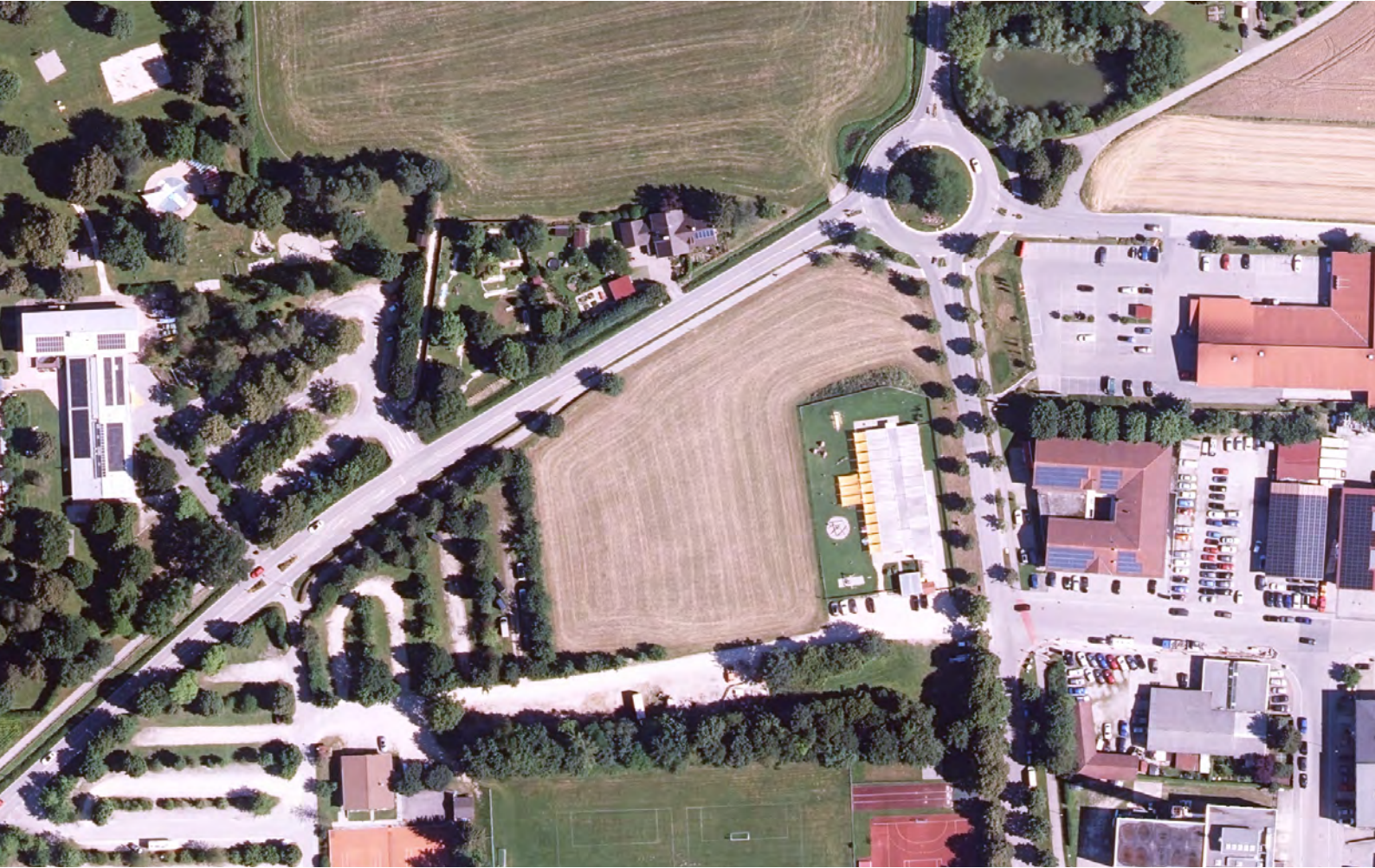


## Begründung



### 2. Änderung des Bebauungsplans

„Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“

Gemeinde Ainring

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



Auftraggeber:

Gemeinde Ainring  
vertreten durch 1. Bürgermeister  
Martin Öttl

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

43 Seiten,  
4 Abbildungen

Datum: 04.04.2025

geändert: 28.11.2025, 10.02.2026

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

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	Angrenzende Bebauungspläne	11
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	11
2.4	ABSP / ASK	12
2.5	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	16
3.3	Eigentumsverhältnisse	17
<b>4</b>	<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>20</b>
5.1	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	20
5.2	Leitbild / Ziele des Bebauungsplans	20
5.3	Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans	22
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>24</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung	24
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise	24
6.4	Abgrabungen / Aufschüttungen	25
6.5	Gestalterische Festsetzungen	25
6.6	(Verkehrliche) Erschließung	27
6.7	Ver- / Entsorgungsanlagen	28
6.8	Grünordnung	30
6.9	Grund- / Oberflächenwasser	32
6.10	Natur- und Artenschutz	32
6.11	Immissionsschutz	36
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>38</b>
7.1	Umwelt	38
7.2	Immissionen	38
7.3	Verkehr	39
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>40</b>
8.1	Arten- und Naturschutz	40
8.2	Denkmalschutz	40
8.3	Altlasten	40

8.4	Abfallbeseitigung	40
8.5	Entwässerung / Versickerung	40
8.6	Regenwassernutzung	41
8.7	Wasserrechtliche Genehmigung	41
8.8	Starkniederschläge	41
8.9	Bodenschutz	42
8.10	Landwirtschaftliche Immissionen	42
8.11	Energie	42
8.12	Baumschutz	42
8.13	Sichtdreiecke	42
8.14	Freiflächengestaltungsplan	42
8.15	DIN-Vorschriften	42
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>43</b>
<b>10</b>	<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>44</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. Am 18.02.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst.

Für die geplanten Nutzungen im Bereich Mitterfelden, Nähe Kreisverkehr Schmidinger Weiher, südlich und nördlich der Schwimmbadstraße, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Am 18.02.2025 hat der Gemeinderat Ainring daher auch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu vorgenannten Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beschlossen. Durch diese Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Freizeitanlagen im Süden der Schwimmbadstraße, die Neuschaffung von Pkw-Stellplätzen östlich des Schwimmbadgeländes und für die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

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

## 1.3 Planungsrecht

### 1.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

### 1.3.2 Anbindegebot / Vorrang der Innenentwicklung

Bei den Flächen im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ handelt es sich größtenteils um bereits beplante Flächen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen. Es kommt nur im nördlichen Plangebiet zu Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche. Nördlich der Schwimmbadstraße werden Außenbereichsflächen östlich des Schwimmbadareals mit öffentlichen Stellplätzen überplant. Es handelt sich um eine städtebauliche Entwicklung mit unmittelbarer Anbindung an das Freibadareal bzw. zugunsten der Gemeinbedarfsnutzungen im Umfeld der Schwimmbadstraße mit Andienung über bestehende Stellplatzflächen und Zufahrten.

