



Gemeinde Ainring

Bebauungsplan „Saalachau Nord“

**Ermittlung des Bedarfs neuer
Siedlungsflächen für Wohnen in der
Gemeinde Ainring
- Fassung vom 13. September 2022 -**

Bebauungsplan „Saalachau Nord“,

Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Ainring,

Fassung vom 13. September 2022

1. Grundlagen

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Saalachau-Nord“ trägt zur Schaffung von Wohnraum auf bisherigen Außenbereichsflächen bei und ist daher in besonderem Maße auf den Bedarf hin zu prüfen.

Für die Siedlungserweiterung „Saalachau-Nord“ werden 9.438 m² an unbebautem Bauland ausgewiesen. Bei einem Anteil an Erschließung von 1.417 m² und von 639 m² öffentlicher

Spielplatz/Grünfläche verbleiben 7.382 m² Nettobauland. Die Grundstücksgrößen der Umgebung liegen zwischen 968 und max. 1.899 m². Im Sinne von flächensparendem Planen kommen derart große Baugrundstücke nicht mehr in Frage. Es wird versucht, durch geschickte Planung die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten und verhältnismäßig viele Wohneinheiten unterzubringen. Aus diesen Überlegungen ergibt sich ein vorgesehener Zuwachs von 20 Wohneinheiten, die sich auf 2 freistehende Einfamilienhäuser, 6 Reihenhäuser und 12 Doppelhaushälften verteilen.

In den Jahren 2019 und 2020 gab es in der Gemeinde Ainring pro Wohnung 1,96 Einwohner (Quelle Statistik kommunal 2021).

Bei 1,96 Einwohner / Wohnung und 20 Wohneinheiten entspricht dies einem Zuwachs von 39,2 Einwohnern, gerundet 40 in 20 Wohnungen.

2. Angaben zur Gemeinde Ainring

2.1 Strukturdaten

2.1.1 Einwohnerzahl der Gemeinde

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Ainring beträgt

im Jahr 2020 insgesamt 9.847

(Quelle: Statistik kommunal 2021)

Die Einwohner verteilen sich prozentual wie folgt auf folgende Ortsteile:

- Mitterfelden	45 %
- Feldkirchen	10 %
- Perach/Heidenpoint	11 %
- Ainring	08 %
- Hammerau	06 %
- Thundorf	04 %
- Straß	02 %
- sonstige Ortsteile	14 %

2.1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

(Quelle: Statistik kommunal 2021)

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	9 563	- 314	- 3,2
2012	9 569	6	0,1
2013	9 598	29	0,3
2014	9 634	36	0,4
2015	9 672	38	0,4
2016	9 659	- 13	- 0,1
2017	9 758	99	1,0
2018	9 908	150	1,5
2019	9 791	- 117	- 1,2
2020	9 847	56	0,6

In den letzten 10 Jahren konnte die Gemeinde Ainring einen Anstieg von insgesamt 284 Einwohnern verzeichnen. Im jährlichen Mittel sind dies 28,4 Einwohner pro Jahr. Bezogen auf das Jahr 2011 entspricht dies einen Anstieg um – gerundet - 0,30 % pro Jahr. In den Jahren 2011, 2016 und 2019 ist die Einwohnerzahl teils deutlich gesunken.

Die - in dieser Zeit und einige Jahre davor politisch motivierten - Ursachen dafür sowie die damit einhergehenden Konsequenzen und die daraus resultierenden aktuellen Zielvorstellungen werden im Kapitel 2.1.10, weitere Indikatoren, näher erläutert.

2.1.3 Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Demographische Indikatoren 09 172 111 Ainring

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	2019	9 791
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	9 800
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	9 700
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent		
Insgesamt		-0,4

(Quelle: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553 für Ainring)

Die Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2029 geht also nur von einem minimalen Anstieg und die Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2039 geht sogar von einer Reduzierung der Einwohner der Gemeinde Ainring aus.

Allerdings berücksichtigt diese Modellrechnung nicht örtliche Indikatoren, die im Kapitel 2.1.10 näher ausgeführt werden.

