

## **Gemeinde Ainring / Mitterfelden**



### **1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan), 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 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) in der Fassung vom 10.10.2025 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 vorhabenbezogenen 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.

Der bestehende EDEKA-Markt an der Salzburger Straße in Mitterfelden kann nicht mehr zeitgemäß betrieben werden und wird in absehbarer Zeit aufgegeben. Ursächlich ist, dass die derzeitige Verkaufsfläche mit ca. 600 m<sup>2</sup> nicht ausreicht, um von den Kunden gewünschte, neue Sortimente (z.B. Bio-, Drogeriesortimente) anzubieten.

Außerdem kann der bestehende Markt in der notwendigen Form (Frischetheke) technisch nicht mehr betrieben werden, da im Bestandsmarkt dringende Sanierungen wie der Austausch der Kälteverbundanlage (klimaneutral), der Austausch der Bedien-, Kühl- und Tiefkühltheken sowie weitere energetische Maßnahmen (z.B. eine Wärmerückgewinnung) überfällig sind. Der Mietvertrag mit dem Eigentümer des Objekts läuft zeitnah aus, der derzeitige Kaufmann wird aus Altersgründen nicht mehr verlängern.

Seit 2019 wird nach einem Ersatzstandort gesucht. Mehrere Standorte wurden untersucht, konnten aber z.B. mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht realisiert werden. So ergab sich die Notwendigkeit, den Standort im Plangebiet untersuchen.

Der Standort befindet sich im nördlichen Bereich von Mitterfelden, südlich und direkt anschließend an den Kreisverkehr „Schmidinger Weiher“. Im Jahre 2008 hatte die Gemeinde diese Fläche schon der Bundespolizei zur Ansiedlung einer Dienststelle angeboten. Auch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses war zeitweise im Gespräch. Es stellten sich bei Prüfung dieses Standortes für eine Einzelhandelsnutzung folgende Vorteile heraus:

- Zentrale Lage im Gemeindegebiet, Kundenverkehre belasten weniger die innerörtlichen Wohngebiete, hier insbesondere die Salzburger Straße;
- Gleiches gilt für den Lieferverkehr, welcher über ein leistungsfähiges Straßennetz abgewickelt werden kann;
- Weniger Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe, damit besteht geringeres Konfliktpotential;
- Dennoch für viele Bewohner Mitterfeldens noch fußläufig über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz erreichbar;
- Grundsätzlich positive Bewertung durch die Regierung von Oberbayern;
- Koppelstandort EDEKA, ALDI und DM möglich.

Mit dem Aufstellungsbeschluss hatte der Gemeinderat ausdrücklich keinen Vergabebeschluss zur Grundstücksvergabe gefasst. Wer dieses vom Gemeinderat mehrheitlich gewünschte Konzept umsetzt, blieb zum Aufstellungsbeschluss noch offen. Zur Vorbereitung eines Vergabebeschlusses wurde ein Interessenbekundungsverfahren als Konzeptvergabe durchgeführt. Somit hatten alle Interessenten die Möglichkeit, ein Angebot abzugeben. Von zwei abgegebenen Angeboten wurde auf Basis der im Interessenbekundungsverfahren benannten Auswahlkriterien der Firma EDEKA der Zuschlag erteilt. Die Firma EDEKA wird die Gebäude selbst errichten, sich also langfristig an den Standort binden. Letztlich stellt die Firma EDEKA in Aussicht, dass ein Nachfolger für den Bestandsmarkt an der Salzburger Straße für eine Übergangszeit gefunden werden kann, wenn eine Verlagerungsperspektive feststeht.

Darüber hinaus ist für die Zeit nach der Schließung des bestehenden EDEKA-Markts durch die Gemeinde die Einrichtung eines Ärztehauses vorgesehen. Die Gemeinde hat das Objekt hierfür notariell erworben.

Das Vorhaben konnte mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen werden. Im Zuge einer Voranfrage hat die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 06.03.2024 im Ergebnis bestätigt, dass der geplante Standort im Norden von Mitterfelden für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet ist. Die Verkaufsflächengrößen für die einzelnen Märkte sind ebenfalls LEP-konform. Eine zwischenzeitlich angefertigte fundierte gutachterliche Ausarbeitung durch die Firma CIMA erbrachte ebenfalls den Nachweis, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht. Generell ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Für die positive Beurteilung ist wesentlich, dass die Märkte insbesondere der örtlichen Versorgung dienen und benachbarte Ortszentren nicht schwächen. Da aber die Nachbargemeinden selbst gut versorgt sind, ist die erste Einschätzung positiv.