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

### 1.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden. Wie vorstehend beschrieben handelt es sich vorliegend um ein Vorhaben in siedlungsintegrierter Lage, 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. Die Festsetzungen der Grünordnung zum Erhalt bestehender bzw. zur Schaffung neuer Grünstrukturen tragen zur CO<sub>2</sub>-Bindung bei und wirken Überhitzungseffekten durch Beschattung sowie Verdunstungskühle entgegen.

### 1.3.5 Planerische Vorgaben

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

## 2 Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende Bauleitplanung

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

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

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

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

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

verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

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

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

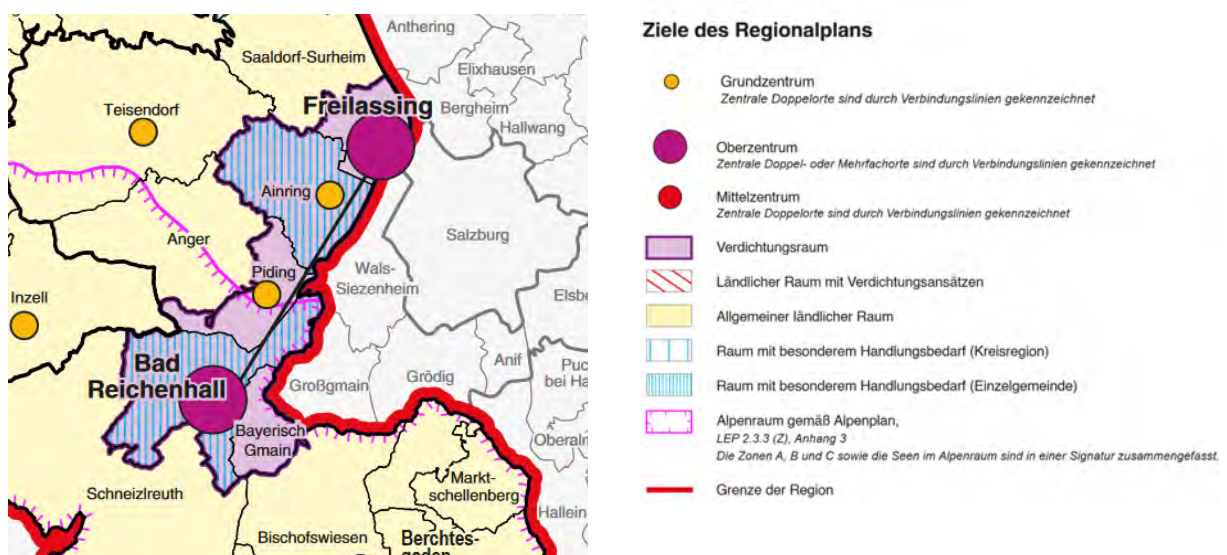


Abb. 2: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region Südostoberbayern, o.M. aus [2], bearbeitet

**2.1.1 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele**

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

Gemäß Karte 1 – Raumstruktur des RP liegt die Gemeinde Ainring auf überregionalen und regionalen Entwicklungsachsen, die sich zwischen Rosenheim und Salzburg sowie zwischen Bad Reichenhall und Freilassing erstrecken. Der Raum Bad Reichenhall – Freilassing soll als

regionaler Wirtschafts- und Versorgungsraum weiter ausgebaut werden. Als Teil des grenzüberschreitenden Raums mit der österreichischen Landeshauptstadt Salzburg kann er geeignete Funktionen in den Bereichen Wohnen sowie Freizeit und Erholung übernehmen. Die Zielsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung stimmen mit diesen Funktionsvorgaben überein.

Das Oberzentrum „Salzburg“ ist durch die höchste Dynamik aller österreichischen Ballungsräume gekennzeichnet und prägt diesen Stadt- und Umlandsbereich. Die Beziehungen gehen jedoch nicht einseitig von Salzburg aus. Die Verflechtungen mit den bayerischen Nachbargemeinden resultieren vor allem in positiven Auswirkungen auf die Wirtschaft der Region. Die Nähe bringt jedoch auch Belastungen vor allem hinsichtlich Wohnen,

