

Gemeinde Piding

Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“ dient der Schaffung von dringend notwendigen und gesetzlich vorgegeben Kindertageseinrichtungen. Den Kommunen obliegt die Planungsverantwortung. „Die Kommunen sind für die rechtzeitige Bereitstellung und den Betrieb von Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in der Kindertagespflege zuständig (Art. 5 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz BayKiBiG, Sicherstellungsgebot). Sie tragen die Planungs- und davon abgeleitet auch die Finanzierungsverantwortung für die hierzu erforderlichen Betreuungsangebote. Zur Feststellung des Bedarfs haben die Gemeinden die Bedürfnisse der Eltern und ihrer Kinder zu erheben und den festgestellten Bedarf regelmäßig zu aktualisieren.“ (Auszug aus der Homepage des Bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales)

Die Gemeinde Piding hat diesen Bedarf auf Grundlage der internen Unterlagen erhoben und festgestellt, dass Handlungsbedarf zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung besteht. Auf Basis dieser Vorgaben beabsichtigt deshalb die Gemeinde Piding im Jahr 2025 die Errichtung einer Kindertageseinrichtung.

Im Haushalt sind von 2023 bis 2026 rund 6 Mio. € eingeplant. Förderanträge bzw. Anträge zum vorzeitigen Baubeginn nach BayFHolz und FAG wurden gestellt. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“ gemäß § 10 BauNVO für Kinderbildung- und -betreuung aufgestellt.

Das zu beplanende Gebiet liegt zentral im Ort, ist infrastrukturell bereits als bestehendes Freizeitgelände angebunden und für eine Kindertageseinrichtung geeignet. Eine Abschätzung bzgl. Hochwasserschutz ist in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein erfolgt.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel des Bebauungsplanes ist, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von Baurecht für eine Kindertageseinrichtung in der Gemeinde Piding unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange zu ermöglichen.

Die beabsichtigte Fläche wird bereits als Freizeiteinrichtung entlang der innerörtlichen Lattenbergstraße genutzt, liegt zentral im Ortsgebiet von Piding und ist auch für berufstätige durch die Anbindung an die Gewerbebereiche Lattenbergstraße und Gännslehen optimal erreichbar. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu erreichen, wird der Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“ aufgestellt.

Zur Sicherung der grünordnerischen Belange wird das beabsichtigte Gebäude gefühlvoll in die vorhandene Grünstruktur eingesetzt. Da eine Kindertageseinrichtung auch entsprechende Außenflächen zum Spielen der Kinder benötigt, wird der vorhandene Grünbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortgeführt.

In der Gesamtbetrachtung von städtebaulicher Entwicklung, Höhenentwicklung und Kubatur eines möglichen Gebäudes durch entsprechende Festsetzung der Grund- und Geschossfläche sowie die Integration des Bebauungsplanes in den vorhandenen Grünbereich werden die Ziele zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung gemäß Landesentwicklungsplanes erreicht.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden § 2 Abs. 1, die §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt im Verfahren gemäß § 8 BauGB unter Berücksichtigung des § 9 BauGB.

2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 15.03.2022 und wurde am 04.10.2022 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 12.10.2022 bis 11.11.2022 .
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 04.10.2022 bis 11.11.2022 .
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 15.04.2024 bis 23.05.2024 .
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.04.2024 bis 23.05.2024.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt mitten im Gemeindegebiet der Ortschaft Piding. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft den nordwestlichen Teil des Flurstücks Nr. 314/1.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 11.630 m². In der Längenausdehnung sind es ca. 112 m und in der Tiefe ca. 128 m.

Die räumliche Abgrenzung stellt sich wie folgt dar:

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich die Lattenbergstraße (Gemeindestraße), im Westen bestehende Gewerbebebauung, im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet. Im Westen bildet ein öffentlicher Fußweg die Grenze des Geltungsbereiches.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Das Flurstück ist städtebaulich eingebunden, da es aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervor gegangen ist (siehe hierzu auch die Situation aus dem Flächennutzungsplan). Dieser wird im Parallelverfahren abgeändert.

Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die vorhandene bauliche Entwicklung des Gebietes. Alternativstandorte wurden untersucht und in der Gemeinderatssitzung am 15.06.2021 unter Tagesordnungspunkt 5 durch den Gemeinderat abgewogen, in dem die Vor- und Nachteile des Standortes gegenübergestellt wurden.

Seit 2018 wurden insgesamt 5 Standorte bzw. Varianten geprüft:

1. Bahnhofsgelände (Fl. Nrn. 298/31, 298/32 und 298/26)
2. Schulgelände/Mehrzweckhalle (Fl. Nr. 35/3)
3. Freizeitanlage Lattenbergstraße (Fl. Nr. 314/1)
4. Privatgrundstück Wisbacherstraße gegenüber Haus der Vereine (Fl. Nr. 106)
5. Erweiterung kirchlicher Kindergarten Dachsteinstr. (Fl. Nr. 694/1)

Aus folgenden Gründen wurden die genannten Standort ausgeschlossen:

Zu 1) Bahnhofsgelände:

- Räumlich eingeengte Lage, beschränkte Grundstücksbreite, kein Spielraum bei Gebäudesituierung
- Konflikt mit Bahnnutzung wegen unmittelbarer Nähe zu Bahngleis
- „restliche, freie Fläche“ andere Nutzung geplant – Neubau Rathaus

Zu 2) Schulgelände/Mehrzweckhalle:

- Verschiedene Varianten geprüft
- Laufbahn, Verkehrserziehungsplatz, Kiga-Container schränken Standortwahl ein und sind ggf. zu versetzen
- Wegen Verlegung verschiedener Anlagen und zur Schaffung der erforderlichen Parkplatzflächen ist zusätzlicher Flächenerwerb notwendig
- Konflikte mit anderen Nutzungen (Schule, Sportverein)
- Verhandlungen zu Flächenerwerb nicht erfolgreich

Zu 3) Freizeitanlage Lattenbergstraße:

- Zentrale Lage
- Fläche im Eigentum der Gemeinde
- Ausreichend Platz für Parkplatz in unmittelbarer Nähe
- Ausreichend Platz zur Gestaltung des Außenbereichs
- Kaum Konflikte mit anderen Nutzungen

Zu 4) Wisbacherstraße:

- Kein Spielraum bei Gebäudesituierung
- Keine ausreichenden Parkplätze auf eigenem Grund
- Parkplätze gegenüber beim Haus der Vereine nutzbar. Dadurch aber Kreuzung der Wisbacherstraße im Einmündungsbereich der B 20 erforderlich. Dies aus Verkehrssicherheitsgründen sehr problematisch.

Zu 5) Erweiterung kirchlicher Kindergarten:

- Keine rasche Zustimmung durch Grundstückseigentümer zu erwarten.

Eine weitere Bebauung an der östlich angrenzenden Fläche ist nicht absehbar, vergleiche hierzu den Flächennutzungsplan (lt. Flächennutzungsplan – Fläche für Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschaftsbild und Klima).

Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

3.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Lattenbergstraße. Eventuelle Aufwendungen für Änderungen an Kanal-, Wasser- und sonstigen Anschlüssen, die gegenüber dem Bestand erforderlich werden, sind durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde Piding zu regeln.

3.4 Geländeverhältnisse

Das Gelände im Bereich des betroffenen Baufensters fällt ringsum mit einer im Bestand modellierten Böschung um ca. 1,70 m leicht ab (siehe hierzu den beiliegenden Vermessungsplan vom Ing.-Büro Roland Richter Ingenieur GmbH vom März 2022).

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des Geltungsbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“.

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 314/1 ist Eigentum der Gemeinde Piding.

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Piding ist im Regionalplan Südostoberbayern als Grundzentrum aufgeführt.

