

Begründung



6. Änderung des Flächennutzungsplans

mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Ainring

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



Auftraggeber:

Gemeinde Ainring
vertreten durch 1. Bürgermeister
Martin Öttl

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

Auftragnehmer:

Logo verde Stadtplaner und
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel.: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

Dipl.-Ing. Sylvia Sutter-Thalhammer
Landschaftsarchitektin

B.Pro. of Business CCI
Veronika Eisenrieder

Umfang:

37 Seiten,
4 Abbildungen

Datum: 04.04.2025

geändert: 27.05.2025, 22.07.2025

Verfahrensstand:

Feststellungsbeschluss

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeines | 6 |
| 1.1 | Anlass und Zweck | 6 |
| 1.2 | Lage und Geltungsbereich | 6 |
| 1.3 | Planungsrecht | 6 |
| 2 | Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende Bauleitplanung | 8 |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan | 8 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring | 11 |
| 2.3 | ABSP / ASK | 11 |
| 2.4 | Fachinformation Naturschutz | 12 |
| 3 | Bestand und Bewertung | 13 |
| 3.1 | Natur und Landschaft | 13 |
| 3.2 | Flächennutzung und Infrastruktur | 15 |
| 3.3 | Eigentumsverhältnisse | 16 |
| 4 | Plausibilitätsprüfung | 17 |
| 5 | Planungsziele | 19 |
| 5.1 | Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring | 19 |
| 5.2 | Leitbild / Ziele der Flächennutzungsplanänderung | 19 |
| 5.3 | Leitbild / Ziele der Landschaftsplanänderung | 21 |
| 6 | Planungskonzept | 23 |
| 6.1 | Flächennutzung | 23 |
| 6.2 | (Verkehrliche) Erschließung | 23 |
| 6.3 | Ver- / Entsorgungsanlagen | 24 |
| 6.4 | Grünordnung | 26 |
| 6.5 | Grund- / Oberflächenwasser | 27 |
| 6.6 | Natur- und Artenschutz | 28 |
| 6.7 | Immissionsschutz | 29 |
| 6.8 | Denkmalschutz | 31 |
| 6.9 | Altlasten | 31 |
| 6.10 | Bodenschutz | 32 |
| 6.11 | Energie | 32 |
| 7 | Auswirkungen der Planung | 33 |
| 7.1 | Umwelt | 33 |
| 7.2 | Immissionen | 33 |
| 7.3 | Verkehr | 34 |
| 8 | Umweltprüfung / Umweltbericht | 35 |
| 9 | VERZEICHNISSE | 36 |

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Zweck

Der Gemeinderat Ainring hat in seiner Sitzung am 23.01.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ beschlossen. Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in siedlungsintegrierter Lage zu schaffen, um bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde zu ersetzen und bedarfs- und nachfragegerecht zu ergänzen. So soll die Gemeinde Ainring auch künftig ihrem landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen und ein ausreichendes Angebot zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung vorhalten können.

Die derzeit in diesem Bereich festgesetzten Freizeit- bzw. Sportanlagen sollen im unmittelbaren Umfeld jedoch weiterhin nachgewiesen werden. Hierzu werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans die bestehenden und geplanten Schul- und Freizeitanlagen neu organisiert, wobei auch Bereiche nördlich der Kreisstraße BGL 18, unmittelbar am Schwimmbad und dessen Stellplätzen gelegen, einbezogen werden.

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

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ainring, Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden und umfasst gesamt ca. 28.190 m². Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ainring: Fl.Nr. 370 (Tfl.), 457 (Tfl.), 627 (Tfl.), 628 (Tfl.), 629, 629/1 (Tfl.), 629/2, 632/1 (Tfl.), 2381 (Tfl.), 2382 (Tfl.), 2384, 2946 (Tfl.), 2948 (Tfl.).

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Salzstraße sowie nördlich und westlich durch die Schwimmbadstraße (BGL 18) begrenzt. Teilflächen des Geltungsbereich befinden sich nördlich der Schwimmbadstraße östlich des bestehenden Freibads. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich, für Freizeit- und Sportanlagen bzw. als Stellplatzfläche genutzt, auf Teilflächen befindet sich der provisorische Standort des Kindergartens „Mooswichtl“ Mitterfelden.

1.3 Planungsrecht

1.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

1.3.2 Anbindegebot / Vorrang der Innenentwicklung

Bei den Flächen im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest

- „Gemeinbedarfsflächen“ handelt es sich um bereits beplante Flächen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen. Es kommt zu keinen Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche. Die neu geplante Nutzung füllt eine Bedarfslücke im Gemeindegebiet und eine Baulücke in der Ortslage.

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

Gleiches gilt für die Plangebietsteilflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ südlich der Schwimmbadstraße. Nördlich der Schwimmbadstraße werden Außenbereichsflächen östlich des Schwimmbadareals mit öffentlichen Stellplätzen überplant. Es handelt sich um eine städtebauliche Entwicklung mit unmittelbarer Anbindung an das Freibadareal bzw. zugunsten der Gemeinbedarfsnutzungen im Umfeld der Schwimmbadstraße mit Andienung über bestehende Stellplatzflächen und Zufahrten.

1.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

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

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

1.3.4 Klimaschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die zum Vorrang der Innenentwicklung und zum Bodenschutz bereits dargestellten Aspekte des Flächensparens durch Neuauflistung von Bauleitplänen in siedlungsintegrierter und infrastrukturell erschlossener Lage wird zugleich auch dem Klimaschutz Rechnung getragen, da Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen von Bebauung freigehalten werden können.

