

BEBAUUNGSPLAN FELDKIRCHEN GEMEINDE AINRING



73. ÄNDERUNG IM BEREICH GASTHAUS/METZGEREI GUMPING UND MÖBELHAUS REICHENBERGER

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines, Anlaß zur Aufstellung, Planungen

Von der 73. Änderung des Bebauungsplans ist der Bereich ab dem Gasthaus Gumping nach Norden hin beiderseits der Gumpinger Straße sowie anschließend ab dem Möbelhaus Reichenberger nach Norden hin östlich der Gumpinger Straße sowie die Gumpinger Straße selbst betroffen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Teilflächen der öffentlichen Flurnummern 2107/2 und 2011/1 (Gumpinger Straße), 1984 (Mühlenstraße) und 2082 (Feldweg) sowie aus den Privatgrundstücken die Fl.Nrn. 1980, 1980/7, 2000/4, 2001/3, 2001/4, 2010/1, bzw. Teilflächen der Fl.Nrn. 1980/9, 2000, 2001, 2010 und 2011, jeweils der Gemarkung Ainring

Primärer Anlass zur Neuordnung dieses Areales ist die Absicht der Gemeinde, die sanierungsbedürftige Gumpinger Straße auszubauen und mit einer bisher fehlenden straßenbegleitenden Fußweganbindung mit Querungshilfe im nördlichen Anschlussbereich an die Bundesstraße 20 auszustatten, um vorrangig für eine größtmögliche Schulwegsicherheit für die von Norden aus Richtung Freilassing her kommenden Schüler zum Schulhaus von Feldkirchen hin Sorge zu tragen.

In diesem Zuge sollen sogleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen der beiden ortsansässigen Betriebe des Gasthauses Gumping mit zugehöriger Metzgerei sowie des Möbelhauses Reichenberger geschaffen werden, um diese beiden Betriebsstandorte im Ortsteil Feldkirchen der Gemeinde Ainring auch noch längerfristig zu sichern.

Zum Vergleich der im nunmehrigen Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht des rechtsverbindlichen Stammbebauungsplans und dessen in diesem Areal rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderungen der Nrn. 26, 30, 48 und 63 wurden synoptische Darstellungen vorgenommen, um die nun beabsichtigten Neu- bzw. Änderungsplanungen und auch die Gebäudebestände gegenüber den ursprünglichen Planungsrechten nachvollziehen zu können.

1.1 Planungsabsichten Gasthaus Gumping

Das Gasthaus Gumping mit zugehöriger, hauseigener Metzgerei ist ein seit Jahrzehnten gut florierender Gastronomiebetrieb mit bodenständiger Küche, welcher Metzgereiprodukte aus Eigenherstellung und regionale Produkte aus dem näheren Umland verarbeitet.

Jedoch sind in diesem bestehenden Anwesen mit derzeit 11 Doppel- und 2 Einzelzimmern nur begrenzte Übernachtungsmöglichkeiten für Urlaubs- und Kurzzeitgäste vorhanden.

Aufgrund der jedoch starken Nachfrage nach Gäste-, insbesondere Einzelzimmern, vor allem durch Geschäftsreisende aus der nahegelegenen österreichischen Landesmetropole Salzburg mit Flughafen, beabsichtigt der Grundstückseigentümer nun, auf einer Teilfläche seines gegenüber der Gumpinger Straße liegenden Grundstücksareals der Fl.Nr. 2000 ein sog. "Boarding-Haus" in zwei parallel gelagerten Hauptbautrakten mit baulich untergeordnetem Verbindungsbau bei je zwei Vollgeschossen und als Nicht-Vollgeschosse ausgebauten Dachgeschossen zu errichten, wobei eine überwiegende Ausgestaltung mit Einzelzimmern mit jeweils zugeordneten Nasszellen sowie mit im Erdgeschoß integrierter Zentralküche mit Frühstücks-/Aufenthaltsraum und Neben-/Wirtschaftsräumen für Kurzaufenthalte geplant ist, wobei natürlich auch längerfristige Aufenthalte für Urlaubsgäste in der Region ermöglicht werden sollen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Feldkirchen" weist für das o.g. Areal grundsätzlich ein Baurecht aus, welches jedoch im Grundrisszuschnitt und in Größenordnung für die angedachte Neubebauung mit zwei parallel gelagerten, zweigeschossigen Gebäudetrakten mit Verbindungsbau nicht umsetzbar bzw. nicht ausreichend bemessen ist.