Die Einordnung in den Regionalplan ist wie folgt beschrieben:

„...Der größte Teil der Region Südostoberbayern ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet, der sich in der Region heterogen darstellt. Er umfasst sowohl Gemeinden des Bayerischen Chemiedreiecks als auch durch den Tourismus und die Landwirtschaft geprägte Gemeinden im Alpenraum. Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre hat sich auch auf die Gemeinden des allgemeinen ländlichen Raums in Südostoberbayern insgesamt positiv ausgewirkt. ... Um die Eigenständigkeit des ländlichen Raums als Lebens- und Arbeitsraum zu stärken und seine Abhängigkeiten von den verdichteten Räumen weiter zu reduzieren müssen Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze vor Ort erhalten und ausgebaut werden. Hierfür sind u.a. ein zeitgemäßer, leistungsfähiger und flächendeckender Mobilfunknetz- und Breitbandausbau notwendig. Neben der Stärkung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes bedarf es des Ausbaus und der Sicherung der Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, z.B. Regionalplan Südostoberbayern A II Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung. ...“

(Auszug aus zu 1.1 Teil B – Regionalplan Südostoberbayern vom 30.05.2020)

4.2 Flächennutzungsplan

Im letztgültigen Flächennutzungsplan (6. Änderung) vom 12.09.2007 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



— — Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“;
Auszug aus bestehendem Flächennutzungsplan - ohne Masstab

4.3 Benachbarte Bebauungspläne

- Im Westen grenzt der Geltungsbereich (unterbrochen von Bach und Fußweg) an den Bebauungsplan „Früchte Meier“ (GE) an.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

Als Grundlage für die geplanten Nutzungen muss der Flächennutzungsplan abgeändert werden, von „Grün- / Parkflächen“ in folgende Baugebiet-Nutzungsart:

Sondergebiet Kinderkrippe (SO) gemäß § 10 Bau NVO

Das geplante Gebäude für die Unterbringung einer Kinderkrippe nimmt die bestehende Bebauung auf und entwickelt das Areal städtebaulich weiter. So werden die Angaben zur Situierung des Gebäudes, zur Höhenlage und -entwicklung durch Vorgabe von Höhenkoten, bezogen auf Normalnull (NN) geregelt. Ziel dieser Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände.

Durch die Festlegung von Höhenangaben wird auf die Problematik des Überschwemmungsrisikos Rücksicht genommen.

Die geplante Bauhöhe entspricht einer Höhenentwicklung entlang der Lattenbergstraße. Damit fügt sich die Intention des Bebauungsplanes in das vorhandene Gelände unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ein.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Lattenbergstraße (Gemeindestraße) über den bestehenden Parkplatz des Freizeitgeländes aus.

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet (SO) durch die Festsetzung der Grundfläche (in m²), der Geschossfläche (in m²) sowie durch die maximale Wandhöhe (traufseitig) bestimmt.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung des Bebauungsplanes und der Einpassung der beabsichtigten Bebauung in das vorhandene Gelände. Damit wird der Intention der Gemeinde im Rahmen dessen städtebaulichen Entwicklung für diese Bebauung Rechnung getragen.

Es wird im SO 1 eine Grundfläche (GR) von 800 m² und im SO 2 eine Grundfläche (GR) von 260 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche aller baulichen Anlagen um bis zu 50 von Hundert ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Ausgangspunkt der festgesetzten Grundfläche ist eine angepasste Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauung. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential und die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung nur fortgeführt.

Die Geschossfläche (GF) im SO 1 wird mit 1.400 m² und im SO 2 mit 260 m² gemäß §20 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe (WH) darf im SO 1 8,50 m (2 Vollgeschosse) und im SO 2 3,80 m (1 Vollgeschoss) nicht überschreiten.