1.3.5 Planerische Vorgaben

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

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

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

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

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

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

verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

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

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

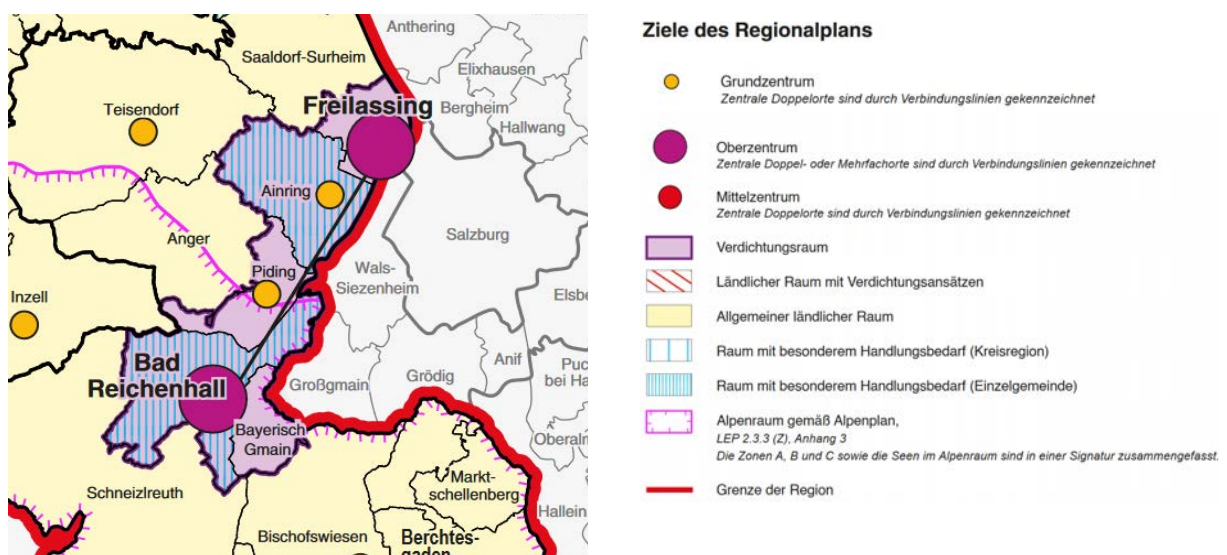


Abb. 2: Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan Region Südostoberbayern, o.M. aus [2], bearbeitet

2.1.1 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele

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

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

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

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

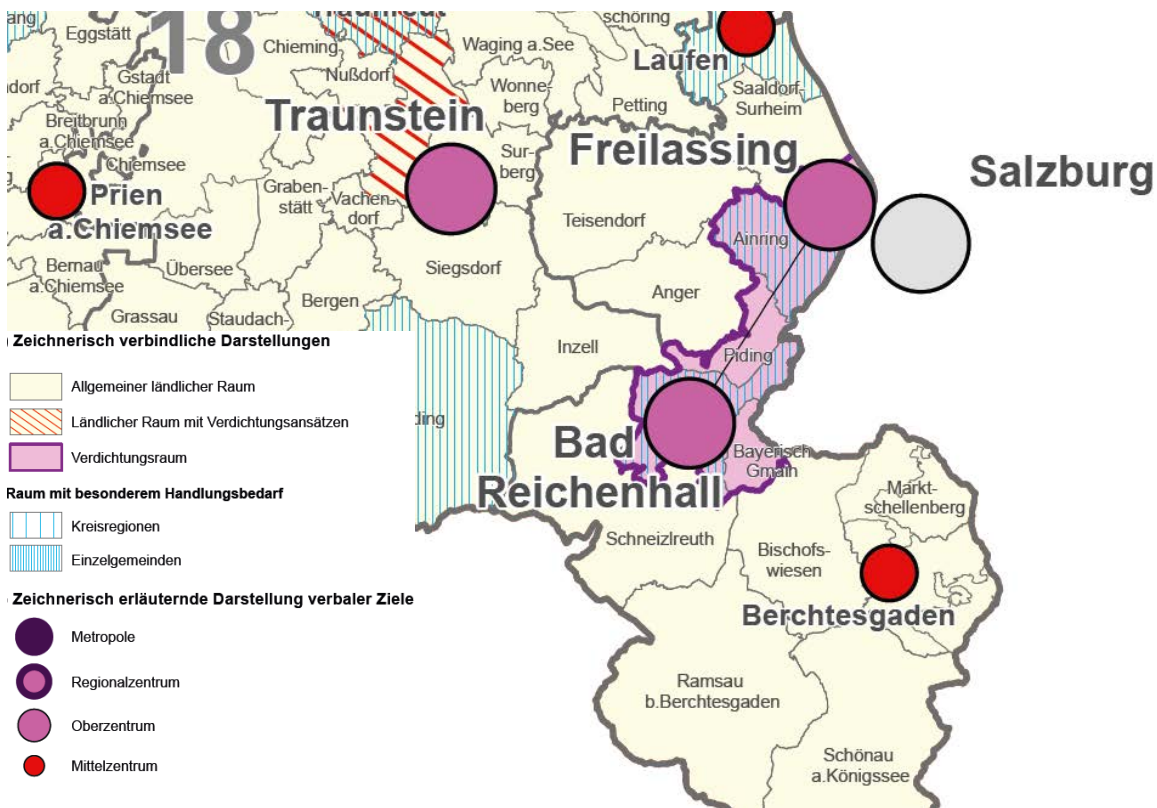


Abb. 3: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 18, o.M. aus [1], bearbeitet

