dieser Festsetzung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und die ausreichende Belichtung und Besonnung im Gebiet gewährleistet.

8.6. Stellplätze

8.6.1. Kfz-Stellplätze, Camper-Stellplätze, Busvorfahrten

Um eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen zu sichern wird festgesetzt, dass sich der Nachweis der pflichtigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ainring richtet. Diese gilt ausschließlich für Wohnnutzungen und ist somit relevant für das Allgemeine Wohngebiet WA.

Die Stellplätze im WA werden in den vorhandenen Tiefgaragen und den ebenfalls vorhandenen oberirdischen Stellplatzanlagen nachgewiesen.

In den Flächen für Gemeinbedarf sind ebenfalls umfangreiche Stellplatzanlagen und öffentliche Parkplätze vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden diese in Teilbereichen erweitert.

Um geordnete Freiflächen zu sichern, wird festgesetzt, dass Stellplätze für motorisierte Fahrzeuge ("St"), Stellplätze für Campingmobile ("Camper-St") und Busvorfahrten ("Bus") nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig sind.

Im Gemeinbedarf 1 sind die schon bestehenden Stellplätze im südöstlichen Bereich festgesetzt. Im Zusammenhang mit der vorhandenen Busvorfahrt kann hier weiterhin der Bring- und Holverkehr für die Schule erfolgen. Zusätzlich sind im nordwestlichen Bereich beim jetzigen Vereinsheim des Turn- und Sportvereins Mitterfelden ca. 12 Stellplätze möglich.

Im Gemeinbedarf 2 ist im westlichen Bereich des Baugebiets eine Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellplätzen möglich. Hier ist auch eine Busvorfahrt mit Wendemöglichkeit möglich.

Im Gemeinbedarf 3 sind nach derzeitigem Planungsstand keine Stellplätze vorgesehen. Um dennoch flexible Möglichkeiten für die Fläche zu bieten, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell Stellplätze möglich. So wäre hier, ggf. auch nur temporär, eine Erweiterung des westlich gelegenen Parkplatzes denkbar.

Unabhängig davon sind entlang der südlich des Gemeinbedarfs festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche rund 27 öffentliche Parkplätze möglich.

Im Gemeinbedarf 4 besteht bereits eine größere Stellplatzanlage für die Gäste des Erlebnisbads. Diese soll erhalten bleiben und wird im nordöstlichen Bereich durch eine kleine Stellplatzanlage für Campingmobile ergänzt.

Ergänzend zu den vorgenannten Stellplatzanlagen in den jeweiligen Flächen für Gemeinbedarf besteht südlich der Schwimmbadstraße ein großer allgemein nutzbarer Parkplatz. Dieser wird bereits heute durch die Nutzerinnen und Nutzer des Erlebnisbads und der Sportflächen genutzt. Ebenso findet hier der Bring- und Holverkehr für die bestehende Kinderkrippe im Gemeinbedarf 1 statt. Für den geplanten Kindergarten im Gemeinbedarf 2 steht dieser Bereich ebenfalls zur Verfügung. Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, ein Verkehrschaos vor den Kindereinrichtungen zu vermeiden und der Sicherheit der Kinder Rechnung zu tragen, ist die Weiterfahrt vom Parkplatz nach Süden bis vor die Kindereinrichtungen durch eine bereits bestehende Schranke verwehrt. Die Schranke hat sich bereits im Alltag bewährt und soll beibehalten werden, sodass eine Gefährdung der Kinder im Zugangsbereich der Kindereinrichtungen ausgeschlossen ist.

8.6.2. Fahrradabstellplätze

Mit dem Ziel einer möglichst flexiblen Handhabung für Fahrradabstellplätze erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Anordnung innerhalb und außerhalb der Bauräume. Damit wird die Nutzung dieser klimaneutralen Mobilität unterstützt und es kann auf zukünftige Anforderungen an die Flächen für Fahrradabstellplätze reagiert werden.

8.7. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Trafostationen und Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind innerhalb wie außerhalb der Bauräume zulässig. Da für die einzelnen Flächen für Gemeinbedarf keine konkreten Planungen hinterlegt sind, sind für die vorgenannten Anlagen bzgl. der Lage Spielräume sinnvoll. Dies betrifft vor allem Trafostationen, deren zunehmender Bedarf aufgrund des momentanen Wandels zur Elektromobilität schwer einzuschätzen ist.

