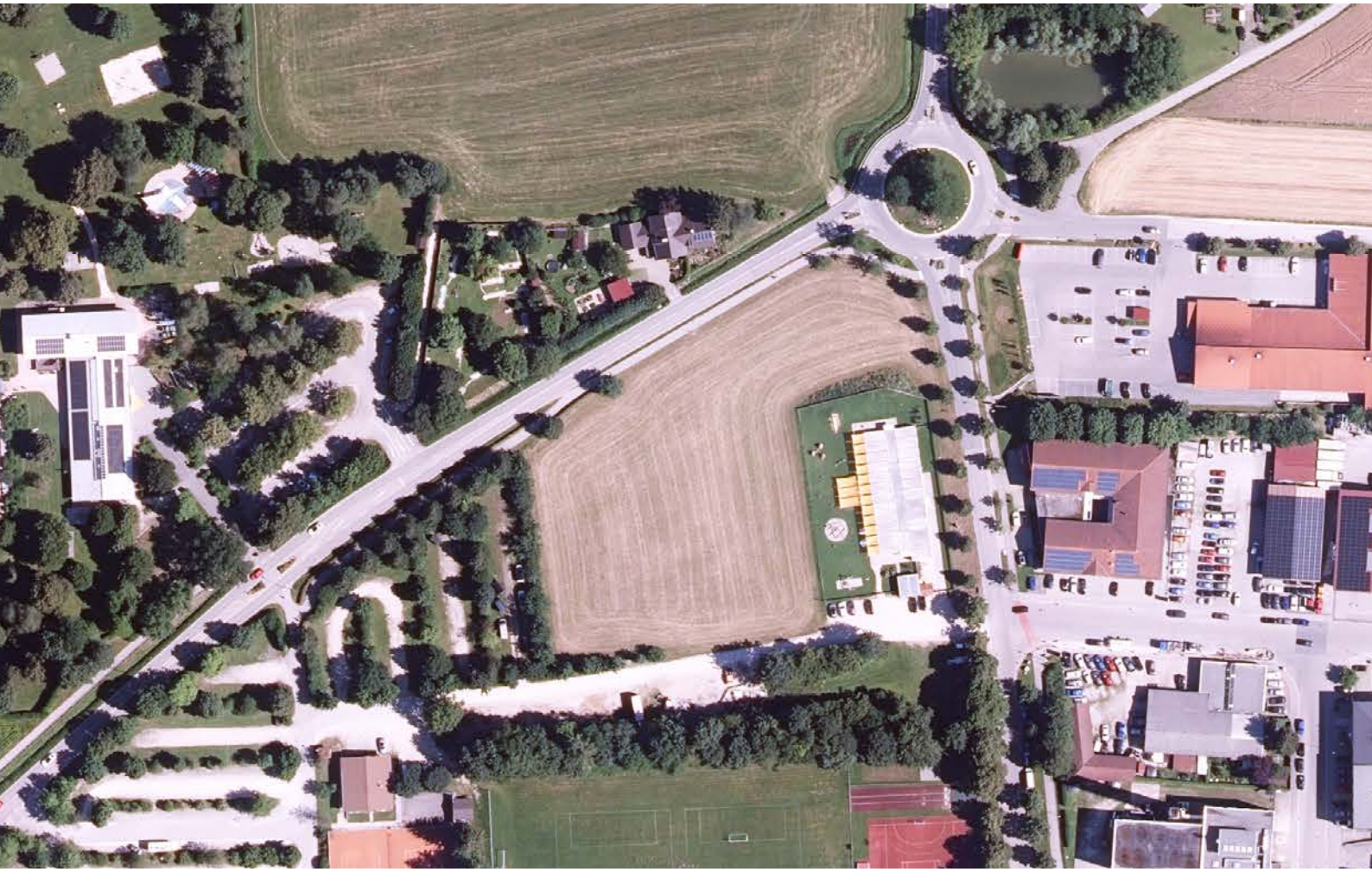
LOGO VERDE STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH

Begründung



1. Änderung des Bebauungsplans

mit integriertem Grünordnungsplan

„Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“

Gemeinde Ainring

Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Ainring; aus [4]

Auftraggeber:
Gemeinde Ainring
vertreten durch 1. Bürgermeister
Martin Öttl

Salzburger Str. 48
83404 Ainring
Tel.: +49 (8654) 575-0
E-Mail: gemeinde@ainring.de

Auftragnehmer:
Logo verde Stadtplaner und
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel.: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:
M.A. TUM Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

Dipl.-Ing. Sylvia Sutter-Thalhammer
Landschaftsarchitektin

Umfang:
42 Seiten,
5 Abbildungen

Datum: 04.04.2025

geändert: -

Verfahrensstand:
§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeines**	**6**
1.1	Anlass und Zweck	6
1.2	Lage und Geltungsbereich	7
1.3	Planungsrecht	8
2	**Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung**	**9**
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	9
2.2	Angrenzende Bebauungspläne	12
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	12
2.4	ABSP / ASK	12
2.5	Fachinformation Naturschutz	13
3	**Bestand und Bewertung**	**14**
3.1	Natur und Landschaft	14
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	16
3.3	Eigentumsverhältnisse	17
4	**Plausibilitätsprüfung**	**18**
5	**Planungsziele**	**21**
5.1	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	21
5.2	Leitbild / Ziele des Bebauungsplans	21
5.3	Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans	23
6	**Planungskonzept**	**24**
6.1	Art der baulichen Nutzung	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung	25
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise	26
6.4	Abgrabungen / Aufschüttungen	26
6.5	Gestalterische Festsetzungen	27
6.6	(Verkehrliche) Erschließung	28
6.7	Ver- / Entsorgungsanlagen	29
6.8	Grünordnung	31
6.9	Grund- / Oberflächenwasser	32
6.10	Natur- und Artenschutz	33
6.11	Immissionsschutz	34
7	**Auswirkungen der Planung**	**35**
7.1	Umwelt	35
7.2	Immissionen	35
7.3	Verkehr	36
8	**Hinweise**	**37**
8.1	Arten- und Naturschutz	37
8.2	Denkmalschutz	37

8.3	Altlasten	37
8.4	Abfallbeseitigung	37
8.5	Entwässerung / Versickerung	37
8.6	Regenwassernutzung	38
8.7	Wasserrechtliche Genehmigung	38
8.8	Starkniederschläge	38
8.9	Bodenschutz	39
8.10	Landwirtschaftliche Immissionen	39
8.11	Energie	39
8.12	Baumschutz	39
8.13	Sichtdreiecke	39
8.14	Freiflächengestaltungsplan	39
8.15	DIN-Vorschriften	39
9	**Umweltprüfung / Umweltbericht**	**40**
10	**VERZEICHNISSE**	**41**

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Zweck

Der Gemeinderat Ainring hat in seiner Sitzung am 23.01.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ beschlossen.

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in siedlungsintegrierter Lage zu schaffen, um bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde zu ersetzen und bedarfs- und nachfragegerecht zu ergänzen. So soll die Gemeinde Ainring auch künftig ihrem landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen und ein ausreichendes Angebot zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung vorhalten können.

Der bestehende EDEKA-Markt an der Salzburger Straße in Mitterfelden kann nicht mehr zeitgemäß betrieben werden und wird in absehbarer Zeit aufgegeben. Ursächlich ist, dass die derzeitige Verkaufsfläche mit ca. 600 m² nicht ausreicht, um von den Kunden gewünschte, neue Sortimente (z.B. Bio-, Drogeriesortimente) anzubieten. Außerdem kann der bestehende Markt in der notwendigen Form (Frischetheke) technisch nicht mehr betrieben werden, da im Bestandsmarkt dringende Sanierungen wie der Austausch der Kälteverbundanlage (klimaneutral), der Austausch der Bedien-, Kühl- und Tiefkühltheken sowie weitere energetische Maßnahmen (z.B. eine Wärmerückgewinnung) überfällig sind. Der Mietvertrag mit dem Eigentümer des Objekts läuft zeitnah aus, der derzeitige Kaufmann wird aus Altersgründen nicht mehr verlängern.

Seit 2019 wird nach einem Ersatzstandort gesucht. Mehrere Standorte wurden untersucht, konnten aber z.B. mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht realisiert werden. So ergab sich die Notwendigkeit, den Standort im Plangebiet untersuchen.

Der Standort befindet sich im nördlichen Bereich von Mitterfelden, südlich und direkt anschließend an den Kreisverkehr „Schmidinger Weiher“. Im Jahre 2008 hatte die Gemeinde diese Fläche schon der Bundespolizei zur Ansiedlung einer Dienststelle angeboten.

Auch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses war zeitweise im Gespräch. Es stellten sich bei Prüfung dieses Standortes für eine Einzelhandelsnutzung folgende Vorteile heraus:

- Zentrale Lage im Gemeindegebiet, Kundenverkehre belasten weniger die innerörtlichen Wohngebiete, hier insbesondere die Salzburger Straße;
- Gleiches gilt für den Lieferverkehr, welcher über ein leistungsfähiges Straßennetz abgewickelt werden kann;
- Weniger Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe, damit besteht geringeres Konfliktpotential;
- Dennoch für viele Bewohner Mitterfeldens noch fußläufig über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz erreichbar;
- Grundsätzlich positive Bewertung durch die Regierung von Oberbayern;
- Koppelstandort EDEKA, ALDI und DM möglich.

Mit dem Aufstellungsbeschluss hatte der Gemeinderat ausdrücklich keinen Vergabebeschluss zur Grundstücksvergabe gefasst. Wer dieses vom Gemeinderat mehrheitlich gewünschte Konzept umsetzt, blieb zum Aufstellungsbeschluss noch offen. Zur Vorbereitung eines Vergabebeschlusses wurde ein Interessenbekundungsverfahren als Konzeptvergabe durchgeführt. Somit hatten alle Interessenten die Möglichkeit, ein Angebot abzugeben. Von zwei abgegebenen Angeboten wurde auf Basis der im Interessenbekundungsverfahren benannten Auswahlkriterien der Firma EDEKA der Zuschlag erteilt. Die Firma EDEKA wird die Gebäude selbst errichten, sich also

langfristig an den Standort binden. Letztlich stellt die Firma EDEKA in Aussicht, dass ein Nachfolger für den Bestandsmarkt an der Salzburger Straße für eine Übergangszeit gefunden werden kann, wenn eine Verlagerungsperspektive feststeht.

