

Begründung



2. Änderung des Bebauungsplans

„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:

39 Seiten,
4 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	6
1.3	Planungsrecht	6
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende Bauleitplanung	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	8
2.2	Angrenzende Bebauungspläne	11
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	11
2.4	ABSP / ASK	12
2.5	Fachinformation Naturschutz	12
3	Bestand und Bewertung	13
3.1	Natur und Landschaft	13
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	15
3.3	Eigentumsverhältnisse	16
4	Plausibilitätsprüfung	17
5	Planungsziele	19
5.1	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	19
5.2	Leitbild / Ziele des Bebauungsplans	19
5.3	Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans	21
6	Planungskonzept	23
6.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise	23
6.4	Abgrabungen / Aufschüttungen	24
6.5	Gestalterische Festsetzungen	24
6.6	(Verkehrliche) Erschließung	26
6.7	Ver- / Entsorgungsanlagen	26
6.8	Grünordnung	28
6.9	Grund- / Oberflächenwasser	30
6.10	Natur- und Artenschutz	30
6.11	Immissionsschutz	31
7	Auswirkungen der Planung	32
7.1	Umwelt	32
7.2	Immissionen	32
7.3	Verkehr	33
8	Hinweise	34
8.1	Arten- und Naturschutz	34
8.2	Denkmalschutz	34
8.3	Altlasten	34

8.4	Abfallbeseitigung	34
8.5	Entwässerung / Versickerung	34
8.6	Regenwassernutzung	35
8.7	Wasserrechtliche Genehmigung	35
8.8	Starkniederschläge	35
8.9	Bodenschutz	36
8.10	Landwirtschaftliche Immissionen	36
8.11	Energie	36
8.12	Baumschutz	36
8.13	Sichtdreiecke	36
8.14	Freiflächengestaltungsplan	36
8.15	DIN-Vorschriften	36
9	Umweltprüfung / Umweltbericht	37
10	VERZEICHNISSE	38

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.

Die derzeit in diesem Bereich festgesetzten Freizeit- bzw. Sportanlagen sollen im unmittelbaren Umfeld jedoch weiterhin nachgewiesen werden. Hierzu werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 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. Am 18.02.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst.

Für die geplanten Nutzungen im Bereich Mitterfelden, Nähe Kreisverkehr Schmidinger Weiher, südlich und nördlich der Schwimmbadstraße, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Am 18.02.2025 hat der Gemeinderat Ainring daher auch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu vorgenannten Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beschlossen. 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 großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ainring, Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden und umfasst gesamt ca. 39.303 m². Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ainring: Fl.Nr. 370 (Tfl.), 457 (Tfl.), 627 (Tfl.), 628 (Tfl.), 629 (Tfl.), 629/1, 629/2, 632/1 (Tfl.), 655, 656, 656/1, 657, 2381 (Tfl.), 2382 (Tfl.), 2384, 2947 (Tfl.), 2948.

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Salzstraße bzw. das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (1. Änderung) sowie nördlich und westlich durch die Schwimmbadstraße (BGL 18) begrenzt. Teilflächen des Geltungsbereich befinden sich nördlich der Schwimmbadstraße östlich des bestehenden Freibads. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich, für Freizeit- und Sportanlagen bzw. als Stellplatzfläche genutzt.

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 Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ handelt es sich größtenteils um bereits beplante Flächen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen. Es kommt zu nur im nördlichen Plangebiet zu Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche.

Nördlich der Schwimmbadstraße werden Außenbereichsflächen östlich des Schwimmbadareals mit öffentlichen Stellplätzen überplant. Es handelt sich um eine städtebauliche Entwicklung mit unmittelbarer Anbindung an das Freibadareal bzw. zugunsten der Gemeinbedarfsnutzungen im Umfeld der Schwimmbadstraße mit Andienung über bestehende Stellplatzflächen und Zufahrten.

Bei der Aufstellung der 2. Änderung 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 größtenteils zu keinen Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche, die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitigen Grünflächen werden geschont. In den Bereichen mit Überplanung von Außenbereichsflächen wird der Oberboden

gesondert abgeschoben, zwischengelagert und auf Grünflächen im Plangebiet bzw. außerhalb des Plangebiets auf ertragsarmen landwirtschaftlichen Flächen angedeckt bzw. einer anderweitigen Verwertung zugeführt.