Zur Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. in Form von Zisternen oder unterirdischen Regenrückhaltebecken, von Bedeutung.

In den Flächen für Gemeinbedarf 1 und 2 sind die für die Schulnutzungen notwendigen Außennutzungsflächen, wie z.B. Pausenhöfe, Sportflächen, Ballspielflächen, etc. auch außerhalb der Bauräume zulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf 4 sind Rutschen, Sandkästen, Ballspiel-, Sandspiel- und Spielplätze auch außerhalb der Bauräume zulässig.

In den Flächen für Gemeinbedarf 1, 2 und 3 sind Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung von Sportfeldern dienen, mit einer Höhe bis zu 25 m zulässig. In der konkreten Planung sind die Vorgaben des Artenschutzes im Hinblick auf eine insektenfreundliche Ausgestaltung zu beachten.

Mit diesen Festsetzungen werden die vollumfängliche Nutzung der Flächen für Gemeinbedarf gesichert und Spielräume für die räumliche Anordnung der jeweiligen Nebenanlagen eröffnet.

8.8. 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 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

8.9. Versorgungsleistungen

Mit dem Ziel geordneter und ungestörter Freiflächen sind Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

Die nachrichtlich in den Plan übernommene Erdgashochdruckleitung mit Schutzstreifen ist hinsichtlich der genauen Lage bei konkreten Planungen zu prüfen. Die Lage ist lediglich digitalisiert und nicht eingemessen. Sollten Bepflanzungsvorgaben mit der Leitung in Konflikt stehen, kann von der Lage der festgesetzten Baumpflanzungen abgewichen werden.

8.10. Erschließung

8.10.1. Allgemein

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt im westlichen und nördlichen Teilbereich über die Schwimmbadstraße (BGL18) und im östlichen und südlichen Teilbereich über die Salzstraße.

Die Salzstraße sichert die Erschließung für den östlichen Teil des Gemeinbedarfs 1 und das Allgemeine Wohngebiet WA.

Von der östlichen Salzstraße führt derzeit eine teilweise nicht ausgebaute Straße nach Westen zum öffentlichen Parkplatz und zum Vereinsheim des TUS. Auch der westliche Teil des Gemeinbedarfs 1 wird durch diese Straße erschlossen. Um diese sinnvolle Erschließung planungsrechtlich zu sichern, wird diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Mitterfelden A ist diese Straße weder als Hinweis noch als Festsetzung enthalten. Durch die nunmehr erfolgte Festsetzung ist der TUS, der westliche Teil des Gemeinbedarfs 1, der Gemeinbedarf 3 und der östliche Teil des Gemeinbedarf 2 im rechtlichen Sinn erschlossen.

Der Gemeinbedarf 4 (Schwimmbad) wird durch die Schwimmbadstraße erschlossen. Um diese Erschließungsfunktion planungsrechtlich zu sichern, wird die Schwimmbadstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Salzstraße ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Mitterfelden A bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Aufnahme der Salzstraße in den Geltungsbereich den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist damit entbehrlich.

8.10.2. Kreisverkehr

Um den westlichen Bereich des Gemeinbedarfs 2 funktional und leistungsfähig an das übergeordnete Straßennetz anzubinden, wird an der jetzigen Einmündung der Straße nach Thundorf (BGL 10) in die Schwimmbadstraße ein Kreisverkehr ermöglicht. Dieser Kreisverkehr hat neben der Funktion der Erschließung des Gemeinbedarfs 2 weitere Vorteile: Vor dem Hintergrund der Aussagen, dass auf der Schwimmbadstraße zu schnell gefahren wird, hat ein Kreisverkehr eine bremsende Wirkung. Die Einmündung der BGL 10 in die BGL 18 wird dadurch ebenfalls entschärft und das Einfädeln in den Verkehrsfluss erleichtert. Für das Anwesen Schwimmbadstraße 11 könnte bei Anfahrt von Süden durch kurze Weiterfahrt über den Kreisverkehr die Anfahrt zu dem Grundstück von Norden erfolgen. Damit ist die Linksabbiegerproblematik an dieser Stelle beseitigt.

Der Abzweig des Kreisverkehrs in den Gemeinbedarf 2 könnte für mögliche zukünftige Bedarfe südlich des Gemeinbedarfs 2 nach Süden verlängert werden. Damit kann ein weiterer östlicher Abzweig bzw. eine Einmündung in die Schwimmbadstraße vermieden werden.

