

## Umweltbericht



2. Änderung Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Mitterfelden Nordwest-Gemeindebedarfsflächen“

Gemeinde Ainring

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



Gemeinde Ainring  
vertreten durch 1. Bürgermeister Martin Öttl

Salzburger Straße 48  
83404 Ainring

Tel.: +49 (8654) 575-0  
E-Mail: [gemeinde@ainring.de](mailto:gemeinde@ainring.de)

**Auftragnehmer:**

Logo verde Stadtplaner und  
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargentade 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

B. Pro. of Business CCI  
Veronika Eisenrieder

**Umfang:**

37 Seiten,  
1 Abbildung

Datum: 04.04.2025

geändert: 28.11.2025

**Verfahrensstand:**

§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 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>Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1	Beauftragung	6
1.2	Gesetzliche Grundlagen	6
<b>2</b>	<b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans</b>	<b>7</b>
2.1	Angaben zum Standort	7
2.2	Art und Umfang des Vorhabens/ der Erschließung	7
2.3	Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans	8
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>10</b>
3.1	LEP / RP	10
3.2	Angrenzende Bebauungspläne	10
3.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen	10
3.4	ABSP / ASK	10
3.5	Fachinformation Naturschutz	10
<b>4</b>	<b>Bestandsanalyse u. Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</b>	<b>11</b>
4.1	Schutzwerte Boden u. Wasser	11
4.2	Schutzwerte Tiere u. Pflanzen	13
4.3	Schutzwerte Landschaft u. Erholung	17
4.4	Schutzwerte Luft u. Klima	17
4.5	Schutzwerte Kultur u. Sachgüter	18
4.6	Schutzwert Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)	18
4.7	Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzwerte	21
<b>5</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>22</b>
5.1	Schutzwerte Boden u. Wasser	22
5.2	Schutzwerte Pflanzen und Tiere	22
5.3	Schutzwerte Luft u. Klima	22
5.4	Schutzwerte Landschaft u. Erholung	22
5.5	Schutzwerte Kultur- u. Sachgüter	22
5.6	Schutzwert Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)	22
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>24</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung (Arten- u. Naturschutz)	24
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsbedarf	25
<b>7</b>	<b>Überwachung / Monitoring</b>	<b>26</b>
7.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans	26
<b>8</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>27</b>

<b>9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>28</b>
9.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	28
9.2	Standort	28
9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	29
9.4	Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)	30
9.5	Wirkungsprognose	30
<b>10</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>36</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Beauftragung

Die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH, Landshut wurde am 20.02.2025 von der Gemeinde Ainring mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beauftragt.

Weiterhin wurde die Erstellung folgender Gutachten zum Bebauungsplan beauftragt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Baugrunduntersuchung
- Hydrologische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

### Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. [...] Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. [...]

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert.

Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) genutzt worden.

### Umweltbericht

Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

(§ 2a BauGB)

Der Umweltbericht dient im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) der Informationspflicht der Gemeinde.

## 2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

### 2.1 Angaben zum Standort

#### 2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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 m<sup>2</sup>. 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.

#### 2.1.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Der Umweltpflege sowie der Bearbeitung des Umweltberichts werden folgende Gutachten zugrunde gelegt, welche auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind:

- Fachbüro Biologie Christoph Junge: Bebauungsplan „Gemeinbedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“ Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 08.10.2021 mit faunistischer Kartierung, Stand 07.10.2021, Bad Berneck i.F. 2021
- Planungsbüro Zickler: 2. Änderung BBP „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“

- Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 22.10.2025. Wasserburg 2025

- aquasoli Ingenieurbüro: Planungsgebiet Nordwest Gemeinbedarfsflächen, Gemeinde Ainring - Mühlstätter Graben, Gewässer III. Ordnung - Hydrotechnische Stellungnahme, Stand 17.11.2021. Siegsdorf 2021
- aquasoli Ingenieurbüro: Bau eines Nahversorgungszentrums der ALUEDA Südbayern GmbH, Überplanung Flurnummer 629 (Gemarkung Ainring), Mühlstätter Graben, Abschnitt Gewässer III. Ordnung, Hydrtechnisches Gutachten (Fortschreibung zur hydrologischen Untersuchung aus 2021), Stand 23.04.2025 mit Ergänzung vom 02.06.2025. Siegsdorf 2025
- Dipl. Geol. F. Ohn GmbH: Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben Ainring - Parkplatz Erlebnisbad, Stand 19.05.2025. Rohrdorf 2025
- PTV Transport Consult GmbH: Verkehrsuntersuchung Ainring - Mitterfelden Einzelhandel, Stand 28.05.2025. Karlsruhe 2025
- Möhler + Partner Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“, Gemeinde Ainring, Stand 28.11.2025. München 2025

Die gewählten Abgrenzungen sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

### 2.2 Art und Umfang des Vorhabens/ der Erschließung

Bei den Flächen im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ handelt es sich größtenteils um bereits geplante 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.

Hinsichtlich der Spartenversorgung muss das Plangebiet größtenteils nur noch an bestehende Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

### **2.3 Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans**

Der Gemeinderat Ainring hat in seiner Sitzung am 23.01.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ 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 Ausweitung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ erfolgt im Regelverfahren.

Im gemäß Planzeichnung als Fläche für Gemeindebedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gekennzeichneten Bereich sind Nutzungen bzw. Einrichtungen und bauliche Anlagen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. In der Fläche Gemeindebedarf 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.