Darüber hinaus ist für die Zeit nach der Schließung des bestehenden EDEKA-Markts die Gemeindeverwaltung in Gesprächen mit der Leitung des Seniorenwohnstifts Mozart. In den Räumlichkeiten des Seniorenwohnstifts ist bereits heute ein kleineres Geschäft vorhanden, welches gut ausgestattet ist (erinnert an einen Dorfladen) und die Waren des täglichen Bedarfes abdeckt.

Ziel ist es, diesen kleinen Lebensmittelmarkt hinsichtlich der Fläche und des Sortiments etwas zu erweitern sowie für Kunden „von außen“ zu öffnen. Auch die Öffnungszeiten könnten erweitert werden. Hier läuft aktuell eine interne Prüfung durch die Leitung des Seniorenwohnstifts. Damit ist für Produkte des täglichen Bedarfes weiterhin eine Versorgung für die Bevölkerung im Nahbereich des heutigen EDEKA-Markts und auch für die Bewohner des Seniorenwohnstiftes gewährleistet.

Das Vorhaben konnte mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen werden. Im Zuge einer Voranfrage hat die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 06.03.2024 im Ergebnis bestätigt, dass der geplante Standort im Norden von Mitterfelden für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet ist. Die Verkaufsflächengrößen für die einzelnen Märkte sind ebenfalls LEP-konform. Eine zwischenzeitlich angefertigte fundierte gutachterliche Ausarbeitung durch die Firma CIMA erbrachte ebenfalls den Nachweis, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht.

Generell ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Für die positive Beurteilung ist wesentlich, dass die Märkte insbesondere der örtlichen Versorgung dienen und benachbarte Ortszentren nicht schwächen. Da aber die Nachbargemeinden selbst gut versorgt sind, ist die erste Einschätzung positiv.

Zur planungsrechtlichen Situation ist auszuführen, dass sich die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ befindet und dieser geändert werden muss (1. Änderung). Statt des bislang festgesetzten Gemeinbedarfs muss die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel festgesetzt werden. Zukünftige Nutzung wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sein.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass für die aktuell in diesem Bereich festgesetzten Freizeitanlagen zeitnah ein Alternativstandort gefunden werden muss. Hierzu werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans, welche sich derzeit ebenfalls in Aufstellung befindet, die bestehenden und geplanten Schul- und Freizeitanlagen neu organisiert, wobei auch Bereiche nördlich der Kreisstraße BGL 18, unmittelbar am Schwimmbad und dessen Stellplätzen gelegen, einbezogen werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ainring, Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden und umfasst gesamt ca. 16.253 m². Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ainring: Fl.Nr. 629 (Tfl.), Fl.Nr. 2948 (Tfl.), Fl.Nr. 2946 (Tfl.).

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Salzstraße sowie nördlich und westlich durch die Schwimmbadstraße (BGL 18) begrenzt. Das Plangebiet wird derzeit als intensives Grünland genutzt, auf Teilflächen befindet sich der provisorische Standort des Kindergartens „Mooswichtl“ Mitterfelden.

1.3 Planungsrecht

1.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

1.3.2 Anbindegebot / Vorrang der Innenentwicklung

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um bereits beplante Flächen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen. Es kommt zu keinen Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche. Die neu geplante Nutzung füllt eine Bedarfslücke im Gemeindegebiet und eine Baulücke in der Ortslage.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde somit das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Vorrang der Innenentwicklung im Sinne der § 1 Abs. 5, 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

1.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Wie vorstehend beschrieben kommt es zu keinen Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche, die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitigen Grünflächen werden geschont.

1.3.4 Klimaschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die zum Vorrang der Innenentwicklung und zum Bodenschutz bereits dargestellten Aspekte des Flächensparens durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans in siedlungsintegrierter und infrastrukturell erschlossener Lage wird zugleich auch dem Klimaschutz Rechnung getragen, da Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen von Bebauung freigehalten werden können.

1.3.5 Planerische Vorgaben

Die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ berücksichtigen die Darstellungen des seit 01.12.2020 rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ainring nicht, der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren im Rahmen der 6. Änderung fortgeschrieben. Hierbei werden auch die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Übrigen wird auf Kapitel 2.2 verwiesen.

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung in Bayern enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie der Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern.

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretheit der Ziele ab.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) [1] ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Der Regionalplan Region 18 Südostoberbayern hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele (Z) und Grundsätze (G) für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte. Nach Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind. Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Nach der Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

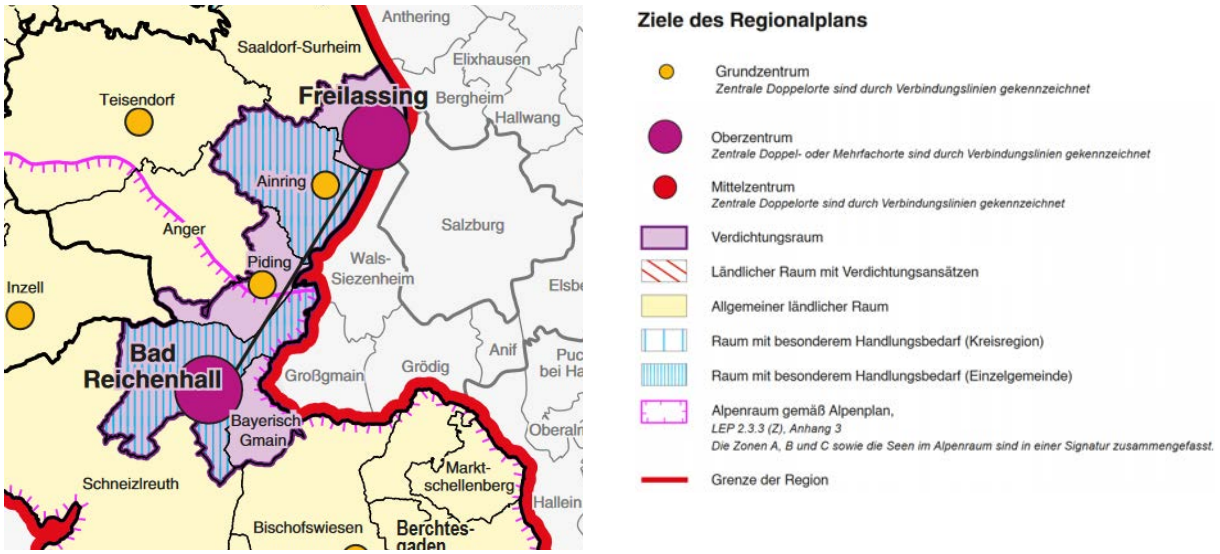


Abb. 2: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region Südostoberbayern, o.M. aus [2], bearbeitet

2.1.1 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele

Die Gemeinde Ainring zählt nach der Strukturkarte des LEP zum Stadt- und Umlandbereich in Verdichtungsräumen. Sie soll ihre Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und entwickeln können, Wohnraumangebote für alle Bevölkerungsgruppen schaffen und als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (LEP Kapitel 2.2.6 (G)).

Gemäß Karte 1 – Raumstruktur des RP liegt die Gemeinde Ainring auf überregionalen und regionalen Entwicklungsachsen, die sich zwischen Rosenheim und Salzburg sowie zwischen Bad Reichenhall und Freilassing erstrecken. Der Raum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsraum weiter ausgebaut werden. Als Teil des grenzüberschreitenden Raums mit der österreichischen Landeshauptsadt Salzburg kann er geeignete Funktionen in den Bereichen Wohnen sowie Freizeit und Erholung übernehmen. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit diesen Funktionsvorgaben überein.

Das Oberzentrum „Salzburg“ ist durch die höchste Dynamik aller österreichischen Ballungsräume gekennzeichnet und prägt diesen Stadt- und Umlandsbereich. Die Beziehungen gehen jedoch nicht einseitig von Salzburg aus. Die Verflechtungen mit den bayerischen Nachbargemeinden resultieren vor allem in positiven Auswirkungen auf die Wirtschaft der Region. Die Nähe bringt jedoch auch Belastungen vor allem hinsichtlich Wohnen, Siedlungsentwicklung sowie Natur und Landschaft (RP 18 A II Zu B 3.2).

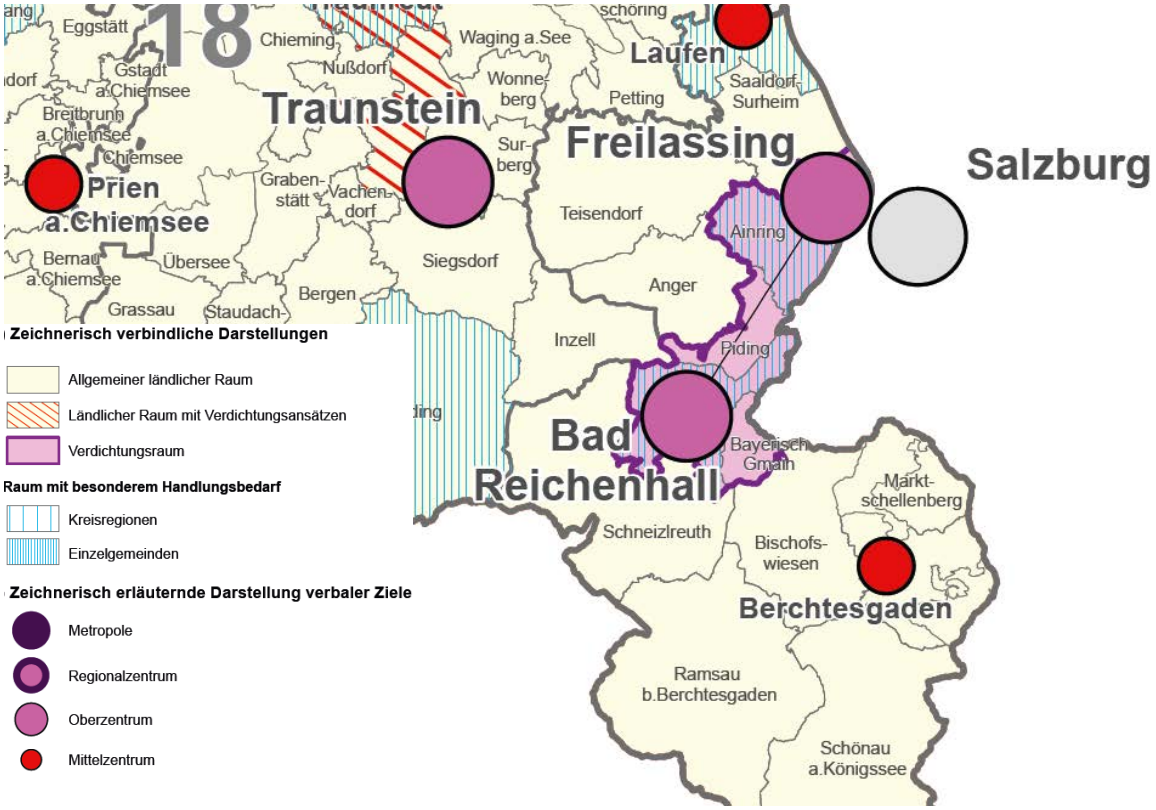


Abb. 3: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. aus [1], bearbeitet