5.4 Gestaltungsvorgaben

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachform ergeben sich aus der umliegenden Bebauung und dem regionaltypischen Baustil. Ziel der Vorgaben ist, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

6. Grünordnung

6.1 Schutz der vorhandenen Gehölzflächen

Zum Schutz der Gehölzflächen ist das Baufeld bzw. der Arbeitsraum auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Gehölzbestände sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 anzuwenden. Für die Baustelleneinrichtung und als Materiallager dürfen nur Bereiche außerhalb von Gehölzbeständen verwendet werden.

6.2 Ersatz der Hybridpappeln (*Populus x canadensis*)

Von den in den Gehölzflächen stockenden Hybridpappeln (*Populus x canadensis*) geht aufgrund des brüchigen Holzes eine potenzielle Gefährdung durch Windbruch o.ä. aus. Zudem gilt der Baum als nicht standortgerecht. Demzufolge sind sukzessive die solitären Hybridpappeln durch standortgerechte, autochthone Bäume aus nachstehender Liste zu ersetzen:

Standortgerechte Einzelbäume, Pflanzqualität:
(Hochstamm 3xv., mB., StU 20-22)

- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | - Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) |
| - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | - Flatterulme (<i>Ulmus glabra</i>) |

Alle Rodungsarbeiten dürfen gem. BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres durchgeführt werden. Der Umbau der Gehölze im Gehölzbestand soll jeweils rechtzeitig vor Beginn der Fällarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

6.3 Pflege der Bäume

Die Neuanpflanzung der Bäume ist zu pflegen und bei Ausfall durch Bäume gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Bäume sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Fläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos der Gemeinde Piding.

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 608 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

7. Umweltprüfung

Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros „**die grille**“ liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan vor. In diesem werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

8. Hochwasserschutz

Der Planungsraum liegt neben dem Aubach (Schlossberggraben) auch im Hochwassergefahrenbereich der Saalach (HQ₁₀₀). Bei extremen Hochwässern ist mit Überflutungen zusätzlich aus der Stoißer Ache zu rechnen.

Von **aquasoli Ingenieurbüro**, wurden die zu erwartenden Auswirkungen einer Hochwassersituationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersucht. Nach vorliegenden Erkenntnissen berührt die Planung im Randbereich das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Saalach. Die maßgebliche Hochwasserspiegel-lage für das Planungsvorhaben liegt bei 450,19 m über NN.

Um dem baulichen Objektschutz Rechnung zu tragen, wird zum Schutz vor Hochwasser bei dem geplanten Neubau der Kinderkrippe im SO 1 die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG) mit 450,65 m über NN (das sind etwa 45 cm über dem ermittelten Hochwasserstand HQ₁₀₀ der Saalach) festgesetzt.

Im SO 2 orientiert sich die festgesetzte FOK EG am bestehenden Gebäude. Diese liegt mit 450,34 m über NN bei etwa 15 cm über dem ermittelten Hochwasserstand HQ₁₀₀ der Saalach).

Durch die Planung ergibt sich ein Retentionsraumverlust von ca. 102 m³, der innerhalb des Geltungsbereichs wirkungs- und funktionsgleich auszugleichen ist. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen für das Freizeitgelände erfolgt der Ausgleich des Retentionsraumverlustes über eine Abgrabung. Gemäß dem hydrotechnischen Gutachten von **aquasoli** kann durch die Schaffung von ca. 109 m³ Retentionsvolumen der Verlust von 102 m³ vollständig ausgeglichen werden.

9. Immissionsschutz

Grundlage für die Beurteilung des Immissionsschutzes ist die Schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büro's C. Hentschel Consult vom Dezember 2023.