Durch städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes die Bauparzellen innerhalb von 3 Jahren veräußert werden müssen und sodann innerhalb von 3 Jahren vom Käufer ein selbstgenutztes Wohngebäude darauf errichtet werden muss. Die Bevölkerungsvorausberechnung fällt also in diesen Planungshorizont und ist gemäß der Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen anzuführen. Wie bereits angedeutet, geht diese Modellrechnung aber aus nachvollziehbaren Gründen (örtliche Indikatoren, Kapitel 2.1.10) fehl.

2.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

(Quelle: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554 für den Landkreis Berchtesgadener Land)

Demographische Indikatoren **Landkreis Berchtesgadener Land**

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2020	106 327
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2030	108 100
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2040	109 000

Bevölkerungsveränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent

Insgesamt	2,5
-----------	-----

Für den Landkreis Berchtesgadener Land geht das BayLfStat also von einer Veränderung im Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2020 von 2,5 % aus.

2.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

(Quelle: Statistik kommunal 2021)

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	2 153	100,0	2 175	100,0	2 186	100,0	2 194	100,0
darunter mit 1 Wohnung	1 384	64,3	1 401	64,4	1 407	64,4	1 414	64,4
2 Wohnungen	481	22,3	484	22,3	487	22,3	486	22,2
3 oder mehr Wohnungen	286	13,3	288	13,2	290	13,3	292	13,3
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	4 808	100,0	4 838	100,0	4 858	100,0	4 875	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	962	20,0	968	20,0	974	20,0	972	19,9
3 oder mehr Wohnungen	2 046	42,6	2 053	42,4	2 061	42,4	2 073	42,5
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	4 932	100,0	4 962	100,0	4 983	100,0	5 015	100,0
davon								
1 Raum	157	3,2	155	3,1	160	3,2	160	3,2
2 Räumen	533	10,8	529	10,7	530	10,6	530	10,6
3 Räumen	954	19,3	962	19,4	962	19,3	973	19,4
4 Räumen	1 147	23,3	1 156	23,3	1 158	23,2	1 166	23,3
5 Räumen	826	16,7	832	16,8	839	16,8	845	16,8
6 Räumen	645	13,1	650	13,1	653	13,1	658	13,1
7 oder mehr Räumen	670	13,6	678	13,7	681	13,7	683	13,6
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	477 142	X	481 079	X	483 642	X	486 687	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	96,7	X	97,0	X	97,1	X	97,0	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	22 336	X	22 509	X	22 603	X	22 743	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,5	X	4,5	X	4,5	X	4,5	X

Im Jahr 2020 gab es demnach in der Gemeinde Ainring 5.015 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Ausgehend von einer Einwohnerzahl im Jahr 2020 von 9.847 wohnen je Wohnung demnach durchschnittlich 1,96 Einwohner. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 97,0 m² bei durchschnittlich 4,5 Räumen pro Wohnung. Die heterogene Siedlungsstruktur Ainrings findet sich auch in dieser Statistik wieder. Es gibt eine große Anzahl von Wohngebäuden mit nur 1 Wohnung, wie dies in einer Flächengemeinde wie Ainring nicht unüblich ist. Dieser Anteil ist im Jahr 2020 mit 64,4 % angegeben. Allerdings gibt es auch immerhin 13,3 % aller Wohngebäude, die Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen sind. Diese finden sich vorwiegend im eher städtisch geprägten Ortsteil Mitterfelden.

2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

Die Gemeinde Ainring ist derzeit als „Grundzentrum“ eingestuft. Mit Schreiben vom 28.03.2022 hat die Gemeinde Ainring jedoch beim Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie beantragt, vom „Grundzentrum“ aufgestuft zu werden zu einem „Mittelzentrum“. Die Voraussetzungen für eine Aufstufung der Gemeinde Ainring sind nicht von der Hand zu weisen. Das benachbarte frühere Mittelzentrum Freilassing wurde zusammen mit der Stadt Bad Reichenhall in der vorausgegangenen Teilfortschreibung zum „Oberzentrum“ eingestuft. Weitere „Mittelzentren“ im Landkreis Berchtesgadener Land sind lediglich noch der Markt Berchtesgaden (rund 7.700 Einwohner) und die Stadt Laufen (rund 7.300 Einwohner) zusammen mit dem österreichischen Oberndorf.