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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die zum Vorrang der Innenentwicklung und zum Bodenschutz bereits dargestellten Aspekte des Flächensparens durch Neuaufstellung von Bauleitplänen 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 2. 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 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Übrigen wird auf Kapitel 2.2 verwiesen.

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende 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.

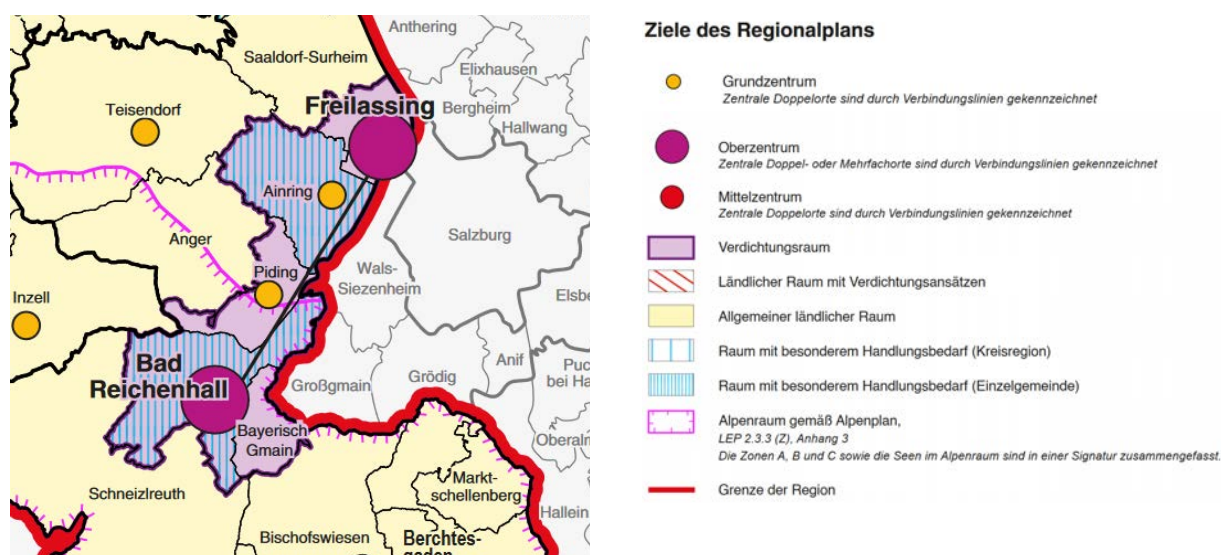


Abb. 2: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region Südostoberbayern, o.M. aus [2], bearbeitet

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 Landeshauptstadt Salzburg kann er geeignete Funktionen in den Bereichen Wohnen sowie Freizeit und Erholung übernehmen. Die Zielsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung 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,