Zur planungsrechtlichen Situation ist auszuführen, dass sich die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ befindet und dieser geändert werden muss (vorhabenbezogene 1. Änderung).

Statt des bislang festgesetzten Gemeinbedarfs muss die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel festgesetzt werden. Zukünftige Nutzung wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sein.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass für die aktuell in diesem Bereich festgesetzten Freizeitanlagen zeitnah ein Alternativstandort gefunden werden muss. 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.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabensträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ainring, Landkreis Berchtesgadener Land, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden und umfasst gesamt ca. 16.253 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ainring: Fl.Nr. 629 (Tfl.), Fl.Nr. 2948 (Tfl.), Fl.Nr. 2946 (Tfl.).

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Salzstraße sowie nördlich und westlich durch die Schwimmbadstraße (BGL 18) begrenzt. Das Plangebiet wird derzeit als intensives Grünland genutzt, auf Teilflächen befindet sich der provisorische Standort des Kindergartens „Mooswichtl“ Mitterfelden.

Die Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ erfolgt im Regelverfahren.

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit max. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) einschließlich Backshop und Café-Gastronomiefläche, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.100 m<sup>2</sup> VKF, sowie ein Einzelhandelsbetrieb als Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VKF. Die jeweils zulässigen Verkaufsflächen werden verbindlich Teilbaugebieten zugeordnet.

Im Bereich der Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel““ gem. Ziff. 2. A. § 4 stellt die Planzeichnung gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der 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. Festgesetzt wird eine Wandhöhe von maximal 7,5 m und eine GR von 11.250 m<sup>2</sup>. So sollen einerseits die baulichen Dimensionen zur Umsetzung des Einzelhandelszentrums mit Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt sowie andererseits die erforderliche Flächenversiegelung für die benötigten Erschließungs- (Anlieferung mit Einhausung, Besucher- und Mitarbeiterparkplätze, Zu- und Abfahrten) und Freizeitanlagen ermöglicht werden.

## Städtebauliche Rechtfertigung - Planungsalternativen

Mit der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarf“ erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel.

Die Bebaubarkeit des Vorhabengebiets wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Nebenanlagen und Erschließungsflächen sowie zur baulichen Gestaltung der baulichen Anlagen neu definiert, um die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.700 m<sup>2</sup>, eines Discounters mit 1.100 m<sup>2</sup> und einer Drogerie mit 800 m<sup>2</sup>. Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Hierdurch soll eine moderate Nachverdichtung in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht und der kurzfristig entfallende Einzelhandelsstandort im Zentrum von Mitterfelden (EDEKA-Markt) ersetzt werden. 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 Landesentwicklungsprogramms (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 gemeindeeignenen Grundstücke im Plangebiet mittels Erbpachtsregelung. Als Ergebnis des Interessensbekundungsverfahrens soll nun ein kombinierter EDEKA- mit ALDI- und dm-Standort realisiert werden.

Standort- und Planungsalternativen wurden bereits im Vorfeld des Investorenverfahrens geprüft. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Standortuntersuchungen zusammenfassend dargestellt:

### **Alternativenprüfung**

a) Mitterfelden, südlich der Salzburger Straße:  
Grundstücke nicht verfügbar.

b) Erweiterung des Bestandsobjektes nach Norden:  
Aufgrund der (Mit-)Eigentumssituation am Bestandsobjekt sowie unzureichender Erschließungs- und Parkplatzsituation nicht darstellbar.

c) Gewerbeflächen südlich der Gewerbestraße nahe der Mittelschule:  
Grundstücke trotz grundsätzlicher Verhandlungsbereitschaft nicht verfügbar.

d) Einbau im Erdgeschoss der Seniorenwohnanlage am Rosenweg:  
Nach Prüfung ist die verfügbare Fläche nicht ausreichend, zudem sind kaum erdgeschossige Stellplätze realisierbar.

e) Mitterfelden, Bereich Nähe Kirchenwegstraße:

Die Gemeinde ist nach Vorprüfung, aufgrund einer unzureichenden Erschließungssituation über die Kirchenwegstraße und in weiterer Folge die Salzburger Straße, nicht in Grundstücksverhandlungen eingetreten.