Hierbei ist es zunächst kurz- bis mittelfristig geplant, einen Gebäudetrakt als Boarding-Haus zu errichten.

Sollte sich eine periodisch-fluktuierende Boardinghaus-Nutzung als nicht rentabel erweisen, so soll alternativ die Möglichkeit geschaffen werden, den anderen Gebäudetrakt dann im Geschoßwohnungsbau für dauergenutzte Wohneinheiten zu errichten, was nicht zuletzt auch zur Deckung des allgegenwärtigen Wohnraumnotstandes beitragen würde.

Nachdem der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Wohneinheitenbegrenzung nicht festsetzt, sind beide Nutzungsarten als Boarding-Haus oder als Mehrfamilienhaus möglich und auch im Rahmen der Nutzungszulässigkeiten des § 5 der Bau-nutzungsverordnung im Dorfgebiet zulässig.

Die Baufensterbreiten werden mit 20,0 m relativ großzügig ausgelegt, um Gebäudebreiten von ca. 15,0-16,0 m für ein Boarding-Haus mit zweireihig angeordneten Zimmerzeilen oder alternativ für ein Mehrfamilienhaus mit ausreichend bemessenen Dauerwohneinheiten mit jeweils beidseitigen Balkon- bzw. Terrassenleisten zu ermöglichen.

Nachdem im Erdgeschoß für die dort angedachte Zentralküche sowie den Aufenthalts- bzw. Frühstücksraum aufgrund wohl notwendiger Deckenabhängungen für Entlüftungseinrichtungen etc. Geschoßhöhen von 3,20 m - 3,50 m erforderlich werden können, soll die seitliche Wandhöhe mit bis zu max. 7,25 m zugelassen werden, um eine noch vertretbare Kniestockhöhe im Dachgeschoß für die dortig geplanten Dachgeschoßzimmernutzungen zu ermöglichen.

Zur Belichtung der nur traufseitig orientiert-belichtbaren Dachgeschoßzimmer soll je Zimmer auch eine Dachgaube zusätzlich zugelassen werden.

Weiterhin ist es geplant und für einen funktionellen Betriebsablauf auch unbedingt notwendig, in unmittelbarer Nähe der beiden bestehenden Betriebsstätten des Gasthauses und der Metzgerei, westlich des Gasthauses Gumping ein zweigeschossiges Wohnhaus mit nördlich angesetzter Doppelgarage aufgrund der bedarfsgerechten Schaffung von Wohnflächen zur Eigennutzung der Betreiberfamilie des Gasthauses Gumping mit zugehörigem Metzgereibetrieb zu errichten.

Dieses geplante Betriebsleiterwohnhaus ragt in westliche Richtung moderat über die bestehende Ortsrandbauflucht hinaus. Dies begründet sich daraus, dass hier ein gewisser Sicherheitsabstand zu dem westlich am Gasthaus stockenden orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestand geboten ist; ferner ist festzustellen, dass die Ortsrandbauflucht bisher bereits des Öfteren, z.B. mit der 4. und der 41. Bebauungsplanänderung, nach Westen hin durchbrochen wurde. Auch kann die gemäßige Auskrugung aus der Bauflucht aufgrund der Parzellenunschärfe des hier maßgebenden Flächennutzungsplans aus städtebaulicher Sicht noch hingenommen werden.

Nach eingehenden Untersuchungen und Besprechungen mit dem Betriebseigner ist ein externer, weiter entfernter Wohnhausstandort aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht zielführend.

1.2 Planungsabsichten Möbelhaus Reichenberger

Das Möbelhaus Reichenberger besteht seit dem Jahre 1895 als alteingesessener Schreinereibetrieb und seit dem Jahre 1972 in Feldkirchen.

Es werden derzeit 55 Mitarbeiter beschäftigt.