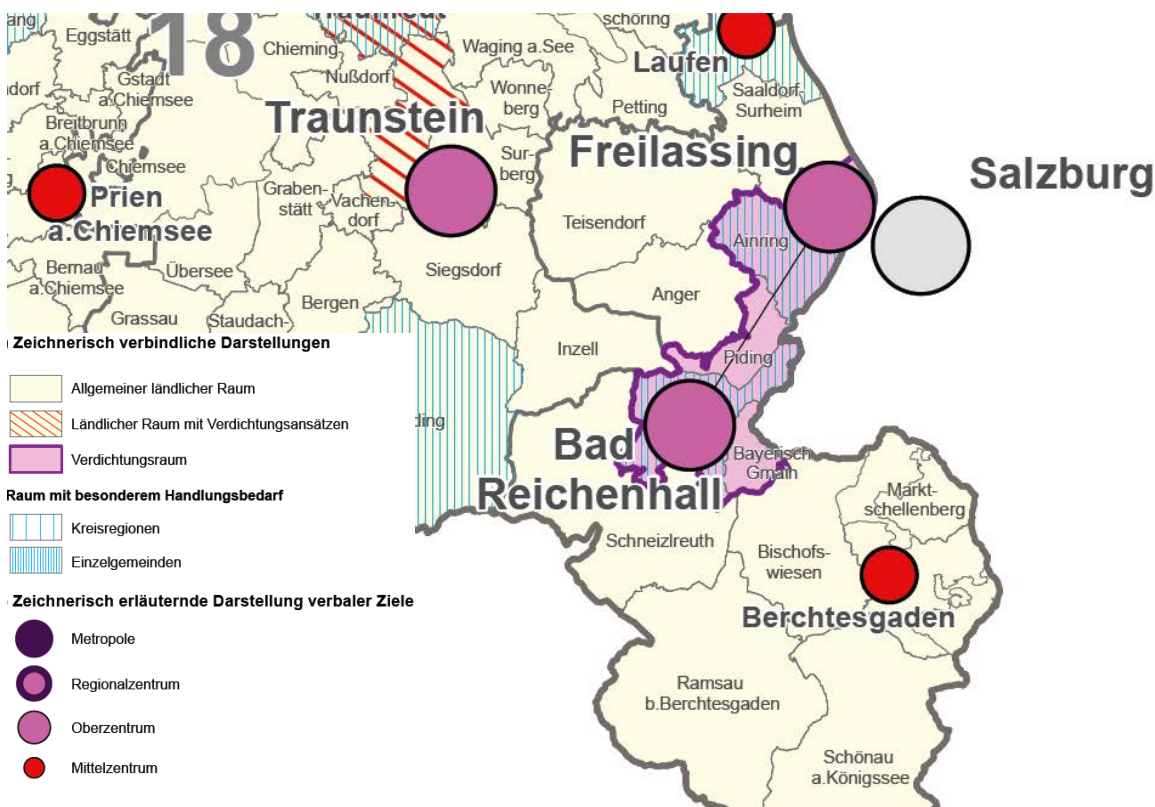


Abb. 3: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. aus [1], bearbeitet

Siedlungsentwicklung sowie Natur und Landschaft (RP 18 A II Zu B 3.2).

Kapitel 5.1 (G) des LEP fordert in diesem Zusammenhang grundsätzlich den Erhalt und die Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft. Die vorliegende Bauleitplanung 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 (Einzelhandels-großprojekte) 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. Einzelhandels-großprojekte 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 Einzelhandels-großprojekte 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 der Bauleitplanung 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 teilweise 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 die Bauleitplanung lediglich Neubauvorhaben in siedlungsintegrierter, vollständig infrastrukturell erschlossener Lage bzw. angebunden an bestehende Siedlungsstrukturen 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.

Die Bereitstellung von Freizeit- und Sportanlagen im Plangebiet, teilweise für schulische Nutzungen, entspricht Ziel 8.1 und 8.3.1 gemäß LEP, wonach soziale Einrichtungen und Dienste

der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind. Kinderbetreuungsangebote, allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten, was auch Schulsportangebote umfasst. So kann auch dem Ziel VIII 3.1.8 des RP entsprochen werden, wonach die Versorgung mit Sportstätten erhalten und weiter verbessert werden soll.

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 Speicherkapazität 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

Nordöstlich, nordwestlich und südlich des Plangebiets grenzen Teile des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ an, welcher am 28.06.2022 in Kraft getreten ist. Am 23.01.2024 wurde für Teilflächen dieses Bebauungsplans der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung gefasst, mit dem Ziel, ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen.

Östlich angrenzend befinden sich Flächen im Geltungsbereich des seit dem 22.12.1970 rechtskräftigen 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 bzw. landwirtschaftliche Flächen 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 1. Änderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ berücksichtigen vorgenannte Darstellungen des

Flächennutzungsplans nicht, der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren im Rahmen der 6. Änderung fortgeschrieben.

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 1. Änderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans beachtet sowie in Begründung und Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Ergänzend befindet sich ein artenschutzrechtliches Fachgutachten in Aufstellung, welches die Vorhaben im Plangebiet 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.