Gemäß den Vorgaben des LEP sollen all jene Versorgungsfunktionen, die unterhalb der oberzentralen Aufgaben angesiedelt sind, die aber über eine rein örtliche Grundversorgung hinausgehen, in Mittelzentren angeboten werden. Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Das trifft auf Ainring zu, wie nachfolgend stichpunktartig ausgeführt wird (Aufzählung der Einrichtungen, die über eine rein örtliche Grundversorgung hinausgehen):

-Kultur und Bildung:

Volkshochschule (zusammen mit Freilassing und Laufen), Fortbildungsinstitut der Bayerischen Polizei (Berufs- und Fachschule) mit Zentrum Spitzensportförderung, Torfmuseum Mühlreit, Museum ehem. Reichsflughafen Mitterfelden, Musikverein „Aufgspuit und gsunga“ e. v., Hansl Auer (Hammerau.)-Zweck des Vereins ist die die Förderung der Pflege und Erhaltung von Kulturwerten durch insbesondere regelmäßige Durchführung von Fortbildungsveranstaltungen, Singstunden, Volksmusikabenden, Durchführung von Konzerten sowie durch die Pflege der traditionellen Volksmusik, Dorfpark mit Freilichtbühne Ainring, Franziskusweg „zum Sonnengesang“ und Papst-Benedikt-Kreuzweg, Haus der Kultur in Ainring (mit Veranstaltungssaal), Akademie Berchtesgadener Land (Zellervilla),

-Soziales und Sport:

Neben den Schulturnhallen zusätzlich 3-fach Sporthalle vorhanden, Polizeispitzensportförderung am BPFI Mitterfelden, Erlebnis-Schwimmbad vorhanden, TuS Mitterfelden mit Kampfsportabteilungen, Tennisplätzen etc, Jugendtreff vorhanden, Lebenshilfe für geistig behinderte – Wohnheim Adelstetten und Wohnheim Thundorf, Moorrundweg mit 2 Aussichtstürmen, Tierklinik in Bau und Kleintierarztpraxen (2 Stck.) vorhanden, Golfanlage Berchtesgadener Land in Weng (18-Loch Golfanlage),

-Gesundheit:

1 Wohnanlage betreutes Wohnen vorhanden (Salzburger Straße in Mitterfelden), 2 weitere konkret in Planung und Bau (ebenfalls Salzburger Straße in Mitterfelden mit Tagespflege sowie Ulrichshögl Straße in Ainring). 2 bis 3 weitere in der Mittelfristplanung (Feldkirchen, Thundorf und Hammerau). Drei Allgemeinartzpraxen vorhanden. Wohnstift Mozart (Seniorenwohnheim) mit eigener Pflegestation, Firma Aesculapi (Physiotherapie und Trainingszentrum).

Pandemiebedingt temporär: Impfzentrum Berchtesgadener Land (Industriestraße Mitterfelden), Zahnarztpraxis Dr. Näscher, Vivaldo ambulanter Pflegedienst

-Wirtschaft und Einzelhandel (Auswahl):