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

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

Nach Ziel 5.3.1 des LEP dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind in allen Gemeinden Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Einzelhandelsgroßprojekte die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen sind nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe zulässig. Diese Zielsetzungen werden vorliegend bei Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel berücksichtigt. Die Verträglichkeit der geplanten Entwicklung mit den bestehenden wirtschaftlichen Strukturen wurde durch ein Einzelhandelsgutachten bestätigt. Der neue Einzelhandelsstandort muss bisher bestehende, nicht mehr wirtschaftlich betreibbare Einzelhandelsflächen in Mitterfeldern ersetzen und so die gemeindliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen einer flächensparenden und auf die Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung (LEP 1.2.1 Z, 3.1.1 G, 3.2 Z). Der Erhalt und die Neuschaffung einer dauerhaft funktionfähigen dörflichen Versorgungsstruktur unter Verwendung und Ausbau der bestehenden Infrastrukturen als maßgebliches Ziel der Bauleitplanung entspricht dabei auch dem Grundsatz, wonach die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben soll (LEP Kapitel 1.2.6 (G)).

Entsprechend den Forderungen in Kapitel 1.3.2 (G) des LEP werden trotz der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf bereits beplanten und teilweise bebauten Siedlungsflächen klimarelevante Freiflächen in Form von Grünstrukturen dauerhaft erhalten und planungsrechtlich gesichert. Auch dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung nach Kapitel 3.2 des LEP bzw. den Zielen aus Kapitel B II 3 des RP bzgl. Vermeidung von Zersiedlung wird entsprochen. Dem Anbindegebot nach Kapitel 3.3 des LEP wird insofern gefolgt, als durch die Bauleitplanung lediglich Neubauvorhaben in siedlungsintegrierter, vollständig infrastrukturell erschlossener Lage bzw. angebunden an bestehende Siedlungsstrukturen zulässig werden. Dies entspricht auch den Forderungen aus den Grundsätzen in Kapitel A I 2.1 bis A I 2.3 des RP, insbesondere wird durch die bestandsorientierte Siedlungsentwicklung jedoch den Zielen zur Erhaltung von Natur und Landschaft aus Kapitel B I 2 des RP Rechnung getragen.

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

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

Das Plangebiet liegt angrenzend an den Mühlstätter Graben und dessen Überschwemmungsflächen, jedoch außerhalb des hochwasserbedrohten Bereichs. So wird dem Grundsatz in Kapitel 7.2.5 des LEP entsprochen, wonach Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden sollen. Dabei ist vor allem die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu berücksichtigen, die es zu erhalten und verbessern gilt. Diese Räume sind daher von einer mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzung freizuhalten.

aus [1] und [2]

2.2 Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring

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

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Gemeinbedarfsflächen und randlich als öffentliche Verkehrsflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Osten und im Westen des

Plangebiets sind Erdgashochdruckleitungen der Energienetze Bayern eingetragen.

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

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

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

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

aus [5]

2.3 ABSP / ASK

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

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

aus [3]

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

2.4 Fachinformation Naturschutz

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR00001), mit dem grundsätzlichen Ziel, die biologische Vielfalt zu erhalten, eine nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen zu unterstützen und die Regionalwirtschaft zu stärken. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse, jedoch sind vor diesem Hintergrund die grünordnerisch und ökologisch wirksamen Maßnahmen im Bauvollzug mit hoher Priorität umzusetzen.

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

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

aus [4]

3 Bestand und Bewertung

3.1 Natur und Landschaft

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

3.1.1 Naturraum

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

aus [7]

3.1.2 Geologie und Böden / Altlasten

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

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

aus [6]

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

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

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

3.1.3 Klima / Luft

Klima

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

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

Aktuell ist kein Klimagutachten für das Bearbeitungsgebiet veranlasst.

Das Klima in Ainring ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Der Niederschlag in Ainring ist hoch, auch während des trockensten Monats. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb. In Ainring herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 8,9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 1.158mm.

aus [10]

Gerüche

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen. Die Beurteilung von Gerüchen aus Gülleausbringung auf umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist gemäß dem Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft ist bei der Bewertung der Gesamtbelastung im Rahmen der Regelfallbeurteilung nicht erforderlich.

Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine wesentlichen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Die offene Baustruktur und die unmittelbar an das

Plangebiet angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiete tragen zu einem ausreichenden Luftmas-senaustausch im Geltungsbereich bei. Gleich-wohl 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 lokalkli-matisch wirksam.

3.1.4 Hydrologie

Bezüglich des Schutzguts Wasser sind sowohl Oberflächen- als auch das Grundwasser im Gel-tungsbereich relevant.