8.10.3. Wegeverbindungen

Innerhalb des Planungsgebietes ist im Ansatz bereits ein sehr gutes Wegenetz angelegt. Hier sei vor allem die Fuß- und Radwegeverbindung südlich und westlich des Gemeinbedarfs 1 genannt, die aufgrund ihrer vom Straßenverkehr getrennten Führung und ihrer sehr guten Eingrünung hohe Qualitäten aufweist.

Der vorliegende Bebauungsplan legt einen weiteren Ausbau und eine Verfeinerung des Fuß- und Radwegenetzes fest.

Die neue Erschließungsstraße, die von der Salzstraße nach Westen abzweigt, wird einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 2,5 m aufweisen, um für künftige Fußgängermengen ein gefahrloses Gehen zu sichern. Radfahrende können sich auf der Fahrbahn bewegen. Sinnvoll wäre es die Straße als Tempo-30-Zone auszuweisen. Entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen können jedoch auf planungsrechtlicher Ebene nicht geregelt werden.

Auf Höhe des Gemeinbedarfs 3 wird auf der Westseite der Salzstraße ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Bislang gibt es nur einen Fuß- und Radweg auf der Ostseite der Salzstraße. Im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme von fußläufigem Verkehr und Radverkehr, und hier einem großen Anteil an Kindern, zu den zukünftigen Sportflächen sollte auch auf der Westseite der Salzstraße ein sicheres Gehen und Radeln ermöglicht werden. Die Bäume entlang der Salzstraße können voraussichtlich erhalten bleiben. Da die Bäume noch eine geringe Wuchshöhe aufweisen, wäre ggf. auch eine Verpflanzung möglich.

Um den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg an der Straße von Thundorf nach Osten in das Planungsgebiet zur Schule im Gemeinbedarf 1 anzubinden und damit das Wegenetz sinnvoll zu ergänzen, ist im Gemeinbedarf 2 neben dem Leitungsrecht ein Geh- und Radfahrrecht eingetragen. Die Anlage eines Kreisverkehrs erlaubt es, die Schwimmbadstraße mittels Querungshilfe gefahrlos zu queren. Mit dem Ziel einer möglichst flexible Wegeführung innerhalb des Gemeinbedarfs 2 wird festgesetzt, dass die Lage der mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen verändert werden kann, sofern das Ziel einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung erhalten bleibt.

Auf der Ostseite der Schwimmbadstraße wird im Hinblick auf eine Weiterführung nach Süden auf Höhe des Gemeinbedarfs 2 ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg festgesetzt.

8.11. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine gute Durchgrünung des Plangebiets, minimieren die Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt und tragen der Ortsrandsituation Rechnung.

Öffentliche und private Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden bestehende Grün- und Erholungsflächen für die Mitterfelder Bevölkerung. Dies sind vor allem der Fuß- und Radweg mit den begleitenden Grünflächen südlich und westlich des bestehenden Schulgeländes (Gemeinbedarf 1) sowie der Baumbestand im Bereich der als Rodelhügel genutzten Aufschüttung nördlich des Schulgeländes.

Die in privater Hand befindlichen Grundstücke im Westen des Geltungsbereichs wurden als private Grünflächen festgesetzt, da hier eine bauliche Inanspruchnahme nicht wünschenswert ist. Einerseits sollen die bestehenden benachbarten Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs dauerhaft im Außenbereich verbleiben und eine Ausdehnung dieser Bebauung, auch im Sinne einer außenbereichsprivilegierten Nutzung, aufgehalten werden. Zudem bieten Lage, Größe und Zuschnitt hierfür sowieso kaum Möglichkeiten. Zum anderen ist aus grünordnerischer Sicht aufgrund der Lage der Grundstücke am Ortsrand eine Einbindung in Form von Vegetationsflächen und Gehölzen das vorrangige städtebauliche Ziel und im Bestand bereits teilweise vorhanden.

Baumbestand und Baumpflanzungen

Entsprechend der planlichen Festsetzungen ist der wertvolle Baumbestand im gesamten Geltungsbereich, soweit er mit der Planung vereinbar ist, zu erhalten und ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche je ein standortgerechter Baum 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. Aufgrund der bereits vorhandenen Bäume, insbesondere im Süden des Baugebiets in den Privatgärten ist anzunehmen, dass auch im Falle einer baulichen Veränderung kein weiterer Pflanzbedarf entsteht.