Mehrere Geschäftsstellen von Kreditinstituten (Sparkasse, Voba/Raiba), Geschäftsstellen von Versicherungen (Allianz, VKB), Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc., Stahlwerk mit Gleisanschluss und mit derzeit 550 Arbeitnehmern, Raiffeisenlagerhaus mit überörtlicher Funktion (Baustoffe, Werkzeuge, Landwirtschaftsbedarf), Sondergebiet „Fachmarkt Fahrrad“ (großflächig) Zweirad Stadler, weitere Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs (beispielhaft) mit Firma Schuh Braun, Firma Trachtenmoden Mooser, Firma Gerry Weber (Textilbranche), Firma Schießler (Unterwäsche), Firma Lindt (Süßwaren), CUBE Store Ainring-Hammerau by RABE Bike (spezielle Fahrräder), mehrere Autohäuser (Mitsubishi, Hyundai, Saab, ein weiteres in Hammerau Planung), Rallysport Gaßner, Möbelhaus Reichenberger, Reifenszene B 20 (Reifengeschäft), Firma Prinz Werbesysteme (Schildergeschäft), Brautmodengeschäft „Die kleine Braut“ (Feldkirchen), Anni’s Brautmoden (Heidenpoint), Musikladl Hansl Auer (Hammerau) mit Musikverein „Aufgspuit und gsunga“ e. v., Firma Riegel Holzhandel (Fachhandel für Bodenbeläge), Deinlein Motorroller (Motorrollerhändler, Hammerau), Theo Ott GmbH (Holzhandlung, Holzschindeln Dachdeckung), Palfinger GmbH (Maschinenbauunternehmen, Feldkirchen, Deutschlandzentrale des Konzerns), Karosserie- und Lackierfachbetrieb Leitner, Oldtimerreparaturwerkstatt „Oldigarage“ Mitterfelden, Firma Pössl Freizeit und Sport (Reisemobilhersteller), Bayern Chalets Ainring-Wellness und Spa Bergerbad, Steinmetzbetrieb Wimmer (Ulrichshögl), Wellness-Hotel „Reiter Alm“, 2 Fahrschulen (Hillebrand und Thalbauer), Gärtnerei Pichler (Adelstetten), Firmenzentrale der Firma Sanitär-Heinze Gruppe, Kieswerk Brötzner GmbH (Schiffmoning), Josef Mack GmbH-Herstellung von Körperpflegemitteln und Duftstoffen (Bruch),

Diverse freie Berufe und Dienstleister wie z.B. Firma Aesculapi (Physiotherapie und Trainingszentrum), Reisebüro, Vermögensplaner.

DEKRA Kfz-Prüfstelle (Mitterfelden), FESTINA-Uhren (Mitterfelden).

Unter dem Spiegelstrich „Wirtschaft und Einzelhandel“ darf ergänzend darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinde Ainring die mit Abstand steuerkraftstärkste Kommune im Landkreis BGL ist, was die Steuerkraft pro Kopf in Höhe von 1.756 Euro (2022) belegt (Rang 58 in Oberbayern). Ausschlaggebend dafür ist das überdurchschnittlich hohe Gewerbesteueraufkommen der Ainringer Betriebe und Unternehmen. Auch dies ist ein starkes Indiz dafür, dass die Einrichtungen über eine rein örtliche Grundversorgung hinausgehen.

-Verwaltung und Behörden:

--Fortbildungsinstitut der Bayerischen Polizei (Berufs- und Fachschule),

Das Fortbildungsinstitut der Bayerischen Polizei (BPFI) ist seit 1975 für die Fortbildung der gesamten Bayerischen Polizei zuständig und organisatorisch dem Präsidium der Bayerischen Bereitschaftspolizei (BPP) nachgeordnet. Das breit gefächerte Angebot deckt nahezu das gesamte Aufgaben- und Wissensspektrum der Bayerischen Polizei ab. Ziele sind Weiterbildung, Spezialisierung, wertvolle Impulse und praxisnahes Lernen für die gesamte Alltagsarbeit bei der Polizei. Alle Tätigkeiten sind am „Puls der Zeit“ ausgerichtet. Neben dem umfangreichen Seminarangebot für bayerische Polizeiangehörige finden regelmäßig Fachtagungen mit nationaler und internationaler Besetzung statt. Das BPFI genießt hierdurch europa- und weltweit hohe Anerkennung.

Ausbildung im Rahmen der Spitzensportförderung (Winter)

Seit 2012 werden im BPFI Spitzensportlerinnen und Spitzensportler (Winter) im Rahmen der Spitzensportförderung der Bayerischen Polizei zu Polizeibeamtinnen und Polizeibeamten ausgebildet. Durch dieses Angebot werden Sport und Beruf in einem dualen Prinzip optimal miteinander verbunden. Die Ausbildung zu hochqualifizierten Polizeivollzugsbeamten wird zeitlich gestreckt, sodass auch genügend Spielraum für eine erstklassige Sportkarriere vorhanden ist. Derzeit sind elf verschiedene Wintersportarten erfasst.