Zentral im Plangebiet 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 ($HQ_{100} = 10 \text{ m}^3/\text{s}$), 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 Grünland- und Ackerflächen 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

- die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen am Sonnwiesgraben
- 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, keine besonders hochwertige Grünausstattung auf, besitzt mit den bestehenden und geplanten Freizeit- und Sportanlagen jedoch eine 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 Erschließungsflächen, Stellplätzen und baulichen Anlagen. Nördlich der Schulsportanlagen finden sich die Tennisanlagen und das

Vereinsheim des Turn- und Sportvereins Mitterfelden e.V.. Die Stellplätze im Plangebiet dienen den umgebenden Freizeit- und Sportanlagen. Im Übrigen werden die Flächen größtenteils als Acker- bzw. Intensivgrünland bewirtschaftet.

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.

Nordwestlich bzw. westlich 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 neben dem geplanten Sondergebiet auch 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 Grundstücks hat im Trennsystem zu erfolgen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ainring.

4 Plausibilitätsprüfung

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, auf die Alternativenprüfung in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wird verwiesen. 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.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarf“ erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel. Die Bebaubarkeit des Vorhabengebiets wird neu definiert, um die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.700 m², eines Discounters mit 1.100 m² und einer Drogerie mit 800 m² Verkaufsfläche als moderate Nachverdichtung in städtebaulich integrierter Lage zu ermöglichen.

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 Interessensbekundungsverfahrens soll nun ein kombinierter EDEKA- mit ALDI- und dm-Standort realisiert werden.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans beschriebenen Prüfung von Standortalternativen bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, um in der Ortslage Mitterfelden in siedlungsintegrierter, infrastrukturell voll erschlossener Lage einen Nahversorgungsstandort zu schaffen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ ist auf der nun für Einzelhandel vorgesehenen Grundstücksfläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen mit einer Grundfläche von 9.000 m² mit umschließenden Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Gemeinbedarfsnutzungen sollen gleichwertig ersetzt werden.

Im Zuge der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans entfallen daher südlich der Schwimmbadstraße ca. 8.200 m² Parkplatzflächen einschließlich deren Zufahrenen zugunsten von Freizeit- und Sportanlagen. Diese werden durch die im Rahmen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Grünflächen und begehbaren Dachflächen des Einzelhandels nach Osten erweitert (ca. 1.900 m²).

Die entfallenen Parkplätze werden nördlich der Schwimmbadstraße und unmittelbar am Freibad gleichwertig kompensiert. Dabei werden bestehende Verkehrsflächen genutzt und bedarfsgerecht erweitert.

Nördlich des sich derzeit im Bau befindlichen, neuen Kindergartens entstehen, außerhalb des Plangebiets, zusätzliche 1.050 m² Spieplatzflächen. Im Kellergeschoss der Schulturnhalle werden weitere Räumlichkeiten für Freizeitnutzungen bereitgestellt, ca. 300 m². Die für den Einzelhandel entfallene Gemeinbedarfsfläche wird somit überkompensiert.

Des Weiteren stellt die Gemeinde Ainring Flächen für Pausenbereiche während der Bauzeit der Grundschule und neue Bolzplatzflächen, insgesamt ca. 4.700 m², auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen westlich der Grundschule zur Verfügung.

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 in Teilen des Plangebiets der 6. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung von Sonderbauflächen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Sondergebiet „Einzelhandel“ planlich konkretisiert werden.

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 Interessensbekundungsverfahrens 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 westlich angrenzenden Spiel- und Sportanlagen. Die Freizeit- und (Schul-)Sportanlagen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ neu geordnet.

Hierzu sollen:

- die Schulsportanlagen erneuert bzw. neu errichtet und Pausenflächen für die vorhandenen Schulen gesichert werden;
- die bestehenden Parkplätze am Schwimmbad erweitert werden, gegebenenfalls ergänzt durch einen Wohnmobilstellplatz;
- öffentliche Flächen für die Freizeitgestaltung der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden.

Für den Schulsport sind folgende Anlagen vorgesehen:

- Kunstrasenplatz (Nutzung für die Pause möglich);
- Hartplatz;
- Weitsprung- und Wurfanlage;
- Laufbahn (bleibt im Bestand erhalten).