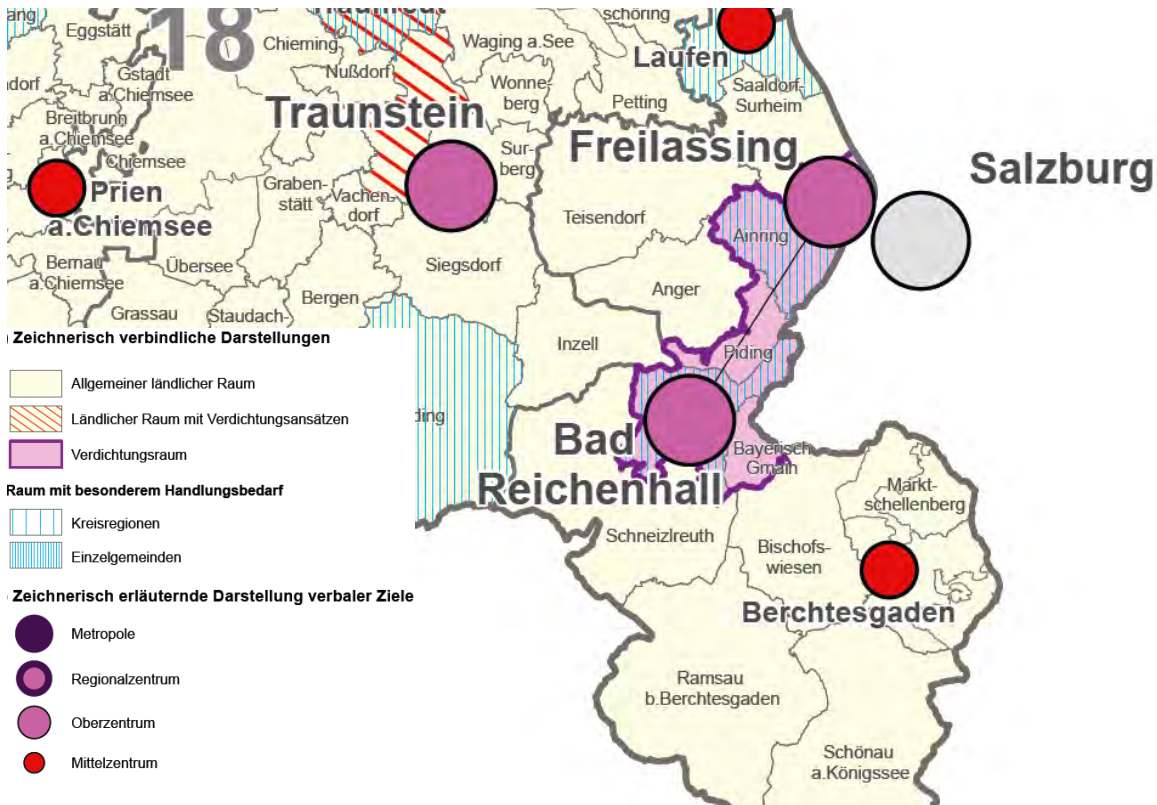


Abb. 3: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. aus [1], bearbeitet

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

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

Nach Ziel 5.3.1 des LEP dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen (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 Mitterfelden ersetzen und so die gemeindliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen einer flächensparenden und auf die Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung (LEP 1.2.1 Z, 3.1.1 G, 3.2 Z). Der Erhalt und die Neuschaffung einer dauerhaft funktionfähigen dörflichen Versorgungsstruktur unter Verwendung und Ausbau der bestehenden Infrastrukturen als maßgebliches Ziel 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 Angrenzende Bebauungspläne

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

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

## 2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring

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

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

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

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

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

Die Festsetzungen der 1. Änderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ berücksichtigen vorgenannte Darstellungen des

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

aus [5]

#### 2.4 ABSP / ASK

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

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

aus [3]

Die Kartierungsergebnisse aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) wurden im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ berücksichtigt. Die Ergebnisse der saP werden auch im Rahmen der 1. Änderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans beachtet sowie in Begründung und Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

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

#### 2.5 Fachinformation Naturschutz

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR00001), mit dem grundsätzlichen Ziel, die biologische Vielfalt zu

erhalten, eine nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen zu unterstützen und die Regionalwirtschaft zu stärken. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse, jedoch sind vor diesem Hintergrund die grünordnerisch und ökologisch wirksamen Maßnahmen im Bauvollzug mit hoher Priorität umzusetzen.

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

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

aus [4]

### 3 Bestand und Bewertung

#### 3.1 Natur und Landschaft

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

##### 3.1.1 Naturraum

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

aus [7]

##### 3.1.2 Geologie und Böden / Altlasten

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

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

aus [6]

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

Hinsichtlich des Schutzguts Boden haben die Nutzungen im größten Teil des Geltungsbereichs zu einer deutlichen anthropogenen Überprägung geführt. Sämtliche unversiegelten Flächen erfüllen jedoch weiterhin zahlreiche Bodenfunktionen, während die Böden im Bereich der versiegelten

Erschließungsflächen und baulichen Anlagen keine Filter-, Lebensraum- oder Ertragsfunktionen mehr erfüllen.

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

aus [15]

##### 3.1.3 Klima / Luft

###### Klima

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

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

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

aus [4] und [8]

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

- der Großbaumbestand auf den Freiflächen des Erlebnisbads mit beeindruckenden Exemplaren von Winter-Linden, Stiel-Eichen, Vogel-Kirschen und einzelnen Kiefern,

- die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Großbaumreihe östlich des Schulsports aus Winter-Linden und Berg-Ahorn,
- die dichte, 10 m breite Baumhecke aus Nadel- und Laubgehölzen nördlich des Schulspielfeldes,
- die großen Winter-Linden und Berg-Ahorn über den Stellplätzen östlich der Mittelschule
- die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen am 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 Pflanzen und Tiere

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

#### Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Für das Untersuchungsgebiet (UG) liegt keine konkrete Bestandserfassung zur Artgruppe der Säugetiere in Form einer Kartierung vor. Gemäß den Arteninformationen des LfU zum Vorkommen von saP-relevanter Arten fällt das Untersuchungsgebiet in das Verbreitungsgebiet des Bibers (RLB -, RLD V, EZK KBR günstig) und des Fischotters (RLB 3, RLD 3, EZK KBR ungünstig). Laut ASK-Datenbankauszug sind keine Nachweise der Art im Untersuchungsgebiet aufgeführt. Im Vorhabenbereich befinden sich keine lebenswichtigen Schlüsselhabitate des Bibers oder des Fischotters.

#### Fledermäuse

Für das UG liegt keine aktuelle Bestandserfassung vor. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des BBP „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ aus dem Jahr 2021 erfolgte eine Transektkartierung. Dabei konnten weder Quartiernachweise festgestellt noch die Existenz wesentlicher Jagdhabitats im UG nachgewiesen werden. Die Auswertung der ASK-Daten ermöglicht keine Rückschlüsse auf gegenwärtig oder in der Vergangenheit genutzte Quartiere im UG. Es ist anzunehmen, dass die Gebäudekomplexe (Schule und Schwimmbad) geeignete Nischenfunktionen und Einschulpmöglichkeiten für die Artgruppe der Fledermäuse mit Bezug zu Gebäuden bieten. An den Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs konnten keine oder noch nicht ausgeprägte Quartiersstrukturen dokumentiert werden. Gehölzbestände im Plangebiet dienen jedoch als Leitstrukturen für Fledermäuse.

#### Reptilien

Aktuell liegt für das UG eine Strukturkartierung zur Artgruppe der Reptilien vor. Gemäß Arteninformationen des LfU befindet sich der Vorhabenbereich im Verbreitungsgebiet der Zauneidechse (RLB V, RLD V), der Mauereidechse (RLB 1, RLD V), der Äskulapnatter (RLB 2, RLD 2) und der Schlingnatter (RLB 2, RLD 3). Geeignete Lebensraumstrukturen für die artenschutzrechtlich relevanten Arten sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Im Rahmen der Begehungen konnten keine Individuen der oben genannten Arten dokumentiert werden.