--Technisches Hilfswerk Berchtesgadener Land (Sitz Industriestraße, Mitterfelden)

--Pandemiebedingt temporär: Impfzentrum Berchtesgadener Land (Industriestraße Mitterfelden)

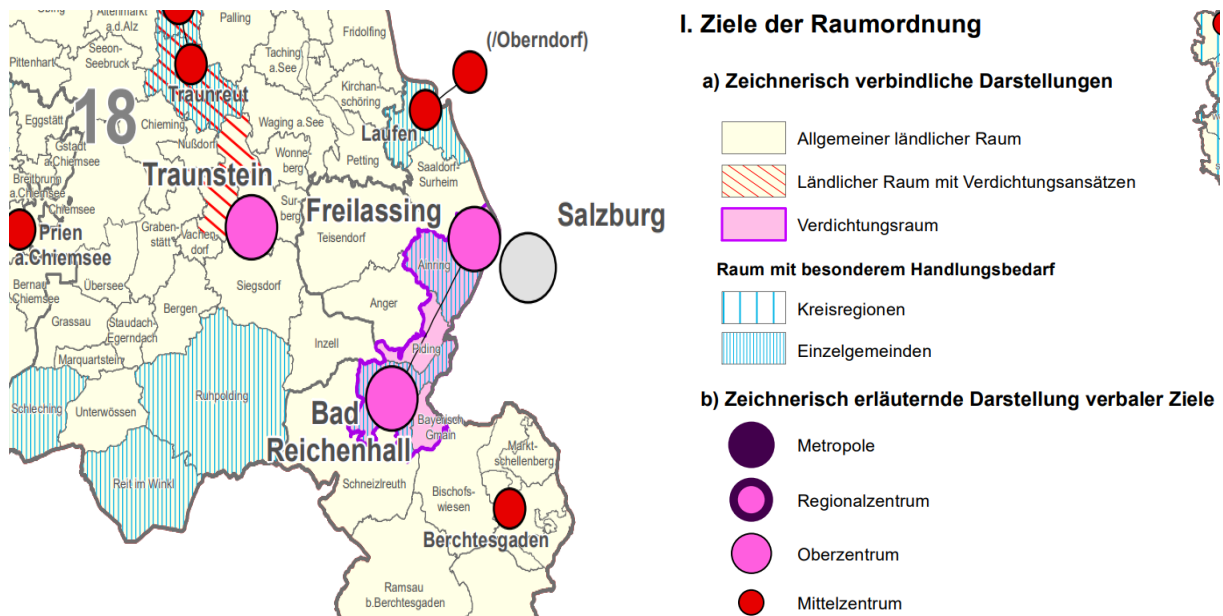
--Fernheizwerk mit Biostromerzeugung

-Verkehr:

Gute ÖPNV-Schienenanbindungen an die Oberzentren Freilassing, Bad Reichenhall und Salzburg mit Park-&Ride-Umsteigefunktionen (Vorhanden schon am Bahnhof Hammerau, geplant auch für Haltepunkt Ainring in Mitterfelden), Rufbus mit Anbindung Bahnhof Freilassing und Marktstraße Teisendorf installiert.

2.1.7 Gebietskategorie gem. LEP

Die Gemeinde Ainring ist in der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm als Einzelgemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und im Verdichtungsraum Salzburg dargestellt:



2.1.8 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Ainring ist verkehrlich ausgezeichnet erschlossen. Die Bundesautobahn A8 (München-Salzburg) ist nur etwa 7 km entfernt (Autobahnausfahrt Bad Reichenhall). Das Gemeindegebiet wird von der Bundesstraße 20 von Nord nach Süd und von der Bundesstraße 304 von West nach Ost durchquert. An diese schließen die Kreisstraßen BGL 18 und BGL 10 an, welche die Erschließung in die Fläche gewährleisten. Die Bahnlinie Freilassing-Berchtesgaden quert das Gemeindegebiet ebenfalls in Nord-Süd-Richtung mit einem Haltepunkt in Mitterfelden und einen weiteren Haltepunkt in Hammerau. Berchtesgaden, Freilassing und Salzburg sind damit per Bahn im Halbstundentakt erreichbar. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt in die Fläche über Buslinien (Linienbus und Gemeindebus als Rufbus). Der Flughafen von Salzburg ist ca. 15 km entfernt von Ainring.