Auf Kapitel 5 und 6 der Begründung wird verwiesen.

### **3 Übergeordnete Planungen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 LEP / RP**

Auf das Kapitel 2.1 der Begründung wird verwiesen.

#### **3.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Auf das Kapitel 2.2 der Begründung wird verwiesen.

#### **3.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkrichen**

Auf das Kapitel 2.3 der Begründung wird verwiesen.

#### **3.4 ABSP / ASK**

Auf das Kapitel 2.4 der Begründung wird verwiesen.

#### **3.5 Fachinformation Naturschutz**

Auf das Kapitel 2.5 der Begründung wird verwiesen.

## 4 Bestandsanalyse u. Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Schutzgüter Boden u. Wasser

#### Boden

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 Schutgzuts 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.

Im Plangebiet befinden sich derzeit unversiegeltes intensives Grünland. Die Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion, Wasserspeicher-, Erosionsschutz- und Lebensraumfunktion sind intakt und unbeeinträchtigt, jedoch ergab das hydraulische Gutachten durch Aquasoli, dass ein geringer Grundwasserflurabstand besteht und dieser gemeinsam mit der hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds zu einer geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden führt.

Durch die geplanten Maßnahmen werden bisher unversiegelte Flächen durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt.

Indirekte Auswirkungen auf angrenzende Bodenstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten. Moorböden werden für die Baumaßnahme nicht in Anspruch genommen. Für den Bereich des neu geplanten Schwimmbebadparkplatzes, welcher nach Übersichtsbodenkarte Bayern (Maßstab 1:25.000) potentiell im Bereich von Moorböden entstehen soll, wurde ein Bodengutachten angefertigt (Büro für Baugrundkundung Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Stand 19.05.2025). Im Ergebnis ist festzustellen, dass es sich vorliegend nicht um Moorböden handelt. Es wurde Mutterboden (40 - 60 cm), Verwitterungslehm (40 - 60 cm) und darunterliegend Kies festgestellt.

aus [15]

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird durch die Vorgaben zur Niederschlagswasserbe seitigung jedoch weiterhin gewährleistet.

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. 2m Höhe und 4m 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. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in

der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Für das Schutzgut Boden sind mäßige Auswirkungen zu erwarten.

#### Wasser

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 Hochwassereignis ( $HQ100 = 10 \text{ m}^3/\text{s}$ ), 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.

Durch die geplanten Maßnahmen wird ein großer Teil des Plangebiets versiegelt, wodurch es für die Grundwasserneubildung nicht mehr direkt zur Verfügung steht. Durch unversiegelte Flächen

und festgesetzte Pflanzgebote bleibt die direkte Grundwasserneubildung in diesen Bereichen intakt. Der Wasserhaushalt verändert sich durch die erforderlichen Versiegelungen kleinräumig.

Flächen für Stellplätze sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränplaster) herzustellen, ausgenommen üblicherweise Stellplätze.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes 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. Die Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung sind gemäß Baugrunduntersuchung gegeben. Die Straßenentwässerung für bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen ist bereits hergestellt und in Betrieb.

Hier von abweichende Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen und im Entwässerungsantrag vorzulegen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestaltungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht gegeben sind, so ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Parallel zum Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen nachzuweisen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und § 62 WHG (Anforderungen an den 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.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Berchtesgadener Land vorzulegen.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu

beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Aufgrund des nahegelegenen Mühlstätter Grabens besteht im Plangebiet ein geringer Grundwasserflurabstand, welcher gemeinsam mit der hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrunds zu einer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen führt, weshalb die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu den überbaubaren Grundstücksflächen oberirdisch eine ausreichende bauliche Kubatur zulassen müssen, damit Untergeschosse nicht zwingend realisiert werden müssen. So können Bodeneingriffe bei entsprechender planlicher Ausdetaillierung weitgehend reduziert werden.

Für das Schutzwert Wasser sind geringe bis mäßige Auswirkungen zu erwarten.

## 4.2 Schutzwerte Tiere u. Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope. Außer naturschutzfachlich wenig bedeutsamen, intensiv genutzten Acker- bzw. Grünlandflächen finden sich lediglich junge, straßenbegleitende Einzelbäume sowie Heckenstrukturen als Begleitpflanzung von Parkplätzen und Erschließungsflächen im Geltungsbereich. Im Hinblick auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt unterliegen Plangebiet und Umfeld bereits im Ausgangszustand intensiver anthropogener Nutzung und Überprägung. Außerhalb des Plangebiets befinden sich höherwertige Gehölzbestände entlang des Sonnwiesgrabens sowie im Bereich des Freibads, welche durch die Festsetzungen zur Grünordnung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans innerhalb des Plangebiets ergänzt bzw. fortgesetzt werden.

Aufgrund vorhandener Biotopstrukturen und standörtlicher Gegebenheiten sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Als Vorbefestigung für Biotopverbund und ökologischen Austausch wirkt die stark befah-

rene Schwimmbadstraße. Sie erzeugt Zerschneidungseffekte und bringt Lärm- und Schadstoffemissionen mit sich.