#### Amphibien

Für das UG liegt keine konkrete Bestandserfassung zur Artgruppe der Amphibien in Form einer Kartierung vor. Gemäß Arteninformationen des LfU befindet sich das Untersuchungsgebiet im Verbreitungsgebiet von Gelbbauchunke (RLB 2, RLD 2), Europäischer Laubfrosch (RLB 2, RLD 3), Kleiner Wasserfrosch (RLB 3, RLD G), Springfrosch (RLB V, RLD V) und Nördlicher Kammmolch (RLB 2, RLD 3). Geeignete Lebensraumstrukturen

für die artenschutzrechtlich relevanten Arten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### Libellen

Für das UG liegt keine konkrete Bestandserfassung zur Artengruppe der Libellen in Form einer Kartierung vor. Nach den Artinformation des LfU befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb des Verbreitungsgebiets der Östlichen Moosjungfer (RLB 1, RLD 2), Große Moosjungfer (RLD 2, RLD 3) und Grüne Flussjungfer (RLB V, RLD -). Geeignete Lebensraumstrukturen für die artenschutzrechtlich relevanten Arten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### Tagfalter

Für das UG liegt keine konkrete Bestandserfassung in Form einer Kartierung vor. Gemäß Arteninformation des LfU befindet sich das Untersuchungsgebiet im Verbreitungsgebiet des Maivogels (RLB 1, RLD 1), des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (RLB V, RLD V) und des hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ((RLB 2, RLD 2). Vorkommen im näheren Umfeld sind nach Auswertung der ASK nicht vorhanden.

#### Vögel

Neben weitverbreiteten, häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise) wurden im UG im Rahmen einer Brutvogelkartierung in 2025 als störungssensible und/oder streng geschützte Arten der Haussperling sowie der Turmfalke nachgewiesen.

aus [16]

### **3.1.7 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.

### **3.1.8 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.

### **3.1.9 Bestehende Strukturen, Nutzungen**

Im Plangebiet bestehen hochwertige Sachgüter in Form von Erschließungsflächen, Stellplätzen und baulichen Anlagen. Nördlich der Schulsportanlagen finden sich die Tennisanlagen und das Vereinsheim des Turn- und Sportvereins Mitterfelden e.V.. Die Stellplätze im Plangebiet dienen den umgebenden Freizeit- und Sportanlagen. Im Übrigen werden die Flächen größtenteils als Acker- bzw. Intensivgrünland bewirtschaftet.

### **3.1.10 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 „Zwergerstube“ untergebracht.

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

Östlich des Plangebiets schließen neben dem geplanten Sondergebiet auch ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet an, nördlich grenzt der Geltungsbereich an die freie Feldflur.

### **3.2.2 Nutzung im Plangebiet**

Auf Kapitel 1.2 und 3.1.8 wird verwiesen.

### **3.2.3 Verkehr**

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

Durch Ainring verläuft die Bahnstrecke Freilassing - Bad Reichenhall. Im Personenverkehr existieren auf dieser Strecke der Haltepunkt Ainring und der Bahnhof Hammerau. Die Bahnstrecke Rosenheim - Salzburg führt ebenfalls durch das Gemeindegebiet im Norden über Straß, Niederstraß und Mühlreit. An dieser Strecke existieren

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

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

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

### **3.2.4 Ver- und Entsorgung**

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

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

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

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

## 4 Plausibilitätsprüfung

Die Entwicklung eines attraktiven Nahversorgungsstandorts im Ortsteil Mitterfelden soll den bestehenden, nicht mehr langfristig tragfähigen EDEKA-Markt ersetzen. Eine Nachnutzung der Bestandsfläche mit projektrelevanten Sortimenten ist angesichts der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen. Zur Sicherung des Betriebs sowie der Nahversorgung in Ainring wurden mehrere Standortalternativen für eine Verlagerung geprüft, auf die Alternativenprüfung in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wird verwiesen. Das Vorhabengrundstück zwischen Schwimmbadstraße und Salzstraße wurde in diesem Zug als einzig geeigneter und umsetzungsfähiger Standort identifiziert. Ziel ist es, die Nahversorgung langfristig zu sichern und zu verbessern. So soll die Gemeinde Ainring auch künftig ihrem landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen können und ein ausreichendes Angebot zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung vorhalten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarf“ erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel. Die Bebaubarkeit des Vorhabengebiets wird neu definiert, um die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.700 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. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erweiterung des bestehenden Schwimmbadparkplatzes wurde seitens der Gemeinde sorgfältig abgewogen und erfolgt nur im erforderlichen Umfang. Ein Großteil der gegenständlichen Planung bezieht sich auf bereits bebaute oder planungsrechtlich gesicherten Flächen. Die neu herzustellenden Schwimmbadparkplätze müssen jedoch in relativer Nähe zum Schwimmbad errichtet werden, um die Nutzerakzeptanz zu gewährleisten. Alternative Möglichkeiten sind nicht gegeben. Andere geprüften Standorte sind aus landwirtschaftlicher bzw. agrarstruktureller Sicht wesentlich hochwertiger und kommen für die Nutzung als Parkplatz aus Sicht der Gemeinde nicht in Betracht.

Nördlich des sich derzeit im Bau befindlichen, neuen Kindergartens entstehen, außerhalb des Plangebiets, zusätzliche 1.050 m<sup>2</sup> Spielplatzflächen. 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 Ainning 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 der Grundschule zur Verfügung.

## 5 Planungsziele

### 5.1 Flächennutzungsplan Gemeinde Aining

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

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

### 5.2 Leitbild / Ziele des Bebauungsplans

Zur bauplanungsrechtlichen Situation im Plangebiet ist auszuführen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan, wie vorstehend beschrieben, geändert werden muss. Statt des bislang festgesetzten Gemeinbedarfs plant die Gemeinde in Teilen des Plangebiets der 6. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung von Sonderbauflächen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Sondergebiet „Einzelhandel“ planlich konkretisiert werden.