2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Gemeinde:

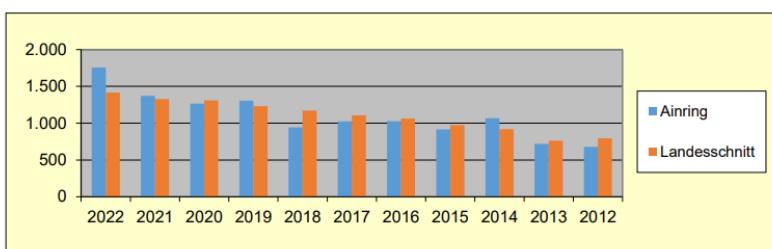
Die Gemeinde Ainring ist aktuell die mit Abstand steuerkraftstärkste Kommune im Landkreis Berchtesgadener Land, was die Steuerkraft pro Kopf in Höhe von 1.756 Euro (2022) belegt (Rang 58 in Oberbayern). Ausschlaggebend dafür ist vor allem das überdurchschnittlich hohe Gewerbesteueraufkommen der Ainringer Betriebe und Unternehmen. Auch dies ist übrigens ein starkes Indiz dafür, dass die Einrichtungen über eine rein örtliche Grundversorgung hinausgehen.

Der Verwaltungshaushalt ist in Einnahmen und Ausgaben mit je **27.227.800 €** ausgeglichen.
Der Vermögenshaushalt schließt in Einnahmen und Ausgaben mit **9.376.700 €**.

Entwicklung der Einnahmen (§ 3 Nr. 1 KommHV)

a) Steuerkraftzahl:
Die Steuerkraftzahl je Einwohner durchlief folgende Entwicklung:

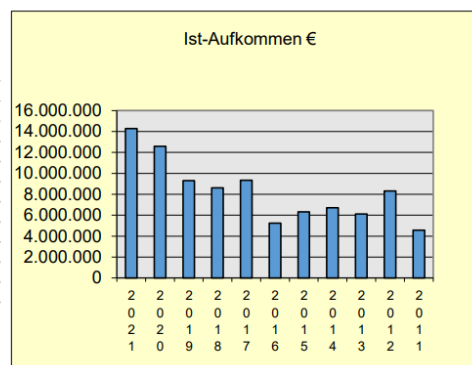
Jahr:	Ainring €	Landesdurchschnitt €
2022	1.756	1.414
2021	1.370	1.329
2020	1.266	1.309
2019	1.305	1.229
2018	943	1.170
2017	1.024	1.106
2016	1.027	1.063
2015	916	972
2014	1.069	920
2013	719	761
2012	679	793



Quelle: Vorbericht zum Haushaltsplan 2022

Die hohe wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde Ainring lässt sich an der Entwicklung des Gewerbesteuer-Ist-Aufkommens ablesen:

Jahr	Ist-Aufkommen €	je Einwohner €	Landesdurchschnitt €	% des Landesdurchschnittes	Hebesatz Ainring v.H.	Hebesatz Landesdurchschnitt v.H.
2021	14.283.868	1.450,58	-	-	310	-
2020	12.595.703	1.283,05	532	241,17	310	-
2019	9.307.960	939,44	569	165,10	310	323,80
2018	8.616.805	879,27	563	156,17	310	326,00
2017	9.342.650	959,50	551	174,14	310	328,70
2016	5.232.986	541,04	480	112,79	310	328,00
2015	6.327.895	654,25	458	142,79	300	326,10
2014	6.719.287	701,68	447	156,62	300	325,10
2013	6.117.960	635,63	448	141,74	300	321,50
2012	8.314.064	845,96	425	199,05	300	317,80
2011	4.573.368	463,97	449	103,33	300	320,40



Quelle: Vorbericht zum Haushaltsplan 2022

Landkreis und Region:

Das Berchtesgadener Land ist ein sehr attraktiver Wirtschaftsraum. Das beweisen Kennzahlen von Investitionen im verarbeitenden Gewerbe bis hin zur Einkommensentwicklung und zum Fachkräftezugang. In den vergangenen Jahren hat das Berchtesgadener Land in den Statistiken signifikante Sprünge nach vorne gemacht. Dazu beigetragen haben die individuelle Betreuung der Unternehmer durch das Team Wirtschaftsservice und eine konsequente Umsetzung des Wirtschaftsleitbildes.