In den Gemeinbedarfsflächen 1, 2 und 3 sind mit Bezug auf die Grundstücksfläche Baumpflanzungen festgesetzt. Hier wurde als Bezugsgröße die nicht durch Gebäude, Spiel-, Sport- oder Stellplatzanlagen belegte Fläche festgelegt, da zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erkennbar ist, wie hoch der für diese Nutzungen erforderliche Flächenanteil sein wird und die Baumpflanzungen einen ausreichend großen Wurzelraum zur Verfügung haben sollen, damit sie dauerhaft gedeihen. Auf diesen Bedarf können die zu pflanzenden Bäume im Bereich der zugehörigen Stellplatzanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen nicht angerechnet werden.

Im Süden der Gemeinbedarfsfläche 2 stellen hinweislich vorgeschlagene Strauch- und Baumpflanzungen den Bedarf einer Ortsrandeingrünung dar. Diese Pflanzung sollte mindestens 5 m breit sein. Die genaue Lage und Ausbildung ist im Zusammenhang mit der Realisierungsplanung für dieses Baufeld festzulegen.

Auf den Freiflächen des Erlebnisbades (Gemeinbedarf 4) existiert bereits ein wertvoller Baumbestand mit bemerkenswerten, teils deutlich über 100 Jahre alten Stiel-Eichen, Winter-Linden, Vogel-Kirschen, Wald-Kiefern, Hainbuchen und weiteren standorttypischen Baumarten. Der Gehölzbestand ist in seiner Gesamtheit grundsätzlich dauerhaft zu erhalten. Der Bebauungsplan gibt eine Mindestausstattung von einem standortgerechten Laubbaum pro 250 m² vor, jedoch ist derzeit eine deutlich höhere

Anzahl an Bäumen vorhanden. Es besteht nach aktueller Einschätzung keine Gefahr, dass hier Fällungen in größerem Umfang stattfinden.

Die festgesetzte Überstellung der offenen Stellplatzanlagen mit Bäumen hat gestalterische und ökologische Gründe. Der klimatische Beitrag von größeren Bäumen hinsichtlich Staub- und CO₂-Bindung, der Reduzierung sommerlicher Überhitzung und des Luftaustauschs ist gerade über den weitgehend befestigten Flächen von Stellplätzen besonders wirksam und wünschenswert. Die Bereitstellung eines ausreichend großen, nicht verdichteten Wurzelraums von mindestens 8 m² pro Baum sichert eine langfristig gute Entwicklung der Bäume, so dass sie ihr optisches und naturschutzfachliches Potenzial voll entfalten können. Verdichtungen im Wurzelraum führen dazu, dass der für ein Wachstum elementare Luftaustausch unterbunden wird. Zudem verbessert die von den Bäumen im Sommer erzeugte Verschattung die Nutzbarkeit der Stellplätze. Daher sind die Bäume nicht nur in den randlichen Bereichen zu pflanzen, sondern über die Stellflächen gleichmäßig zu verteilen.

Für die in den Baugebieten festgesetzten Baumpflanzungen werden standörtlich geeignete Arten empfohlen. Dabei handelt es sich einerseits um heimische Arten, die visuell gut in das Umfeld passen und besonders wertvoll für die heimische Fauna sind. Andererseits wurde die Liste angesichts der Herausforderungen des Klimawandels mit vermehrter Hitze und Trockenheit und der zunehmenden Anfälligkeit vieler heimischer Bäume gegenüber Krankheiten und Schädlingen um stadtklimaverträgliche, nichtheimische Baumarten ergänzt.

Mindestgrößen für die zu pflanzenden Bäume sichern eine wirksame Durchgrünung in einem angemessenen Zeitraum.

Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen können in Abhängigkeit von den konkreten Planungserfordernissen im Zuge des Bauvollzugs geringfügig verschoben werden.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld bestehender Bäume sind die anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten. Diese fordern während der gesamten Bauphase den wirksamen Schutz der Gehölzbestände. Genaue Angaben sind der DIN 18 920 zu entnehmen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Die Beschränkung der befestigten Flächen auf ein zwingend erforderliches Maß und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in den hierfür geeigneten Erschließungsbereichen sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Grundwasser- und Bodenschutzfunktionen, mindern.

