

## Begründung



6. Änderung des Flächennutzungsplans

mit integriertem Landschaftsplan

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](mailto: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](mailto:info@logoverde.de)

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger  
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

Dipl.-Ing. Sylvia Sutter-Thalhammer  
Landschaftsarchitektin

Umfang:

33 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

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass und Zweck	6
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
1.3	Planungsrecht	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	8
2.2	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	11
2.3	ABSP / ASK	11
2.4	Fachinformation Naturschutz	12
<b>3</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>13</b>
3.1	Natur und Landschaft	13
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	15
3.3	Eigentumsverhältnisse	16
<b>4</b>	<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>19</b>
5.1	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	19
5.2	Leitbild / Ziele der Flächennutzungsplanänderung	19
5.3	Leitbild / Ziele der Landschaftsplanänderung	21
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>23</b>
6.1	Flächennutzung	23
6.2	(Verkehrliche) Erschließung	23
6.3	Ver- / Entsorgungsanlagen	23
6.4	Grünordnung	25
6.5	Grund- / Oberflächenwasser	26
6.6	Natur- und Artenschutz	27
6.7	Immissionsschutz	28
6.8	Denkmalschutz	28
6.9	Altlasten	28
6.10	Bodenschutz	28
6.11	Energie	28
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>29</b>
7.1	Umwelt	29
7.2	Immissionen	29
7.3	Verkehr	30
<b>8</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>32</b>

---

# 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.

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 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 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden und umfasst gesamt ca. 28.190 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ainring: Fl.Nr. 370 (Tfl.), 457 (Tfl.), 627 (Tfl.), 628 (Tfl.), 629, 629/1 (Tfl.), 629/2, 632/1 (Tfl.), 2381 (Tfl.), 2382 (Tfl.), 2384, 2946 (Tfl.), 2948 (Tfl.).

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Salzstraße 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, 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 Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest

- Gemeinbedarfsflächen“ 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 der 1. 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.

Gleiches gilt für die Plangebietsteilflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ südlich der Schwimmbadstraße. 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.

### **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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ berücksichtigen die Darstellungen des seit 01.12.2020 rechtswirksamen 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 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.

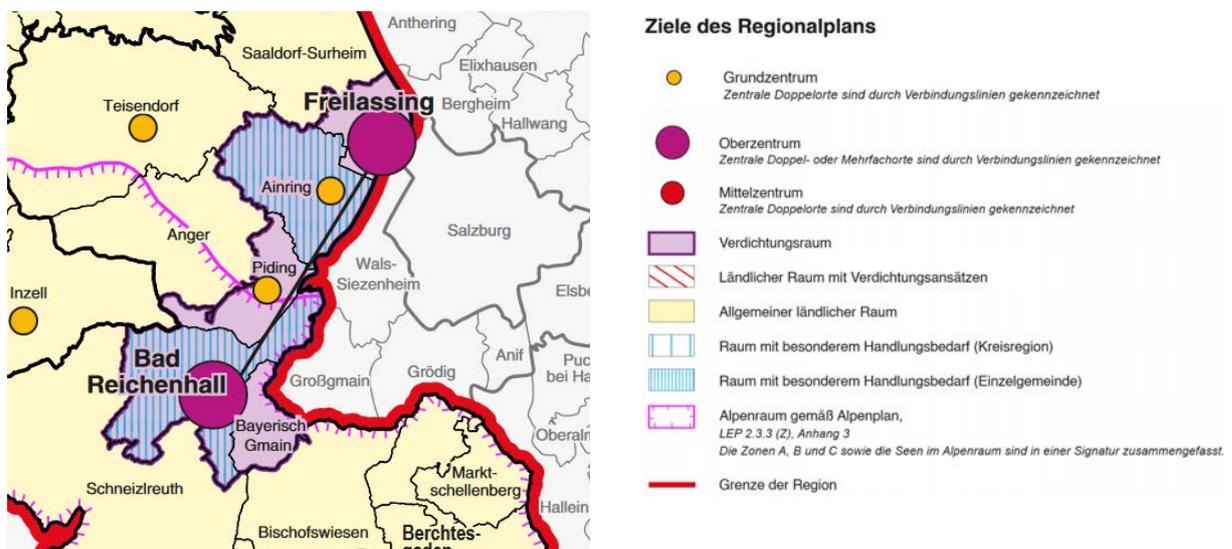


Abb. 2: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region Südostoberbayern, o.M. aus [2], bearbeitet