Nachdem die betriebliche Infrastruktur bzw. die baulichen Zustände teilweise nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen entsprechen, beabsichtigt der Eigentümer des Betriebes bauliche Veränderungen und Erweiterungen an seiner Liegenschaft. So sollen die bestehenden LKW-Garagen und die Büro- und Sozialräume abgebrochen und durch größere Neubauten ersetzt werden sowie die Produktions- und Lagertrakte eine Erweiterung erfahren.

Auch ist geplant, die bestehenden Stellplatzbereiche einer Neuordnung zuzuführen. Die derzeit vorgesehenen Planungen werden nachstehend stichpunktartig beschrieben:

- Trennung der An- und Auslieferungsbereiche für schnellere Warenannahme mit zwei Anlieferungstoren und zwei Warteplätzen für Lieferanten auf dem Firmengelände zur Verkürzung der Wartezeit und zur Fernhaltung von LKW-Aufstellungen auf der Gumpinger Straße.
 - Überdachter Anlieferungsbereich mit 4 zusätzlichen Ladetoren für mehr Ergonomie- ladung sowie Schnee- und Eisfreihaltung der LKW's in den Wintermonaten.
 - Neue Lagerhalle zwischen dem Anlieferungsbereich und der bestehenden Werkshalle bzw. der Schreinerei, um Verzögerungen bei den An- und Auslieferungen zu vermeiden.
- Aufgrund möglicher Brandschutzaufgaben bei der Genehmigungsplanung müssen ggf. die Lagerhallen noch um ca. 5,0 m zur Straße hin verschoben werden, falls der Innenhof zum Spänebunker hin für die Feuerwehr befahrbar bleiben muss; diesbezüglich werden die Hauptbaugrenzen in diesem Bereich großzügig ausgewiesen.
- Erweiterung der Bürofläche mit zentriert zugeordneten Arbeitsbereichen und Besprechungsraum.
 - Erweiterung und Erneuerung der Sozial- und Pausenräume zu einem zeitgemäßen Standard.
 - Neue Pkw-Garage östlich an das bestehende Wohnhaus angesetzt.

- Erweiterung des bestehenden Schreinereitракtes nach Norden hin mittels einer neuen Werkshalle auf Grund größerem Platzbedarf für Schreinereimaschinen mit zusätzlichen Sicherheitseinrichtungen.
- Nach den derzeit aktuellen Planungsabsichten des Betriebes soll kurz- bis mittelfristig eine Neugestaltung und Befestigung des bestehenden Parkplatzbereiches nördlich des bestehenden Wohnhauses mittels sickerwasserfähigen Pflasterbelägen für die Stellplätze und Asphaltierung für die Fahrbahngasse erfolgen.
Um jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für evtl. spätere bedarfsgerechte, betriebsspezifisch erforderliche Betriebserweiterungen bzw. -umstrukturierungen, ggf. verbunden auch mit einer möglichen Wohnhausverlagerung an die Nordgrenze, zu schaffen, werden auf diesem Areal nördlich entlang der neuen Plangrenze und westlich in Verlängerung der bestehenden Wohnhauswestfassade sogleich entsprechende Hauptbaugrenzen ausgewiesen.

Für die beiden letzten Planungsbeschreibungen der neu geplanten Werkshalle und der Parkplatzneugestaltung ist ein Grundstückstausch zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 2010/1 (Eigentümer Reichenberger) und den Grundstücken Fl.Nrn. 2010 bzw. 2001 (Eigentümer Langwallner) erforderlich, wozu zwischen diesen beiden Grundstückseigentümern bereits Einvernehmlichkeit besteht und eine privatrechtliche Regelung erfolgt.

Die Höhenentwicklungen sowie die Dachgestaltungen der geplanten baulichen Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen orientieren sich an den bestehenden Höhenentwicklungen bzw. den vorhandenen Dachlandschaften.

1.3 Verfahrensrecht

Nachdem nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit dem Bauamt des Landratsamtes Berchtesgadener Land aufgrund der Umfänglichkeit der vorgesehenen Maßnahmen verfahrensrechtlich eine Bebauungsplanänderung nach den vereinfachten Verfahren nach § 13, § 13a oder § 13b BauGB nicht umsetzbar ist, veranlasst die Gemeinde Ainring die 73. Änderung des Bebauungsplans "Feldkirchen" im Regelverfahren nach § 3ff BauGB mit Umweltprüfung und mit entsprechend qualifizierenden Festsetzungen für den relevanten Bereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben zu schaffen.