Kapitel 5.1 (G) des LEP fordert in diesem Zusammenhang grundsätzlich den Erhalt und die Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft. Der Bebauungsplan fördert gezielt die Weiterentwicklung der gewachsenen örtlichen Wirtschaftsstruktur, indem sowohl Neuansiedlungen unterstützt als auch die Voraussetzungen zum Erhalt eines bestehenden Versorgungsbetriebs in der Gemeinde geschaffen werden. So wird auch dem Grundsatz 1.1.1 des LEP entsprochen, wonach insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Nach Ziel 5.3.1 des LEP dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind in allen Gemeinden Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Einzelhandelsgroßprojekte die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen sind nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe zulässig. Diese Zielsetzungen werden vorliegend bei Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel berücksichtigt. Die Verträglichkeit der geplanten Entwicklung mit den bestehenden wirtschaftlichen Strukturen wurde durch ein Einzelhandelsgutachten bestätigt. Der neue Einzelhandelsstandort muss bisher bestehende, nicht mehr wirtschaftlich betreibbare Einzelhandelsflächen in Mitterfelden ersetzen und so die gemeindliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen einer flächensparenden und auf die Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung (LEP 1.2.1 Z, 3.1.1 G, 3.2 Z). Der Erhalt und die Neuschaffung einer dauerhaft funktionfähigen dörflichen Versorgungsstruktur unter Verwendung und Ausbau der bestehenden Infrastrukturen als maßgebliches Ziel des Bebauungsplans entspricht dabei auch dem Grundsatz, wonach die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben soll (LEP Kapitel 1.2.6 (G)).

Entsprechend den Forderungen in Kapitel 1.3.2 (G) des LEP werden trotz der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf bereits beplanten und teilsweise bebauten Siedlungsflächen klimarelevante Freiflächen in Form von Grünstrukturen dauerhaft erhalten und planungsrechtlich gesichert. Auch dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung nach Kapitel 3.2 des LEP bzw. den Zielen aus Kapitel B II 3 des RP bzgl. Vermeidung von Zersiedlung wird entsprochen. Dem Anbindegebot nach Kapitel 3.3 des LEP wird insofern gefolgt, als durch den Bebauungsplan lediglich Neubauvorhaben in siedlungsintegrierter, vollständig infrastrukturell erschlossener Lage zulässig werden. Dies entspricht auch den Forderungen aus den Grundsätzen in Kapitel A I 2.1 bis A I 2.3 des RP, insbesondere wird durch die bestandsorientierte Siedlungsentwicklung jedoch den Zielen zur Erhaltung von Natur und Landschaft aus Kapitel B I 2 des RP Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt angrenzend an den Mühlstätter Graben und dessen Überschwemmungsflächen, jedoch außerhalb des hochwasserbedrohten Bereichs. So wird dem Grundsatz in Kapitel 7.2.5 des LEP entsprochen, wonach Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden sollen. Dabei ist vor allem die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu berücksichtigen, die es zu erhalten

und verbessern gilt. Diese Räume sind daher von einer mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzung freizuhalten.

aus [1] und [2]

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Nordwestlich und südlich des Plangebiets grenzen Teile des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ an, welcher am 28.06.2022 in Kraft getreten ist. Am 18.02.2025 wurde für Teilflächen dieses Bebauungsplans der Aufstellungbeschluss zur 2. Änderung gefasst, mit dem Ziel, bestehende und geplante Schul- und Freizeitanlagen neu zu ordnen.

Östlich angrenzend befinden sich Flächen im Geltungsbereich des seit dem 22.12.1970 rechtkräftigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ (Urplan), welcher bereits zahlreiche rechtsverbindliche Änderungen erfahren hat.

2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring

Der seit 14.03.1986 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring [4] wurde neu aufgestellt. Am 18.02.2020 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst. Mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018, wurde der Flächennutzungsplan in der Planfassung vom 18.2.2020 durch das Landratsamt Berchtesgadener Land genehmigt. Dies wurde im Amtsblatt vom 01.12.2020 bekannt gemacht.

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Gemeinbedarfsflächen und randlich als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Im Osten und im Westen des Plangebiets sind Erdgashochdruckleitungen der Energienetze Bayern eingetragen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet finden sich Hinweise zu Überschwemmungsbereichen sowie Wander- und Radwegen. Von Westen kommend und die Schwimmbadstraße nach Nordwesten fortführend ist ein örtlicher Wander- und Radweg dargestellt. Der entlang der Schwimmbadstraße erfasste Überschwemmungsbereich beruht auf Aussagen der Feuerwehr Ainring, wonach der Bereich in den letzten Jahren gefährdet und von Überschwemmungen betroffen war.

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

Auf den zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan „Mittelfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ überplanten Bebauungsplan „Mitterfelden A“ mit dessen rechtskräftigen Änderungen wird hingewiesen.

Die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ berücksichtigen vorgenannte Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht, der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren im Rahmen der 6. Änderung fortgeschrieben. Hierbei werden auch die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt

aus [5]

2.4 ABSP / ASK

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land (ABSP, Stand Januar 2014) stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Im ABSP ist für das Planungsgebiet kein Schutz- oder Entwicklungsgebiet vorgesehen.

aus [3]

Die Kartierungsergebnisse aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) wurden im Rahmen der

Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ berücksichtigt. Die Ergebnisse der saP werden auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans beachtet sowie in Begründung und Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Ergänzend befindet sich ein artenschutzrechtliches Fachgutachten in Aufstellung, welches den geplanten Einzelhandelsstandort vor dem Hintergrund der Erkenntnisse der vorliegenden artenschutzfachlichen Untersuchungen neu bewertet. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten wird den Verfahrensunterlagen zum Verfahren nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB beigegeben.

2.5 Fachinformation Naturschutz

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR00001), mit dem grundsätzlichen Ziel, die biologische Vielfalt zu erhalten, eine nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen zu unterstützen und die Regionalwirtschaft zu stärken. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse, jedoch sind vor diesem Hintergrund die grünordnerisch und ökologisch wirksamen Maßnahmen im Bauvollzug mit hoher Priorität umzusetzen.

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

Außerhalb des Plangebiets liegen Westen die Landschaftsschutzgebiete „Ainringer und Peracher Moos“ und im Osten das Vogelschutzgebiet „Salzach / Inn“, sowie das FFH-Gebiet „Salzach / Unterer Inn“.

aus [4]

3 Bestand und Bewertung

3.1 Natur und Landschaft

Es wird ergänzend auf die ausführliche Bestandsbeschreibung und die planungsbezogene Auswirkungsanalyse im Umweltbericht verwiesen.

3.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) „Voralpines Moor- und Hügelland“. Es ist der Naturraumeinheit (Meynen/ Schmithüsen et al.) des „Salzach Hügellandes“ und der Untereinheit der „Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes“ zuzuordnen.

aus [7]

3.1.2 Geologie und Böden / Altlasten

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die geologische Einheit würmzeitlicher Schotter (Niederterrasse bzw. Spätglazialterrasse), das anstehende Gestein lässt sich als sandiger Kies aus dem Quartär beschreiben.

Bodenkundlich dominiert im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

aus [6]

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden haben die Nutzungen im größten Teil des Geltungsbereichs zu einer deutlichen anthropogenen Überprägung geführt. Sämtliche unversiegelten Flächen erfüllen jedoch weiterhin zahlreiche Bodenfunktionen, während die Böden im Bereich der versiegelten Erschließungsflächen und baulichen Anlagen keine Filter-, Lebensraum- oder Ertragsfunktionen mehr erfüllen.

3.1.3 Klima / Luft

Klima
Der Luftstrom des Plangebiets in Voralpenlage bewegt sich die Berghänge westlich des Geltungsbereichs talabwärts. Der Mühlstätter Graben lenkt hier teilweise den Luftstrom entlang des Bachlaufs. Die offene Bebauung sorgt für eine gute Durchlüftung des Plangebiets.

Die großflächigen Wälder und landwirtschaftlichen Nutzflächen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets sorgen für einen mikroklimatischen Kühleffekt, welcher speziell an Hitzetagen gesundheitsförderlich wirkt.

Aktuell ist kein Klimagutachten für das Bearbeitungsgebiet veranlasst.

Das Klima in Ainring ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Der Niederschlag in Ainring ist hoch, auch während des trockensten Monats. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb. In Ainring herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 8,9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 1.158 mm.

aus [10]

Gerüche
Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen. Die Beurteilung von Gerüchen aus Gülleausbringung auf umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist gemäß dem Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft ist bei der Bewertung der Gesamtbelastung im Rahmen der Regelfallbeurteilung nicht erforderlich.

Luftschadstoffe
Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine wesentlichen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Die offene Baustruktur und die unmittelbar an das

Plangebiet angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiete tragen zu einem ausreichenden Luftmassenaustausch im Geltungsbereich bei. Gleichwohl bestehen geringfügige Belastungen v.a. durch Verkehre im Umfeld des Plangebiets.