Zentral im Plangebiet verläuft entlang der Schwimmbadstraße der Mühlstätter Graben. Um sicherzustellen, dass von diesem Graben keine Überschwemmungsgefahr ausgeht und die Pla-nung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation, hier auch für Ober- und Unterlieger, erzeugt, wurde zum Bebauungs-plan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflä-chen“ eine hydraulische Untersuchung (Aquasoli 2021) durchgeführt, welche in 2025 mit konkretem Vorhabenbezug ergänzend fortgeschrieben wurde. Die Ergebnisse zeigen, dass bei einem angesetzten hundertjährlichen Hochwasserer-eignis (HQ100 = 10 m³/s), v.a. aufgrund der Hö-henlage der Salzburger Straße, innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des rechts-kräftigen Bebauungsplans keine Überschwem-mungen stattfinden. Bei einem HQextrem wäre der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechts-kräftigen Bebauungsplans allerdings fast voll-ständig überschwemmt. Der maximale Wasser-spiegel auf Flurnummer 629 (Gemarkung Airing) liegt bei 430,71m ü. NHN. Eine hochwasserange-passte Bauweise wird dringend empfohlen.

aus [13] und [18]

Der mittlere Grundwasserflurabstand wird auf Basis der nächstliegenden amtlichen Mess-stellen und unter Miteinbeziehung der Erkennt-nisse 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 Un-tergrunds, zu einer Empfindlichkeit des Grund-wassers gegenüber Stoffeinträgen und gleichzei-tig zu einer geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden.

Die Fläche ist in der Hinweiskarte „Oberflächen-wasserabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasst.

3.1.5 Biotopstrukturen

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Bioto-pe. Außernaturschutzfachlich wenigbedeutsamen, intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen fin-den sich lediglich junge, straßenbegleitende Einzelbäume sowie Heckenstrukturen als Be-gleitpflanzung von Parkplätzen und Erschlie-ßungsflächen im Geltungsbereich. Im Hinblick auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt unterliegen Plangebiet und Umfeld bereits im Ausgangszustand intensiver anthropogener Nut-zung und Überprägung.

aus [4] und [8]

Im Umfeld des Plangebiets finden sich hochwer-tigere Grünstrukturen, insbesondere große, öko-logisch wirksame Einzelbäume und Gehölzberei-che. Besonders wertvoll sind

- der Großbaumbestand auf den Freiflächen des Erlebnisbads mit beeindruckenden Ex-emplaren von Winter-Linden, Stiel-Eichen, Vogel-Kirschen und einzelnen Kiefern,
- die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Groß-baumreihe östlich des Schulsports aus Win-ter-Linden und Berg-Ahorn,

- die dichte, 10 m breite Baumhecke aus Nadel- und Laubgehölzen nördlich des Schulspielfeldes,
- die großen Winter-Linden und Berg-Ahorn über den Stellplätzen östlich der Mittelschule
- die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen am Sonnwiesgraben
- und die Bäume entlang des Rad- und Fußwegs südlich und westlich des Schulgeländes.

Als Vorbelastung für Biotopverbund und ökologischen Austausch wirkt die stark befahrene Schwimmbadstraße. Sie erzeugt Zerschneidungseffekte und bringt Lärm- und Schadstoffemissionen mit sich.

3.1.6 Grünflächen und Erholung

Das Plangebiet weist, entgegen der unmittelbaren Umgebung, keine besonders hochwertige Grünausstattung auf, besitzt mit den bestehenden und geplanten Freizeit- und Sportanlagen jedoch eine wesentliche Erholungsfunktion.

3.1.7 Landschafts- und Ortsbild

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

Sämtliche baulichen Anlagen einschließlich Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen des näheren Umfelds sind durch optisch gut wirksame Gehölzpflanzungen gegliedert und miteinander verbunden. Dadurch entsteht insgesamt ein attraktives Erscheinungsbild des nordwestlichen Siedlungsbereichs von Mitterfelden mit funktionaler Einbettung der großdimensionierten Baukörper. Lediglich die stark befahrene und breit ausgebaute Schwimmbadstraße hat in diesem Bereich eine abgrenzende und zerschneidende Wirkung. Die Salzstraße ist mittels einer beidseitigen Allee als attraktive Ortszufahrt ausgestaltet.

3.1.8 Bestehende Strukturen, Nutzungen

Im Plangebiet bestehen hochwertige Sachgüter in Form von Erschließungsflächen, Stellplätzen und baulichen Anlagen. Nördlich der Schulsportanlagen finden sich die Tennisanlagen und das Vereinsheim des Turn- und Sportvereins Mitterfelden e.V. sowie die Containeranlage der temporären KiTa. Die Containeranlage KiTa wird im Herbst 2025 (nach Umzug in den derzeit im Bau befindlichen neuen Kindergarten westlich auf Fl.Nr. 661, Gemarkung Ainring) beseitigt. Die Stellplätze im Plangebiet dienen den umgebenden Freizeit- und Sportanlagen. Im Übrigen werden die Flächen größtenteils als Intensivgrünland bewirtschaftet, welches teilweise für temporäre Nutzungen (Zirkus) zur Verfügung steht.

3.1.9 Denkmalschutz

Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege [9] ist für den Geltungsbereich weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal kartiert.

3.2 Flächennutzung und Infrastruktur

3.2.1 Umgebende Nutzung

Südlich des Geltungsbereichs prägen die Gebäude der Grund- und Mittelschule Mitterfelden mit Sporthalle und Sportflächen die nähere Umgebung. Die Gebäude der Schulen entwickeln sich bis zu viergeschossig, teils mit flach geneigtem, teils mit Flachdach. Im Gebäudeteil westlich der Grundschule ist die Kinderkrippe „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 ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet an, nördlich grenzt der Geltungsbereich an die freie Feldflur.

3.2.2 Nutzung im Plangebiet

Auf Kapitel 1.2 und 3.1.8 wird verwiesen.

3.2.3 Verkehr

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

Durch Ainring verläuft die Bahnstrecke Freilassing - Bad Reichenhall. Im Personenverkehr existieren auf dieser Strecke der Haltepunkt Ainring und der Bahnhof Hammerau. Die Bahnstrecke Rosenheim - Salzburg führt ebenfalls durch das Gemeindegebiet im Norden über Straß, Niederstraß und Mühlreit. An dieser Strecke existieren aber keine Haltestationen innerhalb der Gemeinde. Die nächstgelegenen befinden sich in Freilassing und Teisendorf.