Das Plangebiet, das als Sondergebiet festgesetzt wird, steht im Einflussbereich des Straßenverkehrs sowie von Gewerbeflächen.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Der Orientierungswert für ein Sondergebiet soll abhängig von der Nutzung festgelegt werden. Bei SO 1 handelt es sich um einen Neubau für die Kinderkrippe und bei SO 2 um den Anbau an ein Vereinsheim, der als Musikproberaum genutzt werden soll. Kinderkrippen und dergl. sind im Mischgebiet (MI) zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für die Beurteilung herangezogen. Der Musikproberaum wird adäquat eingestuft.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORW_{DIN18005} oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORW_{DIN18005} abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung IGW_{16.BImSchV}), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1		16. BImSchV		TA Lärm	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA-Lärm})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	55	45 (40)	59	49	55	40
Mischgebiet	60	50 (45)	64	54	60	45

* in Klammern: gilt für Gewerbe

Für die Beurteilung der pädagogischen Freiflächen des Kindergartens wird folgendes Schema angewendet:

- Zielwert 55 dB(A)
- Auslösewert für Schallschutzmaßnahmen 57 dB(A)
- Abwägungsrahmen ≤ 57 dB(A) auf 2/3 der Fläche
≤ 59 dB(A) auf 1/3 der Fläche
- Ausschlusskriterium > 59 dB(A)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Pr.Nr. 2547-2023, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand: Dez. 2023) durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem öffentlichen Verkehrslärm sowie dem Gewerbelärm berechnet und beurteilt.

9.1 Straßenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 zu rechnen ist. Die Immissionsbelastungen liegen an der vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Nordseite bei bis zu 68 dB(A), womit auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein WA als auch für ein MI überschritten wird.

Die Immissionsbelastung wird maßgeblich durch die etwa 100 m nördlich verlaufende BAB A8 hervorgerufen ($L_r = 67$ dB(A)). Der Immissionsbeitrag durch die unmittelbar nördlich verlaufende Lattenbergstraße liegt bei ($L_r = 60$ dB(A)).

In der schalltechnischen Untersuchung wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen diskutiert.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der BAB A8 ist nicht realistisch, ein lärmindernden Fahrbahnbelag ist bereits aufgebracht. Auf der nördlich verlaufenden Lattenbergstraße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit bereits auf 30 km/h reduziert und ein lärmindernder Fahrbahnbelag wird sich in der Gesamtbelastung nicht nennenswert auswirken.

Eine Schallschutzwand /-wall an der BAB A8 für das ansonsten gewerblich geprägte Umfeld steht nicht im Verhältnis zum Schutzzweck, zumal der Immissionsbeitrag aus der Lattenbergstraße weiterhin einwirkt. Ein Wall entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wirkt sich bei der Topographie (die A8 verläuft auf einem Damm) und Ausdehnung des Plangebiets nicht ausreichend aus.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Vielzahl von schalltechnischen Berechnungen durchgeführt. Anhand dieser Ergebnisse wurde von den Architekten ein Entwurf entwickelt, so dass am Gebäude im SO 1 (Kinderkrippe) Fassaden entstehen, an welchen im Erdgeschoss der ORW_{DIN18005} und im Obergeschoss der IGW_{16.BImSchV} für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden kann.

Ferner entsteht eine abgeschirmte Spielfläche im Außenbereich. Auf einer Fläche von ca. 400 m² wird 55 dB(A) eingehalten, auf einer Fläche von etwa 440 m² wird 57 dB(A) eingehalten und auf einer Fläche von ca. 570 m² liegt die Immissionsbelastung unter 59 dB(A). Der Bereich > 59 dB(A) wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und als pädagogische Freiflächen der Kinderkrippe ausgeschlossen. Dieser architektonische Entwurf ist Grundlage der schalltechnischen Untersuchung.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine Grundrissorientierung („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt. Ferner wird festgesetzt, dass die Schlafräume der Kinderkrippe generell mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) auszustatten sind.

Mit der Festsetzung sind gesunde Nutzungs- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

9.2 Gewerbelärm

Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 50 existieren Gewerbebetriebe und es war zu prüfen, ob die Betriebe durch den Bebauungsplan Nr. 50 eingeschränkt werden. Sämtliche Gewerbeflächen sind in Bebauungsplänen geregelt und die zulässige Schallabstrahlung über Geräuschkontingente nach DIN 45691 oder mittels einer Verträglichkeitsuntersuchung geregelt.

