

# **GEMEINDE AINRING**

# BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan MITTERFELDEN SÜD

# FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

Architekten/ Stadtplaner:

Fassung vom: 14.01.2019

dipl.ing. rudi & monika sodomann aventinstraße 10, 80469 münchen

tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

127 930

#### Präambel

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des bisherigen Baulinienplans "Mitterfelden" vom April 1957, genehmigt am 20.10.1958 mit Bescheid des Landratsamts Laufen Nr. 11/10-610-4-2205, zuletzt geändert durch die Satzung der Gemeinde Ainring vom 20.03.1985, ABI. Nr. 10 im Bereich südlich der Salzburger Straße.

# B. Festsetzungen durch Text

# 1. Art der Baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - (1) Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke Fl.Nr. 519/1, 519/5 und 522 an der Salzburger Straße.
    (2) Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Nutzungen der Nr. 1, 4 und 5 unzulässig.

# 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 (1) Die durch die max. zulässige GRZ gem. A.2.1 beschränkte Grundfläche darf, abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch oberirdische Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 2 BauNVO) im WA 3.2 und WA 10 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,40 und in den sonstigen WAs bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,60 überschritten werden.
  - (2) Die durch die max. zulässige GRZ gem. A.2.1 beschränkte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 überschritten werden, wenn diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,60 m durchwurzelbarer Erddeckung versehen werden.

# 2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind im WA 1 - 11 Gerätehäuschen von max. 4 m² Grundfläche je Wohneinheit mit Anschluss an eine Gartenfläche bei Beachtung der Obergrenzen der Ziff. B.2.1. Sie sind jeweils im zur öffentlichen Erschließungsstraße abgewandten Gartenteil zu errichten.

# 2.4 Mindestgrundstücksgrößen

- (1) Die Größe eines Grundstücks muss für ein Einzelhaus (ausgenommen Fl.Nr. 344/7 und Fl.Nr. 333/32) mindestens 400 m², für ein Doppelhaus (ausgenommen Fl.Nr. 333/27 und 333/28) mindestens 600 m² und für ein Reihenhaus min. 900 m² betragen.
- (2) Gemeinschaftsflächen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO werden zur Grundstücksfläche mit angerechnet.

#### 3. Wandhöhe

- (1) Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der der vorhandenen Straßenoberkante der durch Hausnummer zugeordneten Straße bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen.
- (2) Die maximale Wandhöhe beträgt bei max. II Vollgeschossen 6,50 m, bei max. III Vollgeschossen 9,00 m.
- (3) Für Garagen (ausgenommen Duplex-Garagen gem. Ziff. 4.6 (3)) und Nebengebäude beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über der bei der Garagenzufahrt vorhandenen Straßenoberkante. Bei geneigtem Straßenverlauf ist das Mittel zu wählen.

# 4. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen

#### 4.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Davon ausgenommen sind Grenzgaragen, die als Doppelstockgaragen gem. Ziff. 4.6(3) ausgeführt werden.

# 4.2 Gebäudeproportion

Als Grundrissform der Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens ¼ länger ist als die Breitseite. Die Firstrichtung des Daches ist gleichlaufend zur Längsseite des Gebäudes auszuführen.

#### 4.3 Dächer

- (1) Sämtliche Dachflächen der Haupt- und Garagengebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter, dunkelbrauner oder anthrazitfarbener Ziegel zu decken. Ausgenommen sind grenzständige Doppelstockgaragen (siehe B.4.6(3)).
- (2) Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 22°-29° auszuführen. Carports und Garagen sind in einer Dachneigung von 15°-27° auszuführen. Giebelseiten sind mit min. 60 cm und max. 1,00 m Dachüberstand, Traufseiten mit min. 60 cm und max. 80 cm Dachüberstand auszuführen, davon ausgenommen sind grenzständige Garagen und Carports.
- (3) Dachaufbauten außer den in Abs. (4) genannten und Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

## (4) Zwerchgiebel

Auf Hauptgebäuden sind Zwerchgiebel ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Reihenhäusern) aufweisen. Der First des Zwerchgiebels muss min. 0,6 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

Der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand, zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Zwerchgiebel um 2,0 m überschritten werden.

- (5) Breite, Mischung und Material der Dachaufbauten Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (z.B. bei Doppelhaushälften) betragen. Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.
- 4.4 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude
  - (1) Sockel von Gebäuden sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.
  - (2) Die Höhe des Fertigfußbodens des EG darf max. 0,3 m über der Straßenoberkante im Sinne von Ziff. B.3 liegen. Liegt das natürliche Gelände unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße, darf es bis zu Oberkante der Erschließungsstraße angehoben werden.
- 4.5 Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind im WA nur auf der von den Erschließungsstraßen abgewandten Hausseite zulässig. Die Abgrabungen dürfen bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter GOK. und bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

- 4.6 Garagen und Stellplatznachweis
  - (1) Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl ist entsprechend der Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu führen.
  - (2) Beim Stellplatznachweis wird ein Stellplatz im Stauraum vor der Garage auf dem Baugrundstück mit angerechnet, sofern der Garagenstellplatz der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist und es sich nicht um Doppelstockgaragen handelt.
  - (3) Für Doppelstockgaragen ist, abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO, beigrenzständiger Bebauung eine Wandhöhe von max. 3,80 m zulässig, wenn diese mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 4.7 Anordnung der Garagen und Stellplätze
  - (1) Im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit keine planzeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, je Baugrundstück zulässig:
    - die Anordnung von max. 4 nebeneinanderliegenden Senkrechtstellplätzen oder Garagenzufahrten mit Toröffnung zur Straße,
    - die Anordnung von Garagen ohne direkte Straßenzufahrt, wenn deren Seitenwand einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält.
    - Parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Stellplätze, wenn diese gegenüber der Straße durch einen min. 1,0 m breiten Heckenstreifen auf ganzer Länge abgetrennt sind.
  - (2) Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
  - (3) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(4) Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dabei sind vorrangig begrünte Befestigungsarten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zu verwenden. Es ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

#### 4.8 Materialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports sind hell verputztes Mauerwerk sowie Schalungen aus Holz, Holzwerkstoffen oder zementgebundenen Platten in hellen, dezenten Farbtönen zulässig. Materialimitate (z.B. Kunststoffplatten mit Holzmaserung) sind unzulässig.

# 4.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind als hinterpflanzter, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe von 1,0 m auszuführen.

# 5. Grünordnung

# 5.1 Gartenbegrünung

(1) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Groß- oder Kleinbaum, bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

# 5.2 Pflanzenarten, Pflanzenqualitäten

- (1) Sämtliche Pflanzungen sind in den unter B.5.3 genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Dabei sollten die unter den Hinweisen in Ziff. D.1.2 empfohlenen Pflanzenarten Anwendung finden.
- (2) Einfassungshecken aus immergrünen Nadelgehölzen sind unzulässig.
- (3) Sämtliche als zu pflanzen festgesetzte Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

## 5.3 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

(1) Bäume 1. Ordnung Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

(2) Bäume 2. Ordnung Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 14-16 cm

(3) Obstbäume Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 10-12 cm

(4) Sträucher2 x verpflanzt, 100-125 cm

# 5.4. Befestigungsflächen, Tiefgaragen

- (1) Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- (2) Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelungsfähigen Mindestüberdeckung von 0,6 m zu überdecken.

#### 6. Immissionsschutz

# 6.1 Zulässigkeit schutzbedürftiger Außenwohnbereiche

(1) Im Anschluss an die in Abbildung 1 grün gekennzeichneten Fassaden von Neuoder Ersatzbauten dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) entstehen.

# 6.2 Grundrissorientierung bzw. passiver Schallschutz

- (1) Wohnungsgrundrisse von Neu- oder Ersatzbauten sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 1 grün gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Räumen notwendig sind.
- (2) Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{AFeq} \sim 20$  dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- (3) Die zuletzt genannten, passiven Schallschutzmaßnahmen gelten weiterhin auch für sämtliche Schlafräume von Neu- oder Ersatzbauten, die über Außenwandöffnungen in den in Abbildung 1 und Abbildung 2 rot gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen.

## 6.3 Schallschutznachweis nach DIN 4109 (2016)

(1) Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Neu- oder Ersatzbauten müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen.