Folgende Verkaufsflächen sind vorgesehen:

- Vollsortimenter: 1.700 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 Bebauungskonzept des ausgewählten Investors sieht für das Plangebiet eine zurückhaltende, eingeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach vor, welche sich angemessen in das Orts- und Landschaftsbild der nördlichen Ortszufahrt einfügt. Die Dachflächen werden teilweise mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgerüstet, teilweise für die Öffentlichkeit begehbar und mit Freizeitanlagen ausgestattet ausgeführt. So werden die Dachflächen integraler Bestandteil der westlich angrenzenden Spiel- und Sportanlagen. Zudem stimmt der Investor außerhalb der Öffnungszeiten einer öffentlichen Nutzung der privaten Stellplätze durch Besucher der gemeindlichen Einrichtungen zu (z.B. Schwimmbadbesucher, Nutzer der 3-fach-Turnhalle, etc.). 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;
- Kugelstoßanlage
- 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 und Paddle-Tennis-Court;

- Rundlaufstrecke (teilweise außerhalb Plangebiet);

- Mehrzweckplatz / Street-Food;

- Soccerplatz;

- Skaterplatz / Pumptrack: Geplant ist ein Pumptrack in Verbindung mit einem Skaterplatz, welche teilweise in die Böschung an der Außenwand des Gebäudes für Einzelhandel integriert sind;

- Nutzung Dach Einzelhandel;

- Funktionsgebäude mit öffentl. WC, Umkleiden und Trinkbrunnen.

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

Für den Kindergarten und die Kinderkrippe südlich des Plangebiets ist innerhalb des Plangebiets die Sicherung von Parkplatzflächen vorgesehen. Die Kinder können somit weiterhin sicher in den

Kindergarten bzw. die Kinderkrippe gebracht werden, ohne eine Straße überqueren zu müssen.

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

### **5.3 Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans**

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

Besondere Aufmerksamkeit erfordert das nördliche Plangebiet, welches sich im Randbereich eines im Regionalplan ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets befindet. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu (vgl. RP 18 B I 3.1 Z). Die Gemeinde steht in engem Austausch mit der Unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde und wird der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet auf Ebene der nachgeordneten Objektplanung Rechnung tragen. Die Festsetzungen zur Grünordnung mit Vorgaben zu Einzelbaumpflanzungen und Pflanzgebieten zur Ein- und Durchgrünung bereiten dies auf Ebene der Bauleitplanung bereits vor.

Zudem grenzt das Plangebiet im Norden an ein geschütztes Biotop an. Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 G). Auch hier wird der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets besondere Bedeutung beigemessen, die Flächen entlang des kartierten Biotops werden mit Pflanzgebieten belegt, das Biotop somit abgeschirmt bzw. strukturell nach Süden ergänzt.

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

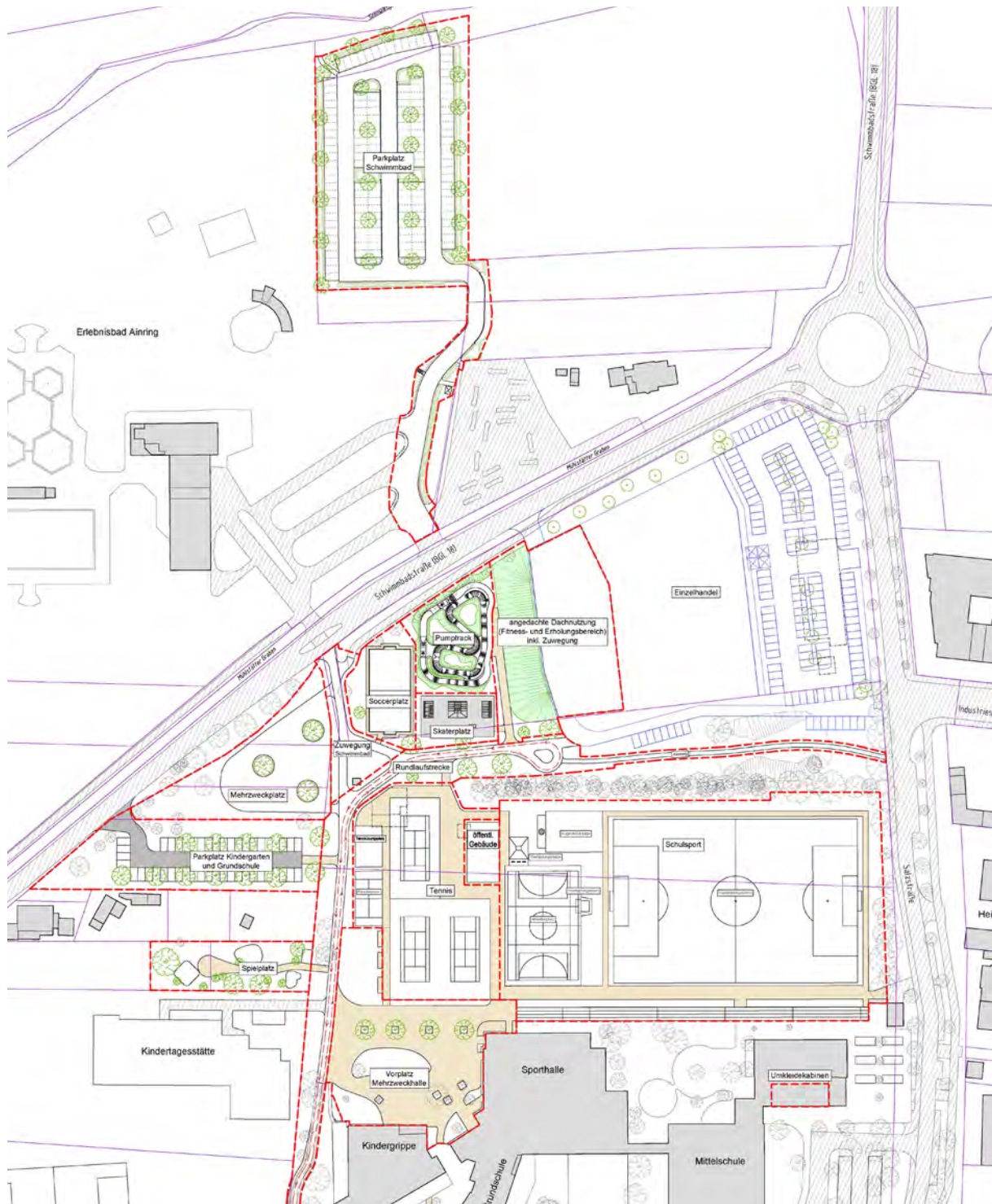


Abb. 4: Masterplan Mitterfelden Nordwest, Stand September 2025, o.M. aus [14], bearbeitet

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika. Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Firsthöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika (= Wandhöhe).

Festgesetzt wird für das Baugebiet Gemeinbedarf 1 eine Wandhöhe von maximal 9 m, eine Firsthöhe von 10 m und eine GR 17.500 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 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 Höhenabstaffung im Übergang zu Freibad und Sondergebiet.

Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um + / - 50 cm abgewichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

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

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

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

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

#### Abstandsflächen und Bauweise

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

#### Nebenanlagen und Stellplätze

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

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

#### Städtebauliche Kennzahlen:

Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	39.303 m <sup>2</sup>
davon Gemeinbedarf 1:	22.370 m <sup>2</sup>
davon Gemeinbedarf 2:	6.975 m <sup>2</sup>
davon öffentl. Verkehrsfläche:	9.893 m <sup>2</sup>
davon Wasserfläche:	65 m <sup>2</sup>

überbaubare Grundst.fl.:	20.835 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Grundst.fl.:	8.510 m <sup>2</sup>
(überbaubar nur durch private Erschließungs- und Platzflächen sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	

Nettobauland:	29.345 m <sup>2</sup>
---------------	-----------------------

#### **6.4 Abgrabungen / Aufschüttungen**

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

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

#### **6.5 Gestalterische Festsetzungen**

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

### Dächer

Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zulässig sind in Baugebiet Gemeinbedarf 1 und 2 Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5°. In Baugebiet Gemeinbedarf 1 sind zudem Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35°. Für überdachte Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig. Als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze sind auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Für diese gelten vorstehende Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung nicht.

Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Flachdächer von Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Dachterrassen und intensive Dachbegrünungen können innerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden. Im Falle einer intensiven Dachbegrünung ist die Vegetationstragschicht für Grünflächen mit einer Dicke von mindestens 40 cm auszuführen. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> pro Baum zur Verfügung stehen.

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

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

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

### Fassaden

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

### Einfriedungen

Einfriedungen sind als farblich unauffällige Metall- oder Holzzäune zulässig. Die Breite der Bretter darf bei waagrecht Lattung höchstens 16 cm betragen. Bei einer Verbretterung darf keine geschlossene Fläche entstehen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Ballfangzäunen sind bis zu einer Höhe von 8,0 m, sonstige Einfriedungen bis Höhe von 2,0 m. Einfriedungen müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Zauntore und -türen dürfen nicht in den Lichtraum des öffentlichen (Straßen-)Verkehrsflächen hinein aufschlagen. Zäune sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen.

### Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnenmasten in der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Die Anbringung muss unterhalb der Dachkante erfolgen. Werbeanlagen mit Wechsellichtern sowie laufenden Schriften sind unzulässig. Dachwerbung und Fremdwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen.

## **6.6 (Verkehrliche) Erschließung**

Das Baugebiet ist leistungsfähig an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angebunden. Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus den Baugebieten sind nur in den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereichen zulässig. Die Sicherdreiecke sowohl für den Fuß- und Radweg als auch für die Fahrbahn können vollständig gewährleistet werden. Die erforderlichen Sichtdreiecke von 5 m auf 110 m bezüglich der Hauptfahrbahn der BGL 18 sind dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m frei zu halten. Für Geh- / Radwege ist grundsätzlich ein Sichtdreieck von

3 m auf 30 m einzuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Teile der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet Gemeinbedarf 2 überlagern die Anbauverbotszone (15 m beidseits der äußeren Fahrbahnkante) entlang der Kreisstraße BGL 18 (Schwimmbadstraße). In Abstimmung mit dem StBA Traunstein kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, weil ein 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 im Osten und im Süden des Plangebiets erhalten werden, eine funktionale Ortsrandeingrünung geschaffen und die Abwicklung der Verkehre auf dem Baugrundstück entzerrt wird. Die motorisierten Verkehre werden im Westen und Nordosten des Masterplangebiets konzentriert, um eine fahrzeugfreie Kernzone mit klarer Ausrichtung auf Fußgänger und Radfahrer zu schaffen und Konflikte mit Spiel- und Sportnutzungen der Gemeinbedarfsflächen zu vermeiden. Durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest- Gemeinbedarfsflächen“ entfallen bestehende Zu- bzw. Ausfahrten von der bzw. auf die Kreisstraße, wodurch die verkehrliche Situation für kreuzende Radverkehre entlang der Schwimmbadstraße deutlich verbessert wird.

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 Einzelhandelnutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“, analysiert. In der heutigen Bestandssituation weisen alle untersuchten Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Im Prognose-Nullfall 2035 – ohne zusätzlichen Gebietsverkehr – führen die erwarteten Verkehrszuwächse 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 Neuansiedlung des Einzelhandels sowie die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ 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]

Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger

Bauweise herzustellen, ausgenommen überdachte Stellplätze und die Zufahrten zu vorgenannten Anlagen.

## 6.7 Ver- / Entsorgungsanlagen

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

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

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

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

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

### Stromversorgung

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

### Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Anschlüsse sind im Plangebiet bereits vorhanden. Parallel zur Schwimmbadstraße und zur Salzstraße verlaufen

Gashochdruckleitungen, teilweise innerhalb des Plangebiets. Die Gashochdruckleitung hat einen Schutzstreifen von 4 m beidseits der Rohrachse. In diesem Bereich sind keine Bebauungen bzw. Bepflanzungen zugelassen.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser wird an der Grundstücksgrenze nach dem jeweiligen Revisions- / Hausanschlussschacht an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal übergeben.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet ist sichergestellt, Kanalanschlüsse sind vorhanden, der öffentliche Kanal und die Kläranlage sind ausreichend leistungsfähig dimensioniert.

#### Grund- und Niederschlagswasser

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Um sicherzustellen, dass von diesem Graben keine Überschwemmungsgefahr ausgeht und die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation, hier auch für Ober- und Unterlieger, erzeugt, wurde zum Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ eine hydraulische Untersuchung (Aquasoli 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass bei einem angesetzten hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100 = 10 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 Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung sind gemäß Baugrunduntersuchung gegeben. Die Straßenentwässerung für bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen ist bereits hergestellt und in Betrieb.

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

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

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

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

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

#### Wasserversorgung

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

#### Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist teilweise bereits vorhanden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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

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

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

#### Abfallentsorgung

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

#### Möglichkeit zur Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung (Grundschutz)

Im Regelbetrieb kann aus der öffentlichen Wasserversorgung an einem Hydranten eine maximale Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Im Geltungsbereich sind Entnahmestellen als Über- und Unterflurhydranten vorhanden. Eine Brandschutzanforderung, die höher als die zuvor genannte Löschwassermenge ist, muss über einen zusätzlichen Objektschutz erfolgen.

Die Löschwasserentnahme für den nördlichen Parkplatz kann vom Überflurhydranten im Schwimmbad erfolgen. Dieser ist vom ungünstigsten Parkplatz rund 230 m (Luftlinie) entfernt.

#### Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgungseinrichtung der Gemeinde Ainring“ (Fernwärmesatzung -FWS-) vom 11.12.2018. Laut dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung. Die Regelungen der Fernwärmesatzung sind zu beachten. Die Satzung kann auf der Homepage der Gemeinde Ainring und in der Rubrik „Satzungen“ unter Fernwärme abgerufen werden. Der Geltungsbereich liegt vollständig im Fernwärmesatzungsgebiet.

### **6.8 Grünordnung**

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird 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“

Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung

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

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

Pflanzliste 1

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

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

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

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

Pflanzgebot (Pfg) 1

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

Pflanzliste 2

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

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

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

Ergänzend ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Fläche des Pflanzgebots zu pflanzen.

Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

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

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

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

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

Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigespflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden. Wesentliche Zielsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext, die ökologischen Strukturanreicherung, die Schaffung einer

attraktiven Ortszufahrt sowie die Durchgrünung des Baugrundstücks im Sinne eine klimawandelangepassten Baugebietsentwicklung.

### 6.9 Grund- / Oberflächenwasser

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

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

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

Im Rahmen einer vorhabenbezogenen hydrotechnischen Untersuchung 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 im Plangebiet zu erwarten. Vorhabenbedingt sind somit auch keine wasserrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Gewässersituation  $HQ_{100\text{ WB}}$ , Mühlstätter Graben, erforderlich. Bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  wird das zentrale Plangebiet entlang der Schwimmbadstraße allerdings fast vollständig überströmt. Der maximale Wasserspiegel auf Flurnummer 629 (Gemarkung Ainring) liegt in diesem Fall bei 430,71 m ü. NHN. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird dringend empfohlen.

aus [13] und [19]

Auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) wird hingewiesen.

Grundsätzlich ist für alle Baumaßnahmen - einschließlich Auskragungen - zur Böschungsoberkante von Gewässern ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass die die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung, Gewässerentwicklung oder der Hochwasserabwehr nicht erschwert oder behindert wird. Bei Änderungen von Bestandsbauten, welche diese Abstandsfläche unterschreiten, ist das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu beteiligen.

### 6.10 Natur- und Artenschutz

#### 6.10.1 Artenschutz

Gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Fachbüros Biologie Christoph Junge vom 08.10.2021, erstellt zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“, 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 gemeinschaftsrechtlich 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 Bodenbrüteregele 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 Turmfalke 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 Biotopfläche 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 Einschlupfen 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 streulicharme 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 Hausperlings 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]

**6.10.2 Naturschutz**

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

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

Über den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht im Plangebiet bereits weitreichendes Baurecht in Form verschiedener Gemeinbedarfsnutzungen sowie öffentlicher Parkplatzflächen. Hierzu wurden der entstehende Eingriff und der resultierende Ausgleichsbedarf bilanziert und bei Bedarf Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, auf den Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen. Deswegen wird davon ausgegangen, dass sich in den bisher bereits überplanten Teilflächen des Geltungsbereichs der 2. Änderung keine weiteren Ausgleichsverpflichtungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, da sich gegenüber dem bestehenden Baurecht kein überschießendes Baurecht entwickelt bzw. dessen Auswirkungen im Plangebiet minimiert werden. Es ist vielmehr festzuhalten, dass sich die neu zulässige GR deutlich unterhalb der bisher zulässigen bewegt.

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

Für die überplanten Außenbereichsflächen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 11.621 Wertpunkten. Auf den Beiplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen.

Die Kompensation von Eingriffen im Plangebiet erfolgt extern durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Ainring (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 Hochwasserretentionsraums für den Mühlstätter Graben.

Durch die ökologischen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen ist eine Aufwertung von 11.722 Wertpunkten entstanden, welche von 2008 bis 2018 mit jährlich 3 % verzinst, da keine Abbuchungen auf der Teilfläche des Ökokontos erfolgten. Somit stehen auf der Teilfläche 11.722 abbuchbare Wertpunkte, unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung 15.239 Wertpunkte zur Verfügung. Nach Abbuchung der planungsbezogenen erforderlichen Ausgleichsbedarfe verbleiben 3.618 Wertpunkte auf der Teilfläche (Wertpunkte aus der Verzinsung, Fläche vollständig abgebucht).

Ausgangszustand nach der BNT-Liste					Prognosezustand nach der BNT-Liste				Aufwertung		
Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m²)	WP vor Maßnahme	Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m²)	WP nach Maßnahme	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
G11	Intensivgrünland	3	2.062	6.186	O41	Natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Kies- und Schotterflächen	9	766	6.894	6	11.722
					K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	11	278	3.058	8	
					B112	Mesophiles Gebüsche / Hecken	10	1.018	10.180	7	
				6.186					20.132		

### 6.11 Immissionsschutz

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. BImSchV, TA Lärm und 18. BImSchV beurteilt.

#### Verkehrslärm

##### **Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet unterliegt den Schallemissionen der umliegenden Straßen- und Schienenverkehrswegen. Deshalb treten im Prognose-Nullfall innerhalb des Plangebiets Lärmpegel von bis zu 75/60 dB(A) Tag/Nacht in unmittelbarer Nähe zur Schwimmbadstraße im Westen auf. In der Bestandssituation befinden sich dort Kfz-Stellplätze, weshalb nicht mit längeren Aufenthaltszeiten der Besucher zu rechnen ist. Im Planfall kann der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Schulen von 57 dB(A) am Tag im Bereich der Schulsportanlagen eingehalten werden. Entlang der Schwimmbadstraße im Westen auf der Gemeinbedarfsfläche 2 treten Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag in einem Bereich von bis zu 50 m auf. Die höchsten Beurteilungspegel innerhalb der Baugrenzen treten am geplanten Mehrzweckplatz im Nordwesten mit bis zu 67 dB(A) am Tag auf. Gesundheitsgefährdende Pegel von 70 dB(A) am Tag werden innerhalb der Baugrenzen jedoch nicht überschritten.

##### **Neubau von Verkehrswegen**

Im Zuge der gegenständlichen Planung ist ein neuer öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Erreichbar ist der Parkplatz über die Zufahrt des bereits bestehenden Parkplatzes des Freibads. Die neuen 151 Parkmöglichkeiten sollen im Nordosten des Freibads entstehen.

Die Berechnungen zeigen, dass im Zuge des Neubaus keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) Tag/Nacht für Mischgebiete zu erwarten sind.