**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,

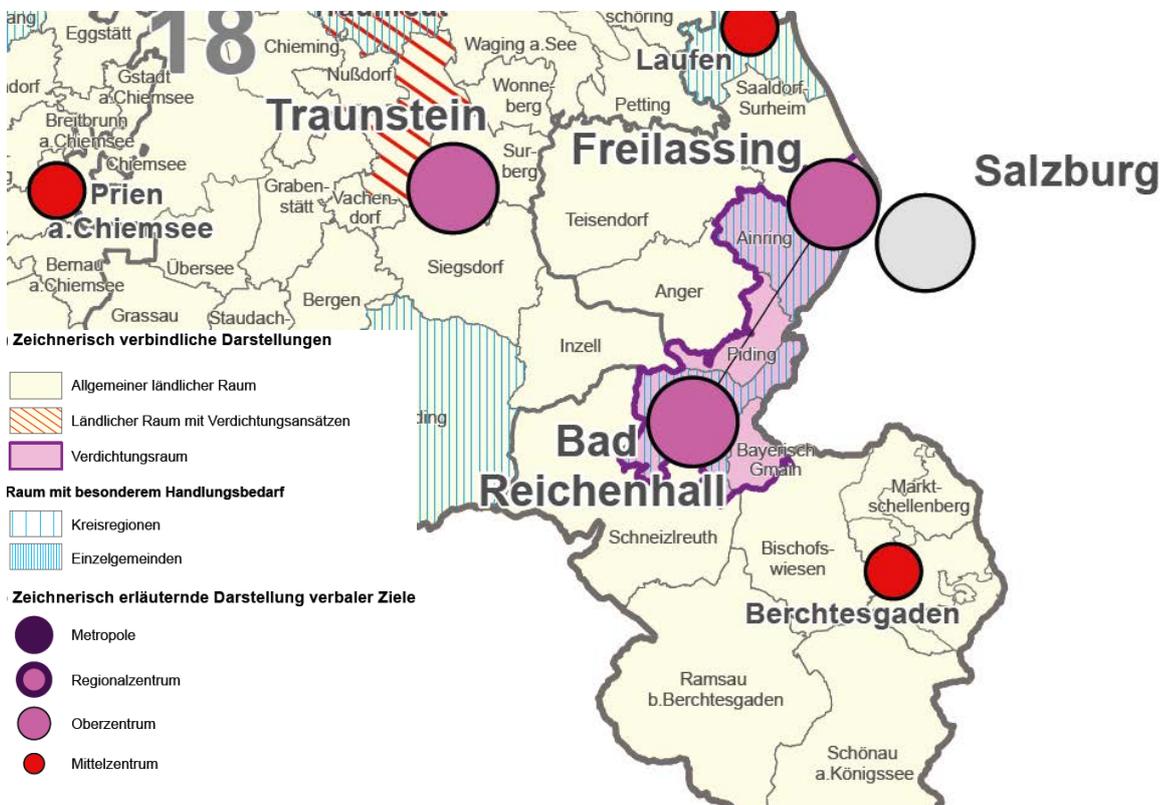


Abb. 3: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. aus [1], bearbeitet

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 (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind in allen Gemeinden Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> 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 Mitterfeldern 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 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 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 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 „Mittelfelden A“ mit dessen rechtskräftigen Änderungen wird hingewiesen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mittelfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ berücksichtigen vorgenannte Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht, der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren im Rahmen der 6. Änderung fortgeschrieben.

aus [5]

## **2.3 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.

#### **2.4 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 Mühltätter 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 1.158mm.

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 (HQ100 = 10 m<sup>3</sup>/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. Außernaturschutzfachlich 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 Sonn Wiesgraben
- 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. sowie die Containeranlage der temporären KiTa. Die Containeranlage KiTa wird im Herbst 2025 (nach Umzug in den derzeit im Bau befindlichen neuen Kindergarten westlich auf Fl.Nr. 661, Gemarkung Ainning) beseitigt. Die Stellplätze im Plangebiet dienen den umgebenden Freizeit- und Sportanlagen. Im Übrigen werden die Flächen größtenteils als Intensivgrünland bewirtschaftet, welches teilweise für temporäre Nutzungen (Zirkus) zur Verfügung steht.

### 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 „Zwerglerstube“ 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 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. Es ist vorgesehen die Sondergebietsflächen im Rahmen einer Erbpachtregelung an die zukünftigen Investoren weiterzugeben.