#### 4.2.1 Tiere

Gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Fachbüros Biologie Christoph Junge vom 08.10.2021, erstellt zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“, sowie gemäß ergänzendem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Planungsbüros Zickler vom 22.10.2025 mit konkretem Vorhabenbezug sind im Zuge von baulichen Vorhaben im Plangebiet artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

##### Allgemeine Maßnahmen

###### **Beleuchtung**

Aufgrund der Nachweishäufigkeit von Fledermäusen im Siedlungskontext, aufgrund der vorhandenen Leitlinienstrukturen und der Habitatausstattung sind außerhalb des Baustellenbetriebs die Beleuchtung auf den für die Arbeits- und Verkehrssicherheit notwendigen Umfang zu beschränken.

Es ist erforderlich streulichtarme, insektenfreundliche LED-Beleuchtungskörper zu verwenden, um die Anlockung von Insekten zu reduzieren. Die Anstrahlung von Objekten beispielsweise zu Werbezwecken ist untersagt.

###### **Baustellenlärm**

Im Baustellenbereich sind Beeinträchtigungen von mobilen Arten (Vögel, Fledermäuse) möglich.

Eine potentielle Auswirkung ist hierbei die Vergrämung von Fledermäusen, die entlang bestehender Gehölzstrukturen jagen, sowie von Vögeln, die sich dort aufhalten.

Um diesen Effekt abzumildern sind baubedingte Lärmentwicklungen auf ein Minimum zu reduzieren und die Arbeiten während der Tagesstunden durchzuführen.

##### Maßnahmen zur Vermeidung

Als Maßnahmen zur Vermeidung („mitigation measures“ - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabenbedingte Schädigungs- und Störungsverbote von gemeinschaftlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

###### **Vermeidungsmaßnahme V1**

Der benötigte Arbeitsraum ist auf das bautechnisch erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, um angrenzende Vegetationsbestände zu erhalten. Dies gilt insbesondere im Bereich von Gehölzbeständen und im Bereich von Lebensräumen wertgebender Arten.

Die naturschutzfachlich wertvollen Strukturen, insbesondere die Gehölzbestände und potenziellen Brutplätze entlang der nördlichen Grenze von Grundstück Fl. Nr. 2948, sind vor Beginn der Baumaßnahme gemäß R SBB und DIN 18920 durch das Aufstellen von Baumschutzzäunen zu schützen. Die zu schützenden Bereiche sind so groß wie möglich zu halten, wobei als Richtwert ein Mindestabstand von 1,50 m über die Kronentraufe des jeweiligen Baumes hinaus gilt.

Im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist darauf zu achten, dass keine Handlungen mit schwerem Gerät durchgeführt werden. Ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen sind während der Baumaßnahme vor mechanischer Belastung, Abgrabung oder Überfüllung zu schützen. Lagerflächen müssen außerhalb von Biotop- und Gehölzflächen und fern von Lebensräumen geschützter Arten errichtet werden.

### **Vermeidungsmaßnahme V2**

Die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung müssen außerhalb der sensiblen Brutvogelzeit und der Winterquartierszeit von Fledermäusen von September / Oktober bis Februar durchgeführt werden. Die Rodung von Bäumen mit Höhlen darf hierbei nur im Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte November erfolgen. Eine fachgutachterliche Begleitung der entsprechenden Rodungsmaßnahme durch eine fledermaus-/vogelkundige Person ist zwingend erforderlich.

Die Baufeldfreimachung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen darf mit Hinblick auf mögliche Bodenbrütergelege nicht zwischen 01.03. und 31.08. stattfinden. Zu beachten ist, dass die Bautätigkeit unmittelbar nach der Baufeldfreimachung beginnen muss, um eine spätere Besiedlung durch Bodenbrüter ausschließen zu können.

Um den Lebensraum für den Zeitraum der Baumaßnahmen unattraktiv als Brutstandort für den Turmfalken zu gestalten, ist der Beginn der baulichen Tätigkeit in die Wintermonate zu legen.

Zudem ist das Gewässerbegleitgehölz auf den Grundstücken Fl.Nr. 2382/1 und 2384 gegenüber den Flächen des südlich angrenzend geplanten Parkplatzes mit einem Bauzaun einschließlich Amphibienschutzbespannung abzugrenzen. So wird auch der Bereich der Biotoptfläche Nr. 8143-1135-002 auf Grundstück Fl.Nr. 2388/5 geschützt.

### **Vermeidungsmaßnahme V3**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln mit Gebäudebezug ist der Rückbau beziehungsweise der Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutvogelzeit, nach Möglichkeit bei milder Witterung, durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden mit älteren Verkleidungen, Spalten und Einschlüpfen ist nur im Zeitraum von September bis November zulässig.

Insbesondere die Abrissarbeiten von Dächern sind in Begleitung einer fledermaus-/vogelkundigen Person umzusetzen.

### **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.

### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Die nachstehenden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind umzusetzen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender CEF-Maßnahmen:

#### **CEF-Maßnahme CEF1**

Im Rahmen der Baufeldfreimachung wird das bestehende Vereinsgebäude abgerissen. Aufgrund der Eignung als Lebensstätte und der nachgewiesenen Nutzung durch ein Brutpaar des Haussperlings sind in räumlicher Nähe Ersatzquartiere in Form von Sperlings-Koloniekästen herzustellen. Um eine ausreichende Anzahl an Brutplätzen zu bieten und dem Nutzungsdruck durch andere Brutvogelarten entgegenzuwirken, sind drei Koloniekästen aufzuhängen.

Der Zeitpunkt der Installation muss dabei außerhalb der Brutzeit und vor Beginn der baulichen Maßnahmen erfolgen. Als Standort für die Installation bietet sich das Gebäude der Kinderkrippe oder des neu gebauten Kindergartens auf Grundstück Fl.Nr. 661 an.