Für den Vereinssport sind folgende Anlagen vorgesehen:

- Kunstrasenplatz (z.B. Fußball);
- Tennisplätze;
- Funktionsgebäude mit öffentl. WC, Umkleiden und Trinkbrunnen.

Des Weiteren sind folgende Freizeitanlagen geplant:

- Platzflächen für Vereine, Kultur und schulische Veranstaltungen: Auf dem Vorplatz der Mehrzweckhalle im südlichen Plangebiet soll ein Platz entstehen, der eigenständig für Veranstaltungen im Freien genutzt werden kann, aber auch ergänzend für Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle zur Verfügung steht. Im Anschluss an den Veranstaltungsplatz ist außerdem eine Aufstellfläche für Geräte, welche zur Durchführung großer Veranstaltungen notwendig sind, geplant. Mögliche Veranstaltungen sind der Weihnachtsmarkt, Schul-, Kindergarten- und Kinderkrippenfeste, Preis-schnalzen, Konzerte oder Freiluftkino;
- Bolzplatz (Naturrasen, 34 x 54m außerhalb des Plangebiets);
- Spielplatz;
- Fitness / Motorikpark;

- Übungsplatz Tennis + optional Paddle-Tennis Court;
- Rundlaufstrecke (teilweise außerhalb Plangebiet);
- Mehrzweckplatz / Street-Food;
- Soccerplatz;
- Skaterplatz / Pumptrack: Geplant ist ein Pumptrack in Verbindung mit einem Skaterplatz, welche in die Böschung an die Außenwand des Gebäudes für Einzelhandel integriert sind;
- Nutzung Dach Einzelhandel;
- Funktionsgebäude mit öffentl. WC, Umkleiden und Trinkbrunnen.

Die Verkehre im geplanten Sondergebiet östlich des Plangebiets werden durch die voneinander getrennten Zu- / Abfahrten für Besucher und Mitarbeiter bzw. Anlieferverkehre entzerrt. Die Anlieferzone im westlichen Teil des Sondergebiets 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.

Für den Kindergarten und die Kinderkrippe südlich des Plangebiets ist innerhalb des Plangebiets die Sicherung von Parkplatzflächen vorgesehen. Die Kinder können somit weiterhin sicher in den Kindergarten bzw. die Kinderkrippe gebracht werden, ohne eine Straße überqueren zu müssen.

Östlich des Freibads werden in Ergänzung der bestehenden Stellplatzanlagen neue Parkplätze für die Freizeitanlagen angeboten. Optional sollen 4 Wohnmobilstellplätze mit Wasseranschluss

und Entsorgungsstelle für Abwasser und Müll hergestellt werden.

5.3 Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans

Wesentliche Zielsetzungen des Grünordnungsplans sind neben dem Erhalt bestehender Einzelbäume und Gehölzstrukturen die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie die Schaffung öffentlicher Grünflächen im Übergang der geplanten Sonderbauflächen zu den angrenzenden Gemeinbedarfsflächen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass für die aktuell im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans 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. 4: Masterplan Mitterfelden Nordwest, Stand April 2024, o.M. aus [14], bearbeitet

6 Planungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gemäß Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gekennzeichneten Bereich sind Nutzungen bzw. Einrichtungen und bauliche Anlagen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. In der Fläche Gemeinbedarf 1 sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Schule, Kinderbetreuung, Verwaltung, Freizeit, Sport und Gesundheit zulässig. Das schließt Hallensportanlagen und zugehörige Nebeneinrichtungen wie z.B. Pausenhof, Freispielflächen, Schul- und Vereinssportanlagen, Tennisanlagen, Anlagen für den Biathlonsport, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Vereinsheime, auch mit Bewirtung und Freischankflächen, Umkleiden, Waschräume, Ballspielplätze, Allwetterplätze und Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume sowie Fahrradstellplätze, ein.

In der Fläche Gemeinbedarf 2 sind alle Nutzungen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Sport zulässig. Das schließt Schul- und Vereinssportanlagen, Umkleiden, Waschräume, Ballspielplätze, Bolzplätze, Allwetterplätze, Skateranlagen, Pump-Tracks, Anlagen für den Biathlonsport, Gerätehäuser, Lager- und Nebenräume, Spielanlagen, Flächen für Veranstaltungen sowie Fahrradstellplätze ein.