Abbildung 1: Kennzeichnung der Fassaden von Neu- oder Ersatzbauten in den Parzellen WA 1 und WA 2, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

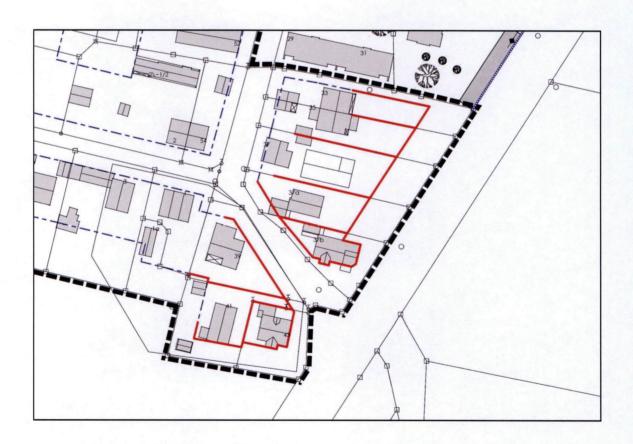


Abbildung 2: Kennzeichnung der Fassaden von Neu- oder Ersatzbauten in den Parzellen WA 10 und WA 11, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

# C. Hinweise durch Text

- 1. Grünordnung, Artenschutz, Mutterboden
- Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen (bei Tiefgaragen ist ein Systemschnitt mit Angaben zum Aufbau der Überschüttung darzustellen). Auf dessen Grundlage können nicht in der nachstehenden Pflanzliste aufgeführte Pflanzarten genehmigt werden, wenn der Ausschluss von Nadelgehölzen als Grundstückseinfassungsentlang gem. B.5.2.(2) beachtet wird.

#### 1.2 Pflanzliste:

# zu pflanzende Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn Fagus sylvatica - Rot-Buche

Aesculus carnea - rot blühende Kastanie

Juglans regia - Walnuss Sorbus aucuparia - Eberesche

Tilia cordata - Winterlinde (nicht über Stellplätzen)

Tilia tomentosa "Brabant" - Silberlinde Corylus colurna - Baumhasel

#### zu pflanzende Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre Elsrijk - Feldahorn
Alnus spaethii - Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Gleditsia triacanthos "Skyline" - Gleditschie
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere

#### Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Steinweichsel

Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere

Sambucus nigra - Hollunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

#### Obstbäume – empfohlene Sorten

#### Äpfel

Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Schöner von Boskoop, Weißer Winterglockenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Birnen

Trevoux, Phillipsbirne, Charneux, Schweizer Wasserbirne,

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Althans Reneklode

# Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis paniculata

Hedera helix

Lonicera caprifolium

Parthenocissus quinquefolia

Engelmannii

- Oktoberwaldrebe

- Efeu

- Heckenkirsche

- Wilder Wein, selbstkletternd

#### 1.3 Pflanzabstände

(1) Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten.

Zum benachbarten privaten Grundstück sind 2 m Abstand einzuhalten.

- (2) Die Pflanzabstände zu öffentlichen Flächen dürfen unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass gegenüber eingebauten Leitungen ein ausreichender Wurzelschutz gewährleistet ist.
- 1.4 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.
- 1.5 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.
- 1.6 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

- 2. Wasserwirtschaftliche Hinweise
- 2.1 Grundwasser / Wasserversorgung

#### 2.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Gestattungen einzuholen.

# 2.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

- 2.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation
- 2.2.1 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

# 2.2.4 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird auf § 37 WHG verwiesen.

# 2.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Es darf nur Schmutzwasser in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Dach- und Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück in privaten Anlagen versickert werden

# 2.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.

# 2.3.3 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versieglung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Sofern zutreffend, wird empfohlen, gedeckte Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor al-

lem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

# 2.3.4 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 2.4 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder arganaleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

#### 3. Immissionen

- 3.1 Auf die erschütterungstechnische Untersuchung vom 04.02.17 und die schalltechnische Untersuchung vom 01.12.2017 des Sachverständigenbüro Hoock Farny Ingenieure zum Bebauungsplan "Mitterfelden Süd" der Gemeinde Aresing verwiesen.
- 3.2 Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der südlich und westlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücke, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden und Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

#### 4. Technische Erschließung

#### 4.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann durch das gemeindliche Wasserwerk versorgt werden. Versorgungsleitungen sowie Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten. Bei Anschluss eines geplanten Neubaus an die öffentliche Wasserversorgung, haben die Bauwerber die nach der Beitrags- und Gebührensatzung (BGS) entstehenden Kosten zu tragen. Soweit Versorgungsleitungen in nicht öffentlichen Straßengrund verlegt werden, ist für das Versorgungsunternehmen ein Anschluss- und Wasserleitungsrecht einzutragen.

# 4.2 Wärmeversorgung

Es besteht die Möglichkeit, die Gebäude an das gemeindliche Fernwärmenetz anzuschließen. Aufgrund der sehr effizienten Energieerzeugung - diese basiert auf dem hohen Anteil von 92% aus Kraftwärmekopplung und davon 58 % aus Biomasse- wurde in einem Zertifizierungsverfahren dem Fernwärmeversorgungssystem der Gemeinde Ainring nach den einschlägigen Normen ein Primärenergiefaktor von fP 0,25 bescheinigt. Dieser Wert hat besondere Bedeutung bei der Ermittlung und Beurteilung des Heizenergiebedarfs von Gebäuden und bringt somit erhebliche Vorteile für fernwärmeversorgte Neubauten, da die Energieeinsparverordnung für den Primärenergiebedarf bei der Gebäudeerrichtung entsprechende Obergrenzen festlegt.

# 4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet und erfolgt aus bestehenden Trafostationen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung für die geplanten Bauvorhaben sind die Verlegung von Erdkabeln sowie das Stellen von Verteilerschränken im Bereich des Geltungsbereiches erforderlich. Für die zu verlegenden Kabel werden die üblichen Trassen von 0,5 m Breite und 0,8 m Tiefe benötigt.

# 4.4 Sparten

Es wird empfohlen, die Verkehrsflächen für die Spartenverlegung in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.

# 5. Vorbeugender Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von allen öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 vom August 2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.

#### 6. Bahnlinie

Das Planen, Errichten und Betreiben geplanter baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Sollten Neuanpflanzungen in Bahnnähe vorgesehen sein, ist zu beachten, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z.B. bei Windbruch nicht auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. So weit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen kön-

nen, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Es wird drauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächenwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. darf nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

# 7. 110-kV-Freileitung

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
- 7.2 Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange der DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München, vorgelegt werden.
- 7.3 Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.
- 7.4 Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten innerhalb des Gefährdungsbereichs von 2 x 16m (bezogen auf die Leitungsachse) eine Höhe von 441,0 m ü.NN nicht überschreiten.
- 7.5 Für Bauwerke innerhalb der o.a. Gefährdungsbereiche ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil/7 entsprechen.
- 7.6 Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Hauffwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
- 7.7 Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
- 7.8 Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher- ausgehend vom bestehenden Geländeniveau in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

7.9 Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder-26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte wird für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von den 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie GmbH, Richelstr. 3, 80634 München durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

#### 8. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

#### 9. Bestandsschutz

Bestandsgebäude inkl. bestehender Balkone, Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4, Nr. 1-3 BauNVO, welchen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, genießen bis zum Abriss und Neubau bzw. bis zu weitgehenden substanzverändernden Maßnahmen an einem Gebäude, die einem Neubau gleich kommen, Bestandsschutz.