Die von der öffentlichen Hand unterhaltenen, straßenbegleitenden Grünflächen sollen eher extensiv gepflegt werden, da sie dann mit geringem Aufwand einen wertvollen Beitrag zu Insektenschutz, Biodiversität und Biotopverbund leisten können.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Tiefgaragen ist sicherzustellen, dass Vegetationsflächen allgemein und Bäume im Besonderen einen ausreichenden durchwurzelbaren Untergrund zur Verfügung gestellt bekommen, damit sie langfristig gute Wuchsbedingungen haben und ihre wertvollen Beiträge zur Aufenthaltsqualität und für die Funktionen des Naturhaushalts leisten können.

Damit die Begrünungen zeitnah wirksam werden können, wird festgesetzt, dass die Freiflächen zu den jeweiligen baulichen Nutzungen im Folgejahr der Bezugsfertigkeit vollständig angelegt werden müssen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs gemäß § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB orientiert sich am „Leitfaden zur Eingriffsermittlung in der

Bauleitplanung“, der im Dezember 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Bauen, Wohnen und Verkehr herausgegeben wurde. Eine detaillierte Darstellung der Eingriffsermittlung ist dem Kapitel 1.7 des beigefügten Umweltberichts zu entnehmen.

Demzufolge werden für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zwei Flächen zur Verfügung gestellt:

Ausgleichsfläche 1

Die neu anzulegende breite Baumhecke entlang der Schwimmbadstraße westlich Gemeinbedarf 2 dient der Deckung eines Teils des Kompensationsbedarfs. Gleichzeitig übernimmt sie die grünordnerische Funktion, die künftigen Freiflächen der Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Gemeinbedarf 2 zur stark befahrenen Schwimmbadstraße hin optisch abzuschirmen. Im Sinne einer bestmöglichen Eignung für die Fauna sind hier ausschließlich heimische Gehölze mit Pflanzmaterial aus gebietseigener (= autochthoner) Herkunft zu pflanzen. Die ca. 1.770 m² große Fläche soll als breite Strauchpflanzung mit einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m angelegt werden. In diese Strauchpflanzung werden insgesamt 12 große und 10 mittelgroße heimische Laubbäume eingefügt, so dass ein gestufter, artenreicher Gehölzbestand entsteht, der Nahrungsraum für Insekten, Brutplatz für Vögel und Jagdbiotop für Fledermäuse werden kann.

Ausgleichsfläche 2

Auf einer bisher artenarmen, mäßig extensiv bewirtschafteten Grünlandfläche am Fließgewässer der Kleinen Sur ca. 4 km nordwestlich des Geltungsbereichs, westlich des Ortsteils Gessenhardt, soll ein ökologisch wertvoller Feuchtbiotopkomplex angelegt werden. Er soll aus einem kleinen stehenden Gewässer mit Ufergehölzen und Flachwasserzone sowie einer umgebenden seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese unter extensiver Nutzung bestehen.

Hierfür ist ein konkretes Planungskonzept mit den erforderlichen Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgaden abzustimmen.

8.12. Einfriedungen, Zäune

Für Einfriedungen wird vorgegeben, dass sie als offene Zäune aus Holz oder Maschendraht oder als laubabwerfende Hecken zu gestalten sind. Damit wird verhindert, dass dicht abschirmende, völlig blickdichte Wände entstehen. Es sollen in gewissem Maße Blickbeziehungen zwischen dem Einfriedungsgrundstück und seiner Umgebung möglich sein. Die Materialien Holz und Maschendraht sind landschaftstypisch. Die Verwendung von Laubgehölzen, anstelle von den in Ainring häufig anzutreffenden immergrünen Nadelgehölzen, hat sowohl optische, als auch ökologische Vorteile. Thujahecken sind zwar meistens grün (im Winter eher braun) und dicht, aber erlauben keine Blickbeziehungen in das Umfeld und wirken damit abweisend. In ökologischer Hinsicht bieten sie heimischen Insekten und Vögeln kaum 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 gerade der häufig verwendeten 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird ihre Höhe auf 1,0 m beschränkt, damit die Freiflächen von den umgebenden Verkehrs- und Freiflächen aus wahrnehmbar bleiben, jedoch ein gewisses Maß an Privatheit hergestellt werden kann.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird keine konkrete Höhenbeschränkung angegeben. Hier ist davon auszugehen, dass die verschiedenen Schul-, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Kindertagesstätten die Einfriedungen und Zäune entsprechend ihrer Sicherheitsanforderungen und sportlichen Erfordernisse (beispielsweise Ballfangzäune) ausgestalten. Für diese Nutzungen erscheint aus städtebaulicher Sicht kein detaillierter Regelungsbedarf erforderlich.