##### **Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärm-situation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet.

Aufgrund der Verkehrsmehrung im Prognose-Planfall ist bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtlärmsituation nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch eine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärmpegels von > 0,1 dB(A) ausgehend von 70/60 dB(A) im Tagzeitraum zu erwarten. Davon betroffen ist ein Bestandsgebäude an der Schwimmbadstraße. Es könnten sich Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung dem Grunde nach ergeben.

Diese scheinen unter dem folgenden Aspekt abwägungsfähig:

Anerkanntermaßen sind solche Interessen nicht schutzwürdig, auf deren Beeinträchtigung sich die Betroffenen grundsätzlich einstellen müssen (vgl. BVerwG – 4NB 11/91, B. v. 19.02.1992). Hierzu zählen durch weiträumige Änderungen des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsströme bedingte Lärmbelästigungen (vgl. BVerwG – 11B 65/96, B. v. 11.11.1996), so dass kein Straßenanlieger dahingehend geschützt ist, dass bedingt durch Änderungen der Verkehrsplanungen

der Verkehr in seiner Straße zunimmt (vgl. OVG Schleswig-Holstein – 4K 9/91, Urt. v. 28.09.1994).

#### Anlagenlärm

Durch die Sonder- und Gewerbegebiete in der östlichen und nördlichen Nachbarschaft treten im Plangebiet entlang der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 64/54 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags können im Bereich der Schulsportanlagen nicht durchgehend eingehalten werden. Da sie aber in einem großen Teil eingehalten werden und es grundsätzlich keine Anforderungen an Freiflächen für den Anlagenlärm gibt, erscheinen die Überschreitungen hinnehmbar, da sich die Sportplatzbesucher nicht dauerhaft im gleichen Bereich aufhalten. Auf der Gemeinbedarfsfläche 2 werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag in einem Bereich von ca. 35 m in unmittelbarer Nähe zum Sondergebiet überschritten. Da die Freisportanlagen in diesem Bereich (Pumptrack, Skateanlagen) selbst relevante Geräusche erzeugen und zudem, soweit keine pädagogische Nutzung mit Kommunikation geplant ist, gemäß DIN 4109 nicht als schutzbedürftig gelten, können die Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm hingenommen werden.

#### Sport- und Freizeitlärm

Die Planung sieht im Plangebiet den Neubau der schulischen Sportanlagen (Tennisanlagen, Allwetterplatz, Kunstrasenspielfeld) sowie den Bau weiterer Freizeitanlagen (Pumptrack, Skaterplatz, Soccerfeld, Mehrzweckplatz) vor. Zudem befindet sich nördlich des Plangebiets das Freibad Ainring.

Relevante Schallquelle am Tag sind daher Geräusche von den Sporteinrichtungen (z. B. das Schlagen von Bällen, Schiedsrichterpfeife, die Kommunikationsgeräusche der Spieler/Nutzer), den zugehörigen Parkplätzen und den Menschen, die sich auf dem Gebiet befinden (auf der Badewiese). Nachts sind es die Geräusche von Menschen und Fahrzeugen, die das Gelände verlassen.

Bei einer angenommenen Vollausslastung der Sport- und Freizeitanlagen können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV 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]

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt

#### 7.1.1 Umweltauswirkungen

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

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

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

#### 7.1.2 Artenschutz

Durch das Fachbüro Biologie Christoph Junge wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 08.10.2021, für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt der 1. Änderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ zugrunde.

Ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit konkretem Bezug zum gegenständlichen Vorhaben wurde im Oktober 2025 durch M.Sc. (TUM) Max Zickler vorgelegt.

Beide Gutachten sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegen dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

### 7.1.3 Klimaschutz

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

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

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

### 7.2 Immissionen

#### Lärm

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

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-03309 vom November 2025) wurde die

Lärmsituation auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm und 18. BImSchV beurteilt.

Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

#### Luftschadstoffe

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

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

### **7.3 Verkehr**

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

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

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

Durch die PTV Transport Consult GmbH wurde zum gegenständlichen Vorhaben im Mai 2025 eine Verkehrsuntersuchung vorgelegt, welche insbesondere auch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ berücksichtigt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

## 8 Hinweise

### 8.1 Arten- und Naturschutz

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

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

### 8.2 Denkmalschutz

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

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

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

### 8.3 Altlasten

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

### 8.4 Abfallbeseitigung

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

### 8.5 Entwässerung / Versickerung

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

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

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwiefern bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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

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

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

### 8.6 Regenwassernutzung

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

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

### Wasserrechtliche Genehmigung

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

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

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

### 8.8 Starkniederschläge

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

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

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist in Teilen des Plangebiets mit hohen Grundwasserständen bis

zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung führen können.

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

### **8.9 Bodenschutz**

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

### **8.10 Landwirtschaftliche Immissionen**

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

### **8.11 Energie**

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

### **8.12 Baumschutz**

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

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

### **8.13 Sichtdreiecke**

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

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

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.

### **8.14 Freiflächengestaltungsplan**

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

### **8.15 DIN-Vorschriften**

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

## **9 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Der Umweltbericht vom 04.04.2025, geändert am 28.11.2025 und am 10.02.2026, des Büros Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

## 10 VERZEICHNISSE

### Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, München 2013; einschl. Teilfortschreibungen, in Kraft getreten am 01.03.2018 und 01.01.2020
- [2] Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, in Kraft getreten 1988, 14. Fortschreibung in Kraft getreten am 30.05.2020
- [3] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz München: Arten- und Biotopschutz Programm Bayern - Landkreis Berchtesgadener Land, herausgegeben Januar 2014
- [4] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025
- [5] Gemeinde Ainring: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 18.02.2020, genehmigt mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, aus: [https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten\\_naturraum.pdf](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
- [14] RRI - Roland Richter Ingenieur GmbH: Städtebauliche Studie, Stand 12.09.2025, M: 1:1.000
- [15] Dipl. Geol. F. Ohin GmbH: Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben Ainring - Parkplatz Erlebnisbad, Stand 19.05.2025. Rohrdorf 2025
- [16] Planungsbüro Zickler: 2. Änderung BBP „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ - 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, Hydrotechni-  
sches Gutachten (Fortschreibung zur hydro-  
logischen Untersuchung aus 2021), Stand  
23.04.2025 mit Ergänzung vom 02.06.2025  
und vom 09.01.2026. Siegsdorf 2025 / 2026

#### 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  
September 2025, o.M. aus [14], bearbeitet*