Im Ausgangszustand wird die Bedeutung des Geltungsbereichs für Klima und Luft von den intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen geprägt, welche Kaltluftentstehungsbereiche mit positiver Wirkung für die umgebenden Siedlungsflächen darstellen. Des Weiteren sind die zahlreichen großen Bäume im unmittelbaren Umfeld lokalklimatisch wirksam.

3.1.4 Hydrologie

Bezüglich des Schutzguts Wasser sind sowohl Oberflächen- als auch das Grundwasser im Geltungsbereich relevant.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Um sicherzustellen, dass von diesem Graben keine Überschwemmungsgefahr ausgeht und die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation, hier auch für Ober- und Unterlieger, erzeugt, wurde zum Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ eine hydraulische Untersuchung (Aquasoli 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass bei einem angesetzten hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100 = 10 m³/s), v.a. aufgrund der Höhenlage der Salzburger Straße, innerhalb des Geltungsbereichs keine Überschwemmungen stattfinden.

aus [13]

Der mittlere Grundwasserflurabstand wird auf Basis der nächstliegenden amtlichen Messstellen und unter Miteinbeziehung der Erkenntnisse benachbarter Bauvorhaben auf 4,50 bis 5,00 m, der geringste Flurabstand auf ca. 2,50 m bis 3,00 m eingeschätzt. Der geringe Grundwasserflurabstand führt, gemeinsam mit der hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds, zu einer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen und gleichzeitig zu einer geringen Sorptions- und.Filterfähigkeit der Böden.

Die Fläche ist in der Hinweiskarte „Oberflächenwasserabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasst.

3.1.5 Biotopstrukturen

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope. Außer naturschutzfachlich wenig bedeutsamen, intensiv genutzten Grünlandflächen finden sich lediglich junge, straßenbegleitende Einzelbäume sowie Heckenstrukturen als Begleitpflanzung von Parkplätzen und Erschließungsflächen im Geltungsbereich. Im Hinblick auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt unterliegen Plangebiet und Umfeld bereits im Ausgangszustand intensiver anthropogener Nutzung und Überprägung.

aus [4] und [8]

Im Umfeld des Plangebiets finden sich hochwertigere Grünstrukturen, insbesondere große, ökologisch wirksame Einzelbäume und Gehölzbereiche. Besonders wertvoll sind

- der Großbaumbestand auf den Freiflächen des Erlebnisbads mit beeindruckenden Exemplaren von Winter-Linden, Stiel-Eichen, Vogel-Kirschen und einzelnen Kiefern,
- die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Großbaumreihe östlich des Schulsports aus Winter-Linden und Berg-Ahorn,
- die dichte, 10 m breite Baumhecke aus Nadel- und Laubgehölzen nördlich des Schulspielfeldes,
- die großen Winter-Linden und Berg-Ahorn über den Stellplätzen östlich der Mittelschule

- und die Bäume entlang des Rad- und Fußwegs südlich und westlich des Schulgeländes.

Als Vorbelastung für Biotopverbund und ökologischen Austausch wirkt die stark befahrene Schwimmbadstraße. Sie erzeugt Zerschneidungseffekte und bringt Lärm- und Schadstoffemissionen mit sich.

3.1.6 Grünflächen und Erholung

Das Plangebiet weist, entgegen der unmittelbaren Umgebung mit Freizeit- und Sportanlagen, keine besonders hochwertige Grünausstattung auf und besitzt keine wesentliche Erholungsfunktion.

3.1.7 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild wird maßgeblich von den Einrichtungen für Freizeit- und Sport, den Schulen und der Kinderbetreuung sowie bestehendem Geschosswohnungsbau geprägt.

Sämtliche baulichen Anlagen einschließlich Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen des näheren Umfelds sind durch optisch gut wirksame Gehölzpflanzungen gegliedert und miteinander verbunden. Dadurch entsteht insgesamt ein attraktives Erscheinungsbild des nordwestlichen Siedlungsbereichs von Mitterfelden mit funktionaler Einbettung der großdimensionierten Baukörper. Lediglich die stark befahrene und breit ausgebaute Schwimmbadstraße hat in diesem Bereich eine abgrenzende und zerschneidende Wirkung. Die Salzstraße ist mittels einer beidseitigen Allee als attraktive Ortszufahrt ausgestaltet.

3.1.8 Bestehende Strukturen, Nutzungen

Im Plangebiet bestehen hochwertige Sachgüter in Form von Erschließungflächen, Stellplätzen und baulichen Anlagen (Containeranlage KiTa). Die Stellplätze dienen den umgebenden Freizeit- und Sportanlagen. Im Übrigen werden die Flächen größtenteils als Intensivgrünland bewirtschaftet, welches teilweise für temporäre Nutzungen (Zirkus) zur Verfügung steht.

Die Containeranlage KiTa wird im Herbst 2025 (nach Umzug in den derzeit im Bau befindlichen neuen Kindergarten westlich auf Fl.Nr. 661, Gemarkung Ainring) beseitigt.

3.1.9 Denkmalschutz

Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege [9] ist für den Geltungsbereich weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal kartiert.

3.2 Flächennutzung und Infrastruktur

3.2.1 Umgebende Nutzung

Südlich des Geltungsbereichs prägen die Gebäude der Grund- und Mittelschule Mitterfelden mit Sporthalle· und Sportflächen die nähere Umgebung. Die Gebäude der Schulen entwickeln sich bis zu viergeschossig, teils mit flach geneigtem, teils mit Flachdach. Im Gebäudeteil westlich der Grundschule ist die Kinderkrippe „Zwergerlstube“ untergebracht. Nördlich der Schulsportanlagen finden sich die Tennisanlagen und das Vereinsheim des Turn- und Sportvereins Mitterfelden e.V..

Nordwestlich des Geltungsbereichs liegt das zweigeschossige Erlebnisbad Mitterfelden mit geneigtem Dach. Neben mehreren Schwimmbecken bestehen hier weitläufige Liegewiesen mit kleinen Spielflächen. Beidseits der Schwimmbadstraße sind umfangreiche Stellplatzanlagen für Autos und Fahrräder situiert.

Östlich des Plangebiets schließen ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet an, nördlich grenzt der Geltungsbereich an die freie Feldflur.

3.2.2 Nutzung im Plangebiet

Auf Kapitel 1.2 und 3.1.8 wird verwiesen.

3.2.3 Verkehr

Südlich von Ainring verläuft die Autobahn A8, mit der Ainring durch die Bundesstraßen B20 und die B304 verbunden ist. Vor allem die Gewerbegebiete in den Ortsteilen Mitterfelden, Feldkirchen und Hammerau profitieren von dieser günstigen Verkehrslage. Die Bundesstraße B20 verläuft direkt durch den Hauptort und stellt eine hervorragende Anbindung der Gemeinde an die nächstliegenden Städte Freilassing und Bad Reichenhall her. Mit der B304 führt eine weitere Bundesstraße durch das Gemeindegebiet, die eine Verbindung über Teisendorf Richtung Westen nach Traunstein herstellt und das nordwestliche Gemeindegebiet mit Freilassing verbindet. Das weitere Straßennetz in der Gemeinde bilden die Kreisstraßen BGL10 und BGL18 sowie Gemeindestraßen.

Durch Ainring verläuft die Bahnstrecke Freilassing - Bad Reichenhall. Im Personenverkehr existieren auf dieser Strecke der Haltepunkt Ainring und der Bahnhof Hammerau. Die Bahnstrecke Rosenheim - Salzburg führt ebenfalls durch das Gemeindegebiet im Norden über Straß, Niederstraß und Mühlreit. An dieser Strecke existieren aber keine Haltestationen innerhalb der Gemeinde. Die nächstgelegenen befinden sich in Freilassing und Teisendorf.

Mehrere Buslinien vernetzen die Ortsteile innerhalb der Gemeinde sowie des Umlands mit dem Oberzentrum Freilassing. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter südlich im Bereich der Mittelschule. In Ainring ist ein Rufbussystem etabliert. Am Einzelhandelsstandort wird eine Haltestelle eingerichtet.

Das Plangebiet ist auch durch günstige Erreichbarkeit durch ein bestens ausgebautes Geh- und Radwegenetz gekennzeichnet.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist infrastrukturell vollständig erschlossen. Es befinden sich mehrere, teilweise umzuverlegende Spartensysteme im Geltungsbereich.

Die Wärmeversorgung der entstehenden Gebäude im Plangebiet muss nach Vorgabe der Gemeinde über das gemeindliche Fernwärmenetz erfolgen. Die Entwässerung des Grundstückes hat im Trennsystem zu erfolgen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ainring. Es ist vorgesehen die Sondergebietsflächen im Rahmen einer Erbpachtregelung an die zukünftigen Investoren weiterzugeben.

4 Plausibilitätsprüfung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarf“ erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel.

Die Bebaubarkeit des Vorhabengebiets wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Nebenanlagen und Erschließungsflächen sowie zur baulichen Gestaltung der baulichen Anlagen neu definiert, um die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.700 m², eines Discounters mit 1.100 m² und einer Drogerie mit 800 m². Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Hierdurch soll eine moderate Nachverdichtung in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht und der kurzfristig entfallende Einzelhandelsstandort im Zentrum von Mitterfelden (EDEKA-Markt) ersetzt werden. Insbesondere durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzungen der Grünordnung wird der Einbindung des Plangebiets bzw. des Vorhabens in den landschaftlichen Kontext und in das Ortsbild Rechnung getragen, wobei dem Erhalt der lokalen Baukultur hoher Stellenwert eingeräumt wird.

Gemäß Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP [1] ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Dies ist vorliegend der Fall, es erfolgt die Wiedernutzbarmachung bzw. Aktivierung einer derzeit teilweise baulich (zwischen-)genutzten Potentialfläche gemäß Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinde Ainring. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der leistungsfähigen verkehrlichen und medialen Erschließung optimal geeignet, um flächensparende und somit boden- und klimaschonende Nachverdichtungsprozesse zu initiieren.

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt die Vergabe der gemeindeeignenen Grundstücke im Plangebiet mittels Erbpachtsregelung. Als Ergebnis des Interressensbekundungsverfahren soll nun ein kombinierter EDEKA- mit ALDI- und dm-Standort realisiert werden.