#### 10. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen können bei der Gemeindeverwaltung Ainring zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in der Sitzung vom 17.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Mitterfelden Süd" beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2017 hat in der Zeit vom 28.12.2017 mit 31.01.2018 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 11.12.2017 hat in der Zeit vom 28.12.2017 mit 31.01.2018 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägeröffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2018 bis 02.05.2018 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2018 bis einschließlich 02.05.2018 öffentlich ausgelegt.
- 6. Mit der Bebauungsplanfassung vom 04.06.2018 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB in der Zeit vom 26.09.2018 bis 29.10.2018.
- 7. Mit der Bebauungsplanfassung vom 05.11.2018 erfolgte die 2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 31.12.2018.
- 8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.01.2019 den Bebauungsplan "Mitterfelden Süd" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2019 als Satzung beschlossen.



ausgefertigt Ainring, den 16.01.2018

Hans Eschiberger, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan "Mitterfelden Süd" i. d. F. vom 14.01.2019 wurde am 22.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Ainring den 23.01.2019

Hans Eschlberger, Erster Bürgermeister



# **GEMEINDE AINRING**

# BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan MITTERFELDEN SÜD

# **BEGRÜNDUNG**

Architekten/ Stadtplaner:

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

Fassung vom: 14.01.2019

# Gemeinde Ainring Bebauungsplan Mitterfelden Süd Begründung

# 1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Im Gemeindegebiet Ainring existiert eine Reihe von Bebauungsplänen und Baulinienplänen, die zum Teil schon sehr alt sind und aus einer Zeit stammen, in der Themen wie Baulandverknappung, Wohnraummangel, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung von Versiegelung sowie Nachverdichtungsbestrebungen noch keine große Relevanz hatten. Dies gilt auch für den Baulinienplan "Mitterfelden", der aus dem Jahre 1959 stammt, also vor dem erstmaligen Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes.

Dieser Baulinienplan wurde durch verschiedene textliche Verordnungen in den Jahren 1965 (für Teile nördlich der Salzburger Straße) und in den Jahren 1968 und 1984 ergänzt. Diese Ergänzungen befassten sich aber im Wesentlichen mit gestalterischen Festsetzungen, Aussagen zur max. zulässigen Baudichte oder der Zulässigkeit von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO fehlten.

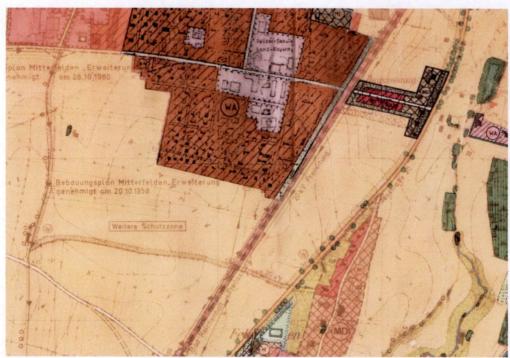
In den vergangenen Jahren sah sich die Gemeindeverwaltung deshalb zunehmend mit Neu- und Anbauwünschen (häufig für Garagen) konfrontiert, die der immer noch rechtskräftige Baulinienplan nicht zuließ, so dass über hundert Änderungsverfahren vorgenommen werden mussten, um diesen Bauwünschen entgegen kommen zu können.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans "Mitterfelden Süd" hofft die Gemeinde ein Planwerk zu schaffen, das einerseits berechtigte Neu- und Anbauwünsche erfüllt, aber andererseits auch weiterhin die baulichen Maßnahmen planungsrechtlich so steuert, dass der Gebietscharakter erhalten wird.

Aus diesem Grund fasste der Bauausschuss der Gemeinde Ainring in seiner Sitzung vom 17.07.2017 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans "Mitterfelden Süd", der große Teile des bisherigen Bebauungsplans "Mitterfelden" südlich der Salzburger Straße ersetzen soll.

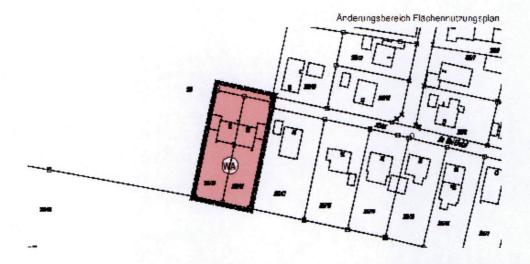
#### 2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan stellt bis auf die Fl.Nr. 325/18, 325/19 und 325 Teilfläche, die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet dar, damit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring

Für die außerhalb der WA-Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans liegenden Grundstücke wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.



Die Gemeinde betreibt derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, mit der jedoch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fortbestehen bleibt. Die Neufassung des Flächennutzungsplans dehnt das Allgemeine Wohngebiet nach Westen aus, so dass der derzeitige westliche Ortsrand ein Ortsrand auf Zeit wird.



Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring

## 3) Verfahren, Veränderungssperre für ein Teilgebiet

Da es sich um ein vollständig bebautes Gebiet handelt, im dem der Bebauungsplan nur Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung in Teilbereichen) vorsieht und auch keine größere Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m² festsetzt, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Erstellung eines Umweltberichts kann deshalb abgesehen werden.

Die Grundstücke Fl.Nr. 325/18, 325/19 und 325 Teilfläche befinden sich derzeit noch außerhalb der WA-Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans. Dieser wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Für den letztgenannten Teilbereich beschloss die Gemeinde in Ihrer Bauausschusssitzung am 19.02.18 eine Veränderungssperre zu erlassen, welche am 27.02.18 in Kraft trat.

Der Grund hierfür ist eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 325/19.

Die Gemeinde plant westlich des Geltungsbereiches die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung des Siedlungskörpers nach Westen. Dazu ist die natürliche Fortführung des bereits bestehenden Endes der Straße "Am Weitfeld" als Erschließungsoption notwendig, welche bereits im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt ist. Mit einer Bebauung durch den beantragten Carport würde eine verkehrliche Verknüpfung des Neubaugebietes mit der Bestandssiedlung verhindert werden. Eine funktionierende innerörtliche Verkehrsplanung erfordert aber auch die Möglichkeit, vom bestehenden Baugebiet in das neue, westlich anschließende Baugebiet zu gelangen, ohne über die Salzburger Straße Umwege gehen zu müssen. Grundsätzlich ist es auch notwendig, für ein Baugebiet neben der Primärerschließung, welche von der Salzburger Straße aus erfolgen soll, zumindest für Rettungsfahrzeuge eine zusätzliche Erschließung für Notfälle zur Verfügung zu haben.

Alternative Möglichkeiten diese Verbindung herzustellen, bestehen aufgrund der gewachsenen Strukturen nicht.

Die Bauaufsichtsbehörde hört derzeit die Gemeinde Ainring an, weil dort u.U. eine Genehmigungsfähigkeit des Carport gesehen wird.

Über die "Carportfrage" hinaus ist aber auch festzustellen, dass derzeit die verkehrliche Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 325/19 über Geh- und Fahrtrechte nur unzureichend geregelt ist.

Hier sollte eine öffentliche Erschließung angeboten werden. Damit wäre dann auch gewährleistet, dass eine mögliche künftige verkehrliche Erschließung – wie im Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen FNP dargestellt – nicht verhindert wird.

#### 4) Geltungsbereich

#### 4.1 Lage des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen jene Grundstücke südlich der Salzburger Straße, welche innerhalb des Geltungsbereichs des bisher rechtskräftigen Baulinienplans "Mitterfelden" liegen und keine Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten, Polizeischule o.ä.) darstellen. Ausgenommen sind auch jene Grundstücke, die durch den qualifizierten Bebauungsplan ("Mitterfelden Südost") erst überplant wurden, wie die Geschosswohnungsbauten zwischen der Kirchwegstraße und der Bahnlinie.

Die nordwestlich an der Geltungsbereichsgrenze liegenden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 512/1, 516, 344 und 347/6 wurden bewusst nicht einbezogen, da diese im Umgriff des künftig aufzustellenden Bebauungsplans "Mitterfelden Südwest" liegen sollen und ggf. Teil notwendiger bodenordnender Maßnahmen werden. Für diese Grundstücke behält der bisherige Bebauungsplan "Mitterfelden" weiterhin Rechtsverbindlichkeit.

Somit beschränkt sich der Geltungsbereich auf folgende Quartiere:

- Bebauung südlich der Salzburger Straße, nördlich der Zwieselstraße, ohne die Fl.Nrn. 512/1 und 516, beidseits der Stauffenstraße (WA 1,WA 2),
- Wohnbebauung westlich der Stauffenstraße, zwischen Zwieselstraße im Norden und Weitfeld im Süden (WA 3),
- Wohnbebauung in den Straßengevierten südlich der Zwieselstraße, nördlich der Mozartstraße, zwischen Stauffenstraße, Watzmannstraße und Schneebergstraße (WA 4, WA 5, WA 6),

- Wohnbebauung in den Straßengevierten südlich der Mozartstraße, nördlich Weitfeld, zwischen Stauffenstraße, Watzmannstraße, Schneebergstraße und Kirchwegstr. (WA 7, WA 8, WA 9), sowie die
- Wohnbebauung am südlichen Ortsrand südlich Weitfeld (WA 10) und die
- Wohnbebauung südlich und östlich Kirchwegstraße, westlich der Bahnlinie (WA 11).