Der Verzicht auf durchgehende Sockelbereiche und die Einhaltung eines Mindestabstands zum Boden gewährleisten, dass die Zäune für am Boden lebende Kleintiere wie Igel und Käfer durchlässig bleiben.

8.13. Artenschutz

Gemäß dem europäischen Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG ist zu beachten, dass Tötungen und Störungen europarechtlich geschützter Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig ist.

Grundsätzlich war insbesondere für die Landwirtschaftsflächen im Südwesten das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten nicht auszuschließen. Ebenso erschien ein Vorkommen von Fledermausquartieren in den Gehölzbeständen des westlichen Geltungsbereichs und in der unmittelbar westlich, außerhalb liegenden Bebauung mit dem umgebenden Baumbestand möglich. Daher wurde Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Berchtesgadener Land aufgenommen und das Vorgehen und der notwendige Untersuchungsumfang zum Artenschutz im März 2021 abgestimmt.

Im Rahmen eines Fachbeitrags zum Artenschutz (Fachbüro Biologie 2021) wurden Revierkartierungen der Brutvögel durchgeführt sowie Strukturuntersuchungen und Transsektbegehungen zur Erfassung von Fledermäusen vorgenommen. Die Kartierungen ergaben keine Nachweise von bodenbrütenden Vogelarten. In den Gehölzbeständen innerhalb des Geltungsbereichs (westlich des Tennisplatzes und südwestlich der Kinderkrippe) besteht für zwei Brutpaare des artenschutzrechtlich relevanten Feldsperlings ein Brutverdacht. Jedoch ist hier kein Eingriff anzunehmen und die Gehölze sind als zu erhalten festgesetzt. Direkt westlich außerhalb des Geltungsbereichs im benachbarten Privatgarten wurden ein Brutnachweis des Stars und zwei Brutnachweise des Haussperlings erbracht. Auch hier sind keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anzunehmen.

Im Hinblick auf Fledermäuse lassen die durchgeführten Transsektbegehungen keine Quartiere annehmen, entlang der linearen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich lässt die Häufigkeit der nachgewiesenen jagenden Individuen darauf schließen, dass hier wichtige Jagdkorridore für mehrere Fledermausarten vorhanden sind. Diese können auch mit Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Zusammenfassend sind derzeit im Geltungsbereich weder bodenbrütende Vogelarten noch Fledermausquartiere anzunehmen. Auch ergaben die Strukturkartierungen an den Bäumen keine Höhlen oder Spalten oder abblätternde Rindenteile, die auf das Vorkommen von höhlenbewohnenden Vogel- oder Fledermausarten hinweisen.

Da die Verwirklichung des Baurechts jedoch die Fällung einzelner Bäume sowie den Umbau von Gebäuden (hier insbesondere hinsichtlich des Vereinsheim am Tennisplatz oder Anbau an der Grundschule) oder ihren Abriss mit sich bringt, kann die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß §§ 44BNatSchG trotz fehlender Hinweise nicht vollständig ausgeschlossen werden, zumal sich die Realisierung der Planung voraussichtlich über einen längeren Zeitraum hinziehen wird. Ebenso ist nicht sicher auszuschließen, dass bodenbrütende Vögel die landwirtschaftlichen Flächen für eine künftige Brut nutzen werden.

Vor diesem Hintergrund gibt es einige Vermeidungsmaßnahmen, die vor allem auf eine zeitliche Befristung für Rodungs- und Abriss- und Bauarbeiten abzielen, damit

möglicherweise vorkommende Arten nicht geschädigt werden. Da damit ein Großteil artenschutzrechtlicher Konflikte von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- a. Rodung von Bäumen ohne Höhlen und von Sträuchern außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht zwischen 1. März und 30. September),
- b. Rodung von Bäumen mit Höhlen im Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte November. Hier ist eine Begutachtung durch eine Fledermaus-/Vogelkundige Person dringend empfohlen.
- c. Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlupfen) im Zeitraum September bis November.
- d. Baufeldfreimachung auf den südwestlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zwischen 1. März und 31. August. Zu beachten ist, dass die Bautätigkeit unmittelbar nach der Baufeldfreimachung erfolgen sollte, um eine spätere Besiedelung auszuschließen.

