

Gemeinde Ainring / Mitterfelden



2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“, Gemeinde Ainring / Mitterfelden

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 3, § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind die Gründe zu nennen, warum der Plan nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass zur Aufstellung - Planungsziele

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ in der Fassung vom 10.02.2026 ist am 07.04.2026 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten.

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.

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 m². 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 Geltungsbereichs befinden sich nördlich der Schwimmbadstraße östlich des bestehenden Freibads. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich, für Freizeit- und Sportanlagen bzw. als Stellplatzfläche genutzt.

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.

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 m². Für das Baugebiet Gemeinbedarf 2 ist eine Wand- und Firsthöhe von maximal 9 m und eine GR 5.250 m². So sollen einerseits die baulichen Dimensionen zur Umsetzung geplanten 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 Höhenabstaffelung im Übergang zu Freibad und Sondergebiet.

Städtebauliche Rechtfertigung - Planungsalternativen

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 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 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 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 gemeindeeigenen Grundstücke im Plangebiet mittels Erbpachtsregelung. Als Ergebnis des Interessensbekundungsverfahrens soll nun ein kombinierter EDEKA- mit ALDI- und dm-Standort realisiert werden.

Unter Berücksichtigung der 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, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Freizeit- und Sportflächen, teilweise auf 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. 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 gesicherte 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 m² Spielplatzflächen. 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 der Grundschule zur Verfügung.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung als Bestandteil der Begründung vorgenommen. Ein integrierter Grünordnungsplan wurde als Bestandteil der Festsetzungen erstellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde als Grundlage für die planerische Abwägung eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen ermittelt. Diese wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

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

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

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

- Möhler + Partner Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“, Gemeinde Ainring, Stand 28.11.2025. München 2025
- Fachbüro Biologie Christoph Junge: Bebauungsplan „Gemeinbedarfsflächen Mitterfelden Nord-West“ Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 08.10.2021 mit faunistischer Kartierung, Stand 07.10.2021, Bad Berneck i.F. 2021
- Planungsbüro Zickler: 2. Änderung BBP „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ - Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 22.10.2025. Wasserburg 2025

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

- CIMA Beratung + Management GmbH: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse Nahversorgung in Ainring, Stand 22.05.2024. München 2024
- aquasoli Ingenieurbüro: Planungsgebiet Nordwest Gemeinbedarfsflächen, Gemeinde Ainring - Mühlstätter Graben, Gewässer III. Ordnung - Hydrotechnische Stellungnahme, Stand 17.11.2021. Siegsdorf 2021
- aquasoli Ingenieurbüro: Bau eines Nahversorgungszentrums der ALUEDA Südbayern GmbH, Überplanung Flurnummer 629 (Gemarkung Ainring), Mühlstätter Graben, Abschnitt Gewässer III. Ordnung, Hydrotechnisches Gutachten (Fortschreibung zur hydrologischen Untersuchung aus 2021), Stand 23.04.2025 mit Ergänzung vom 02.06.2025 und vom 09.01.2026. Siegsdorf 2025 / 2026
- Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Umweltverträglichkeitsvorprüfung - Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall, Stand 04.04.2025, Landshut 2025
- PTV Transport Consult GmbH: Verkehrsuntersuchung Ainring - Mitterfelden Einzelhandel, Stand 28.05.2025. Karlsruhe 2025
- Dipl. Geol. F. Ohin GmbH: Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben Ainring - Parkplatz Erlebnisbad, Stand 19.05 2025. Rohrdorf 2025

Die gewählte Abgrenzung des Untersuchungsumfangs ist den Gutachten zu entnehmen.

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

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

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Biologische Vielfalt (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet auch in Relation zum Umfeld kein einzigartiges Gebiet für die biologische Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Biotoptypenzusammensetzung - Eingriff in potentielle Habitate 	<ul style="list-style-type: none"> - s. Umweltbelange Tiere und Pflanzen
Umweltbelang Boden (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> - v. a. unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen von Vorhaben betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen - Verdichtung von Boden im Baufeld - Zerstörung von Bodenstrukturen im Baufeld baulicher Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktivierung von siedlungsangebotenen Flächen - sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden - Wiederverwendung Oberboden
Umweltbelang Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> - wild abfließendes Oberflächenwasser - hoch anstehendes Grundwasser - Nähe zu Mühlstätter Graben, keine Hochwassergefahr bei Lastfall HQ₁₀₀ 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen - keine Oberflächengewässer betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktivierung von siedlungsangebotenen Flächen - sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden - Festsetzungen zur Grünordnung - Versickerung von Niederschlagswasser - unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich - Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern

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

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
<p>Umweltbelang Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)</p>		
<p>– Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR00001)</p>	<p>– keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse</p>	<p>Grünordnerisch und ökologisch wirksame Maßnahmen sind im Bauvollzug mit hoher Priorität umzusetzen</p>
<p>Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)</p>		
		<p>– Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionschutz bei Bedarf</p> <p>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit Abfällen und Abwasser sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</p>
<p>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)</p>		
<p>– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung und Verkehre</p>	<p>– Entstehung von Einkaufsmärkten und damit verbundene Verkehre</p> <p>– Erhöhung der Belastungen durch Anlagenbetrieb und damit zusammenhängende Verkehre</p>	<p>– unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich</p> <p>– Umliegende Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt</p>

Verfahren und Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.04.2025 hat in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.04.2025 hat in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 stattgefunden.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 04.04.2025 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.05.2025 gebilligt.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2025 bis 19.01.2026 beteiligt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2025 bis 19.01.2026 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Ainring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2026 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2026 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 07.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ in der Fassung vom 31.05.2022 im Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft. Die Privatpersonen, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2025 bis 19.01.2026 wurden 2 Stellungnahmen mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen vorgebracht.

Die seitens der Einwender vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Forderungen wurden gemäß den in Anlage 2 der zusammenfassenden Erklärung dargestellten Abwägungsbeschlüssen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Stellungnahmen der Behörden

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.04.2025 bis 19.05.2025 wurden 22 Stellungnahmen vorgebracht, davon 13 mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen.

Die seitens der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Forderungen wurden gemäß den in Anlage 1 der zusammenfassenden Erklärung dargestellten Abwägungsbeschlüssen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2025 bis 19.01.2026 wurden 22 Stellungnahmen vorgebracht, davon 11 mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen.

Die seitens der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Forderungen wurden gemäß den in Anlage 2 der zusammenfassenden Erklärung dargestellten Abwägungsbeschlüssen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 16.10.2025 wurde 1 Stellungnahme ohne Einwände, Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Ergebnisse der Abwägung

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nach Prüfung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung sowie aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Da die eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat in der Sitzung vom 24.03.2026 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 07.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ in der Fassung vom 10.02.2026 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

aufgestellt am 07.04.2026