#### 5) Analyse der derzeit vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich

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

Die derzeit vorhandene Bebauung im Binnenbereich Geltungsbereichs ist überwiegend durch zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Einzel,- Doppel,- und (vereinzelt) Reihenhäusern geprägt, deren ruhender Verkehr auf offenen Stellplätzen und oberirdischen Garagen untergebracht ist.

Einige wenige Mehrfamilienhäuser so wie südlich der Zwieselstraße auf Fl.Nr. 343 und 343/7 (bei denen der ruhende Verkehr primär in einer Tiefgarage nachgewiesen wird) oder nördlich der Mozartstraße auf Fl.Nr. 334/1 und westlich der Stauffenstraße auf Fl.Nr. 347/2 und Fl.Nr. 330/1 bilden eher die Ausnahme.

Entlang der Salzburger Straße entstand eine bis zu dreigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die im Erdgeschoss teilweise Einzelhandelsflächen aufweisen. Die Stellplätze für die Gebäude mit einer gewerblicher Nutzung im EG, werden, von einigen Garagen abgesehen, überwiegend auf den der Salzburger Straße zugewandten Freiflächen nachgewiesen.

Einen Ausreißer hinsichtlich seiner drei Geschosse bildet der Geschosswohnungsbau auf Fl.Nr. 334/1, da eine derartige Höhenentwicklungen erst östlich der Kirchwegstraße durchgängig vorhanden ist.

Das Parken für Besucher auf öffentlichen Straßenflächen ist durch verkehrsrechtliche Anordnungen stark eingeschränkt, da die vorhandenen Straßenquerschnitte sehr schmal sind.

## 5.2 Dachlandschaft, Dachstruktur, Dachfarben, Wandhöhen

Die Bebauung weist eine wohltuende Einheitlichkeit bezüglich der Gebäudeproportionen, Dachformen und Dachneigungen auf, die aus flach geneigten (ca. 25°) Satteldächern auf einfachen rechteckigen Baukörpern bestehen. Darüber hinaus gibt es einige wenige zusammengesetzte Dächer über winkelförmigen Gebäudegrundrissen. Diese Einheitlichkeit ist Ergebnis der bisherigen Bebauungsplanverordnungen, welche hierzu schon früh entsprechende Festsetzungen trafen.

Aus ortsplanerischer Sicht ist auch zu begrüßen, dass keine Dachaufbauten wie Gauben vorhanden, sind und nur bei einigen wenigen Einzel- und Mehrfamilienhäusern Gegengiebel zur Belichtung der Dachräume festzustellen sind.

Ebenso einheitlich sind durchgängig vorhandene Pfannendeckungen im Erscheinungsbild naturroter, brauner oder anthrazitfarbener Ziegeldächer festzustellen, welche vereinzelt insbesondere auf den Südseiten durch Sonnenkollektoren unterbrochen werden.

Der bisherige Baulinienplan mit der zuletzt gültigen Satzung regelte die max. Höhe der Wohngebäude, abweichend von der gesetzlichen Regelung des Art. 6 Abs. 4 S.2 BayBO, mit max. 5,90 m für die Oberkante der Fußpfette über dem Erdgeschossfußboden, wobei letzterer nicht höher als 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen durfte. Eine Regelung über die max. Höhe der über der Fußpfette liegenden Dachkonstruktion ist nicht vorhanden.

#### 5.3 Baudichte, überbaute Grundstücksflächen

Während der rechtskräftige Baulinienplan noch das Ziel eines locker bebauten Wohngebietes verfolgte, hat sich im Laufe der Jahrzehnte eine zunehmende Verdichtung der Bebauung ergeben, die in machen Quartieren - wie im WA 7 - bereits an der Grenze des Möglichen und darüber hinaus angelangt ist.

Aus der in der Anlage beigefügten Bestandsliste sind die derzeitigen Verhältnisse der überbauten Flächen zu entnehmen, die je nach Alter der baulichen Anlagen entweder eine sehr geringe Grundfläche (Bei Altbestand) oder eine sehr hohe Grundfläche (bei neueren Gebäuden) aufweisen. Die höheren Grundflächen resultieren z. T. auch aus einer Minimierung der Grundstücksflächen durch spätere Teilung, welche in zwei Fällen zu Grundstücksgrößen von 370 m² bzw. 375 m² für freistehende Einfamilienhäuser führte.

Kleinere Grundstücksflächen sind nur in Fällen einer Doppelhausbebauung vorhanden, die aber im Gesamten noch ca. 500 m² aufweisen.

Kleinere Grundstücke sind nur noch als unbebaute Grundstücksparzellen vorhanden. Diese müssten im Fall einer Bebauung zusammen mit dem angrenzenden Grundstück betrachtet werden.

Auffallend ist der teilweise sehr hohe Versiegelungs- und Überbauungsgrad durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und 2 (Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen), der meistenteils daher rührt, dass Garagen nicht nah an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sondern in die rückwärtigen Grundstücksteile gesetzt wurden, was zu flächenintensiven Zufahrten führt.

## 6) Erläuterung der Festsetzungen

#### 6.1 Planungsziel

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans "Mitterfelden Süd" ist, der Bauverwaltung ein rechtssicheres Instrument an die Hand zu geben, mit dem zukünftige Bauanträge innerhalb des Geltungsbereiches auf ihre Genehmigungsfähigkeit beurteilt werden können.

Dabei sollen vorhandene Nachverdichtungspotentiale ausgeschöpft werden können, ohne den Charakter des Baugebietes als gartenstadtähnliches Einfamilienhausquartier zu verändern. Hierzu wurden planungs- wie bauordnungsrechtliche Festsetzungen mittels Planzeichen und Satzungstext getroffen, welche die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches steuern sollen.

#### 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 6.2.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird, dem Ableitungsgebot des BauGB folgend, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring dargestellt.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ohne die Nummern 2 und 3 werden bis auf die Grundstücke entlang der Salzburger Straße ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen.

#### 6.2.2 Maß der Nutzung, Bauräume

Das Maß der Nutzung wird über die maximal zulässige GRZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe) festgesetzt, da diese beiden Parameter letztendlich das Erscheinungsbild eines Bauquartiers prägen. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

Die Festsetzung der max. zulässigen GRZ als Verhältniswert zur Grundstücksgröße (und nicht als Grundflächenzahl) scheint sinnvoll, um in dem bereits bebauten Gebiet einheitliche und gerechte Verhältnisse für alle Grundstücke innerhalb eines Bauquartiers zu erzielen.

Die Festsetzung der GRZ-Größe wurde von der vorhandenen Bebauung abgeleitet. Hierbei wurden jeweils die am dichtest überbauten Grundstücke eines Quartiers bzw. Straßengevierts herangezogen, welche dem allgemeinen Durchschnitt des Gesamtgebiets entsprechen.

Dabei wurde eine städtebaulich notwendige Abstufung zwischen den Grundstücken innerhalb der zusammenhängenden Bebauung innerorts und den Grundstücken am Ortsrand vorgenommen.

Vereinzelte Grundstücke mit dichterer Bebauung genießen Bestandsschutz, so lange die Bebauung nicht durch einen Neubau ersetzt wird. Dadurch soll einerseits ein gewisses Nachverdichtungspotential der Grundstücke mit überaltertem Baubestand ermöglicht werden und andererseits negative Ent-

wicklungen von Grundstücksüberbauungen, die fast keine Grünflächen und Pflanzungen mehr aufweisen, langfristig gestoppt werden.

Die Festsetzung der Bauräume verfolgt das Ziel, möglichst große Spielräume bei der Planung zuzulassen und gleichzeitig pro Quartier einen zusammenhängenden Binnengrünraum freizuhalten, an dem alle Grundstücke teilhaben.

Entgegen früherer Planfassungen wurde die westliche Baugrenze von Fl.Nr. 325/19 (an der Südwestecke des Planungsgebiets) direkt auf der Grundstücksgrenze festgesetzt, um die bestehende Grenzgarage neben dem Wohnhaus planungsrechtlich zu sichern und diese auch in den Genuss der abstandsrechtlichen Ausnahmeregelung der Ziff. B.4.6 (3) der Satzung für Doppelstockgaragen kommen zu lassen.