## 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 m<sup>2</sup>, eines Discounters mit 1.100 m<sup>2</sup> und einer Drogerie mit 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Parkplatzflächen einschließlich deren Zufahrten 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 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> Spieplatzflächen. Im Kellergeschoss der Schulturnhalle werden weitere Räumlichkeiten für Freizeitnutzungen bereitgestellt, ca. 300 m<sup>2</sup>. Die für den Einzelhandel entfallene Gemeinbedarfsfläche wird somit überkompensiert.

Des Weiteren stellt die Gemeinde Airing Flächen für Pausenbereiche während der Bauzeit der Grundschule und neue Bolzplatzflächen, insgesamt ca. 4.700 m<sup>2</sup>, 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 der Flächennutzungsplanänderung

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 m<sup>2</sup>,
- Discounter: 1.100 m<sup>2</sup>,
- Drogerie: 800 m<sup>2</sup>.

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 Baukonzept 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, Preischnalzen, 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 östlichen Plangebiet 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 der Landschaftsplanänderung**

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

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.



## 6 Planungskonzept

### 6.1 Flächennutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Sonderbaufläche (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlage bzw. mit der Zweckbestimmung Parkplatzfläche, als öffentliche Verkehrsfläche sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlagen dargestellt.

So sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorgungsstandort im östlichen Plangebiet und für eine Neuordnung der bisher an dieser Stelle bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Spiel- und Sporteinrichtungen schaffen werden. Die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung werden im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

### 6.2 (Verkehrliche) Erschließung

Das Baugebiet ist über die Kreisstraße BGL 18 (Schwimmbadstraße) und in weiterer Folge über die Bundesstraßen B304 bzw. B20 und die Autobahn A8 leistungsfähig an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angebunden.

Teile der im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überlagern die nachrichtlich in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellte Anbauverbotszone (15 m beidseits der äußeren Fahrbahnkante) entlang der Kreisstraße BGL 18. In Abstimmung mit dem StBA Traunstein kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, weil ein vierspruiger 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 erhalten werden, eine funktionale Ortsrandeingrünung geschaffen und die Abwicklung der Verkehre auf den Baugrundstücken 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. Die Sicherdreiecke sowohl für den Fuß- und Radweg als auch für die Fahrbahn können vollständig gewährleistet werden. Die von der Besucherzu-/abfahrt getrennte Zu- und Abfahrt für Anlieferung und Mitarbeiter garantiert eine größtmögliche Sicherheit in den jeweiligen Parkplatzbereichen.

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.

### 6.3 Ver- / Entsorgungsanlagen

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

Im südöstlichen Plangebiet wird, der Zufahrt zur Anlieferzone des Nahversorgungszentrums folgend, in der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung ein 4,0 m breites Leitungsrecht

zugunsten 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.

#### 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- / Hausanschlusschacht 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 hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100 = 10 m<sup>3</sup>/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.

#### 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.

#### 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 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

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.

### **6.4 Grünordnung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets kommt dem Erhalt des hochwertigen Baumbestands eine besondere Bedeutung zu. Daher werden zu erhaltende und bei Verlust zu ersetzende Bestandsgehölze wird in der Planzeichnung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans hinweislich dargestellt. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen:

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

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlagen schaffen einen fließenden Übergang zwischen den Sonderbauflächen im Osten von den Gemeinbedarfsflächen im Westen des Plangebiets

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.

Aus diesem Grund werden im Rahmen der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung ergänzend Baum- und Strauchpflanzungen sowie Maßnahmen der Gebäudebegrünung festgesetzt.

### 6.5 Grund- / Oberflächenwasser

Auf Kapitel 6.3 wird bzgl. des Umgangs mit Grund- und Niederschlagswasser verwiesen. Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist das Landratsamt Berchtesgadener 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine hydrologische Untersuchung erstellt, welche sich derzeit in Bearbeitung befindet und zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) 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]

### 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.

### 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.

## **6.6 Natur- und Artenschutz**

### **6.6.1 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 aus-schließen zu können.

#### Vermeidungsmaßnahme V3

Der Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlipfen) 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 zur vorliegenden Planung befindet sich in Bearbeitung und wird zur formellen Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB den Verfahrensunterlagen beigegeben.

### **6.6.2 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, separat nach 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“, 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. Bei Bedarf werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### 6.7 Immissionsschutz

Im Rahmen 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.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

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

### 6.8 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.“

### 6.9 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.

### 6.10 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.

### 6.11 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.

## 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 6. Änderung des Flächennutzungsplans 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 UVP 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung der UVP durchzuführen. Diese erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 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 nachgeordneten, 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, die bestehende KiTa, 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 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 nachgeordneten, 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 überordentliche 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 Umweltprüfung / Umweltbericht**

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

## 9 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](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*