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

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

3.2.4 Ver- und Entsorgung

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

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

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ainring. Es ist vorgesehen die Sondergebietsflächen im Rahmen einer Erbpachtregelung an die zukünftigen Investoren weiterzugeben.

4 Plausibilitätsprüfung

Die Entwicklung eines attraktiven Nahversorgungsstandorts im Ortsteil Mitterfelden soll den bestehenden, nicht mehr langfristig tragfähigen EDEKA-Markt ersetzen. Eine Nachnutzung der Bestandsfläche mit projektrelevanten Sortimenten ist angesichts der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen. Zur Sicherung des Betriebs sowie der Nahversorgung in Ainring wurden mehrere Standortalternativen für eine Verlagerung geprüft, auf die Alternativenprüfung in der Begründung zur vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarf“ erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel. Die Bebaubarkeit des Vorhabengebiets wird neu definiert, um die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.700 m², eines Discounters mit 1.100 m² und einer Drogerie mit 800 m² Verkaufsfläche als moderate Nachverdichtung in städtebaulich integrierter Lage zu ermöglichen.

Insbesondere durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzungen der Grünordnung wird der Einbindung des Plangebiets bzw. des Vorhabens in den landschaftlichen Kontext und in das Ortsbild Rechnung getragen, wobei dem Erhalt der lokalen Baukultur hoher Stellenwert eingeräumt wird.

Gemäß Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des LEP [1] ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand

auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Dies ist vorliegend der Fall, es erfolgt die Wiedernutzbarmachung bzw. Aktivierung einer derzeit teilweise baulich (zwischen-)genutzten Potentialfläche gemäß Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinde Ainring. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der leistungsfähigen verkehrlichen und medialen Erschließung optimal geeignet, um flächensparende und somit boden- und klimaschonende Nachverdichtungsprozesse zu initiieren.

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt die Vergabe der gemeindeeignenen Grundstücke im Plangebiet mittels Erbpachtsregelung. Als Ergebnis des Interessensbekundungsverfahrens soll nun ein kombinierter EDEKA- mit ALDI- und dm-Standort realisiert werden.

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

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

Im Zuge der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans entfallen daher südlich der Schwimmbadstraße ca. 8.200 m²

Parkplatzflächen einschließlich deren 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 m²).

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

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

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

5 Planungsziele

5.1 Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring

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

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

5.2 Leitbild / Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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

Folgende Verkaufsflächen sind vorgesehen:

- Vollsortimenter: 1.700 m²,
- Discounter: 1.100 m²,
- Drogerie: 800 m².

Der Gemeinderat hat einen entsprechenden Planungswillen durch einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans zum Ausdruck gebracht. Als Ergebnis des nachgeordneten

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

Besonderen Wert legt die Gemeinde hierbei auf eine flächensparende und energieeffiziente Bauweise, Ökologie und Nachhaltigkeit, eine wirksame Freiflächengestaltung sowie ein schlüssiges Erschließungs- und Stellplatzkonzept.

Derzeit befindet sich im östlichen Bereich der Fläche ein gemeindlicher Kindergarten in Containerbauweise. Der Neubau einer Kindertagesstätte etwas südwestlich hat bereits begonnen. Der Containerkindergarten wird nach Umzug in die neue Kindertagesstätte beseitigt.

Das Baukonzept des ausgewählten Investors sieht für das Plangebiet eine zurückhaltende, eingeschossige Bebauung mit begrünem Flachdach vor, welche sich angemessen in das Orts- und Landschaftsbild der nördlichen Ortszufahrt einfügt. Die Dachflächen werden teilweise mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgerüstet, teilweise für die Öffentlichkeit begehbar und mit Freizeitanlagen ausgestattet ausgeführt. So werden die Dachflächen integraler Bestandteil der westlich angrenzenden Spiel- und Sportanlagen. Die Freizeit- und (Schul-)Sportanlagen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ neu geordnet.

Hierzu sollen:

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

Für den Schulsport sind folgende Anlagen vorgesehen:

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

Für den Vereinssport sind folgende Anlagen vorgesehen:

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

Des Weiteren sind folgende Freizeitanlagen geplant:

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

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

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

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

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

und Entsorgungsstelle für Abwasser und Müll hergestellt werden.

5.3 Leitbild / Ziele der Landschaftsplanänderung

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

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



Abb. 4: Masterplan Mitterfelden Northwest, Stand April 2024, o.M. aus [14], bearbeitet

6 Planungskonzept

6.1 Flächennutzung

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

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

6.2 (Verkehrliche) Erschließung

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

Teile der im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überlagern die nachrichtlich in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellte Anbauverbotszone (15 m beidseits der äußeren Fahrbahnkante) entlang der Kreisstraße BGL 18. In Abstimmung mit dem StBA Traunstein kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, weil ein vierspruiger Ausbau der Kreisstraße auch langfristig nicht vorgesehen ist und sowohl Abbiegespuren als auch straßenbegleitende Fuß- und Radwege bereits bestehen. Flächenbedarfe zur Ertüchtigung des Verkehrswegs sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Zudem verdeutlicht die Analyse des