Auf Grund dieser Auflagen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) nicht durchgängig eingehalten werden kann. An der Nordwest- und Nordostfassade von SO 1 und Nordfassade von SO 2 kommt es zu einer Überschreitung von bis zu 3 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 dB(A) wird eingehalten.

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. Um die Betriebe nicht einzuschränken, muss dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster/Türen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geplant werden.

Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

Im vorliegenden Fall setzt der BP 50 ein Sondergebiet fest. Der Orientierungswert der DIN 18005 \cong Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Sondergebiet soll abhängig von der Nutzung festgelegt werden. Der BP 50 setzt ein Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO, zur Errichtung einer Kinderkrippe (SO 1) und für den Anbau eines Probenraumes der Musikkapelle (SO 2) fest.

Die oben beschriebenen Nutzungen sind im Mischgebiet (MI) zulässig.

Mit der schalltechnischen Untersuchung war zu prüfen, ob die Betriebe durch den BP 50 eingeschränkt werden. Im Rahmen der Lärmvorsorge wurde für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen. Da die geplanten Nutzungen im SO in einem Mischgebiet zulässig sind, werden die Betriebe durch die Planung nicht eingeschränkt und auf die strenge Anwendung der TA Lärm wird verzichtet.

Für die Auslegung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile wurde bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-1:2018 für den Gewerbelärm vorsorglich der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet herangezogen.

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers kann eine DWA-konforme Versickerung ausschließlich über flächennahe Entwässerungseinrichtungen in Form von Mulden erfolgen.

Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung bzw. die kontrollierte Ableitung von Niederschlagswasser über eine Gewässereinleitung wurde in der Ausarbeitung des Ing.-Büros aquasoli geprüft und bewertet.

Das Oberflächenwasser der befestigten Verkehrs- und Parkflächen kann über begleitende Mulden versickert und so in das Grundwasser abgeleitet werden.

Da die Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen aufgrund der Topographie und der Platzverhältnisse nicht in Mulden versickert werden kann, wird für

diese Oberflächenwässer die Ableitung in einen namenlosen trockengefallenden Entwässerungsgraben vorgesehen, welcher im südlichen Grundstücksbereich in den Aubach mündet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Sammelleitungen dem westlich an das Grundstück angrenzend verlaufenden Entwässerungsgraben zugeführt. Die Einleitung in diesen Graben erfolgt ungedrosselt. Dieser dient als Rückhalteeinrichtung, bevor das gesammelte Niederschlagswasser etwa 80 m unterstromig in gedrosselter Form in den südlich angrenzenden Aubach mündet. Die Bewertung des Oberflächenabflusses bezüglich einer erforderlichen Behandlung erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2.


Auf das o.g. Konzept wird als Bestandteil zum Bebauungsplan verwiesen.

11. Anlagen

Bestandteil des Bebauungsplanes sind folgende Anlagen:

- **Umweltbericht** vom 27.03.2024, erstellt von **die grille** Landschaftsarchitekten, Dipl. Ing. Hannes Krauss
- **Schalltechnische Untersuchung** vom Dez. 2023, erstellt von **C. Hentschel Consult** Ingenieur GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik
- **Hydrotechnisches Gutachten** vom 22.03.2024, erstellt von **aquasoli** Ingenieurbüro
- **Baugrundgutachten** vom 28.05.2022, erstellt von **Dr. Stefan Kellerbauer**, Geologie und Geotechnik
- **Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung** vom 31.10.2023, erstellt von **Hook & Partner Sachverständige PartG mbH**
- **Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung** vom 24.09.2024, erstellt von **aquasoli** Ingenieurbüro

Piding, den 08.10.2024



Hannes Holzner
Erster Bürgermeister