Standort- und Planungsalternativen wurden bereits im Vorfeld des Investorenverfahrens geprüft. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Standortuntersuchungen zusammenfassend dargestellt:

<u>Alternativenprüfung</u>
a) Mitterfelden, südlich der Salzburger Straße: Grundstücke nicht verfügbar.

b) Erweiterung des Bestandsobjektes nach Norden: Aufgrund der (Mit-)Eigentumssituation am Bestandsobjekt sowie unzureichender Erschließungs- und Parkplatzsituation nicht darstellbar.

c) Gewerbeflächen südlich der Gewerbestraße nahe der Mittelschule: Grundstücke trotz grundsätzlicher Verhandlungsbereitschaft nicht verfügbar.

d) Einbau im Erdgeschoss der Seniorenwohnanlage am Rosenweg: Nach Prüfung ist die verfügbare Fläche nicht ausreichend, zudem sind kaum erdgeschossige Stellplätze realisierbar.

e) Mitterfelden, Bereich Nähe Kirchenwegstraße: Die Gemeinde ist nach Vorprüfung, aufgrund einer unzureichenden Erschließungssituation über die Kirchenwegstraße und in weiterer Folge die Salzburger Straße, nicht in Grundstücksverhandlungen eingetreten.

f) Hausmoning nähe Bahnübergang: Die Flächen wurden nach Vorprüfung als vielversprechender Standort eingestuft. Der Standort Hausmoning

ist aber bei näherer Untersuchung insbesondere hinsichtlich der Erschließung problembehaftet. Marktbesucher und Anlieferverkehre würden zu einer erheblichen Mehrbelastung der ohnehin stark belasteten Salzburger Straße führen. Der nahe Bahnübergang bedingt zudem ein hohes Rückstaurisiko. Zudem sind Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des geprüften Einzelhandelsstandorts zu besorgen. Auch der Grundstückszuschnitt (langgezogen, schmal) und die Grundstücksgröße sind für die geplante bauliche Entwicklung nicht optimal. Für den Standort konnte kein Drogeriemarktbetreiber gewonnen werden. Außerdem zeigte sich im Planungsprozess, dass ein zusätzlicher Drogeriemarkt hier flächenmäßig kaum realisiert werden kann.

Dies wiederum wirft landesplanerische Probleme auf. In einer schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung zum Standort kam die Regierung von Oberbayern zu folgendem Ergebnis: „Sofern die geplante Errichtung eines EDEKA-Markts, zeitgleich mit dem Drogeriemarkt, an gewähltem Standort in Hausmoning östlich der S-Bahnlinie realisiert wird, entspricht die vorliegende Planung den Einzelhandelszielen des LEP.“ Ohne Drogeriemarkt also wäre die landesplanerische Zustimmung nach derzeitigem Kenntnisstand in Frage gestellt.

g) Am Tag der vorberatenden Bauausschusssitzung (16.01.2024) ging eine Bauvoranfrage in der Gemeindeverwaltung ein für einen Standort in Hausmoning, direkt an der Bundesstraße 20.

Dem Standort wurden nach Grundlagenermittlung kaum Realisierungschancen eingeräumt. Nach Rücksprache der Gemeindeverwaltung mit dem Nachlassverwalter des Objektes bzw. der Flächen am 16.01.2024 besteht keine Bereitschaft, die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung gemäß der gestellten Bauvoranfrage zu schaffen. Der Nachlassverwalter bestätigte zwar Kenntnis von der Bauvoranfrage, zeigte aber kein Interesse an der Verwirklichung dieses Vorhabens. Die notwendigen Grundstücksflächen können kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung gestellt werden.

Eine erste telefonische landesplanerische Beurteilung vom 16.01.2024 zieht die städtebauliche Integriertheit des Standorts in Frage, vor allem, da ein besserer Standort vorhanden ist. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Wesentliche Wohnanteile befinden sich hierfür in zu großer Entfernung. Die telefonische Beurteilung wurde von der Landesplanungsbehörde bestätigt. Es wurde der Gemeinde empfohlen, einen Standort in Mitterfelden zu suchen. In einer ersten Einschätzung am 17.01.2024 äußerte die Leitung des Staatlichen Bauamtes Traunstein zudem starke Bedenken, da die Bundesstraße B20 nicht als Erschließungsstraße anzusehen ist, für den Standort jedoch als solche fungieren müsste.

<u>Bewertung vorgeschlagener Standort</u>
Aus vorgenannten Gründen ergab sich die Notwendigkeit, einen weiteren Standort zu untersuchen. Der geprüfte Standort befindet sich im nördlichen Bereich von Mitterfelden, südlich und direkt anschließend an den Kreisverkehr „Schmidinger Weiher“. Im Jahre 2008 hatte die Gemeinde diese Fläche schon der Bundespolizei zur Ansiedlung einer Dienststelle angeboten. Auch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses war zeitweise im Gespräch. Es stellten sich bei Prüfung dieses Standorts für eine Einzelhandelsnutzung folgende Vorteile heraus:

- Zentrale Lage im Gemeindegebiet, Kundenverkehre belasten weniger die innerörtlichen Wohngebiete, hier insbesondere die Salzburger Straße;

- Gleiches gilt für den Lieferverkehr, welcher über ein leistungsfähiges Straßennetz abgewickelt werden kann;

- Weniger Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe, damit besteht geringeres Konfliktpotential;

- Dennoch für viele Bewohner Mitterfeldens noch fußläufig über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz erreichbar;

- Grundsätzlich positive Bewertung durch die Regierung von Oberbayern;

- Koppelstandort EDEKA, ALDI und DM möglich.

Firma EDEKA wird die baulichen Anlagen selbst errichten, sich also langfristig an den Standort binden.

Örtliche Versorgung Nähe Rathaus
Es besteht die Möglichkeit, dass der bestehende EDEKA-Markt bei Aussicht auf die Realisierung des neu vorgestellten Standortes weiterbetrieben werden kann, bis der neue Markt bezugsfertig hergestellt ist.

Darüber hinaus ist, für die Zeit nach der Schließung des bestehenden EDEKA-Marktes, die Gemeindeverwaltung in Gesprächen mit der Leitung des Seniorenwohnstifts Mozart. In den Räumlichkeiten des Seniorenwohnstiftes ist bereits heute ein kleines Ladengeschäft vorhanden, welches Waren des täglichen Bedarfes bereitstellt. Ziel ist es, diesen kleinen Lebensmittelmarkt hinsichtlich der Fläche und des Sortiments etwas zu erweitern sowie für Kunden „von außen“ zu öffnen. Auch die Öffnungszeiten könnten erweitert werden. Derzeit läuft eine interne Prüfung durch die Leitung des Seniorenwohnstifts. Damit ist für Produkte des täglichen Bedarfes weiterhin eine Versorgung für die Bevölkerung im Nahbereich des heutigen EDEKA-Marktes und auch für die Bewohner des Seniorenwohnstifts gewährleistet.

Landesplanerische Einschätzung
Das Vorhaben konnte mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen werden. Im Zuge einer Voranfrage hat die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 06.03.2024 im Ergebnis bestätigt, dass der geplante Standort im Norden von Mitterfelden für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet ist. Die Verkaufsflächengrößen für die einzelnen Märkte sind ebenfalls LEP-konform. Eine fundierte gutachterliche Ausarbeitung hierzu liegt in Form einer Auswirkungsanalyse vor und ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu vorliegender 1. Änderung des Bebauungsplan Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“. Generell ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Für die positive Beurteilung ist wesentlich, dass die Märkte insbesondere der örtlichen Versorgung dienen und benachbarte Ortszentren nicht schwächen. Da aber die Nachbargemeinden selbst gut versorgt sind, ist die erste Einschätzung positiv.

Unter Berücksichtigung vorstehender Prüfung von Standortalternativen bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, um in der Ortslage Mitterfelden in siedlungsintegrierter, infrastrukturell voll erschlossener Lage einen Nahversorgungsstandort zu schaffen.

5 Planungsziele

5.1 Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring

Für die aktuell geplanten Nutzungen im Bereich Mitterfelden, Nähe Kreisverkehr Schmidinger Weiher, südlich und nördlich der Schwimmbadstraße, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Entsprechend der Nutzungsabsichten wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ in zwei Änderungsverfahren fortgeschrieben. Durch diese Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Freizeitanlagen im Süden der Schwimmbadstraße, die Neuschaffung von Pkw-Stellplätzen östlich des Schwimmbadgeländes und für die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel geschaffen werden.

5.2 Leitbild / Ziele des Bebauungsplans

Zur bauplanungsrechtlichen Situation im Plangebiet ist auszuführen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan, wie vorstehend beschrieben, geändert werden muss. Statt des bislang festgesetzten Gemeinbedarfs plant die Gemeinde die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel“.

Folgende Verkaufsflächen sind vorgesehen:

- Vollsortimenter: 1.700 m²,
- Discounter: 1.100 m²,
- Drogerie: 800 m².

Der Gemeinderat hat einen entsprechenden Planungswillen durch einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zum Ausdruck gebracht. Als Ergebnis des nachgeordneten Interressensbekundungsverfahren soll nun ein kombinierter EDEKA- mit ALDI- und dm-Standort realisiert werden.

Besonderen Wert legt die Gemeinde hierbei auf eine flächensparende und energieeffiziente Bauweise, Ökologie und Nachhaltigkeit, eine wirksame Freiflächengestaltung sowie ein schlüssiges Erschließungs- und Stellplatzkonzept.

Derzeit befindet sich im östlichen Bereich der Fläche ein gemeindlicher Kindergarten in Containerbauweise. Der Neubau einer Kindertagesstätte etwas südwestlich hat bereits begonnen. Der Containerkindergarten wird nach Umzug in die neue Kindertagesstätte beseitigt.

Das Bebauungskonzept des ausgewählten Investors sieht für das Plangebiet eine zurückhaltende, eingeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach vor, welche sich angemessen in das Orts- und Landschaftsbild der nördlichen Ortszufahrt einfügt. Die Dachflächen werden teilweise mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgerüstet, teilweise für die Öffentlichkeit begehbar und mit Freizeitanlagen ausgestattet ausgeführt. So werden die Dachflächen integraler Bestandteil der außerhalb des Plangebiets angrenzenden Spiel- und Sportanlagen. Die Freizeit- und (Schul-)Sportanlagen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gmeinbedarfsflächen“ neu geordnet.