Masterplans zum Plangebiet (s. Kapitel 5), dass die Baukörper- bzw. Bauraumpositionierung bereits dahingehend optimiert ist, als bestehende, hochwertige Grünstrukturen erhalten werden, eine funktionale Ortsrandeingrünung geschaffen und die Abwicklung der Verkehre auf den Baugrundstücken entzerrt wird. Die motorisierten Verkehre werden im Westen und Nordosten des Masterplangebiets konzentriert, um eine fahrzeugfreie Kernzone mit klarer Ausrichtung auf Fußgänger und Radfahrer zu schaffen und Konflikte mit Spiel- und Sportnutzungen der Gemeinbedarfsflächen zu vermeiden. Durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ entfallen bestehende Zu- bzw. Ausfahrten von der bzw. auf die Kreisstraße, wodurch die verkehrliche Situation für kreuzende Radverkehre entlang der Schwimmbadstraße deutlich verbessert wird. Die Sicherdreiecke sowohl für den Fuß- und Radweg als auch für die Fahrbahn können vollständig gewährleistet werden. Die von der Besucherzu-/abfahrt getrennte Zu- und Abfahrt für Anlieferung und Mitarbeiter garantiert eine größtmögliche Sicherheit in den jeweiligen Parkplatzbereichen.

Zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wurde ein Verkehrsgutachten durch die PTV Transport Consult GmbH erstellt. Mit der Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Neuverkehrs durch die Einzelhandelsnutzungen 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 kann somit verträglich in das bestehende Verkehrsnetz integriert werden. Dabei sind die empfohlenen Sicherheitsmaßnahmen im Bereich der Anbindung zu beachten, um eine verkehrlich sichere und konfliktarme Erschließung zu gewährleisten.

aus [17]

6.3 Ver- / Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Bestand vorhanden. Erforderliche Hausanschlussleitungen sind an den Haupt- und Verteilleitungen anzuschließen und ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Im südöstlichen Plangebiet wird, der Zufahrt zur Anlieferzone des Nahversorgungszentrums folgend, in der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung ein 4,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ainring festgesetzt, um die dringend benötigte Hauptversorgungsachse für mehrere Spartensysteme zwischen den Gemeinbedarfsflächen an der Schwimmbadstraße im Westen und der Salzstraße im Osten zu sichern.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln 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.

Erforderliche Leitungsrechte sind im Grundbuch des dienenden Grundstücks in Abteilung II unter Lasten und Beschränkungen als Grunddienstbarkeit einzutragen. Damit besteht Rechtssicherheit für die beteiligten Parteien.

Stromversorgung

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

Im Geltungsbereich sind auch Betriebsstromleitungen der Gemeinde Ainring vorhanden. Diese sollen im Zuge der Bautätigkeit verlegt und teilweise erneuert werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Grundbuch einzutragen.

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.

Als Anschlusspunkt für das Einzelhandelsvorhaben ist ein bestehender Kanalschacht im Bereich des Radwegs an der Schwimmbadstraße vorgesehen, Alternativen bestehen in Form von Bestandsschächten in der Salzstraße.

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 m³/s), v.a. aufgrund der Höhenlage der Salzburger Straße, innerhalb des Geltungsbereichs keine Überschwemmungen stattfinden.

Der mittlere Grundwasserflurabstand wird auf Basis der nächstliegenden amtlichen Messstellen und unter Miteinbeziehung der Erkenntnisse benachbarter Bauvorhaben auf 4,50 bis 5,00 m, der geringste Flurabstand auf ca. 2,50 m bis 3,00 m eingeschätzt. Vertiefende Baugrunduntersuchungen mit Erkundung des Grundwasserstandes sind bei Bedarf in Zuständigkeit des Bauwerbers durchzuführen.

Für Eingriffe in das Grundwasser sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Die unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen im Plangebiet tragen zur Grundwasserneubildung bei.

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung ist zu prüfen.

Im Bereich von Altlastenverdachtflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicherzustellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so

ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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

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

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

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

Regenwassernutzung

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

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über das Versorgungssystem der Gemeindewerke Ainring. Im Zuge der Bautätigkeit ist die Erneuerung der Hauptleitung vorgesehen.

Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Grundbuch einzutragen.

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 m³/h für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Westlich des Geltungsbereichs ist eine Entnahmestelle als Überhydranten vorhanden. Eine Brandschutzanforderung, die höher als die zuvor

genannte Löschwassermenge ist, muss über einen zusätzlichen Objektschutz erfolgen.

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.

Die Versorgungsleitungen für den Geltungsbereich müssen noch verlegt werden. Die vorhandenen Hauptleitungen befinden sich aktuell im Bereich der Schulsportfläche. Es ist vorgesehen, die Hauptversorgungsleitungen südlich des Einzelhandelsgebäudes im Straßenbereich (für die Anlieferung) zu verlegen. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Grundbuch einzutragen.

6.4 Grünordnung

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

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

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

Wesentliche Zielsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext, die ökologischen Strukturanreicherung, die Schaffung einer attraktiven Ortszufahrt sowie die Durchgrünung des Baugrundstücks im Sinne eine klimawandelangepassten Baugebietsentwicklung.