8.14. 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.

8.15. Versickerung von Niederschlagswasser

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

8.16. Schall

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6033-2 vom 18.03.2021) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs-, Anlagen- und Sportanlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV und der TA Lärm beurteilt.

Verkehrsrgeräusche

Relevante Verkehrslärmimmissionen gehen von der unmittelbar angrenzenden Salzstraße und der Schwimmbadstraße (BGL 18) aus.

Die Verkehrsmengenangaben der Salzstraße basieren auf einer Verkehrszählung im November 2019 bzw. für die Schwimmbadstraße auf den Angaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Diese Zahlen wurden auf das Jahr 2030 hochgerechnet.

Die Verkehrslärmimmissionen an Wohngebäuden im Plangebiet betragen bis 54/40 dB(A) tags/nachts. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) an den bestehenden Wohngebäuden eingehalten. An den Gebäuden des Gemeinbedarfs 2 betragen die Beurteilungspegel bis zu 64/54 dB(A). Somit werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA um bis zu 9 dB(A) tags/nachts überschritten. Auch die hilfswise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A)) werden überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

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 ab 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 keine gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel an Plangebäuden auf. Jedoch werden sowohl die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA überschritten, sodass weitergehende Maßnahmen erforderlich werden:

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, jedoch mit Unterschreitung gesundheitsgefährdender Verkehrslärmpegel, kann der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnung/sozialen Einrichtungen (z.B. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden.

Auf den Sportanlagen im Gemeinbedarf 3 (Skateranlage, Basketball-, Bolz- und Allwetterplatz) wird der hilfsweise herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete aufgrund der Verkehrslärmemissionen von der Schwimmbadstraße überschritten. Um den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) einzuhalten, ist eine Lärmschutzanlage (Wall, Wand oder Kombination von beiden) an der Schwimmbadstraße mit einer Höhe von $h = 3$ m und einer Länge von 140

m ausreichend. Deshalb wurde im Bebauungsplan auf der Nordseite des Gemeinbedarfs 3 eine „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt. In dieser Fläche ist eine entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahme umsetzbar.

Anlagen- und Sportanlagenlärm

Anlagenlärm außerhalb des Geltungsbereichs

Östlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich Gewerbebetriebe, die im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Mitterfelden A“ liegen. Nordöstlich des Plangebiets im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Freilassing Süd“ befinden sich weitere Gewerbegebiete, für die Schallemissionskontingente festgesetzt wurden. Direkt südlich davon befinden sich die Gewerbebetriebe der Fa. Dachser SE und der Fa. Sanitär-Heinze GmbH. Somit liegt im Bereich des Plangebietes bereits eine gewisse Vorbelastung durch Anlagenlärm vor. Dennoch werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 49/36 dB(A) an den Wohngebäuden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zuverlässig eingehalten. Ebenso an den Fassaden der Schule und der KiTa in den Flächen für Gemeinbedarf wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) nicht überschritten. Somit sind bezüglich Anlagenlärmimmissionen im Bebauungsplan keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Anlagen-, Sportanlagenlärm innerhalb des Geltungsbereichs

Die Planung sieht im Bereich des Bebauungsplans außer der bestehenden Sportanlagen (Tennis-, Fußball- und Basketballplätze, Freibad) im Gemeinbedarf 3 den Neubau eines Allwetterplatzes, einer Skateranlage, eines Bolz- und Basketballplatz vor.