f) Hausmoning nahe Bahnübergang:

Die Flächen wurden nach Vorprüfung als vielversprechender Standort eingestuft. Der Standort Hausmoning ist aber bei näherer Untersuchung insbesondere hinsichtlich der Erschließung problembehaftet. Marktbesucher und Anlieferverkehre würden zu einer erheblichen Mehrbelastung der ohnehin stark belasteten Salzburger Straße führen. Der nahe Bahnübergang bedingt zudem ein hohes Rückstaurisiko. Zudem sind Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des geprüften Einzelhandelsstandorts zu besorgen. Auch der Grundstückszuschnitt (langgezogen, schmal) und die Grundstücksgröße sind für die geplante bauliche Entwicklung nicht optimal. Für den Standort konnte kein Drogeriemarktbetreiber gewonnen werden. Außerdem zeigte sich im Planungsprozess, dass ein zusätzlicher Drogeriemarkt hier flächenmäßig kaum realisiert werden kann.

Dies wiederum wirft landesplanerische Probleme auf. In einer schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung zum Standort kam die Regierung von Oberbayern zu folgendem Ergebnis:

„Sofern die geplante Errichtung eines EDEKA-Markts, zeitgleich mit dem Drogeriemarkt, an gewähltem Standort in Hausmoning östlich der S-Bahnlinie realisiert wird, entspricht die vorliegende Planung den Einzelhandelszielen des LEP.“ Ohne Drogeriemarkt also wäre die landesplanerische Zustimmung nach derzeitigem Kenntnisstand in Frage gestellt.“

g) Am Tag der vorberatenden Bauausschusssitzung (16.01.2024) ging eine Bauvoranfrage in der Gemeindeverwaltung ein für einen Standort in Hausmoning, direkt an der Bundesstraße 20. Dem Standort wurden nach Grundlagenermittlung kaum Realisierungschancen eingeräumt.

Nach Rücksprache der Gemeindeverwaltung mit dem Nachlassverwalter des Objektes bzw. der Flächen am 16.01.2024 besteht keine Bereitschaft, die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung gemäß der gestellten Bauvoranfrage zu schaffen. Der Nachlassverwalter bestätigte zwar Kenntnis von der Bauvoranfrage, zeigte aber kein Interesse an der Verwirklichung dieses Vorhabens. Die notwendigen Grundstücksflächen können kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung gestellt werden.

Eine erste telefonische landesplanerische Beurteilung vom 16.01.2024 zieht die städtebauliche Integriertheit des Standorts in Frage, vor allem, da ein besserer Standort vorhanden ist. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Wesentliche Wohnanteile befinden sich hierfür in zu großer Entfernung.

Die telefonische Beurteilung wurde von der Landesplanungsbehörde bestätigt. Es wurde der Gemeinde empfohlen, einen Standort in Mitterfelden zu suchen. In einer ersten Einschätzung am 17.01.2024 äußerte die Leitung des Staatlichen Bauamtes Traunstein zudem starke Bedenken, da die Bundesstraße B20 nicht als Erschließungsstraße anzusehen ist, für den Standort jedoch als solche fungieren müsste.

### **Bewertung vorgeschlagener Standort**

Aus vorgenannten Gründen ergab sich die Notwendigkeit, einen weiteren Standort zu untersuchen. Der geprüfte Standort befindet sich im nördlichen Bereich von Mitterfelden, südlich und direkt anschließend an den Kreisverkehr „Schmidinger Weiher“. Im Jahre 2008 hatte die Gemeinde diese Fläche schon der Bundespolizei zur Ansiedlung einer Dienststelle angeboten. Auch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses war zeitweise im Gespräch. Es stellten sich bei Prüfung dieses Standorts für eine Einzelhandelsnutzung folgende Vorteile heraus:

- Zentrale Lage im Gemeindegebiet, Kundenverkehre belasten weniger die innerörtlichen Wohngebiete, hier insbesondere die Salzburger Straße;
- Gleiches gilt für den Lieferverkehr, welcher über ein leistungsfähiges Straßennetz abgewickelt werden kann;
- Weniger Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe, damit besteht geringeres Konfliktpotential, dennoch für viele Bewohner Mitterfeldens noch fußläufig über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz erreichbar;
- Grundsätzlich positive Bewertung durch die Regierung von Oberbayern;
- Koppelstandort EDEKA, ALDI und DM möglich.

