

Gemeinde Ainring

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Bekanntmachung der Gemeinde Ainring Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Mitte III“ erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Planungsgebiet nördlich der Salzburger Straße existiert als Planungsgrundlage der Bebauungsplan „Mitterfelden A“, bekanntgemacht am 01.09.1972. Innerhalb des Bebauungsplans „Mitterfelden A“ wurden im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mitterfelden Mitte III zwischenzeitlich insgesamt 28 Änderungen vorgenommen, die im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung in der Mehrzahl Dachaufstockungen und im Bereich der Geschossbauten Erhöhungen der Vollgeschosse sowie Erweiterungen der Wohnbauten und Tiefgaragen beinhalteten.

Da auch künftig Anträge zu derartigen Nachverdichtungen erwartet werden und weitere Teiländerungen des Bebauungsplans nicht mehr durchgeführt werden sollen, will die Gemeinde, ähnlich wie bei der Neuplanung für die Baugebiete Mitterfelden Mitte und Mitterfelden Mitte II, welche im Osten angrenzen, nun einen qualifizierten Bebauungsplan neu aufstellen und die planungsrechtliche Neuausrichtung bis zum westlichen Ortsrand von Mitterfelden vervollständigen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring fasste deshalb in seiner Sitzung am 10.09.2024 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte III“, der große Teile des bisherigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ ersetzen soll.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, im dem nur Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung in Teilbereichen) zugelassen werden sollen. Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt bei dem auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet wird. Da jedoch eine größere Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m² aber kleiner als 70.000 m² festgesetzt wird, wurde für den Bebauungsplan in der Zeit von 21.01.2025 – 26.02.2025 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, mit der nachgewiesen wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Mitterfelden zwischen der Salzburger Straße im Süden, der Salzstraße im Norden, der Ludwig-Thoma-Straße im Osten und reicht bis zum westlichen Ortsrand. Die Wohnbauflächen liegen beidseits der Salzstraße und werden im Norden, Süden und Osten von der Salzstraße sowie der Ludwig-Thoma-Straße eingefasst. Das Sondergebiet „Seniorenwohnheim“ bildet den südlichen Abschluss des Geltungsbereichs und liegt zwischen dem westlichen Ortsrand und der östlich angrenzenden Gemeindeverwaltung und dem Kirchenzentrum.

Der Umriss ist aus folgendem Kartenausschnitt ersichtlich (ohne Maßstab):



Der Planentwurf mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 16.09.2025 lag vom 01.10.2025 bis zum 17.10.2025 öffentlich aus. Der Bauausschuss traf in seiner Sitzung vom 11.11.2025 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist eine erneute, geringfügige Planänderung erforderlich. Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring beschloss daher den Planentwurf mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 11.11.2025 erneut gem. § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 11.11.2025 ist vom

18.11.2025 bis zum 05.12.2025

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Ainring unter www.ainring.de Bauen & Wohnen – Bauleitplanverfahren laufend – „Neuaufstellung des Bebauungsplanes Mitterfelden Mitte III“ veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung ist der vom Planungsbüro Rudi Sodomann ausgearbeitete Planentwurf in der Fassung vom 11.11.2025 mit Satzung und Begründung vom 11.11.2025.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Folgend sind diese Änderungen aufgeführt:

Textliche Festsetzungen:

Pkt. 1.2 WA Senioren gem. § 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB

Pkt. 2.5 Aufschiebende Bedingung Bereiche der Bauräume die mit einer Fernwärmeleitung unterbaut sind. Festsetzung mittels Planzeichen

Pkt. 4.7 Anordnung der Garagen und Stellplätze

Zusätzlich werden die genannten Unterlagen im gleichen oben genannten Zeitraum im Rathaus Ainring in Mitterfelden, Salzburger Str. 48, 1. Obergeschoss, Zimmer-Nr. 105 während der allgemeinen Dienststunden für jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planungen gegeben.

Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an bauamt@ainring.de und bei Bedarf in Textform an Gemeinde Ainring, Salzburger Straße 48, 83404 Ainring oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Neuaufstellung des „Bebauungsplanes Mitterfelden Mitte III“ der Gemeinde Ainring unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Neuaufstellung des „Bebauungsplanes Mitterfelden Mitte III“ der Gemeinde Ainring nicht von Bedeutung ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Ainring unter www.ainring.de Bauen & Wohnen – Bauleitplanverfahren laufend – „Neuaufstellung des Bebauungsplanes Mitterfelden Mitte“ eingesehen werden.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Mitterfelden, den 12.11.2025
Gemeinde Ainring

Martin Öttl, Erster Bürgermeister