Durch die Nutzung der Sport- bzw. Freizeitanlagen werden am Tag die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV sowie die der TA Lärm an der Fassade des Einfamilienhauses an der Schwimmbadstraße 15 überschritten. Geringfügige Überschreitungen treten ebenfalls an der westlichen Nachbarschaft an der Schwimmbadstraße 8 und 10 auf. Maßgebend für die Überschreitung an dem Gebäude Schwimmbadstraße 15 ist die Nutzung der südlich angrenzenden geplanten Sportanlagen im Gemeinbedarf 3 (Schießstand, Skateranlage, Bolz- und Basketballplatz). Daher ist die Errichtung einer Schallschutzbebauung (Wall, Wand oder Kombination von Wall und Wand) entlang der Schwimmbadstraße auf einer Länge von 140 m und einer Höhe von bis 4,5 m erforderlich. Um diese aktive Lärmschutzmaßnahme umsetzen zu können, wird im Bebauungsplan eine „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt. Die konkrete Ausformung, Länge und Höhe des aktiven Lärmschutzes muss im Rahmen des Bauvollzuges festgelegt werden. Um hier noch gewisse Spielräume zu eröffnen, darf von der Lage der Umgrenzung ausnahmsweise abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist. Bei der Ausführung der Schallschutzmaßnahme sind Schallreflexionen des Verkehrslärms für die nördliche Nachbarschaft zu vermeiden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet werden in Tiefgaragen bzw. oberirdischen Stellplätzen untergebracht. Bei Tiefgaragen und oberirdischen Parkplätzen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Grundsätzlich sind Immissionen durch Garagen und oberirdische Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch

in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen in Wohngebieten gehören.

Im Sinne einer Optimierung sollte jedoch im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Diese Optimierungsmöglichkeit hat informativen Charakter, Festsetzungen dazu werden nicht getroffen.

Für die schutzbedürftige Nachbarschaft gilt, dass etwaige Lärmkonflikte nicht durch Festsetzungen/Regelungen im Bebauungsplan gelöst werden können. Daher gibt es in vorliegendem Fall nur die Möglichkeit, die Zufahrt zur Tiefgarage über das Plangebiet zu führen oder eine nächtliche Zu- bzw. Abfahrt der westlichen Tiefgaragenrampe im Allgemeinen Wohngebiet mit organisatorischen Maßnahmen zu unterbinden. Zusätzlich kommt es durch die beschleunigte Abfahrt bei offenen Rampen zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums, sodass eine Einhausung der Tiefgarage bei konfliktfreier Nutzung vorzusehen wäre.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird deshalb festgesetzt, dass bei einem Neubau oder Umbau der bestehenden Tiefgaragenrampe diese einzuhausen ist. Die Wand- und Deckenflächen der Tiefgaragenrampe (Mindestfläche 350 m²) müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

9. Wesentliche Auswirkungen des weiterführenden Bebauungsplanes

- Planungsrechtliche Klärung der Situation im Planungsgebiet.
- Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der Flächen für Gemeinbedarf unter Berücksichtigung des Bestandes und der zukünftigen Bedarfe.
- Schaffung neuer Sportangebote unter Berücksichtigung der geltenden Gesetzeslage und der Bundesimmissionschutzverordnung.
- Sicherung der Erschließung im Planungsgebiet.
- Landschaftliche Einbindung und räumliche Gliederung der Nutzungen durch vielfältige Grünstrukturen.
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen.
- Die Wirkung der Planung auf die natürlichen Schutzgüter wurde im Rahmen einer Umweltprüfung detailliert untersucht. Der zugehörige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt.

10. Literatur / Fachgutachten

Aquasoli (2021): Hydrotechnische Stellungnahme Mühlstätter Graben, Planungsgebiet Nordwest – Gemeinbedarfsflächen, Gemeinde Ainring, 17.11.2021; aquasoli Ingenieurbüro Siegsdorf.

Fachbüro Biologie (2021): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Gemeinbedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“. 08.10.2021. Bad Berneck.

Schalltechnische Untersuchung 2022: Möhler+Partner Ingenieure AG, Gemeinde Airing, Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest“, Bericht Nr. 700-6033-2 vom 15.03.2022.

11. Daten zum Bebauungsplan

	Fläche	Anteil
Umgriff gesamt	157.132 m ²	100 %
davon:		
Flächen für Gemeinbedarf	116.776 m ²	74,32 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.450 m ²	7,92 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen einschl. Fuß- und Radwege)	18.967 m ²	12,07 %
Öffentliche Grünflächen	4.408 m ²	2,81 %
Private Grünflächen	2.362 m ²	1,50 %
Wasserflächen	398 m ²	0,25 %
Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege von zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.771 m ²	1,13 %



Siegel

Airing, den 29. JUNI 2022

Martin Öttl, Erster Bürgermeister