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

6.5 Grund- / Oberflächenwasser

Auf Kapitel 6.3 wird bzgl. des Umgangs mit Grund- und Niederschlagswasser verwiesen. Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu informieren und einzubeziehen. In den nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist in Abstimmung mit dem WWA Traunstein zu prüfen, inwiefern sich aus vorgesehenen Gründungsarten und -tiefen nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers, z.B. Barrierewirkungen auf den Grundwasserstrom, ergeben.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen hydrotechnischen Untersuchung erfolgte eine Überrechnung zum Lastfall HQ₁₀₀ des Mühlstätter Grabens unter Einbeziehung aktueller Vermessungsergebnisse (Stand Februar 2025). Im Ergebnis wurde eine deutliche Reduktion der Ausuferungen auf der Schwimmbadstraße gegenüber dem Ausgangsmodell des WWA Traunsteins festgestellt, es sind demnach keine Ausuferungen auf der Fl.Nr. 629 zu erwarten. Vorhabenbedingt sind somit auch keine wasserrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Gewässersituation HQ₁₀₀ WB¹ Mühlstätter Graben, erforderlich. Bei einem HQextrem wird das Plangebiet des Einzelhandels

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 [18]

Wasserrechtliche Genehmigung

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 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.

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

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

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

Starkniederschläge

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

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

Bei länger anhaltenden Regenperioden oder Starkregenereignissen ist in Teilen des Plangebiets mit hohen Grundwasserständen bis zur Geländeoberfläche zu rechnen, die zu einer grundwasserbedingten Überschwemmung führen können.

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

6.6 Natur- und Artenschutz

6.6.1 Artenschutz

Gemäß dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Fachbüros Biologie Christoph Junge vom 08.10.2021, erstellt zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“, sowie gemäß ergänzendem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von M.Sc. (TUM) Max Zickler vom 15.05.2025, sind im Zuge von baulichen Vorhaben im Plangebiet artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Als Vermeidungsmaßnahmen werden alle Vorkehrungen bezeichnet, die auf die Minderung oder vollständige Vermeidung von

Beeinträchtigungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten abzielen.

Vermeidungsmaßnahme V1

Eingriffe in bestehende Gehölzbestände finden nur zu den gesetzlich zulässigen Zeiten und somit nicht von 01.03. bis 30.09. (§ 39 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG) statt

Vermeidungsmaßnahme V2

Die Baufeldfreimachung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen findet mit Hinblick auf mögliche Bodenbrütergelege nicht zwischen 01.03. und 31.08. statt. Zu beachten ist auch, dass die Bautätigkeit unmittelbar nach der Baufeldfreimachung beginnen sollte, um eine spätere Besiedlung ausschließen zu können.

Vermeidungsmaßnahme V3

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

Vermeidungsmaßnahme V4

Der benötigte Arbeitsraum für bauliche Maßnahmen ist auf ein bautechnisches Mindestmaß zu begrenzen, angrenzende Vegetationsbestände sind zu erhalten. Insbesondere im Bereich von Gehölzflächen und im Bereich von Lebensräumen wertgebender Arten ist besondere Vorsicht geboten. Die naturschutzfachlich wertvollen Strukturen, einschließlich Gehölze und potenzielle Brutplätzen, entlang der südlichen Grenze des Plangebiets auf Grundstück Fl.Nr. 2948 werden vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend der RAS-LP 4 bzw. R SBB und DIN 18920 durch das Aufstellen von Bauzäunen / Baumschutzzäunen geschützt. Die zu schützenden Bereiche sind so groß wie möglich zu halten, wobei ein Richtwert von 1,50 m über die Kronenbreite des Baumes eingehalten werden sollte. Im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist darauf zu achten, dass keine Handlungen mit schwerem Gerät durchgeführt werden. Ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen werden während der Baumaßnahme vor mechanischer Belastung, Abgrabung oder

Überfüllung geschützt. Lagerflächen müssen außerhalb von Biotop- und Gehölzflächen und fern von Lebensräumen geschützter Arten errichtet werden.

Vermeidungsmaßnahme V5

Die Rodung von Gehölzen am westlichen Rand des bestehenden Parkplatzes und die Baufeldfreimachung im Plangebiet müssen außerhalb der sensiblen Brutvogelzeit und der Winterquartierszeit von Fledermäusen von September / Oktober bis Februar durchgeführt werden. Um den Lebensraum für den Zeitraum der Baumaßnahmen unattraktiv als Brutstandort für den Turmfalke zu gestalten, ist der Beginn der baulichen Tätigkeit in die Herbst- / Wintermonate zu legen. Der Gehölzriegel entlang der südlichen Grenze des Plangebiets auf Grundstück Fl.Nr. 2948 ist zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V6

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

Vermeidungsmaßnahme V7

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

Außerhalb des Baustellenbetriebs die Beleuchtung auf den für die Arbeits- und Verkehrssicherheit notwendigen Umfang zu beschränken. Es sind insektenfreundliche LED-Beleuchtungskörper zu verwenden, um die Anlockung von Insekten weitestgehend zu reduzieren. Das Anstrahlen von Bannern zu Werbezwecken ist unzulässig.

Baubedingte Lärmentwicklungen sind auf ein Minimum zu reduzieren, (Bau-)Arbeiten sind während der Tagesstunden durchzuführen, um Beeinträchtigungen von mobilen Arten (Vögel, Fledermäuse) zu vermeiden.

aus [12] und [16]

6.6.2 Naturschutz

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

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, separat nach 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“, in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert. Bei Bedarf werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

6.7 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 710-02690 vom Juni 2025) wurde die Lärmsituation auf und durch das geplante Einzelhandelsvorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und der TA Lärm beurteilt.