Die Notwendigkeit einer Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht gegeben.

Für alle weiteren im Geltungsbereich des Vorhabens vorkommenden oder zu erwartenden geschützten Tierarten sind projektspezifische Wirkungen so gering, dass keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten genannten Maßnahmen werden für keine Tierart nach Anhang IV der FFH-RL und keine Vogelart nach Art. 1 der VS-RL Verbotstatbestände erfüllt.

aus [12] und [16]

In Kapitel 3.1.6 der Begründung findet sich eine kurze zusammenfassende Darstellung des untersuchten Artenspektrums:

Für das Schutzgut Tiere sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### 4.2.2 Pflanzen

Außer naturschutzfachlich wenig bedeutsamen, intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen finden sich, wie vorstehend beschrieben, 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.

Diese Strukturen werden strukturell im Plangebiet aufgegriffen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen der Grünordnung ergänzt. Für Baumfällungen werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Planungsgebiet nicht nachgewiesen, entsprechende Vorkommen sind auf Grund der Vegetationsausstattung auszuschließen.

aus [16]

Für das Schutzgut Pflanzen sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### 4.3 Schutzgüter Landschaft u. Erholung

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

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

Die Siedlungsstrukturen einschließlich Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen des näheren Umfelds sind durch optisch gut wirksame Gehölzpflanzungen gegliedert und miteinander vernetzt. Dadurch entsteht insgesamt ein attraktives, landschaftlich eingebundenes Erscheinungsbild des nordwestlichen Siedlungsbereichs von Mitterfelden. 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.

Parallel zur Schwimmbadstraße verläuft ein Radweg (Name: Landkreis Berchtesgadener Land - Wegenetz des Landkreises; Verkehrsaufkommen: hoch: 2%, mittel: 22%, kein oder gering: 76%; Freizeitwege-ID: 24973).

Der Fuß- und Radweg soll im Zuge des Vorhabens erhalten werden.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung dienen der optischen Einbindung der neu entstehenden baulichen Anlagen und Erschließungsflächen in den landschaftlichen Kontext. Die Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets wird durch Einzelbaum- und Baumgruppenpflanzungen, durch Pflanzgebote zur Herstellung von Heckstrukturen und Vorgaben zur Begrünung von Dächern gewährleistet. So soll die gelungene Eingrünung des Bestands fortgesetzt und ergänzt werden, um auch weiterhin, trotz großdimensionierter baulicher Strukturen, ein grünes Erscheinungsbild der nordwestlichen Ortszufahrt von Mitterfelden gesichert werden.

Für die Schutzgüter Landschaft und Erholung sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### 4.4 Schutzgüter Luft u. Klima

##### Luft

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 Gesamtbelaustung im Rahmen der Regelfallbeurteilung nicht erforderlich.

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.

#### Klima

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 Großbäume im unmittelbaren Umfeld lokalklimatisch wirksam.

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]

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung und Änderung 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 erforderliche Neuversiegelung ist im Vergleich zur Bestands situation mit einer Veränderung des Strahlungshaushalts und der Aufhitzungseffekte zu rechnen. Im Rahmen der Grünordnung werden daher zur Minimierung negativer kleinklimatischer Effekte Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Dachbegrünung festgesetzt und Bestandsgehölze nach Möglichkeit erhalten.

Für das Schutzgut Klima sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### **4.5 Schutzgüter Kultur u. Sachgüter**

Weder im Umfeld noch im Plangebiet selbst ist im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ein Bodendenkmal kartiert.

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Vereinsheim, bestehende Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Freizeit- und Sportanlagen. Die bestehenden baulichen Anlagen und Flächenbefestigungen werden gemäß Plankonzept ergänzt, umstrukturiert bzw. in veränderter Position neu errichtet.

Für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind aufgrund nicht bestehender Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **4.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)**

##### Lärm

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung, die bestehenden Gemeindebedarfsnutzungen mit beigeordneten öffentlichen Stellplätzen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere die stark

befahrene Schwimmbadstraße. Die Lärmbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung des Vorhabens um eine für Einzelhandelsstandorte typische Lärmbelastung erhöhen, welche sich insbesondere aus den induzierten Verkehren ergibt.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-03309 vom November 2025) wurde die Lärm situation auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BlmSchV, TA Lärm und 18. BlmSchV beurteilt.

Zusammenfassend betrachtet entstehen keine relevanten Belastungen bzw. Konflikte durch Verkehrs- oder Anlagenlärm. Bei einer angenommenen Vollauslastung der Sport- und Freizeitanlagen können die Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV an schutzbedürftigen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht durchgehend eingehalten werden. Überschreitungen werden an der Schwimmbadstraße 10 sonn-/feiertags zwischen 7-9 Uhr und während der lt. Nachtstunde sowie am Erich-Klöckner-Weg 4 prognostiziert.