Weitere, über die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, hinausgehende Überschreitungsmöglichkeiten wurden in Ziff. 2.2(1) für Anlagen des ruhenden Verkehrs und Gartengerätehäuschen festgesetzt, da insbesondere bei kleinen Grundstücken (im Zusammenhang mit den gemeindlichen Forderungen an die Zahl der Stellplätze) die 50-prozentige Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Gesamt-GRZ aus den Anlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO inkl. der Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO, soll jedoch einer ausufernden Versiegelung der Grundstücke Einhalt geboten werden.

Die Ausnahmeregelung für Tiefgaragen in Ziff. 2.2(2) wurde als Bonusregelung festgesetzt, um diese ortplanerisch wünschenswerte Unterbringung des Ruhenden Verkehrs zu fördern. Eine Kompensation der erhöhten Grundflächen erfolgt in diesen Fällen durch die durchwurzelbare Überdeckung der unterirdischen Anlagen.

#### 6.2.3 Wandhöhe, Dachneigung

Die bisherige Regelung der Gebäudehöhe wird durch die gesetzlich definierte Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4, S.2 ersetzt. Dabei wird als Bezugspunkt nicht das natürliche Gelände (welches ggf. verändert werden kann) herangezogen, sondern die Straßenoberkante auf der Seite der durch Hausnummer zugeordneten Erschließungsstraße.

Um eine bessere Nutzung des Dachraums in den Gebäuden zu ermöglichen, beschloss der Bauausschuss die max. zulässige Dachneigung von derzeit 25° auf 29° zu erhöhen, um bessere Ausbaumöglichkeiten in den Dachgeschossen zu ermöglichen.

# 6.2.4 Mindestgrundstücksgröße

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für die verschiedenen Gebäudetypen soll eine bereits begonnene Entwicklung hin zu Minimalgrundstücken unterbunden werden, die den Charakter eines gut durchgrünten Einfamilienhausgebiets auf Dauer negativ verändern würde.

#### 6.2.5 Gartenbegrünung, Pflanzgebot

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

#### 6.2.6 Bestandsschutz

Eine wesentliche Rolle bei Überplanungen in Bestandsgebieten spielt der Bestandsschutz für bauliche Anlagen, die den getroffenen Festsetzungen nicht entsprechen. Ein Bebauungsplan muss nicht zwingend aus heutiger Sicht falsche bauliche Entwicklungen früherer Jahre aufgreifen und legitimieren, wenn diese künftig nicht mehr gewünscht sind. Die bedeutet, dass wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen wird und durch einen Neubau ersetzt wird, für den Neubau die neu festgesetzten Baugrenzen gelten. Im Falle eines untergeordneten Anbaus an ein Bestandsgebäude genießt das Bestandsgebäude nach wie vor Bestandschutz, der Anbau muss sich hingegen nach den festgesetzten Baugrenzen richten.

Eine substanzverändernde Maßnahme an einem Bestandsgebäude, die einem Neubau gleichkommt, kann sich jedoch nicht mehr auf den Bestandsschutz berufen. Hierzu wird auf den nachstehenden Kommentar verwiesen, der diese Differenzierung erläutert:

" Der aktive Bestandsschutz soll nicht nur vor Anpassungsverlangen der Bauaufsichtsbehörde schützen, er soll vielmehr dem Eigentümer ein Recht auf Änderung der dem Bestandsschutz unterliegenden baulichen Anlage einräumen, ohne dass hierdurch der Bestandsschutz verloren ginge.

Ohne weiteres vom aktiven Bestandsschutz umfasst sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes, insbesondere – auch genehmigungsbedürftige – bauliche Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung der ausgeübten Eigentumsposition dienen und auf Modernisierung zielen; darüber hinaus gewährt der aktive Bestandsschutz nach wohl herrschender Ansicht auch das Recht zu begrenzten Erweiterungen, sofern diese einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen (beispielsweise Errichtung von erforderlichen Garagen). Eine wertmäßige Verbesserung des Bauwerks steht dem aktiven Bestandsschutz nicht entgegen. Eine Zulässigkeit darüber hinausgehender Maßnahmen i.S. "qualitativer und quantitativer Änderungen" (z.B. durch Auswechselung ganzer Anlagen bzw. Hinzufügen weiterer Anlagen) wird nach heutiger Rechtsprechung eher abzulehnen sein. Auch der Abriss der baulichen Anlage und deren (umgehende) Wiedererrichtung sind vom Bestandsschutz nicht umfasst.

#### 6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.3.1 Abstandsflächen

Um dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse bezüglich Belichtung und Belüftung der Wohnungen sicherzustellen, wird die Abstandflächenregelung des BayBO angeordnet. Von dieser darf bei grenzständigen Doppelstockgaragen abgewichen werden (siehe auch 6.3.3).

Die Zulassung grenzständiger Doppelstock-Garagen bis zur Höhe von 3,80 m beeinträchtigt die jeweiligen Nachbarn, da von den abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der BayBO abgewichen wird. Diese Beeinträchtigung erscheint jedoch geringfügig und aus dem verfolgten Zweck hinnehmbar, dass durch die "Privilegierung" von Doppelstock-Garagen der Flächenversiegelung durch Stellplätze entgegengewirkt wird. Die Höhe von 3,80 m ist notwendig, um die doppelstöckige Nutzung der Garage zu ermöglichen.

Um die nachbarlichen Belange trotzdem weitmöglich zu wahren, sind diese Doppelstockgaragen mit Flachdach auszuführen, um die Belastung der Nachbarn nicht noch durch Giebel von Satteldächern zu erhöhen.

## 6.3.2 Gestaltungsregeln

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

#### 6.3.3 Ruhender Verkehr

Der vorliegende Bebauungsplan bietet verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb und außerhalb der Bauräume an. Damit für das vorhandene Nachverdichtungspotential auch die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen, wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, die eine Komprimierung der Stellplatzflächen zulassen (Parken im Stauraum vor Garagen, Zulässigkeit von Doppelstockgaragen an der Nachbargrenze usw.).

Die Gemeinde schöpft damit die Gestaltungsmöglichkeiten des Art. 81 BayBO aus, Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze durch Bebauungsplansatzung zu regeln ohne die vorhandene örtliche Stellplatzsatzung ändern zu müssen.

## 7) Immissionsschutz

Die Bauquartiere südlich und östlich der Kirchwegstraße unterliegen dem Einfluss der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie. Um auf diesen Grundstücken gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wurde seitens der Gemeinde ein schalltechnisches und erschütterungstechnisches Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, welche Bestandteil der Begründung sind.

#### 7.1 Erschütterungsschutz

Das erschütterungstechnische Gutachten mit der Projekt Nr.: AIR-4101-02 / 4101-02 \_E01des Ingenieurbüros Hook Farny Ingenieure vom 04.02.2017 kommt nach den durchgeführten Messungen und prognostischen Abschätzungen zu dem Ergebnis, "dass durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5740 in den zu errichtenden Neu- oder Ersatzbau im Geltungsbereich der Planung bei fachgerechter Bauausführung mit Betondecken oder mit Holzbalkendecken keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen bzw. durch sekundären Luftschall zu er warten sind. Diese positive Beurteilung gilt prinzipiell für alle zu errichtenden Wohngebäude im Plangebiet, deren nächstgelegene Fassade jeweils einen Abstand von mindestens 16,0 m zur Gleisachse aufweist. Die Formulierung von bauleitplanerischen Festsetzungen zum Erschütterungsschutz ist nicht erforderlich".

#### 7.2 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mitterfelden Süd" durch die Gemeinde Ainring wurde durch das Sachverständigenbüro "hoock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 01.12.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Lärmprognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Schienenverkehr auf der im Osten vorbeiführenden Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall einerseits sowie durch den Straßenverkehr auf der Salzburger Straße im Norden und der Bundesstraße B 20 im Osten andererseits hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten für den Straßenverkehrslärm nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer der B 20 angegeben sind. Auf der Salzburger Straße wurde diejenige Verkehrsbelastung angesetzt, die im Rahmen von Verkehrszählungen im Jahr 2013 ermittelt wurde. Die Eingangsdaten wurden unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet. Für den Schienenverkehrslärm wurden die Berechnungen nach den Vorgaben der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03" (1990) unter Anwendung des Schienenbonus durchgeführt. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutsche Bahn AG mit Datum vom 03.06.2016/24.04.2017 mitgeteilt und stellen auf das Prognosejahr 2025/2030 ab.