1.4 Art der Nutzung

In der Art der Nutzung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der bestehenden Gebietstypik bzw. Siedlungsstruktur als Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung bzw. als Dorfgebiet i.S.v. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst die folgende Anzahl an Bestands- bzw. Planwohnungen

Wohnhaus Parz.Nr. 4		1
Wohnhaus Parz.Nr. 5		1
Wohnhaus Parz.Nr. 6		1
Wohnhaus Parz.Nr. 7	1	
Wohnhaus Parz.Nr. 8	1	
Gasthaus Gumping Parz.Nr. 133	3	
Wohnhaus Parz.Nr. 133		1
Metzgereigebäude Parz.Nr. 133a	2	
insgesamt	7	4

Somit stehen im Plangebiet den gewerblichen Nutzungen derzeit insgesamt 11 Wohneinheiten gegenüber, was einem verträglichen Wohn-/Gewerbeverhältnis Rechnung trägt; bei Einbeziehung einer möglichen Mehrfamilienhausnutzung auf Parz.Nr. 8 kann sich dieses Nutzungsverhältnis nachträglich noch nachverdichten.

1.5 Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Vollgeschossigkeit sowie die seitliche Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Der relativ hohe Ansatz der Grundflächenzahl bis auf bzw. nahe an das gemäß § 17 Abs. 2 BauGB zulässige Höchstmaß von 0,60, mit 50%-Option für Nebenanlagen bis 0,80, begründet sich daraus, dass auf den im Baubestand bereits relativ großflächig bebauten Grundstücken des Möbelhaus Reichenberger (Parz.Nr. 7), des Alten Stall (Parz.Nr. 8), des Gasthaus Gumping (Parz.Nr. 133) und der Metzgerei Gumping (Parz.Nr. 133a) zusätzlich auch noch die Stellplatz- und sonstigen privaten Verkehrsflächen im Bestand bereits großflächig asphalt-vollversiegelt sind.

Die GRZ für das geplante Boarding-Haus wurde auf die zwischenzeitlich fortgeschrittene Vorentwurfsplanung abgestellt, diese ist auch hier aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung städtebaulich gerechtfertigt.

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Grundflächenzahlen begründet sich somit daraus, dass für die im Bestand bereits großflächig bebauten bzw. vollversiegelten, gewerblich genutzten Bestandsgrundstücke und für die Grundstücke für geplante notwendige touristische Nutzungen bzw. den Geschoßwohnungsbau eine höhere Grundflächenzahl benötigt wird, als für die drei Einfamilienhausparzellen der Nrn. 4, 5 und 6.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl dürfen die planlich festgesetzten Flächen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der anrechenbaren Grundstücksfläche zugerechnet werden, nachdem diese Flächen, anders als etwa festgesetzte Ortsrandeingrünungsflächen, planungsrechtlich nicht als sog. „zweckbestimmte Flächen“ gelten.

Hinsichtlich der Höhenentwicklungen der Hauptgebäude werden in Anlehnung an die bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten des Stammbebauungsplans und auch an die Bauweise der derzeit bestehenden, näheren Umgebungsbebauung in Summe max. zwei Vollgeschosse zugelassen.

Für die Höhenlage der Gebäude wird der Erdgeschoßrohboden als untere Bezugsebene als Maximalniveau für die Bemessung der seitlichen Wandhöhe festgesetzt, für welche als durchsetzbaren bzw. unveränderbaren Höhenbezugspunkt jeweils gesondert für jede Parzelle die Oberfläche des Straßenrandes der Gumpinger Straße mittels Plandarstellung bestimmt wird.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zu dem seit dem 14.03.1986 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring wurde in den letzten Jahren ein Verfahren zur Neuaufstellung durchgeführt. Dieses Verfahren wurde zwischenzeitlich bereits abgeschlossen, die Unterlagen befinden sich derzeit beim Landratsamt Berchtesgadener Land zur Genehmigung.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gemäß deren Festsetzungen für den nördlichen Bereich der Parzellen Nrn. 4, 5, 6 und 7 als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNutzungsverordnung und für den südlichen Bereich der Parzellen Nrn. 8, 9, 133 und 133a als Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO ausgewiesen, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung getragen ist.