Die Verkehre im Plangebiet werden durch die voneinander getrennten Zu- / Abfahrten für Besucher und Mitarbeiter bzw. Anlieferverkehre entzerrt. Die Anlieferzone im westlichen Teil des Baugrundstücks wird vollständig eingehaust und mit Sektionaltoren ausgestattet. Die Fortführung der Fuß- / Radwegverbindungen entlang der Salzstraße hin zur Kreisstraße BGL 18 sowie von der Salzstraße in Richtung Freibad sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an das übergeordnete Wegesystem. Über die Kreisstraße BGL 18 ist das Plangebiet leitungsfähig an das überregionale Straßensystem angebunden.

Abb. 4: Masterplan Mitterfelden Nordwest, Stand April 2025, o.M. aus [14], bearbeitet

5.3 Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans

Wesentliche Zielsetzungen des Grünordnungsplans sind neben dem Erhalt bestehender Einzelbäume und Gehölzsztrukturen die Ortsrandeingrünung in Richtung Nordosten und Nordwesten, die Schaffung öffentlicher Grünflächen im Übergang des Plangebiets zu den angrenzenden Gemeinbedarfsflächen sowie die Einbindung der baulichen Anlagen in den landschaftlichen Kontext.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass für die aktuell im Plangebiet nach rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen Freizeitanlagen ein Alternativstandort gefunden werden muss. Die Gemeinde Ainring hat vor diesem Hintergrund die Erstellung eines Masterplans für den Bereich Mitterfelden Nordwest veranlasst, welcher die Neuordnung der bestehenden Stellplatzanlagen im Untersuchungsgebiet ebenso erfasst wie die Umstrukturierung der (Schul-)Sport- und Freizeitanlagen unter Berücksichtigung bestehender Grünstrukturen. Der nachfolgend abgebildete Masterplan dient als Grundlage für die 1. und die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Abb. 5: Visualisierung Einzelhandel Ainring, Stand April 2025, o.M. aus [15]

6 Planungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) einschließlich Backshop und Café-Gastronomiefläche, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.100 m² VKF, sowie ein Einzelhandelsbetrieb als Drogeriemarkt mit max. 800 m² VKF.

Als Verkaufsfläche definieren sich jene Flächen, in welchen Verkäufe abgewickelt werden und welche für den Kunden zugänglich sind. Dazu zählen auch Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände (z.B. Stehtische), Gänge, Treppen, Aufzüge, Eingangsbereiche (einschließlich Windfänge), aber auch dem Verkauf dienende Bereiche, welche von den Kunden nicht betreten werden dürfen, wie Kassenzonen, Fleisch- und Käse-Theken, ferner gebäudeintegrierte Abstellflächen für Einkaufswägen.

Die Entwicklung eines attraktiven Nahversorgungsstandorts im Ortsteil Mitterfelden soll den bestehenden, nicht mehr langfristig tragfähigen EDEKA-Markt ersetzen. Eine Nachnutzung der Bestandsfläche mit projektrelevanten Sortimenten ist angesichts der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen. Zur Sicherung des Betriebs sowie der Nahversorgung in Ainring wurden mehrere Standortalternativen für eine Verlagerung geprüft. Das Vorhabengrundstück zwischen Schwimmbadstraße und Salzstraße wurde in diesem Zug als einzig geeigneter und umsetzungsfähiger Standort identifiziert. Ziel ist es, die Nahversorgung langfristig zu sichern und zu verbessern. So soll die Gemeinde Ainring auch künftig ihrem landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen können und ein ausreichendes Angebot zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung vorhalten.

Im Rahmen einer städtebaulichen sowie landesplanerischen Auswirkungsanalyse [11] wurde untersucht, ob durch die geplante Ansiedlung der vorgenannten Einzelhandelsbetriebe negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde oder dem Umland ausgehen. Weiterhin sollte die Auswirkungsanalyse prüfen, ob sich das Ansiedlungsvorhaben in die Ziele und Vorgaben der Landesplanung (LEP Bayern) einfügt. Hierbei war das Planvorhaben insbesondere auf einen möglichen Agglomerationstatbestand im Sinne der Landesplanung hin zu untersuchen.

Der Untersuchung lag die Erfassung aller wettbewerbsrelevanten Angebotsstandorte in Ainring sowie dem Umland zugrunde. Auf Basis der bestehenden Angebots- und Wettbewerbsstrukturen wurde ein perspektivisches Einzugsgebiet abgegrenzt, welches neben der Gemeinde Ainring selbst auch die Nachbarkommune Teisendorf umfasst. Mittels Anwendung eines Marktanteilkonzepts konnten Umsatzhöhe sowie -herkunft ermittelt werden. Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von dem geplanten Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Ortsmitte, Innenstädte und die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Ainring und im Umland zu erwarten sind.

In der Gemeinde sind in erster Linie hohe Umsatzumverteilungen zulasten des Penny-Lebensmitteldiscounters im Standortumfeld anzunehmen. Hierbei handelt es sich aber um rein wettbewerbliche Wirkungen, die keine städtebaulichen Effekte nach sich ziehen. Unter Berücksichtigung der neu geschaffenen Versorgungsqualität, welche durch das Planvorhaben im unmittelbaren Umfeld realisiert werden soll, stellt dies jedoch keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation für die vorhandene Bevölkerung dar. Vielmehr wird im Zuge des Planvorhabens ein quantitativ

sowie qualitativ höherwertiges Angebot in vergleichbarer Standortlage geschaffen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind angesichts des gewerblich geprägten Standortumfelds sowie der realistischen Möglichkeit einer gewerblichen Folgenutzung auszuschließen.

Die Umverteilungsquoten in den städtebaulich besonders schützenswerten Zentren (Ortsmitten, Innenstädte) und Nahversorgungsstrukturen liegen in den jeweiligen Hauptsortimenten (vorrangig Lebensmittel) bei max. 7 %. Vor dem Hintergrund der moderaten Umverteilungsquoten sowie der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter sind diese Umverteilungseffekte als verträglich einzustufen. Höhere Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich ergeben sich mit ca. 11 % lediglich gegenüber dem nahegelegenen Globus-SB-Warenhaus. Von negativen Folgeeffekten, welche durch das Planvorhaben ausgelöst werden, ist angesichts der hohen Leistungsfähigkeit des Anbieters nicht auszugehen. Zudem handelt es sich bei Globus angesichts der auf Pkw-Kundschaft ausgerichtete Handelslage um eine rein wettbewerbliche Auseinandersetzung. Höhere Umverteilungsquoten ergeben sich zudem im Bereich Drogeriewaren gegenüber jenen Angebotsstandorten, wo diese als Randsortiment angeboten werden. Hier stellen sie unter Berücksichtigung der Gesamtumsatzleistungen - auch in Kombination mit den Effekten im Lebensmittelbereich - keine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen dar.

In Summe sind durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in der Gemeinde oder darüber hinaus zu erwarten.

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens wurde darüber hinaus eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt. Dabei konnte zunächst festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der perspektivischen Umsatzherkunft nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsam einzustufen ist und es sich somit um keine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt. Die Vorgaben und Ziele gemäß LEP werden in der einzelbetrieblichen Betrachtung durch das Planvorhaben erfüllt.

Zusammenfassend konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Weiterhin entspricht das Vorhaben auch den Zielen und Vorgaben der Landesplanung. Insgesamt trägt das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung der lokalen Nahversorgungsstrukturen bei.

aus [11]

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Wandhöhe. Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika.

Festgesetzt wird eine Wandhöhe von maximal 7,5 m und eine GR 10.600 m². So sollen einerseits die baulichen Dimensionen zur Umsetzung des Einzelhandelszentrums mit Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt sowie andererseits die erforderliche Flächenversiegelung für die benötigten Erschließungsanlagen (Anlieferung mit Einhausung, Besucher- und Mitarbeiterparkplätze, Zu- und Abfahrten) ermöglicht werden.

Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um + / - 50

cm abgewichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachüberstände, Kamine) um maximal 1,5 m, durch Vordächer um 3,0 m überschritten werden. Balkone und Erker sind unzulässig.

Behälter für Abfall und Reststoffe sind in die Gebäude zu integrieren. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.

Überdachte und nicht überdachte (Fahrrad-)Stellplätze mit ihren Zu- / Abfahrten sowie überdachte Abstellflächen für Einkaufswägen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind (überdachte) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie begrünbare Flächen und Erschließungsflächen zulässig.

Überdachte (Fahrrad-)Stellplätze, überdachte Abstellflächen für Einkaufswägen sowie überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,5 m zulässig. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Abstandsflächen und Bauweise
Um dauerhaft gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, wird die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 23.12.2024 wird angeordnet. Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. So können einerseits die für die Nutzungen im Plangebiet benötigten baulichen Kubaturen geschaffen werden, andererseits können Belichtung und Belüftung dauerhaft im erforderlichen Umfang gewährleistet werden.

Städtebauliche Kennzahlen:
Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	16.253 m²
davon SO:	13.320 m²
davon öffentliche Grünfläche:	743 m²
davon öffentl. Verkehrsfläche:	2.190 m²
überbaubare Grundst.fl.:	5.905 m²
nicht überbaubare Grundst.fl.:	7.415 m²

(überbaubar nur durch private Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)

Nettobauland:	13.320 m²

6.4 Abgrabungen / Aufschüttungen

Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes von über 80 cm sind nur im Bereich überbauter Flächen und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei übergangslos hergestellt werden, um die Einbindung in den landschaftlichen und städtebaulichen Kontext zu gewährleisten.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen tragen der Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sowie der lokalen Baukultur Rechnung, ermöglichen gleichwohl jedoch modernes, nutzungsangepasstes und nachhaltiges Bauen.

Dächer
Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 °. Für überdachte Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig.

Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist ausnahmsweise zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Flachdächer von Nebenanlagen, ausgenommen Einkaufswagenstellboxen, sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Dachterrassen und intensive Dachbegrünungen können innerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden. Im Falle einer intensiven Dachbegrünung ist die Vegetationstragschicht für Grünflächen mit einer Dicke von mindestens 40 cm auszuführen. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

Die nicht begehbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auszustatten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind hierbei als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

Die westlichen Teile der Dachflächen des Einzelhandelsstandorts sollen in die südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Freizeit- und Sportanlagen einbezogen werden. Vorgesehen ist z.B. die Herstellung einer Pumptrack-Anlage. Hierfür wird die westliche Außenwand der eingehausten Anlieferzone mit einer begrünten Böschung angefüllt, um die Begehbarkeit der Dachflächen sicherzustellen. Über ein Gehrecht zugunsten der Gemeinde Ainring für die Allgemeinheit wird die öffentliche Nutzung dauerhaft sichergestellt. Die begehbaren Dachflächen gehen westlich der Anlieferzone direkt in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlagen über. Die Grünflächen kennzeichnen den Übergang in die benachbarten Gemeinbedarfsflächen außerhalb des Plangebiets.

Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

Sendemasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig, auch auf Dächern. Von der Festsetzung nicht betroffen sind untergeordnete technische Empfangsanlagen, z.B. Fernsehantennen und Satellitenschüsseln.

Fassaden
Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen, beschichtetem Metall, Glas und Sichtbeton. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, um gestalterische Flexibilität zu gewährleisten, zugleich jedoch eine schlichte, moderne und regional angepasste Fassadengestaltung zu fördern.

Einfriedungen
Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Hiervon nicht betroffen sind Absturzsicherungen auf Dachflächen. Diese sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Werbeanlagen
Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m oder als Pylone mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und einer Grundfläche von 1,0 m² innerhalb der Flächen für Stellplätze gemäß Planzeichnung zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Die Anbringung muss unterhalb der Dachkante erfolgen. Akustische Außenwerbung und Leuchtreklamen mit grellem Licht oder Blink- und Wechsellicht sowie laufenden Schriften sind unzulässig. Dachwerbung und Fremdwerbung sind generell unzulässig. Einfahrtskennzeichnungen sind nur in Form von Einfahrtsstelen mit einer Höhe von 3,0 m und einer Grundfläche von maximal 1,0 m² innerhalb der Flächen für Stellplätze gemäß Planzeichnung zulässig.

6.6 (Verkehrliche) Erschließung

Das Baugebiet ist leistungsfähig an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angebunden. Die Verkehre im Plangebiet werden durch die voneinander getrennten Zu- / Abfahrten für Besucher und Mitarbeiter bzw. Anlieferverkehre entzerrt. Die Anlieferzone im westlichen Teil des Baugrundstücks wird vollständig eingehaust und mit Sektionaltoren ausgestattet (Lärmschutz, optische Abschirmung, Diebstahl- und Vandalismusschutz). Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus privaten Grundstücksflächen sind nur in den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig. So wird sichergestellt, dass Besucher und Mitarbeiterverkehre vollständig über die Zu- und Abfahrten an der Salzstraße abgewickelt werden. Anlieferverkehre fahren über die Salzstraße dem Baugrundstück zu und nach Durchfahrt der eingehausten Anlieferung auf die Schwimmbadstraße aus. Hierbei ist für die Lieferfahrzeuge nur ein Rechtsabbiegen zulässig, es wird mit max. 1 bis 2 ausfahrenden Fahrzeugen pro Stunde gerechnet. Die Sicherdreiecke sowohl für den Fuß- und Radweg als auch für die Fahrbahn können vollständig gewährleistet werden. Es ist vorgesehen den querenden Fuß- und Radweg im Ausfahrtsbereich rot einzufärben, durch Beschilderung gegenüber den ausfahrenden Fahrzeugen zu schützen und unterstützend auszuleuchten. Die von der Besucherzu-/-abfahrt getrennte Zu- und Abfahrt für Anlieferung und Mitarbeiter garantiert eine größtmögliche Sicherheit in den jeweiligen Parkplatzbereichen.

Teile der überbaubaren Grundstücksflächen überlagern die Anbauverbotszone (15 m beidseits der äußeren Fahrbahnkante) entlang der Kreisstraße BGL 18 (Schwimmbadstraße). In Abstimmung mit dem StBA Traunstein kann dies ausnahmenweise zugelassen werden, weil ein vierspruriger Ausbau der Kreisstraße auch langfristig nicht vorgesehen ist und sowohl Abbiegespuren als auch straßenbegleitende Fuß- und Radwge bereits bestehen. Flächenbedarfe zur Ertüchtigung des Verkehrswegs sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Zudem verdeutlicht die Analyse des Masterplans zum Plangebiet (s. Kapitel 5), dass die Baukörper- bzw. Bauraumpositionierung bereits dahingehend optimiert ist, als bestehende, hochwertige Grünstrukturen im Osten und

im Süden des Plangebiets erhalten werden, eine funktionale Ortsrandeingrünung geschaffen und die Abwicklung der Verkehre auf dem Baugrundstück entzerrt wird. Die motorisierten Verkehre werden im Westen und Nordosten des Masterplangebiets konzetriert, um eine fahrzeugfreie Kernzone mit klarer Ausrichtung auf Fußgänger und Radfahrer zu schaffen und Konflikte mit Spiel- und Sportnutzungen der Gemeinbedarfsflächen zu vermeiden. Durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ entfallen bestehende Zu- bzw. Ausfahrten von der bzw. auf die Kreisstraße, wodurch die verkehrliche Situation für kreuzende Radverkehre entlang der Schwimmbadstraße deutlich verbessert wird.

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche sich derzeit in Bearbeitung befindet und zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben wird.

Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, ausgenommen überdachte Stellplätze und die Zufahrten zu vorgenannten Anlagen.

6.7 Ver- / Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Bestand vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse und Erweiterungen der Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen und unterirdisch zu verlegen.

Im südlichen Plangebiet wird, der Zufahrt zur Anlieferzone folgend, ein 4,0 m breites Leitungsrecht zugrunsten der Gemeinde Ainring festgesetzt, um die dringend benötigte Hauptversorgungsachse für mehrere Spartensysteme zwischen den Gemeinbedarfsflächen an der Schwimmbadstraße im Westen und der Salzstraße im Osten zu sichern.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

<u>Stromversorgung</u>
Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über die Bayernwerk AG,. Anschlüsse sind im Plangebiet bereits vorhanden.

<u>Gasversorgung</u>
Die Gasversorgung erfolgt über die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Anschlüsse sind im Plangebiet bereits vorhanden. Parallel zur Schwimmbadstraße und zur Salzstraße verlaufen Gashochdruckleitungen, teilweise innerhalb des Plangebiets. Die Gashochdruckleitung hat einen Schutzstreifen von 4 m beidseits der Rohrachse. In diesem Bereich sind keine Bebauungen bzw. Bepflanzungen zugelassen.

<u>Abwasserbeseitigung</u>
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Das Schmutzwasser wird an der Grundstücksgrenze nach dem jeweiligen Revisions- / Hausanschlussschacht an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal übergeben.

Grund- und Niederschlagswasser

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Um sicherzustellen, dass von diesem Graben keine Überschwemmungsgefahr ausgeht und die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation, hier auch für Ober- und Unterlieger, erzeugt, wurde zum Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ eine hydraulische Untersuchung (Aquasoli 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass bei einem angesetzten hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100 = 10 m³/s), v.a. aufgrund der Höhenlage der Salzburger Straße, innerhalb des Geltungsbereichs keine Überschwemmungen stattfinden.

Der mittlere Grundwasserflurabstand wird auf Basis der nächstliegenden amtlichen Messstellen und unter Miteinbeziehung der Erkenntnisse benachbarter Bauvorhaben auf 4,50 bis 5,00 m, der geringste Flurabstand auf ca. 2,50 m bis 3,00 m eingeschätzt. Vertiefende Baugrunduntersuchungen mit Erkundung des Grundwasserstandes sind bei Bedarf in Zuständigkeit des Bauwerbers durchzuführen.

Für Eingriffe in das Grundwasser sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Die unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen im Plangebiet tragen zur Grundwasserneubildung bei.

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung ist zu prüfen.

Im Bereich von Altlastenverdachtstflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicherzustellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung oder Gewässereinleitung vorliegt.

Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere §8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG, Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die §62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über das Versorgungssystem der Gemeindewerke Ainring.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist teilweise bereits vorhanden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei

Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort, so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Ein FTTB-/FTTH(Glasfaser)-Ausbau in der Gemeinde Ainring ist geplant.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern keine betreiberseitige Entsorgung erfolgt.

6.8 Grünordnung

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

- DIN 18916:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanz arbeiten
- DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen

Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
In gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellter Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Können im Einzelfall Baumpflanzungen in gemäß Planzeichnung dargestellter Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Sophora japonica (Schnurbaum), Tilia cordata (Winter-Linde).

Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):

Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling).

Pflanzgebot (Pfg) 1
Die mit Pflanzgebot Pfg 1 belegten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung als strukturreiche Heckenpflanzung anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Strauch gemäß Pflanzliste 2 pro m² Pflanzgebot zu pflanzen. Die Pflanzen sind versetzt zueinander zu pflanzen (Dreiecksverband).

Pflanzliste 2
Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm):

Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa spec. (Heimische Wild-Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer

Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Ergänzend ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Fläche des Pflanzgebots zu pflanzen.

Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Untersaat für die Pflanzflächen erfolgt mit autochthonem Saatgut für artenreiche Blühwiesen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten.

Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese in der Vegetationsperiode nach Abgang durch einen standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume und Sträucher bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die flächenbezogen nachzuweisenden Pflanzungen angerechnet.

Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen.

Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden. Wesentliche Zielsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext, die ökologischen Strukturanreicherung, die Schaffung einer attraktiven Ortszufahrt sowie die Durchgrünung des Baugrundstücks im Sinne eine klimawandelangepassten Baugebietsentwicklung.

6.9 Grund- / Oberflächenwasser

Auf Kapitel 6.7 wird bzgl. des Umgangs mit Grund- und Niederschlagswasser verwiesen.

Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist das Landratsamt Berchtesgadner Land zu informieren und einzubeziehen.