Gemäß dem Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr müssen Bauleitplanverfahren, die nach dem 01.01.2015 eingeleitet wurden, zwar den Wegfall des sogenannten "Schienenbonus" berücksichtigen. Dieser Bonus in Form eines Pegelabschlags in Höhe von S = -5 dB(A) wurde seit jeher zur Berücksichtigung der subjektiv vermeintlich geringeren Störwirkung von Schienenverkehrslärm im Vergleich zu Straßenverkehrslärm subtrahiert, die Anwendung ist in der Schall 03 in der Fassung von 1990 geregelt. Aufgrund des 11. Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 02.07.2013 entfällt dieser Schienenbonus seit dem 01.01.2015 beim Bau und der wesentlichen Änderung von Eisenbahnen und Magnetschwebebahnen. Für Straßenbahnen wird diese Änderung ab 01.01.2019 gelten.

Die Anwendung des Schienenbonus bei kommunalen Bauleitplanungen ist jedoch trotzdem möglich, da sich der Wegfall des Schienenbonus bisher allein aus einer Änderung der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und des § 43 Abs. 1 Satz 2 und 3 der neuen Fassung des BlmSchG ergibt, beide Normen jedoch nicht unmittelbar auf die kommunale Bauleitplanung anwendbar sind und die Gesetzesnovelle daher keine Auswirkungen auf Bauleitplanverfahren hat. Auch die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die primär als Beurteilungsmaßstab bei städtebaulichen Planungen anzuwenden ist, verweist in Nr. 2 auf die Anlage 2 zur alten Fassung der 16. BlmSchV und damit auf die alte Fassung der Schall 03, sodass der darin genannte Schienenbonus bei Anwendung der DIN 18005 weiterhin zu berücksichtigen ist. Außerdem liegen der Abschaffung des Schienenbonus keine Erkenntnisse zugrunde, wonach der Pegelabschlag zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen geführt hätte. Somit kann es – auch nach Rechtsprechung des BayVGH - jedenfalls nicht abwägungsfehlerhaft sein, bei der Ermittlung der Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Bahnlinien von der Geltung des Schienenbonus auszugehen. Denn eine Erwägung, von der sich der Bundesgesetzgeber Jahrzehnte lang hat leiten lassen, kann nicht zu einem Abwägungsfehler im Rahmen der Bauleitplanung führen.

Darüber hinaus gilt der Wegfall des Schienenbonus ausschließlich für neue Planfeststellungsverfahren oder Planänderungen an Bahnlinien. Ein Verständnis, wonach sich die Übergangsregelungen auf

Bauleitplanverfahren im Geräuscheinwirkbereich von Bahnlinien beziehen, widerspricht dem ausdrücklichen Wortlaut der novellierten 16. BImSchV, die von "Planfeststellungsverfahren" und "Auslegung des Plans" sprechen. Schließlich geht auch aus der Begründung zur Verordnung der Änderung der 16. BImSchV hervor, dass der Schienenbonus nach wie vor anzuwenden ist und nur unter den in § 43 Abs. 1 Satz 2 und 3 der neuen Fassung des BImSchG genannten Bedingungen keine Berücksichtigung mehr findet. Auswirkungen auf die kommunale Bauleitplanung sind in der Gesetzesbegründung weder erwähnt, noch von der Zielsetzung her beabsichtigt gewesen. Anlass für die Abschaffung des Schienenbonus waren vielmehr die hohen Zuwächse beim Schienengüterverkehr, neue Betriebsformen wie Hochgeschwindigkeitsverkehr sowie generell dichtere Zugfolgen. Wenn also eine fragliche Bahnlinie nicht von den Entwicklungen betroffen ist, die Auslöser der Abschaffung des Schienenbonus war, darf nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers auch im Rahmen der 16. BImSchV der Schienenbonus weiter angewandt werden.

Die so ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Nachdem gemäß dem o.g. Rundschreiben in die gemeindliche Abwägung über den Bauleitplan gemäß § 1 Abs. 7 als Beurteilungsmaßstab für den Lärm auch derjenige Pegel eingestellt werden soll, der sich ohne Anwendung des Schienenbonus ergibt, wurden die Berechnungen zusätzlich nach den Vorgaben der "neuen" Schall 03 ermittelt. Auch hierfür sind die Ergebnisse auf Lärmbelastungskarten im Gutachten abgebildet.

Der tagsüber anzustrebende Orientierungswert OW<sub>WA,Tag</sub> = 55 dB(A) wird nahezu flächendeckend eingehalten. Lediglich die Gebäude in den Baufenstern WA 1 und WA 2 im Norden an der Salzburger Straße sind vor den West-, Nord- und Ostfassaden von deutlichen Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 7 dB(A) betroffen. Zudem wird der Orientierungswert am Ostrand des Plangebiets auf den Baufenstern WA 10 und WA 11 geringfügig um 1 - 2 dB(A) überschritten. Weil damit der im Zuge der Abwägung relevante, um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert IGW<sub>WA,Tag</sub> = 59 dB(A) der 16. BImSchV gesichert eingehalten wird, wonach gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen, lösen die ermittelten Orientierungswertüberschreitungen hier kein Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen aus. Anders verhält es sich bei den Baufenstern WA 1 und WA 2: Mit Blick auf die deutlichen Orientierungs- und teilweise auch Immissionsgrenzwertüberschreitungen muss das Entstehen schutzbedürftiger Frei- und Außenwohnbereiche im Anschluss an die – für die Besonnung weniger wichtigen – Nordfassaden im Fall von Neu- oder Ersatzbauten über die Festsetzungen ausgeschlossen werden.

In der Nachtzeit stellt sich die Verkehrslärmbelastung auf Höhe der Obergeschosse naturgemäß wesentlich ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. So sind insbesondere die Parzellen WA 10 und WA 11 entlang der Bahnlinie von teilweise erheblichen Verletzungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts OW<sub>WA,Nacht</sub> = 45 dB(A) um bis zu 12 dB(A) betroffen, die die Gebäude teilweise allseitig erfassen und bis zu 180 m weit in das Plangebiet eindringen. Auch auf den Grundstücken im Norden entlang der Salzburger Straße (WA 1 und WA 2) treten deutliche Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 10 dB(A) auf.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen im vorliegenden Fall nicht zur Minderung der Beurteilungspegel in Betracht, nachdem laut den Ergebnissen zusätzlich durchgeführter Schallausbreitungsberechnungen nicht einmal eine vier Meter hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie am Ostrand des Geltungsbereichs ausreichen würde, um den Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwert in den Baufenstern WA 10 und WA 11 einhalten zu können. Was die Grundstücke im Norden entlang der Salzburger Straße in den Baufenstern WA 1 und WA 2 betrifft, so müsste eine Lärmschutzwand zum einen eine unverhältnismäßige Längen- und Höhenentwicklung aufweisen, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Zum anderen könnten derartige aktive Schutzmaßnahmen nicht durchgehend errichtet werden, weil die Erschließung der Grundstücke gewahrt bleiben muss. Zudem wären sie aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Nachdem die Gebäude in den Baufenstern WA 10 und WA 11 teilweise allseitig von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, wäre auch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die dem Schlafen dienenden Räume zurückgegriffen werden. Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen auf den Parzellen WA 1 und WA 2 wird eine

lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt, sodass alle Schlaf- und Ruheräume über mindestens eine Außenwandöffnung (Fenster, Türen) in den ausreichend ruhigen Gebäudesüdseiten belüftet werden können. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, müssen passive Schallschutzmaßnahmen – analog zu den Wohnnutzungen im Osten des Plangebiets – umgesetzt werden. Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 (2016) gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der Wohnhäuser (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Da der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrswegen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert, die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 liegen, werden Schallschutzmaßnahmen in Analogie dazu nur für diejenigen Fassaden von Neu- oder Ersatzbauten festgesetzt, die von Grenzwertüberschreitungen betroffen sind.

