

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1 Vorbemerkung

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung stellt dar, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Außerdem werden die Gründe genannt, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Planungsanlass

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen der Gemeinde Ainring ist unter anderem die Suche nach einem endgültigen Standort für einen Kindergarten. Dieser besteht derzeit in Form einer Übergangslösung im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

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

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur sachgerechten Berücksichtigung der Umweltbelange wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darstellt. Er ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Für das Schutzgut Mensch bietet das Planungsgebiet bereits im Ausgangszustand wichtige Erholungs- und Sportflächen. Das Angebot wird sich durch die geplanten Nutzungen noch verbessern.

Für Tiere und Pflanzen sind die wichtigsten Lebensräume die größeren Gehölzzonen, Einzelbäume und Gehölzgruppen, die über den gesamten Geltungsbereich verstreut sind. Dieser wertvolle Gehölzbestand bleibt bis auf wenige Einzelgehölze im Bereich künftiger Erschließungen erhalten und wird durch den Bebauungsplan gesichert. Auch artenschutzrechtliche Betroffenheit, insbesondere von den hier relevanten Tiergruppen der Fledermäuse und Vögel, können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser war zum einen zu untersuchen, inwiefern die Abflusssituation des Mühlstätter Grabens für das Planungsgebiet relevant ist. Hier ergaben hydraulische Untersuchungen, dass der Geltungsbereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche liegt und sich daher keine Nachteile für Ober- und Unterlieger ergeben. Zum anderen zeigte sich, dass der eher geringe Grundwasserflurabstand und eine hohe Durchlässigkeit des Schotterkörpers zu einer gewissen Empfindlichkeit des Grundwassers

gegenüber Stoffeinträgen und Eingriffen in den Grundwasserkörper führen. Mit Blick auf das Landschaftsbild sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Nutzungen gut eingegrünt und angemessen eingebettet in die umgebende Landschaft. Lediglich die breit ausgebaute und stark befahrene Schwimmbadstraße ruft hier eine gewisse Zerschneidung hervor.

Für die sonstigen Schutzgüter, hier also Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter und Boden sind weder im Bestand besondere Bedeutungen zu berücksichtigen noch führen die Planungen zu erheblichen Auswirkungen.

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend des aktuellen Leitfadens zur Eingriffsregelung führte zu zwei Ausgleichsflächen.

Zum einen wird innerhalb des Geltungsbereichs eine artenreiche, gestufte Baumhecke angelegt, die gleichzeitig die künftigen Schulfreiflächen zur Schwimmbadstraße hin optisch und räumlich abgrenzt. Zum anderen wird ca. 4 km nordwestlich des Geltungsbereichs bei Gesselhart auf einer bisherigen Wiese ein naturnaher Feuchtbiotopkomplex als Lebensraum für gefährdete Vogel- und Amphibienarten angelegt.

Die Umweltprüfung kam zum Schluss, dass nach Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen keine nach § 14 (1) BNatSchG erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

4 **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange / Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in Form eines Rahmenplans in der Fassung vom 08.12.2020 wurde in der Zeit von 30.12.2020 bis 15.02.2021 durchgeführt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2022 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 20.05.2022 statt.

Seitens der **Öffentlichkeit** und der **Behörden** wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

Raumordnerische Belange

Seitens der Regierung von Oberbayern wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Mitterfeld Nordwest - Gemeinbedarfsflächen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe der Gemeinbedarfseinrichtungen zu Wohn- und Gewerbegebieten muss den Belangen des Lärmschutzes Rechnung getragen werden. Durch die Erarbeitung eines entsprechenden Schallschutzgutachtens wurde dem Einwand Folge geleistet. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet und in den angrenzenden Bereichen zu sichern, wurde entlang der Schwimmbadstraße eine Lärmschutzwand festgesetzt, die die nördlich liegende Wohnbebauung vor den Emissionen der Sportanlagen schützt. Weitere Festsetzungen betreffen die Einhaltung einschlägiger DIN-Normen (z.B. DIN 4109), Grundrissorientierungen, fensterunabhängiger Lüftungen sowie die schallabsorbierende Auskleidung von Tiefgaragenrampen.

In einem Teilbereich des Geltungsbereichs wurde ein „Reines Wohngebiet“ (WR) auf ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) abgestuft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer durch die „Abstufung“ ausschließlich erweitert werden; eine Beschränkung der bauplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten ist mit der Änderung der Gebietsart nicht verbunden. Allerdings führt die Änderung der

Gebietsart zu einer Verringerung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit des Gebietes, insbesondere zu höheren Lärmrichtwerten. Diese Veränderung wurde gesehen, allerdings als hinnehmbar beurteilt, da sie sich insgesamt noch auf einem niedrigen Niveau bewegt, auf dem eine Wohnnutzung ohne Weiteres möglich ist.

Das zunächst im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes (Gemeinbedarf 2) geplante Spielfeld mit 400 m Rundbahn wurde auf Grund mangelnder Erfordernis aus der Planung entfernt. Stattdessen können in diesem Bereich weitere Freiflächen oder aber Schulsportanlagen für die mögliche Schulerweiterung situiert werden.

Höhenentwicklung der Gebäude

Für den Bereich des Schwimmbades wurde die Höhenentwicklung hinterfragt. Im Ergebnis der Prüfung wurde die maximal zulässige Wand-/Firsthöhe von 15 m auf 14 m reduziert.

Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen im westlichen Bereich des Planungsgebietes zu bewältigen, wurde am Einmündungsbereich der Straße nach Thundorf (BGL 10) in die Schwimmbadstraße (BGL 18) ein Kreisverkehr angeordnet. Dieser ermöglicht eine konfliktfreie Abwicklung der verschiedenen Abbiegebeziehungen und eine verkehrsgerechte Querung der Schwimmbadstraße durch zu Fuß gehende und Fahrradfahrende. Gleichsam hat die Einrichtung eines Kreisverkehrs eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung.

Schutz vor Überschwemmungen

Um zu ermitteln, ob eine Überschwemmung des westlichen Planungsgebietes durch den Mühlstätter Graben möglich ist, wurde eine entsprechende hydrotechnische Prüfung erarbeitet. Im Ergebnis konnte für ein 100-jährliches Ereignis festgestellt werden, dass das Planungsgebiet außerhalb der ermittelten Überschwemmungsgebiete liegt.

Dachneigungen im WA

Um für mögliche Ersatzbauten im Allgemeinen Wohngebiet die Festsetzungen zu den Dächern zu konkretisieren, wurde festgesetzt, dass auf Hauptgebäuden ausschließlich Flachdächer (bis maximal 10° Dachneigung) zulässig sind.

Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalschutz wies auf das eventuelle Vorkommen von Bodendenkmälern hin, die bei Auffinden der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Splittersiedlung

Die Splittersiedlung an der Schwimmbadstraße soll bewusst im Außenbereich verbleiben. Daher wurde auf eine Aufnahme in den Geltungsbereich verzichtet.

Leitungsnetz

Seitens der Energienetze wurde auf die vorhandene Erdgashochdruckleitung hingewiesen, die in der Planung zu berücksichtigen ist und in deren Schutzstreifen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.

Die Telekom wies auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien im Planungsgebiet hin, die zu berücksichtigen sind und verwies auf entsprechende Merkblätter, die in der weiteren konkreten Planung zu berücksichtigen sind.

Naturschutz

Seitens der Naturschutzbehörde am Landratsamt BGL wurde aus fachlicher Sicht Einverständnis mit der vorliegenden Bebauungsplanung bekundet.

Unabhängig von den vorgenannten planerischen und planungsrechtlichen Inhalten wurden in der Satzung und der Begründung einzelne Inhalte redaktionell angepasst und konkretisiert.

5 Überprüfung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Um zu einem ausgewogenen Planungsansatz und einer durchdachten planerischen Lösung für das Planungsgebiet zu gelangen, wurden im Vorfeld mehrere Lösungsansätze auf Ebene einer Rahmenplanung geprüft und ausgelotet. Der final gewählte Lösungsansatz bildete dann die planerische Grundlage für den Bebauungsplan. Insgesamt umfasste die Prüfung auf Ebene der Rahmenplanung 6 Planungsvarianten.

In den Varianten wurden vor allem verschiedene Standorte für die gewünschten Sport- und Freizeitflächen geprüft. Diese Prüfung war relevant aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche an den Platzbedarf und dem Wunsch der Gemeinde, einen Fußballplatz umsetzen zu können, der die DFB-Mindestmaße erfüllt. Parallel dazu wurde ein geeigneter Standort für die dringend benötigte Kindertagesstätte gesucht. Im Bereich des Schwimmbades sollte neben den Stellplätzen für Autos und Fahrräder auch Camper-Stellplätze vorgesehen werden.

Aufgrund der einhergehenden Emissionen der Sportflächen (u.A. Bolzplatz, Basketball, Skater) und der Nachbarschaft zu schützenswerten Misch- und Wohnbebauungen wurden die einzelnen Lösungsansätze eng mit einem Schallgutachter abgestimmt.

Die Ergebnisse der Abstimmung mit dem Schallgutachter flossen in die Planung ein, so dass entlang der Schwimmbadstraße eine kombinierte Wall-Wandkonstruktion vorgesehen wurde, um die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu schützen.

Auf Ebene der Rahmenplanung wurden mehrere Standorte für ein Spielfeld in der Größe 68 m x 105 m und einer 400 m Rundbahn untersucht, wie z.B. der Bereich zwischen Salzstraße und Schwimmbadstraße (Gemeinbedarf 3), und auf dem Areal der bestehenden Schulsportanlage an der Salzstraße (Gemeinbedarf 1). Als idealer Standort erwies sich dabei der südwestliche Teilbereich des Planungsgebietes (Gemeinbedarf 2). Letztendlich wurde aber auf die Anordnung dieses Spielfeldes verzichtet, da der Bedarf an einer solchen Spielstätte infrage gestellt wurde.

Vor dem Hintergrund kam die Gemeinde Ainring zum Schluss, dass die Planungsvariante 6 die Grundlage für den Bebauungsplan die sinnvollste Möglichkeit zur Umsetzung der diversen Planungsziele darstellt.

Fassung vom 21.10.2022,
erarbeitet für die Gemeinde Ainring durch:

Stadtplanung Breunig
Helmut Breunig
Seitzstrasse 19
80538 München

Fisel und König
Wir tun was für die Landschaft

Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Oberer Graben 3a
85354 Freising
08161 – 49 650 46