In den nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist in Abstimmung mit dem WWA Traunstein zu prüfen, inwiefern sich aus vorgesehenen Gründungsarten und -tiefen nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers, z.B. Barrierewirkungen auf den Grundwasserstrom, ergeben.

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wird eine hydrologische Untersuchung erstellt, welche sich derzeit in Bearbeitung befindet und zur formellen Beteiligung nach § 3 bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben wird.

In einer ersten Berechnung zur hydrologischen Untersuchung (Stand April 2025) erfolgte eine Überrechnung zum Lastfall HQ_{100} des Mühlstätter Grabens unter Einbeziehung aktueller Vermessungsergebnisse (Stand Februar 2025). Im Ergebnis wurde eine deutliche Reduktion der Ausuferungen auf der Schwimmbadstraße gegenüber dem Ausgangsmodell des WWA Traunsteins festgestellt, es sind demnach keine Ausuferungen auf der Fl.Nr. 629 zu erwarten. Vorhabenbedingt sind somit auch keine wasserrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Gewässersituation $HQ_{100\ WB}$, Mühlstätter Graben, erforderlich.

aus [13]

6.10 Natur- und Artenschutz

6.10.1 Artenschutz

Gemäß dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Fachbüros Biologie Christoph Junge vom 08.10.2021, erstellt zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“, sind im Zuge von baulichen Vorhaben im Plangebiet artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Als Vermeidungsmaßnahmen werden alle Vorkehrungen bezeichnet, die auf die Minderung oder vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten abzielen.

Vermeidungsmaßnahme V1
Eingriffe in bestehende Gehölzbestände finden nur zu den gesetzlich zulässigen Zeiten und somit nicht von 01.03. bis 31.10. (§ 39 V BNatSchG, Art. 16 I BayNatSchG) statt.

Vermeidungsmaßnahme V2
Die Baufeldfreimachung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen findet mit Hinblick auf mögliche Bodenbrütergelege nicht zwischen 01.03. und 31.08. statt. Zu beachten ist auch, dass die Bautätigkeit unmittelbar nach der Baufeldfreimachung beginnen sollte, um eine spätere Besiedlung ausschließen zu können.

aus [12]

Ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit konkretem Bezug zum vorliegenden Vorhaben befindet sich in Bearbeitung und wird zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben.

6.10.2 Naturschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8, BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird vorliegend, analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan, in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert.

Über den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht im Plangebiet bereits weitreichendes Baurecht in Form verschiedener Gemeinbedarfsnutzungen mit der Zweckbestimmung Sport. Insgesamt werden 9.000 m² Grundfläche bei einer Wand- bzw. Firsthöhe vom 14 m zugelassen. Zusätzlich sind ca. 4.400 m² öffentliche Verkehrsflächen und Stellplätze östlich, südlich und westlich der Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Vorliegende 1. Änderung lässt eine GR von maximal 10.600 m² bei einer Wandhöhe von 7,5 m (Flachdach) zu, es werden 2.190 m² öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt. Ergänzend werden Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und Begrünung der Gebäude festgesetzt. Tatsächlich ist im Ausgangszustand ein Großteil der Fläche als Grünland bewirtschaftet und im westlichen Bereich ist eine temporäre Kindertagesstätte errichtet.

Demzufolge wird davon ausgegangen, dass sich keine weiteren Ausgleichsverpflichtungen gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, da sich gegenüber dem bestehenden Baurecht kein überschießendes Baurecht entwickelt bzw. dessen Auswirkungen im Plangebiet minimiert werden.

Dies entspricht § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Sollten sich im weiteren Verfahren dennoch Ausgleichsbedarfe ergeben, stehen Ausgleichsflächen zur externen Kompensation von Eingriffen im Plangebiet im Ökokonto der Gemeinde Ainring zur Verfügung.

6.11 Immissionsschutz

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche sich derzeit in Bearbeitung befindet und zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben wird.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt

7.1.1 Umweltauswirkungen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8, BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG werden im Zuge der Abschichtung gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffs- und des Ausgleichsbedarfs sowie die Auswirkungsanalyse zur Planung in Bezug auf die Schutzgüter des Naturhaushalts wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

Gemäß Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.1 ist in Verbindung mit Nr. 18.8 für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den ein Bebauungsplan mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung zur UVP durchzuführen.

Die Vorprüfung wird der Begründung als gesonderte Anlage beigefügt.

7.1.2 Artenschutz

Durch das Fachbüro Biologie Christoph Junge wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 08.10.2021, für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

Ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit konkretem Bezug zum vorliegenden Vorhaben befindet sich, wie vorstehend beschrieben, in Bearbeitung und wird zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben.

7.1.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die gegenüber dem Bestand zusätzliche Flächenversiegelung wirkt sich die Planung negativ auf die kleinklimatische Situation aus, da die Flächen ihre Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet einbüßen werden. Insgesamt ist allerdings zu erwarten, dass sich diese Auswirkungen auf das Plangebiet selbst beschränken und kein Einfluss auf die großräumigen Klimaverhältnisse gegeben ist. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende, klimatische Ausgleichsfunktionen sind nicht betroffen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich deren Erschließungsflächen wirken den negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gezielt entgegen.

7.2 Immissionen

<u>Lärm</u>
Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung, die bestehende KiTa sowie die angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere die stark befahrene Schwimmbadstraße. Die Lärmbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung des Vorhabens um eine für Einzelhandelsstandorte typische Lärmbelastung erhöhen, welche sich insbesondere aus den induzierten Verkehren ergibt.

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche sich derzeit in Bearbeitung befindet und zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben wird.

Luftschadstoffe
Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen v.a. durch Stäube aus der landwirtschaftlichen Nutzung und aus den Verkehren auf den angrenzenden Verkehrsflächen. Die Staubbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung des Vorhabens deutlich verbessern.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich deren Erschließungsflächen wirken den negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gezielt entgegen, die Staubbindung wird gezielt gefördert.

7.3 Verkehr

Im Plangebiet bestehen kaum verkehrliche Vorbelastungen, jedoch auf den angrenzenden Straßenverlehrsflächen, insbesondere auf der Schwimmbadstraße (BGL 18).

Die verkehrliche Belastung im Plangebiet wird sich durch den neu entstehenden Einzelhandelsstandort deutlich erhöhen. Das Baugebiet ist jedoch leistungsfähig an das örtliche und überordliche Verkehrssystem angebunden. Die Verkehre im Plangebiet werden durch die voneinander getrenntn Zu- / Abfahrten für Besucher und Mitarbeiter bzw. Anlieferverkehre entzerrt.

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche sich derzeit in Bearbeitung befindet und zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben wird.

8 Hinweise

8.1 Arten- und Naturschutz

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

8.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Satz 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

8.3 Altlasten

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landrat samt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

8.5 Entwässerung / Versickerung

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicherzustellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden (Sickerkegel ist zu beachten). Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine

wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen auch in Hinblick auf die Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

8.6 Regenwassernutzung

Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden.

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.

8.7 Wasserrechtliche Genehmigung

Für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie des Mühlstätter Grabens befinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erteilt wird, wird die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 20 BayWG in diesem Genehmigungsverfahren mit erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen.

Die erlaubnispflichtigen Gewässer sind in der Bezirksverordnung Nr. 226-4502-1/83 zur Genehmigungspflicht an Gewässern III. Ordnung vom 13.02.2014 aufgelistet. Der Mühlstätter Graben wird mit der laufenden Nr. 386 in der Bezirksverordnung aufgeführt.

Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, usw.. Eine Genehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

8.8 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten.

Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es sind in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist in Teilen des Plangebiets mit hohen Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung führen können.

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z. B. eine wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw.

8.9 Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

8.10 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im gesetzlich zulässigen Rahmen zu dulden.

8.11 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237), verwiesen.

8.12 Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen.

Die R SBB „Richtlinien zum Baumschutz auf Baustellen“ sind zu beachten.

8.13 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den einschlägigen Richtlinien für die jeweiligen Straßenkategorien nachzuweisen.

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.

8.14 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

8.15 DIN-Vorschriften

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ainring eingesehen werden.

9 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 04.04.2025 des Büros Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

10 VERZEICHNISSE

Quellenverzeichnis

[1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, München 2013; einschl. Teilfortschreibungen, in Kraft getreten am 01.03.2018 und 01.01.2020

[2] Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, in Kraft getreten 1988, 14. Fortschreibung in Kraft getreten am 30.05.2020

[3] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz München: Arten- und Biotopschutz Programm Bayern - Landkreis Berchtesgadener Land, herausgegeben Januar 2014

[4] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025

[5] Gemeinde Ainring: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 18.02.2020, genehmigt mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018

[6] Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025

[7] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, aus: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf, abgerufen am 04.03.2025

[8] Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und der Heimat: BayernAtlas, (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025

[9] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025

[10] ClimateData.org: Daten und Graphen zum Klima und Wetter in Ainring, aus https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/ainring-202790/, abgerufen am 24.02.2025

[11] CIMA Beratung + Management GmbH: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse Nahversorgung in Ainring, Stand 22.05.2024. München 2024

[12] Fachbüro Biologie Christoph Junge: Bebauungsplan „Gemeinbedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“ Fachbeitrag zur speziellen artenschtzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 08.10.2021. Bad Berneck i.F. 2021

[13] aquasoli Ingenieurbüro: Planungsgebiet Nordwest Gemeinbedarfsflächen, Gemeinde Ainring - Mühlstätter Graben, Gewässer III. Ordnung - Hydrotechnische Stellungnahme, Stand 17.11.2021. Siegsdorf 2021 mit ergänzender Berechnung vom 01.04.2025

[14] RRI - Roland Richter Ingenieur GmbH: Städtebauliche Studie, Stand 07.04.2025, M: 1:1.000

[15] Leupold Brown Goldbach Architekten: Visualisierung Einzelhandel Ainring, Stand April 2025

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Ainring; aus [4]

Abb. 2: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region Südostoberbayern, o.M. aus [2], bearbeitet

Abb. 3: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. aus [1], bearbeitet

Abb. 4: Masterplan Mitterfelden Nordwest, Stand April 2025, o.M. aus [14], bearbeitet

Abb. 5: Visualisierung Einzelhandel Ainring, Stand April 2025, o.M. aus [15]