Die Berechnung nach den Vorgaben der "neuen" Schall 03 ohne Anwendung des Schienenbonus führt bei den Grundstücken im Norden des Plangebiets an der Salzburger Straße (Baufenster WA 1 und WA 2) zu keinen Pegelunterschieden, weil die Geräuschsituation hier ausschließlich durch den Straßenverkehrslärm bestimmt wird. Deshalb wären hier auch keine weiterführenden Maßnahmen notwendig, als oben vorgestellt. Anders verhält es sich bei den Baufenstern WA 10 und WA 11 am Ostrand des Plangebiets: Aufgrund der höheren und weiter in das Plangebiet eindringenden Lärmimmissionen müsste für mehr Grundstücke passiver Schallschutz festgesetzt werden, als es nach den Ergebnissen der Berechnung nach der alten Schall 03 notwendig ist. Außerdem wären bauliche Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone) in denjenigen Bereichen zu fordern, in denen der tagsüber geltende Immissionsgrenzwert überschritten wird.

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ließe sich die Verkehrslärmbelastung zwar insbesondere während der Tagzeit spürbar mindern. Nachdem jedoch der Immissionsgrenzwert in 2,0 Metern über Gelände innerhalb der Baugrenzen eingehalten wird, nur auf Höhe der Obergeschosse mit Überschreitungen um 1 – 2 dB(A) zu rechnen ist, die sich vielfach maximal zehn Meter weit in die überbaubaren Flächen hinein erstrecken, und auf jedem Grundstück ausreichend ruhige Außenwohnbereiche im Süden und Westen verwirklicht werden können, wären aktive Schallschutzmaßnahmen aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht nicht zwingend notwendig, zumal die Kosten für derartige Maßnahmen in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stünden.

Die Bahnlinie Freilassing – Bad Reichenhall ist nicht von den Entwicklungen betroffen, die Auslöser für die Abschaffung des Schienenbonus waren. Auf dieser Strecke verkehren weder Hochgeschwindigkeitszüge, noch ist eine relevante Zunahme des Güterverkehrs zu erwarten. Mit einer Verdichtung der Zugfolgen ist ebenfalls nicht zu rechnen, sodass zu Recht davon auszugehen ist, dass Schienenverkehrslärm auch weiterhin in höherem Maße zumutbar ist, als Straßenverkehrslärm. War die Lärmbelastung für eine an eine Bahnstrecke heranrückende Wohnbebauung bisher – also unter Anwendung des Schienenbonus – zumutbar und konnten Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz durch geeignete Maßnahmen bzw. Festsetzungen auf der Ebene der Bauleitplanung gelöst werden, dann gilt dies aus rechtlicher Sicht auch in Zukunft. Deshalb und aus den eingangs genannten Gründen setzt sich die Gemeinde über die höheren Beurteilungspegel, die die Berechnung nach den Vorgaben der "neuen" Schall 03 liefert, im Rahmen der Abwägung hinweg. Mit den beschriebenen Festsetzungen wird den Belangen des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung angemessen Rechnung getragen. Die ermittelte Verkehrslärmbelastung wurde sachgerecht abgewogen und ist aus Sicht des Planungsträgers zumutbar.

#### 8) Beurteilung der Schutzgüter

Die Schutzgüter Vegetation und Fauna sind auf Grund der bereits überwiegend bebauten Flächen kaum betroffen. Bestehende, erhaltenswerte Großgrünstrukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Schutzgut Boden wird durch die festgesetzten Nachverdichtungsmöglichkeiten und dem damit verbundenen Verlust an Oberboden in geringem Umfang tangiert. Entsprechende Festsetzungen bezüglich des Einsatzes wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien sollen die damit verbundenen Eingriffe minimieren.

Das Schutzgut Wasser wird auf Grund seines Grundwasserpegels in ca. 5,50 m unter dem Gelände von baulichen Maßnahmen nicht tangiert. Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone vorgereinigt. Das Trennsystem ermöglicht eine Rückführung der Niederschläge in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft hat das Planungsgebiet hat keine lokalklimatische Bedeutung.

Das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung wird durch die Lage des Planungsgebietes innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs von Mitterfelden nicht tangiert. Bestehende Wegverbindungen in die westlich angrenzenden Ortsteile bleiben erhalten.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch/Lärm/Geruchsemissionen sind Lärmimmissionen von der östlich angrenzenden Bahnlinie auf das Planungsgebiet zu erwarten.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische und erschütterungstechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, welche einerseits in Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand entlang der Bahn) und andererseits in passiven Schallschutzmaßnahmen an den der Bahntrasse zugewandten Gebäudefassaden mündet, welche im Einwirkungsbereich der vorgenannten Immissionen liegen.

Durch die bereits überbaute Fläche können Vorkommens evtl. Bodendenkmäler im Planungsbereich ausgeschlossen werden, so dass auch das Schutzgut Kulturdenkmale von der Planung nicht berührt wird.

#### 9) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Aufgrund des Baubestandes im Planungsgebiet ist die Ver- und Entsorgung der Grundstücke bereits sichergestellt.

Zusätzlich besteht die Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Fernwärmeversorgung.

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

# 10) Auswirkungen der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Mitterfelden Süd ist beabsichtigt, auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage zum einen Um-, An-, und Neubauten in Bereichen bestehender Bebauung zu ermöglichen und zum anderen in Bereichen geringer Bestandsbebauung auf großen Grundstücken eine angemessene Nachverdichtung durch zusätzliche Gebäude zu ermöglichen.

Im überwiegenden Fall, wird sich die Nachverdichtung auf kleinere Anbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude beschränken oder im Falle überalterter Bausubstanz auf Abriss und Neubau hinauslaufen.

Zusätzliche zum Bestand hinzukommende Gebäude werden hauptsächlich im WA 3.2 (in Einzelfällen auch im WA 11 und auf gering bebauten Grundstücken wie auf Fl.Nr. 333/8) erwartet, da dort die Grundstücke relativ groß sind und auf der Westseite noch optional Bauflächen vorhanden sind.

Um die dort zu erwartende Zunahme an baulichen Anlagen und deren Auswirkungen auf den Verkehr zu begrenzen, wurde im WA 3.2 die Grundfläche gegenüber den östlichen Grundstücksteilen geringer festgesetzt.

Mit den Sonderregelungen, welche für den ruhenden Verkehrs getroffen wurden, wird den angebotenen Nachverdichtungsmöglichkeiten eine adäquate Regelung zur Komprimierung der notwendigen Stellplätze zur Seite gestellt, da innerhalb der zum Teil sehr engen Straßen (wie z.B. in der Weitfeldstraße) so gut wie keine Parkmöglichkeiten bestehen.

# 11) Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans davon öffentliche Erschließungsflächen Nettobauland 86.224 m<sup>2</sup>

10.280 m<sup>2</sup> 75.944 m<sup>2</sup>

Teilgebiet	Größe Teilgebiet in m²	Festgesetzte GRZ	GR in m <sup>2</sup>
WA 1	5.297	0,27	1.430
WA 2	2.959	0,27	799
WA 3.1	7.825	0,27	2.113
WA 3.2	3.115	0,21	654
WA 4	5.827	0,27	1.573
WA 5	7.804	0,27	2.107
WA 6	2.703	0,27	730
WA 7	4.307	0,27	1.163
WA 8	6.019	0,27	1.625
WA 9	8.100	0,27	2.187
WA 10	17.834	0,21	3.745
WA 11	4.154	0,27	1.122
WA 6 WA 7 WA 8 WA 9 WA 10	75.944		19.248