Da es sich bei letzterem Immissionsort um einen Kindergarten handelt, der während der betrachteten Beurteilungszeiträume (sonn-/feiertags und nachts) geschlossen hat, sind die Überschreitungen hinzunehmen. Die Überschreitung an der Schwimmbadstraße 10 wird durch die Benutzung des nördlichen Parkplatzes hervorgerufen. Daher werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da die Sportanlagen bis 22 Uhr im Betrieb sind, ist mit entsprechenden Parkbewegungen während der lautesten Nachtstunde zu rechnen. Es wird empfohlen, eine nächtliche Nutzung sowie eine Nutzung während der Ruhezeit am Sonntag zwischen 7-9 Uhr des Parkplatzes im südwestlichen Plangebiet durch organisatorische Maßnahmen auszuschließen.

aus [18]

Für das Schutzgut Mensch sind durch Lärm geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Luftschadstoffe

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

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

Für das Schutzgut Mensch sind durch Luftschadstoffe geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### 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, Niederstraße und Mühlreit. An dieser Strecke existieren

aber keine Haltestationen innerhalb der Gemeinde. Die nächstgelegenen befinden sich in Freilassing und Teisendorf.

Im Plangebiet bestehen verkehrliche Vorbela stungen in Form bestehender Stellplatzflächen, welche innerhalb des Plangebiets in ihrer Position verändert werden. Auch im Umfeld des Plangebiets bestehen Vorbela stungen auf den angrenzenden Straßenverkehrsflächen, insbesondere auf der Schwimmbadstraße (BGL 18).

Die verkehrliche Belastung im Plangebiet wird sich durch den neu entstehenden Einzelhandelsstandort erhöhen. Das Baugebiet ist jedoch leistungsfähig an das örtliche und überordnliche Verkehrssystem angebunden.

Durch die PTV Transport Consult GmbH wurde eine Verkehrsuntersuchung mit konkretem Bezug zum gegenständlichen Vorhaben durchgeführt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

Mit der vorliegenden Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Neuverkehrs, v.a. durch die Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“, analysiert. In der heutigen Bestandssituation weisen alle untersuchten Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Im Prognose-Nullfall 2035 – ohne zusätzlichen Gebietsverkehr – führen die erwarteten Verkehrs zuwächse zu moderaten Erhöhungen der Wartezeiten an einzelnen Knotenpunkten. Dennoch bleibt die Leistungsfähigkeit des Netzes insgesamt erhalten.

Die zusätzliche Belastung durch den geplanten Gebietsverkehr führt zu geringfügigen Veränderungen der Wartezeiten an den Knotenpunkten. Aufgrund des minimalen Effekts sind keine

relevanten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit zu erwarten. Das Verkehrsnetz bleibt auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs leistungsfähig. Es treten keine Verschlechterungen in den Qualitätsstufen auf.

Maßgeblich für die beobachteten Änderungen der Wartezeiten sind primär die allgemeinen Verkehrssteigerungen im Prognosezeitraum, nicht der zusätzliche Neuverkehr. Die geplante Neuan siedlung des Einzelhandels sowie die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ können somit verträglich in das bestehende Verkehrsnetz integriert werden. Dabei sind die empfohlenen Sicherheitsmaßnahmen im Bereich der Anbindung des Einzelhandels zu beachten, um eine verkehrlich sichere und konfliktarme Erschließung zu gewährleisten.

aus [17]

Für das Schutzgut Mensch sind durch Verkehr geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Abfall

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 der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

Für das Schutzgut Mensch sind durch Abfall geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Regelung nach Störfall-Verordnung

Innerhalb und im Umkreis des Planungsgebiets sind keine Störfallbetriebe im Sinne der Seve-so-III-Richtlinie bekannt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB).

Zusammenfassend bewertet ergeben sich auf das Schutzgut Mensch durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine bzw. geringfügig positive Auswirkungen.

**4.7 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	
• Lärm	gering
• Verkehr	gering
• Abfall	gering
Pflanzen	gering
Tiere	gering
Boden / Fläche	mäßig
Wasser	gering - mäßig
Klima	gering
Luft	gering
Landschaftsbild / Erholung	gering
Sach- und Kulturgüter	keine

## 5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

### 5.1 Schutzgüter Boden u. Wasser

Für die natürlichen Bodenfunktionen ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der ausfallenden, neuen Eingriffe keine zusätzlichen Auswirkungen. Die Flächen des Plangebiets sind durch landwirtschaftliche und freizeitliche Nutzung bereits anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung in den nicht anthropogen beeinträchtigten bzw. naturnahen Bereichen erhalten, ebenso aber auch die bereits versiegelten Flächen, die mit der Planung zum Abbruch vorgesehen sind (öffentliche Stellplätze).

Für die Grundwasserneubildung ergibt sich bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der nicht vorhandenen Flächenversiegelung keine Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Vorhandene Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bis auf Weiteres bestehen.

### 5.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird nach Umsetzung der Maßnahmen der Grünordnung diesbezüglich aufgewertet.

Die durch die Maßnahmen der Grünordnung im Vergleich zum Bestand zu erwartenden Verbesserungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht entstehen.

Bei Nichtdurchführung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

### 5.3 Schutzgüter Luft u. Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine (kleinflächigen) Versiegelungen im Plangebiet. Entsprechend sind keine

negativen kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die unbebauten Flächen dienen der Kaltluftentstehung.

Bei Nichtdurchführung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

### 5.4 Schutzgüter Landschaft u. Erholung

Für das Landschaftsbild und die Erholung spielen die Flächen im Plangebiet eine wichtige Rolle, da es sich um Anlagen speziell für Sport und Freizeit handelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Schutzgüter Landschaft u. Erholung in ihrer jetzigen Form unbeeinträchtigt erhalten. Bei Nichtdurchführung erfährt das Gebiet keine Aufwertung in Form von verbessertem und zusätzlichem Angebot an Sport- und Freizeitanlagen, sowie damit verbundener zusätzlicher Begrünung.