Verkehrslärm

Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet unterliegt den Schallemissionen der umliegenden Straßen- und Schienenverkehrswege. Deshalb treten im Prognose-Nullfall entlang der nördlichen Baugrenze im

Plangebiet der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Beurteilungspegel von bis zu 65/51 dB(A) Tag/Nacht auf und im Prognose-Planfall entlang der nördlichen Fassade des Plangebäudes Beurteilungspegel von bis zu 67/51 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht können im Plangebiet folglich im Planfall nicht durchgehend eingehalten werden.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können innerhalb der Baugrenzen sowohl im Nullfall als auch im Planfall eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben.

Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe November 2023, ist der/die Bauherr/in verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb.

beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

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 daher 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

Anlagenlärm außerhalb des Plangebiets

Durch die Gewerbegebiete in der östlichen und nördlichen Nachbarschaft treten im Plangebiet entlang der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 54/43 dB(A) Tag/Nacht auf. Bei einer hilfsweisen Beurteilung der Schallimmissionen des Sondergebiets mit gewerblicher Nutzung anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) Tag/Nacht treten somit keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb der Baugrenzen auf.

Anlagenlärm innerhalb des Plangebiets

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Sondergebietsfläche im Plangebiet im Rahmen der verbindlichen bauleitplanung durch die Festsetzung eines Schallemissionskontingents nach der DIN 45691 (Stand Dezember 2006) beschränkt.

In einem iterativen Verfahren wurde für das geplante Sondergebiet ein Basis-Emissionskontingent von LEK = 59/46 dB(A) Tag/Nacht nach DIN 45691 bestimmt, so dass die maßgebenden Planwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung in der gesamten Nachbarschaft eingehalten bzw. unterschritten werden.

In der Nachbarschaft mit deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte kann die Richtungsabhängigkeit der Geräuschabstrahlung zudem planerisch durch die Festsetzung von richtungsbezogenen Zusatzkontingenten berücksichtigt werden, damit die zukünftigen Nutzungen nicht unnötig eingeschränkt werden.

aus [15]

Landwirtschaftliche Immissionen

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

6.8 Denkmalschutz

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

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

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

6.9 Altlasten

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

6.10 Bodenschutz

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

6.11 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), verwiesen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt

7.1.1 Umweltauswirkungen

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

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG werden im Zuge der Abschichtung gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

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

Gemäß Anlage 1 UVP Nr. 18.6.1 ist in Verbindung mit Nr. 18.8 für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den ein Bebauungsplan mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung der UVP durchzuführen. Diese erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

7.1.2 Artenschutz

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

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

Das Gutachten liegt der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ 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 nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung und zur Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich deren Erschließungsflächen wirken den negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gezielt entgegen.

7.2 Immissionen

Lärm

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung, die bestehende KiTa, Freizeit- und Sportnutzungen im Umfeld, Parkplatzflächen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere die stark befahrene Schwimmbadstraße. Die Lärmbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung der Vorhaben um eine für Einzelhandelsstandorte typische

Lärmbelastung erhöhen, welche sich insbesondere aus den induzierten Verkehren ergibt. Ergänzend entstehen Lärmbelastungen durch die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen.

Zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ wurde durch die Möhler + Partner Ingenieure GmbH im Juni 2025 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, welche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde liegt.

Luftschadstoffe

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

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

7.3 Verkehr

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

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

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

Durch die PTV Transport Consult GmbH wurde zum Einzelhandelsvorhaben im Mai 2025 eine Verkehrsuntersuchung vorgelegt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

8 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 04.04.2025, geändert am 27.05.2025 (redaktionelle Fortschreibung am 06.06.2025) und am 22.07.2025 des Büros Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

9 VERZEICHNISSE

Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, München 2013; einschl. Teilfortschreibungen, in Kraft getreten am 01.03.2018 und 01.01.2020
- [2] Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, in Kraft getreten 1988, 14. Fortschreibung in Kraft getreten am 30.05.2020
- [3] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz München: Arten- und Biotopschutz Programm Bayern - Landkreis Berchtesgadener Land, herausgegeben Januar 2014
- [4] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025
- [5] Gemeinde Ainring: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 18.02.2020, genehmigt mit Bescheid vom 23.11.2020, Az. 311.1 BLP 893-2018
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern (Online-Dienst), abgerufen am 24.02.2025
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, aus: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf, 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 07.04.2025, M: 1:1.000
- [15] Möhler + Partner Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“, Gemeinde Ainring, Stand 06.06.2025. München 2025
- [16] Max Zickler M.Sc. (TUM) Umweltplanung/Ingenieurökologie: Naturschutzfachliche Angaben zum Artenschutz, Stand 15.05.2025. Wasserburg 2025
- [17] PTV Transport Consult GmbH: Verkehrsuntersuchung Ainring - Mitterfelden Einzelhandel, Stand 28.05.2025. Karlsruhe 2025

[18] aquasoli Ingenieurbüro: Bau eines Nahversorgungszentrums der ALUEDA Südbayern GmbH, Überplanung Flurnummer 629 (Gemarkung Ainring), Mühlstätter Graben, Abschnitt Gewässer III. Ordnung, Hydrtechnisches Gutachten (Fortschreibung zur hydrologischen Untersuchung aus 2021), Stand 23.04.2025 mit Ergänzung vom 02.06.2025. Siegsdorf 2025

[19] Dipl. Geol. F. Ohin GmbH: Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben Ainring, Salzstraße / Parkplatz Erlebnisbad, Stand 02.04.2024 / 19.05.2025. Rohrdorf 2024 / 2025

Abbildungsverzeichnis

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

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

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

Abb. 4: Masterplan Mitterfelden Nordwest, Stand April 2024, o.M. aus [14], bearbeitet