Firma EDEKA wird die baulichen Anlagen selbst errichten, sich also langfristig an den Standort binden. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Örtliche Versorgung Nähe Rathaus – Nachnutzung Bestandsmarkt**

Es besteht die Möglichkeit, dass der bestehende EDEKA-Markt bei Aussicht auf die Realisierung des neu vorgestellten Standortes weiterbetrieben werden kann, bis der neue Markt bezugsfertig hergestellt ist.

Darüber hinaus ist für die Zeit nach der Schließung des bestehenden EDEKA-Markts durch die Gemeinde die Einrichtung eines Ärztehauses vorgesehen. Die Gemeinde hat das Objekt hierfür notariell erworben.

### **Landesplanerische Einschätzung**

Das Vorhaben konnte mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen werden. Im Zuge einer Voranfrage hat die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 06.03.2024 im Ergebnis bestätigt, dass der geplante Standort im Norden von Mitterfelden für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet ist. Die Verkaufsflächengrößen für die einzelnen Märkte sind ebenfalls LEP-konform. Eine fundierte gutachterliche Ausarbeitung hierzu liegt in Form einer Auswirkungsanalyse vor und ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplan Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“. Generell ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Für die positive Beurteilung ist wesentlich, dass die Märkte insbesondere der örtlichen Versorgung dienen und benachbarte Ortszentren nicht schwächen. Da aber die Nachbargemeinden selbst gut versorgt sind, ist die erste Einschätzung positiv.

Unter Berücksichtigung vorstehender Prüfung von Standortalternativen bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, um in der Ortslage Mitterfelden in siedlungsintegrierter, infrastrukturell voll erschlossener Lage einen Nahversorgungsstandort zu schaffen.

## 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 vorhabenbezogenen 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“, Gemeinde Ainring, Stand 06.06.2025. 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
- Max Zickler M.Sc. (TUM) Umweltplanung / Ingenieurökologie: Naturschutzfachliche Angaben zum Artenschutz, Stand 15.05.2025. 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. Siegsdorf 2025
- 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, Salzstraße / Parkplatz Erlebnisbad, Stand 02.04.2024 / 19.05.2025. Rohrdorf 2024 / 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"> <li>– Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche und freizeitliche Nutzung und Verkehre</li> <li>– bestehendes Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung der Verkehre im, vom und zum Plangebiet</li> <li>– baubedingte Störwirkung (temporär)</li> <li>– betriebsbedingte Störwirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionschutz</li> <li>– Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen</li> </ul>
Umweltbelang Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Versiegelung von anthropogen stark überprägten oder extensiv befestigten Flächen</li> <li>– Versiegelung von Grünflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen</li> <li>– Umsetzung artenschutzfachlicher Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Nutzung vorhandener Verkehrswege / sonstige Infrastrukturen</li> </ul>
Umweltbelang Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– potenzielle Habitate für kommune, teils geschützte Tierarten im Plangebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen sowie in Vegetationsbestände mit folglich kleinräumigem Verlust von Lebensräumen und potenzieller Fortpflanzungsstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung von siedlungsangebundenen Flächen</li> <li>– Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>– Festsetzungen zur Grünordnung</li> <li>– Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern</li> </ul>

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

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

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

## Verfahren und Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf der 1. 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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 27.05.2025 wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 27.05.2025 gebilligt.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2025 bis 14.07.2025 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2025 bis 14.07.2025 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 16.10.2025 erneut beteiligt.

Die Gemeinde Ainring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2025 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 07.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. 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 1. 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 2 Stellungnahmen vorgebracht, beide mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen.

Die seitens der Einwender vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Forderungen wurden gemäß den in Anlage 1 der zusammenfassenden Erklärung dargestellten Abwägungsbeschlüssen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2025 bis 14.07.2025 wurde 1 Stellungnahme mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen vorgebracht.

Die seitens der Einwender vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Forderungen wurden gemäß den in Anlage 2 i.V.m. Anlage 3 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 23 Stellungnahmen vorgebracht, davon 14 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 11.06.2025 bis 14.07.2025 wurden 19 Stellungnahmen vorgebracht, davon 12 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 i.V.m. Anlage 3 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. § 4a Abs. 3 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat in der Sitzung vom 16.12.2025 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 07.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) in der Fassung vom 10.10.2025 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

aufgestellt am 07.04.2026