### 5.5 Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter

Die hochwertigen Sachgüter in Form von zusätzlichen Sport- und Freizeitanlagen entstehen bei Nichtdurchführung der Planung nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter in ihrer jetzigen Form unbeeinträchtigt erhalten.

### 5.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet und angrenzenden Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die bestehende Wohnbebauung und das Gewerbegebiet sind am Ortsrand durch die landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt.

Die gegebenen Vorbelastungen (v.a. Lärmimmissionen) durch Verkehre auf privaten und öffentlichen Verkehrsflächen (Salzstraße, Schwimmbadstraße, Radweg) bleiben für das Schutzgut Mensch bei Nichtdurchführung der Planung unverändert erhalten.

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bleiben bei Nichtdurchführung der Planung entsprechend bestehen. Entsprechend kommt es wiederum zu keiner Erhöhung oder neuen Belastungen.

## 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung (Arten- u. Naturschutz)

hebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (...) vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

#### 6.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt die Ausweisung von Gemeindebedarfsflächen für Freizeit- und Sportanlagen mit beigeordneten öffentlichen Stellplätzen. Die Flächen im Plangebiet sind bereits erschlossen und können an bestehende Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

Nachfolgend werden schutzwertbezogen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

#### Schutzwertbezogene Maßnahmen

- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- Kulturgeschichte gemäß § 2 BBodSchG), v.a. benachbarter Ausgleichsflächen.
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeinträge.
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen soweit im Rahmen der Festsetzungen möglich.
- Verbot tiergruppenschädigender Bauweise von Einfriedungen.

- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher, auch im Bereich von Baustellen.

- Artenschutzfachliche Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen gem Kapitel 4.2.1

#### Schutzwertbezogene Maßnahmen

- Anpassung des Baugebiets an den Geländeablauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens im Zuge der Herstellung des Baugebiets.
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen.
- Schaffung kompakter Anlagenstrukturen zur Vermeidung von Flächenversiegelung und Zerschneidung von Lebensräumen.
- Biodiversität durch Schaffung differenzierter Grünräume.
- Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen.

#### Schutzwertbezogene Maßnahmen

- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete) durch Vermeidung nicht notwendiger Versiegelung.
- Vermeidung von Aufhitzungseffekten durch Maßnahmen der Grünordnung und der baulichen Gestaltung, u.a. durch Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern.

### Schutzbau Landschaftsbild

- Erhalt wertvoller Landschaftselemente (z.B. Einzelbäume) und Biotopstrukturen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.

### Schutzbau Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen durch die Beschränkung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die das Gelände lediglich unterbauen, auf die überbaubaren Grundstücksflächen.
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung infolge von Tiefbaumaßnahmen aus den zuvor genannten Gründen.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Belege auf Stellplatzflächen.

#### **6.1.2 Minimierungsmaßnahmen**

Die Maßnahmen der Grünordnung dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung sowie dem Erhalt und der Weiterentwicklung der übergeordneten Grünstrukturen des Plangebiets. Vorrangige Ziele der Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind die Einbindung baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte in der Siedlungsentwicklung.

So sind eine Ortsrandeingrünung in Richtung Nordosten und Nordwesten mittels Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Erhalt bestehender Einzelbäume und Gehölzstrukturen, außerdem die Schaffung öffentlicher Grünflächen im Übergang des Sondergebiets zu den angrenzenden Gemeindebedarfsflächen sowie die Einbindung der baulichen Anlagen in den landschaftlichen Kontext vorgesehen.

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden Einzel- sowie Baumgruppen- und Heckenpflanzungen festgesetzt, welche auch der Beschattung

der geplanten Erschließungs- und Platzflächen dienen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen der Pufferung von Niederschlagswasser, der Reduzierung von Aufheizungseffekten bzw. der Erzeugung von Verdunstungskühle sowie der Staubbbindung. Letztlich sind die Verbesserung des Mikroklimas und die Reaktion auf Umweltrisiken wesentlicher Aspekt des ökologischen Planungsansatzes.

#### **6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsbedarf**

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 Kompensation von Eingriffen im Plangebiet erfolgt extern durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Ainring (Ökokonto-Nr. 1001190). Für die Abbuchung wird eine Teilfläche des Ökokontos auf Fl.Nr. 421/1, Gemarkung Ainring herangezogen. Die 0,2 ha große Teilfläche liegt westlich der Schwimmbadstraße (BGL18), angrenzend an den Mühlstätter Graben und wurde in 2008 von Intensivgrünland (G11) in ein Sickerbecken mit (Ufer-)Saumstrukturen, Ruderalstrukturen und umgebenden Gehölzstrukturen (Feldgehölze bzw. naturnahe Hecken) umgewandelt. Neben der ökologischen Aufwertung war Ziel der Maßnahme die Schaffung eines Hochwasserrretentionsraums für den Mühlstätter Graben.

Auf Kapitel 6.10.2 der Begründung wird ergänzend verwiesen

## 7 Überwachung / Monitoring

### 7.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind für den Bebauungsplan durch die Gemeinde Ainring oder Dritte vorzusehen:

#### 7.1.1 Maßnahmen während der Bauphase / Bauantragsstellung

- Überwachung der abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange u.a. bei Erd- und Aushubmaßnahmen.
- Überwachung möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen.
- Überprüfung, ob durch Baumaßnahmen Lärmbeeinträchtigungen entstehen.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. RSBB.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Lebensräumen die an das Baufeld angrenzen.
- Überwachung einer ungehinderten Zufahrt für Einsatzfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) zu den anliegenden Grundstücken.
- Überwachung der Umsetzung der festgesetzten artenschutzfachlichen Maßnahmen.