Die bisher vor allem im Bereich des Baugebiets Gemeinbedarf 2 bestehenden öffentlichen Stellplätze werden nach Norden, in den Bereich östlich des Freibads verlagert. Die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen hingegen ersetzen auch die im Bereich des Sondergebiets (1. Änderung) entfallenden Flächen für Sportanlagen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Festgesetzt wird für das Baugebiet Gemeinbedarf 1 eine Wandhöhe von maximal 9 m, eine Firsthöhe von 10 m und eine GR 17.500 m². Für das Baugebiet Gemeinbedarf 2 ist eine Wand- und Firsthöhe von maximal 9 m und eine GR 5.250 m². So sollen einerseits die baulichen Dimensionen zur Umsetzung der in Kapitel 5 benannten baulichen Anlagen sowie andererseits die erforderliche Flächenversiegelung für die benötigten Erschließungs-, Spiel- und Sportanlagen bzw. Platzflächen ermöglicht werden. Dabei erfolgt von Süd nach Nord eine moderate Höhenabstaffeung im Übergang zu Freibad und Sondergebiet.

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, Erker und Kamine) um maximal 1,5 m, durch Balkone, Terrassen und Vordächer um 6,0 m überschritten werden.

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 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.

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 bauliche Anlagen 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.

Nebenanlagen und Stellplätze

In den Flächen für Gemeinbedarf 1 und 2 sind Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung von Sportfeldern dienen, mit einer Höhe bis zu 15 m zulässig.

Überdachte (Fahrrad-)Stellplätze 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.

Städtebauliche Kennzahlen:

Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	39.303 m ²
davon Gemeinbedarf 1:	22.396 m ²
davon Gemeinbedarf 2:	6.587 m ²
davon öffentliche Grünfläche:	366 m ²
davon öffentl. Verkehrsfläche:	9316 m ²
davon Wasserfläche:	638 m ²

überbaubare Grundst.fl.:	19.725 m ²
nicht überbaubare Grundst.fl.:	9.258 m ²
(überbaubar nur durch private Erschließungs- und Platzflächen sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	

Nettobauland:	28.983 m ²
---------------	-----------------------

6.4 Abgrabungen / Aufschüttungen

Flächige Geländeänderungen (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 in Baugebiet Gemeinbedarf 1 und 2 Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5°. In Baugebiet Gemeinbedarf 1 sind zudem Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35°. 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 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Flachdächer von Nebenanlagen 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.

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. Hier von 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 als farblich unauffällige Metall- oder Holzzäune zulässig. Die Breite der Bretter darf bei waagrechter Lattung höchstens 16 cm betragen. Bei einer Verbretterung darf keine geschlossene Fläche entstehen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer

Höhe von 0,8 m zulässig. Ballfangzäunen sind bis zu einer Höhe von 8,0 m, sonstige Einfriedungen bis Höhe von 2,0 m. Einfriedungen müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Zauntore und -türen dürfen nicht in den Lichtraum des der öffentlichen (Straßen-)Verkehrsflächen hinein aufschlagen. Zäune sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen.

Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnenmasten in der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen mit einer maximalen Höhe von 8 m 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. Werbeanlagen mit Wechsellichtern sowie laufenden Schriften sind unzulässig. Dachwerbung und Fremdwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen.

6.6 (Verkehrliche) Erschließung

Das Baugebiet ist leistungsfähig an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angebunden. Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus den Baugebieten sind nur in den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig. Die Sicherdreiecke sowohl für den Fuß- und Radweg als auch für die Fahrbahn können vollständig gewährleistet werden. Teile der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet Gemeinbedarf 2 überlagern die Anbauverbotszone (15 m beidseits der äußeren Fahrbahnkante) entlang der Kreisstraße BGL 18 (Schwimmbadstraße). In Abstimmung mit dem StBA Traunstein kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, weil ein vierspuriger Ausbau der Kreisstraße auch langfristig nicht vorgesehen ist und sowohl Abbiegespuren als auch straßenbegleitende Fuß- und Radwege 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 konzentriert, 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 2. 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.