München den 14.01,2019

Der Planer

Ainring, den 14.01.2019

Der erste Bürgermeister, Hans Eschlberger

# Anhang zur Begründung: Grundstückstabelle zum B-Plan "Mitterfelden Süd" der Gemeinde Ainring

Gebiet	Fl.Nr.	Größe Grundstk.	GR bestehend	Zahl der Vollgesch.	GRZ bestehend	Anmerkungen
WA 1	522 und 522/1	985 m <sup>2</sup> 519 m <sup>2</sup> 1504 m <sup>2</sup>	378 m³	III	0,25	MFH mit Laden im EG Fl.Nr. 519 dient als Parkplatz
	519 und 519/8	817 m <sup>2</sup> 11 m <sup>2</sup> 828 m <sup>2</sup>	103 m²	I	0,12	EFH
	519/4 und 519/5	478 m² 473 m² 951 m²	127 m <sup>2</sup> 121 m <sup>2</sup> 248 m <sup>2</sup>	III	0,26	MFH mit Laden im EG
	516/6	616 m²	125 m²	II	0,20	EFH
	516/7 und 516/5	407 m <sup>2</sup> 320 m <sup>2</sup> 727 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup> <u>79 m<sup>2</sup></u> 197 m <sup>2</sup>	II	0,27	DH
	516/4	670 m²	122 m²	II	0,18	EFH
WA 2	519/1	727 m²	128 m²	III	0,17	MFH
	516/2	729 m²	80 m²	II	0,10	EFH
	516/3	783 m²	179 m²	Ш	0,23	MFH
	516/1	720 m²	104 m <sup>2</sup> 87 m <sup>2</sup> 191 m <sup>2</sup>	11/1	0,26	ZFH
WA 3	344/7	370 m²	82 m²	II	0,22	EFH, sehr kleines Grund- stück für ein EFH
	344/2	788 m²	88 m²	II	0,11	EFH
	344/8	483 m²	103 m²	II	0,21	EFH
	344/1	420 m²	82 m²	II	0,20	EFH
	347/2	916 m²	223 m²	II	0,24	MFH mit Gegengiebel
	347/5	687 m²	Unbebaut, nur Garage			muss über Fl.Nr. 347/2 erschlossen werden
	332/5 und 332/6	744 m <sup>2</sup> <u>758 m<sup>2</sup></u> 1502 m <sup>2</sup>	210 m²	II	0,14	DH

	331/8	1399 m²	105 m²	11	0,07	EFH
	330/1	664 m²	204 m²	II	0,30	MFH mit Gegengiebel
	331/5	582 m²	unbebaut			muss über Fl.Nr. 330/1 o Fl.Nr. 329/3 erschlossen werden
	329/3	1092 m²	mit Garage bebaut	1		dient Fl.Nr. 330/1
	325/12	532 m²	78 m²	II	0,15	EFH
	325/13	650 m²	88 m²	11	0,13	EFH
	325/16	855 m²	109 m²	II	0,12	EFH
WA 4	334/3	637 m²	90 m²	II	0,14	EFH
	343/1	691 m²	84 m²	II	0,12	EFH
	343/3	669 m²	98 m²	II	0,14	EFH
	332/1 und 332/4	480 m <sup>2</sup> 345 m <sup>2</sup> 825 m <sup>2</sup>	135 m²	II	0,16	DH
	332/7 und 331/1	28 m <sup>2</sup> 713 m <sup>2</sup> 741 m <sup>2</sup>	100 m²	II	0,13	MFH
	331/6 und 331/3	346 m <sup>2</sup> 355 m <sup>2</sup> 701 m <sup>2</sup>	137 m²	II	0,20	ZFH
	332/3	738 m²	126 m²	II	0,17	ZFH
	347/1	823 m²	100 m²	II	0,12	EFH
WA 5	343	950 m²	248 m²	II	0,26	MFH mit Gegengiebel Tiefgarage
	343/7	909 m²	242 m²	II	0,27	MFH Tiefgarage
	343/4	958 m²	154 m²	Ш	0,16	EFH

	343/5 und 343/6	597 m <sup>2</sup> 351 m <sup>2</sup> 948 m <sup>2</sup>	159 m²	II	0,17	DH
	335/4 und 335/5,335/6 335/8,335/9 335/10, 335/11	1006 m²	226 m²	II	0,22	RH
	335 und 335/12, 335/13, 335/14, 335/15 335/16	1022 m²	253 m²	II	0,24	RH
	334	580 m²	76 m²	II	0,12	EFH
	334/9	419 m²	68 m²	11.	0,16	EFH
	334/2	1011 m²	171 m²	11	0,17	ZFH
WA 6	334/3 und 334/7	469 m² 498 m² 967 m²	135 m²	11	0,14	DH
	334/1	1737 m²	457 m²	III	0,26	MFH
WA 7	330/3	480 m²	167 m²	II	0,35	Garage im Haus integriert Extrem hohe GR
	330/4	479 m²	122 m²	II	0,25	EFH
	329/2	648 m²	177 m²	11/1	0,27	ZFH, hoher Versiege- lungsgrad
	329/1	465 m²	134 m²	II	0,29	EFH, Abstandsfläche nach Norden unterschritten
	325/7	641 m²	112 m²	II	0,17	EFH, große Nebenanlage
	325/1	491 m²	89 m²	II	0,18	EFH
	325/8	650 m²	93 m²	II	0,14	EFH
	325/2	452 m²	136 m²	11	0,30	EFH

WA 8	333/19	777 m²	73 m²	II	0,09	EFH
	333/20	751 m²	112 m²	II	0,15	EFH
	333	723 m²	163 m²	11	0,22	EFH mit Tierarztpraxis,
						Garage im Hausintegriert
	333/32	375 m²	86 m²	II	0,23	Sehr kleines Grundstück für ein EFH
	333/34	451 m²	131 m²	II	0,29	EFH
	333/23 und 333/21	792 m <sup>2</sup> 296 m <sup>2</sup> 1088 m <sup>2</sup>	356 m²	II	0,33	MFH
	333/39	264 m²	Unbebaut			Als eigenständiges Baugrundstück nicht geeignet
	333/13	507 m²	116 m²	II	0,23	EFH
	333/14	459 m²	111 m²	11	0,24	EFH
	333/22	619 m²	88 m²	II	0,14	EFH
WA 9	333/10	663 m²	96 m <sup>2</sup> 59 m <sup>2</sup> 155 m <sup>2</sup>	11/1	0,23	EFH
	333/38	534 m²	90 m²	II	0,17	EFH
	333/9 und 333/30, 333/31, 333/37	971 m²	248 m²	II	0,26	RH
	333/27 und 333/28	218 m <sup>2</sup> 279 m <sup>2</sup> 497 m <sup>2</sup>	153 m²	II	0,31	DH, sehr kleines Grundstück
	333/25	1027 m²	316 m²	II	0,31	MFH
	333/7 und 333/8	591 m <sup>2</sup> 1690 m <sup>2</sup> 2281 m <sup>2</sup>	261 m²	II	0,11	DH + MFH
	333/12	1166 m²	126 m²	11	0,11	EFH

	333/11	961 m²	98 m²	-11	0,10	EFH
VA 10	325/18 u. 325/19	562 m <sup>2</sup> <u>577 m<sup>2</sup></u> 1039 m <sup>2</sup>	153 m²	П	0,15	DH
	325/17	1046 m²	108 m²	II	0,10	EFH
	325/15	930 m²	92 m²	II	0,10	EFH, + Freiberufliche Nutzung
	325/14	803 m²	123 m²	II	0,15	EFH
	325/10	800 m²	96 m²	II	0,12	EFH
	325/11	801 m²	156 m²	-11	0,19	ZFH mit Gegengiebel
	325/3	734 m²	124 m²	II	0,16	EFH
	333/1	1686 m²	229 m²	II	0,14	ZFH mit Gegengiebel
	333/18	850 m²	163 m²	11	0,19	ZFH
	333/2	1856 m²	73 m²	II	0,07	EFH
	333/3 und 333/17	1121 m <sup>2</sup> 832 m <sup>2</sup> 1953 m <sup>2</sup>	161 m²	II	0,08	DH
	333/4	1297 m²	220 m²	II	0,17	ZFH
	333/5	1395 m²	94 m²	II	0,07	EFH
	333/24	610 m²	76 m²	II	0,12	EFH
	333/6	400 m²	47 m²	II	0,12	EFH über Fl.Nr. 333/24 erschlossen
	2022/3	847 m²	142 m²	11	0,17	EFH
	2023/2	811 m²	127 m²	11	0,16	EFH, Hammererschließung

2023/3	580 m²	115 m²	II	0,20	EFH mit Gegengiebel
2019/2 und 2019/3	868 m <sup>2</sup> 807 m <sup>2</sup> 1675 m <sup>2</sup>	208 m²	II	0,12	DH
2020/2	1099 m²	88 m²	II	0,08	EFH
2021/2	819 m²	96 m2	II	0,12	EFH
2022/2	562 m²	145 m²	11	0,26	EFH mit Gegengiebel