#### 7.1.2 Maßnahmen während der Betriebsphase

- Überwachung der Herstellung und der Wirksamkeit der festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
- Überprüfung möglicher Nachbarschaftsbeeinträchtigungen in der Betriebsphase.
- Regelüberprüfung (Wasser, Luft, Abfall) durch Auswerten von Umweltinformationen der zuständigen Behörden.
- Einzelfallprüfungen auf Hinweise von Behörden und der Öffentlichkeit.

## **8 Planungsalternativen**

Auf Kapitel 4 der Begründung wird verwiesen.

## 9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

### 9.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat Ainring hat in seiner Sitzung am 23.01.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ 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 Ausweitung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

### 9.2 Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ainring, Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden und umfasst gesamt ca. 39.303 m<sup>2</sup>. 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.

#### 9.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### Art der Nutzung

Im gemäß Planzeichnung als Fläche für Gemeindebedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gekennzeichneten Bereich sind Nutzungen bzw. Einrichtungen und bauliche Anlagen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. In der Fläche Gemeindebedarf 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 Fahradstellplätze, 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 Gemeindebedarfsflächen hingegen ersetzen auch die im Bereich des Sondergebiets (1. Änderung) entfallenden Flächen für Sportanlagen.

#### Maß der 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 m<sup>2</sup>. Für das Baugebiet Gemeinbedarf 2 ist eine Wand- und Firsthöhe von maximal 9 m und eine GR 5.250 m<sup>2</sup>. So sollen einerseits die baulichen Dimensionen zur Umsetzung der in Kapitel 5 der Begründung 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 Höhenabstufung im Übergang zu Freibad und Sondergebiet.

#### **9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt. Diese wird im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erfolgt in der Bestandsaufnahme. Dort werden die einzelnen Umweltbelange nach ihrer Funktion im Naturhaushalt und in der Umwelt des Menschen gemäß ihrem derzeitigen Zustand beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung im Naturhaushalt bzw. in der Umwelt des Menschen bewertet.

In der Wirkungsprognose werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben. Die zu erwartenden vorhabensbezogenen Auswirkungen werden dabei dem Nullfall bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Bei Feststellung erheblicher Auswirkungen wird geprüft, ob diese durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Zusätzlich wird dargestellt, durch welche Maßnahmen zum Ausgleich die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kompensierbar sind.

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts werden folgende Gutachten zugrunde gelegt, welche auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind:

- Fachbüro Biologie Christoph Junge: Bebauungsplan „Gemeindebedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“ Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 08.10.2021 mit faunistischer Kartierung, Stand 07.10.2021, Bad Berneck i.F. 2021

- Planungsbüro Zickler: 2. Änderung BBP „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ - Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 22.10.2025. Wasserburg 2025
- aquasoli Ingenieurbüro: Planungsgebiet Nordwest Gemeindebedarfsflächen, Gemeinde Ainring - Mühlstätter Graben, Gewässer III. Ordnung - Hydrotechnische Stellungnahme, Stand 17.11.2021. Siegsdorf 2021
- aquasoli Ingenieurbüro: Bau eines Nahversorgungszentrums der ALUEDA Südbayern GmbH, Überplanung Flurnummer 629 (Gemarkung Ainring), Mühlstätter Graben, Abschnitt Gewässer III. Ordnung, Hydrtechnisches Gutachten (Fortschreibung zur hydrologischen Untersuchung aus 2021), Stand 23.04.2025 mit Ergänzung vom 02.06.2025. Siegsdorf 2025
- Dipl. Geol. F. Ohn GmbH: Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben Ainring - Parkplatz Erlebnisbad, Stand 19.05.2025. Rohrdorf 2025
- PTV Transport Consult GmbH: Verkehrsuntersuchung Ainring - Mitterfelden Einzelhandel, Stand 28.05.2025. Karlsruhe 2025
- Möhler + Partner Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“, Gemeinde Ainring, Stand 28.11.2025. München 2025

Die gewählten Abgrenzungen sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

#### **9.4 Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)**

Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff bzw. eine Veränderung der bestehenden Situation verbunden. Die aktuelle

Situation könnte bei Nichtumsetzung der Planung erhalten werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter, v.a. aber für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, käme es zu keinen Eingriffen bzw. Veränderungen.

Vorhandene Beeinträchtigungen der Schutzgüter bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bis auf Weiteres jedoch bestehen.

Die bestehenden, unversiegelten Grünflächen tragen zur Entstehung von Kaltluft bei und wirken Aufhitzungseffekte kleinräumig entgegen. Luftbelastungen durch Verkehre, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in der näheren Umgebung sowie die Nutzungen im Plangebiet selbst bleiben bestehen.

#### **9.5 Wirkungsprognose**

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der Wirkungsprognose und der geprüften Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens tabellarisch zusammengefasst.