3. Naturräumliche Gegebenheiten, Grünordnung, Freiflächengestaltung

Das Planungsgebiet wird im Norden und Süden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die bereits bebauten Bereiche sind teils durch Parkplatz- und Lagerflächen genutzt. Entlang der Gumpinger Straße befinden sich mehrere Gehölzreihen aus Linden, Ahorn und Platane.

Die Grünordnung sieht die Festsetzung von privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrünfläche“ entlang der Mühlenstraße vor.

Im Osten der Parzellen 4, 5 und 6 sowie der Parzellen 8 und 9 und westlich der Metzgerei Gumping (Parzelle 133a) werden „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Neupflanzung von Bäumen östlich der geplanten Wohnbebauung im Norden stellt eine Ergänzung des bestehenden Gehölzbestandes entlang der Gumpinger Straße und als Ortsrandeingrünung nach Osten dar.

Die Grünfläche westlich der Metzgerei Gumping ist als Wiesenfläche mit einer lockeren Bepflanzung mit Obstbäumen vorgesehen, um weiterhin eine gute Blickbeziehung von der Bundesstraße auf den Betrieb gewährleisten zu können.

Für Neupflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

4. Umweltprüfung, Umweltbericht, naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Siehe Umweltbericht

5. Infrastruktur

Die Erschließung für den Planbereich ist durch die gemeindlichen bzw. öffentlichen infrastrukturellen Einrichtungen problemlos sichergestellt, wobei noch entsprechende Sparten zur Erweiterung der jeweiligen Anlagen zu schaffen sind.

Die Verkehrsanbindung des gesamten Planbereiches erfolgt direkt an die gemeindlich-öffentliche Gumpinger Straße, welche nun ausgebaut und mit einem begleitenden Fußweg versehen werden soll.

Die exakte Ausgestaltung der Straße hinsichtlich der erforderlichen Fahrbahn- und Fußwegbemessungsbreiten sowie des Fahrbahnteilers im Anschlussbereich an die B 20 wird im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung eines hierfür qualifizierten Planungsbüros in einvernehmlicher Abstimmung mit der amtlichen Verkehrsbehörde festgelegt.

Hinsichtlich des bestehenden Gasthauses und des geplanten Boardinghauses der Parzellen Nrn. 133 und Nr. 9 wird bzgl. der Belange des öffentlichen Nahverkehrs auf die bestehende Buslinie Nr. 3 Freilassing – Ainring – Hammerau – Bad Reichenhall verwiesen. Die Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Grundschule Feldkirchen und ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar.

Weiter sind die bestehenden Bahnhaltepunkte Hammerau und Mitterfelden bequem und sicher mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Die Schmutzwässer werden in den Gemeindekanal eingeleitet, die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung ist durch Anschluss an die Anlagen der öffentlichen bzw. örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes und der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers bzw. zu Altlastenverdachtsflächen wurden in der Bebauungsplanung entsprechende Texthinweise aufgenommen.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet, das als Misch- und Dorfgebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der B 20 und der Bahnstrecke 5740 Freilassing - Bad Reichenhall. Den innerhalb des Plangebiets existierenden Gewerbebetrieben sollen Neu- und Erweiterungsbauten zur Standortsicherung ermöglicht werden. Zudem werden neue Bauräume für Wohnbebauung geschaffen.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie aus den bestehenden und den geplanten Neu- und Erweiterungsbauten der Gewerbebetriebe berechnet und beurteilt.

Straßenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Misch-/Dorfgebiet von 60 dB(A) tags an allen Baugrenzen eingehalten wird. Auch nachts kann der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Misch-/Dorfgebiet von 50 dB(A) mit Ausnahme der westlichen Fassaden der Bauräume 133a und 133 an allen Baugrenzen eingehalten werden. Der IGW_{16.BlmSchV} der 16. BlmSchV – maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen – kann Tag und Nacht durchgehend eingehalten werden.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die VDI 2719 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht. Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

Da sämtliche Bauräume über ausreichend ruhige Außenbereiche verfügen und über eine straßen- bzw. bahngewandte Fassade belüftet werden können, werden neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile daher semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) und ggf. fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt.

Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen am Gasthaus Gumping im Nachtzeitraum mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Misch-/Dorfgebiet an den benachbarten Bauräumen zu rechnen ist.

Streng nach TA Lärm muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Zum Schutz des genehmigten

Betriebs des Gasthauses Gumping werden für die von Überschreitungen betroffenen Fassaden von Neubauten Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

7. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen der Bebauungsplanänderung.

Soweit sich hierbei verminderte Abstandsflächen ergeben, findet Art. 6 Abs.5 Satz 3 der BayBO Anwendung.

Im Ergebnis betrifft dies die Parzellen Nrn. 5 und 6 (jeweils östliche Abstandsfläche), die Parzelle Nr. 7 (nördliche, östliche und südliche Abstandsfläche) sowie den geplanten Wohnhausneubau auf Parzelle Nr. 133 (westliche Abstandsfläche).

Städtebaulich begründet sich dies wie folgt:

Auf den Wohnungsbaugrundstücken der Parzellen Nrn. 4, 5 und 6 besteht aufgrund der einzuhaltenden Vorgaben des Flächennutzungsplans und des hieraus entwickelten rechtsverbindlichen Bebauungsplans ein relativ schmal begrenzter Grundstückszuschnitt, worin bei Anwendung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine funktionale Grundrissausbildung mit ansprechender, ortstypischer Fassadengestaltung nicht mehr umsetzbar wäre.

Selbiges betrifft das geplante Neubaugebiet im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 133, wo dieses Kriterium zusätzlich noch auf Grund des gebotenen Abstandes zu dem dort stockenden, orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestand belastet wird.

Auf dem gewerblich genutzten Areal Parzelle Nr. 7 des Möbelhauses Reichenberger liegen die südlichen und östlichen Bestandsfassaden bereits in gegenüber Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO verminderten Abstandsflächen, welche für die vorgesehenen Betriebserweiterungen einer durchgehenden Fortführung und auch an der Nordfassade einer verminderten Abstandsfläche gegenüber Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bedürfen, um für die geplanten Betriebserweiterungen der dortigen Produktionsstätten einen funktionalen und rentablen Raumbedarf zu schaffen.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf den Nachbargrundstücken (Belichtung, Besonnung, Brandschutz) werden dadurch nicht beeinträchtigt, nachdem die Fassaden einerseits zur freien Landschaft bzw. zu unbebaubaren Nachbarbereichen orientiert sind bzw. zu bebauten Nachbarbereichen ausreichende Abstände aufweisen.

8. Zusammenfassung

Mit dem geplanten Ausbau der Gumpinger Straße mit begleitendem Fußweg wird primär der Schulwegsicherheit Sorge getragen, wozu in diesem Zuge hinzukommend planungsrechtliche Neubau- und Erweiterungszulässigkeiten zur Standortsicherung langjähriger, ortsansässiger Betriebe geschaffen werden.

Die bestehenden bzw. zu schaffenden Wohneinheiten werden bedarfsgerecht der Eigennutzung bzw. der einheimischen Bevölkerung oder touristischen Nutzungen vorbehalten.

Die baulichen Anlagen werden in landschaftsgebundener, ortsüblicher Bauweise errichtet, die ökologischen und artenschutzrechtlichen Belange sowie die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von einem qualifizierten Landschaftsplanungsbüro begleitet und die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse werden durch entsprechende Fachgutachten ermittelt und wenn erforderlich umgesetzt.

Die Erschließung des Planbereiches ist über die gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen problemlos gesichert und die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan.

Aus diesen v. g. Gesichtspunkten ist die 73. Änderung des Bebauungsplans "Feldkirchen" der Gemeinde Ainring im vorgesehenen Plangebiet aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten als vertretbar und verträglich zu bewerten.

Ainring, den 10.09.2019
Geändert: 20.08.2020

.....
(Martin Öttl, 1.Bgm.)

Entwurfsverfasser Bebauungsplan

Architekten + Stadtplaner

Romstätter PartmbB

Bahnhofplatz 2

83278 Traunstein

Tel.:0861/12348-Fax:13123



Grünordnung und Umweltbericht:

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

82398 Etting-Polling

Tel.: 08802/91091

Traunstein, den 10.09.2019
Geändert: 20.08.2020