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.

Stromversorgung

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

Gasversorgung

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.

Abwasserbeseitigung

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 ($HQ_{100} = 10 \text{ m}^3/\text{s}$), 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 Altlastenverdachtflächen, 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 Gemeindegebrauchs (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 ortsnahe, 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 sanguinea (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. anzeigespflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden. Wesentliche Zielsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext, die ökologische Strukturaneicherung, die Schaffung einer attraktiven Ortszufahrt sowie die Durchgrünung des Baugrundstücks im Sinne einer 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 Berchtesgaden 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 2. 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 $HQ_{100\text{ WB}}$ 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 BNatSchG) 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.

Vermeidungsmaßnahme V3

Der Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlupfen) ist nur im Zeitraum von September bis November zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V4

Vogelgefährdende Glasflächen, insbesondere Lärmschutzverglasung sowie Verglasung an Durchgängen und Eckverglasungen sind unzulässig.

Vermeidungsmaßnahme V5

In den Außenanlagen ist gemäß § 11a BayNatSchG eine streulichtarme und insektenfreundliche Beleuchtung vorzusehen und auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchtmittel nach den aktuellen technischen Standards mit warmweißer Farbtemperatur (<1.000 Kelvin) zu verwenden. Die Höhe von Mastleuchten ist so niedrig wie möglich zu wählen, seitliche Abstrahlwinkel sind zu minimieren. Dies gilt auch für Flutlichtanlagen.

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 Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert.

Über den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht im Plangebiet bereits weitreichendes Baurecht in Form verschiedener Gemeinbedarfsnutzungen sowie öffentlicher Parkplatzflächen. Hierzu wurden der entstehende Eingriff und der resultierende Ausgleichsbedarf bilanziert und bei Bedarf Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf den Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen. Deswegen wird davon

ausgegangen, dass sich in den bisher bereits überplanten Teilflächen des Geltungsbereichs der 2. Änderung keine weiteren Ausgleichsverpflichtungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, da sich gegenüber dem bestehenden Baurecht kein überschießendes Baurecht entwickelt bzw. dessen Auswirkungen im Plangebiet minimiert werden. Es ist vielmehr festzuhalten, dass sich die neu zulässige GR deutlich unterhalb der bisher zulässigen bewegt.

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.

Für die überplanten Außenbereichsflächen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 11.621 Wertpunkten. Auf den Beiplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen. Die Kompensation von Eingriffen im Plangebiet erfolgt extern durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Ainring. Die verbindliche Flächenzuordnung erfolgt im weiteren Verfahren.

6.11 Immissionsschutz

Zur vorliegenden 2. 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplans dargestellt.

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

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 der 1. Änderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ zugrunde.

Ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit konkretem Bezug zur vorliegenden Planung 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 bisher unversiegelten Flächen ihre Funktion 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen 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

Lärm

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung, Freizeit- und Sportnutzungen im Umfeld, Parkplatzflächen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere die stark befahrene Schwimmbadstraße. Die Lärmbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung der Vorhaben um eine für Einzelhandelsstandorte typische Lärmbelastung erhöhen, welche sich insbesondere aus den induzierten Verkehren im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt. Ergänzend entstehen Lärmbelastungen durch die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen 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 Straßenverkehrsflächen, 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 überörtliche Verkehrssystem angebunden. Die Verkehre im Plangebiet werden durch die voneinander getrennten Zu- / Abfahrten für Besucher und Mitarbeiter bzw. Anlieferverkehre entzerrt.

Die südlich der Schwimmbadstraße zugunsten von Spiel- und Sportanlagen entfallenden Stellplatzflächen werden westlich des Freibads vollständig ersetzt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

Für größere zusammenhängend verglaste Fassadenflächen wird die Verwendung von Vogelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 empfohlen. Für die Beleuchtung von Außenanlagen wird eine nächtliche Abschaltautomatik empfohlen.

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 auf findet, 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 Berchtesgader 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 Gemeindegebrauchs (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 beigelegt.

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 artenschutzrechtlichen 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

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 2024, o.M. aus [14], bearbeitet*