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche und freizeitliche Nutzung und Verkehre</li> <li>– bestehendes Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung der Verkehre im, vom und zum Plangebiet</li> <li>– baubedingte Störwirkung (temporär)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Organisatorische Maßnahmen zum Immissionschutz</li> <li>– Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen</li> </ul>
Umweltbelang Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Versiegelung von anthropogen stark überprägten oder extensiv befestigten Flächen</li> <li>– Versiegelung von Grünflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen</li> <li>– Umsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Nutzung vorhandener Verkehrswwege / sonstige Infrastrukturen</li> <li>– Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich</li> </ul>
Umweltbelang Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– potenzielle Habitate für kommune, teils geschützte Tierarten im Plangebiet vorhanden</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen sowie in Vegetationsbestände</li> <li>– kleinräumiger Verlust von Lebensräumen und potenziellen Fortpflanzungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen</li> <li>– Umsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern</li> </ul>

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plangebiet auch in Relation zum Umfeld kein einzigartiges Gebiet für die biologische Vielfalt</li> <li>– Änderung der Biotoptypen- zusammensetzung</li> <li>– Eingriff in potentielle Habitate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– s. Umweltbelange Tiere und Pflanzen</li> </ul>
Umweltbelang Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– v.a. unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen von Vorhaben betroffen</li> <li>– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen</li> <li>– Verdichtung von Boden im Baufeld</li> <li>– Zerstörung von Bodenstrukturen im Baufeld baulicher Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Wiederverwendung Oberboden</li> </ul>
Umweltbelang Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wild abfließendes Oberflächenwasser</li> <li>– hoch anstehendes Grundwasser</li> <li>– Nähe zu Mühlstätter Graben, keine Hochwassergefahr bei Lastfall HQ<sub>100</sub></li> <li>– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen</li> <li>– keine Oberflächengewässer betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</li> <li>– Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern</li> </ul>

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	
<b>Umweltbelang Luft und Klima (<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB</u>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung und Verkehre</li> <li>– unversiegelte Flächen als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinräumige Überhitzungseffekte und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung</li> <li>– temporäre baubedingte Störwirkung (Stäube)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern</li> <li>– Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen</li> </ul>	
<b>Umweltbelang Kultur- und Sachgüter (<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB</u>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bauliche Anlagen mit Erschließungsflächen und Gebäude stellen hochwertige Sachgüter dar</li> <li>– keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schaffung hochwertiger Sachgüter</li> </ul>	
<b>Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach Buchstaben a, c und d (<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB</u>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– v.a. der Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wechselwirkungen bestehen zwischen Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt durch den Verlust von Habitaten</li> <li>– zwischen Boden und Grundwasser aufgrund des Verlustes der Schutz- und Sorptionswirkung des Oberbodens</li> <li>– zwischen Boden und Grundwasser aufgrund der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge von Flächenversiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen</li> <li>– sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung, v.a. Durchgründung und Ortsrandeingrünung</li> <li>– Wiederverwendung Oberboden</li> <li>– Versickerung von Niederschlagswasser im möglichen Umfang</li> <li>– Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen</li> </ul>

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR00001)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse</li> </ul> <p>Grünordnerisch und ökologisch wirksame Maßnahmen sind im Bauvollzug mit hoher Priorität umzusetzen</p>
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz bei Bedarf</li> <li>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit Abfällen und Abwasser sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</li> </ul>
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung und Verkehre</li> <li>– Entstehung von Einkaufsmärkten und damit verbundene Verkehre</li> <li>– Erhöhung der Belastungen durch Anlagenbetrieb und damit zusammenhängende Verkehre</li> <li>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</li> <li>– Umliegende Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt</li> </ul>

## 10 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 3 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bevölkerungsbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Verfahrensabschluss als eigenständiges Dokument erstellt und den Verfahrensunterlagen beigefügt.

## 11 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 „Gemeindebedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“ Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 08.10.2021. Bad Berneck i.F. 2021
- [13] aquasoli Ingenieurbüro: Planungsgebiet Nordwest Gemeindebedarfsflächen, Gemeinde Ainring - Mühlstätter Graben, Gewässer III. Ordnung - Hydrotechnische Stellungnahme, Stand 17.11.2021. Siegsdorf 2021
- [14] RRI - Roland Richter Ingenieur GmbH: Städtebauliche Studie, Stand 12.09.2025, M: 1:1.000
- [15] Dipl. Geol. F. Ohn GmbH: Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben Ainring - Parkplatz Erlebnisbad, Stand 19.05.2025. Rohrdorf 2025
- [16] Planungsbüro Zickler: 2. Änderung BBP „Mitterfelden Nordwest - Gemeindebedarfsflächen“ - Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 22.10.2025. Wasserburg 2025
- [17] PTV Transport Consult GmbH: Verkehrsuntersuchung Ainring - Mitterfelden Einzelhandel, Stand 28.05.2025. Karlsruhe 2025

[18] Möhler + Partner Ingenieure GmbH:  
Schalltechnische Untersuchung 2. Änderung  
des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest  
- Gemeinbedarfsflächen“, Gemeinde Ainring,  
Stand 28.11.2025. München 2025

[19] aquasoli Ingenieurbüro: Bau eines Nahver-  
sorgungszentrums der ALUEDA Südbayern  
GmbH, Überplanung Flurnummer 629 (Ge-  
markung Ainring), Mühlstätter Graben, Ab-  
schnitt Gewässer III. Ordnung, Hydrtechni-  
sches Gutachten (Fortschreibung zur hydro-  
logischen Untersuchung aus 2021), Stand  
23.04.2025 mit Ergänzung vom 02.06.2025.  
Siegsdorf 2025

#### Abbildungsverzeichnis

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