In der renommierten Focus Money Studie 2019 hält das Berchtesgadener Land Platz 78 von insgesamt 375 Landkreisen und kreisfreien Städten und ist damit im Spitzenfeld Deutschlands. Die Vergleichszahlen zeigen die hervorragende Entwicklung der vergangenen Jahre, ein Erfolg konsequenter Wirtschaftsförderung. 2014 lag das Berchtesgadener Land noch auf Platz 271. Im Jahr 2016 hatte es 179 Plätze gut gemacht und nahm bereits Platz 92 ein. Bei drei Kennzahlen der Fokus Money Studie punktet das Berchtesgadener Land besonders: Bei den Investitionen pro Beschäftigtem im verarbeitenden Gewerbe, bei der Veränderung der Erwerbstätigenzahl im Vergleich zu 2017. Beim Wachstum des Bruttoinlandsprodukts, der Gesamtwert der Produktion von Gütern und Dienstleistungen.

Ergänzend dazu zeigt die dafür herangezogene Zahl des Bayerischen Landesamts für Statistik: von 2012 bis 2015 stieg das Bruttoinlandsprodukt überdurchschnittlich um 15,3 Prozent. Oberbayernweit waren es während dieses Zeitraums 12,4 Prozent, in ganz Bayern 11 Prozent Steigerung. Das Berchtesgadener Land übertraf in Oberbayern in der prozentualen Steigerung sogar München, das eine Steigerung von 14 Prozent aufwies. Herausragend und ursächlich hierfür waren die Umsatzsteigerungen im verarbeitenden Gewerbe insbesondere Maschinenbau, Feinmechanik und Automobilzulieferung. Das produzierende Gewerbe und seine Wertschöpfungsketten sind der stärkste Wirtschaftssektor im Berchtesgadener Land.

84 Plätze kletterte das Berchtesgadener Land in den vergangenen drei Jahren im Zukunftsatlas des Forschungsinstituts Prognos nach oben. Der Landkreis ist damit unter den Top 10 der Gewinner deutschlandweit. Der Wirtschaftsraum lag 2019 auf Platz 172 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten.

Beleuchtet wurden die Zukunftsaussichten hinsichtlich Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und soziale Lage. Das Berchtesgadener Land punktete vor allem in der wichtigen Kategorie Wettbewerb und Innovation. Hier hält es Platz 109 von 401.

Die Teilhabestudie der Stiftung Berlin – sie untersucht die Lebensbedingungen zwischen ländlichen Räumen und Städten – zeigt für das Berchtesgadener Land zwei wichtige Kennzahlen auf. Beim Breitbandausbau ist der Landkreis besser als München. Im Berchtesgadener Land haben 89,54 Prozent aller Haushalte einen Breitbandanschluss von mindestens 50 Megabit/Sekunde, im Landkreis München 81,82.

Der Saldo der Zuzüge der 18- bis 29-Jährigen pro 1.000 Einwohner in das Berchtesgadener Land liegt mit +15 und mehr im Spitzenfeld der ländlichen Räume. Hier zeigt sich die Attraktivität der Arbeitsplätze in Kombination mit der alpinen Landschaft

Quelle: Homepage Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH, abgerufen am 13.09.2022

2.1.10 Weitere Indikatoren

Wie unter Ziffer 2.1.3 bereits angedeutet, geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik - zumindest für die Gemeinde Ainring - fehl.

Wir begründen dies mit folgenden weiteren Indikatoren (lokale Besonderheiten und vor allem Zielvorstellung der Gemeinde im Rahmen des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes):

a) Der Wohnraumbedarf für Ainring ist durch eine Sozialraumanalyse des Büros DEMOSPLAN, Herr Dr. Tekles, nachgewiesen

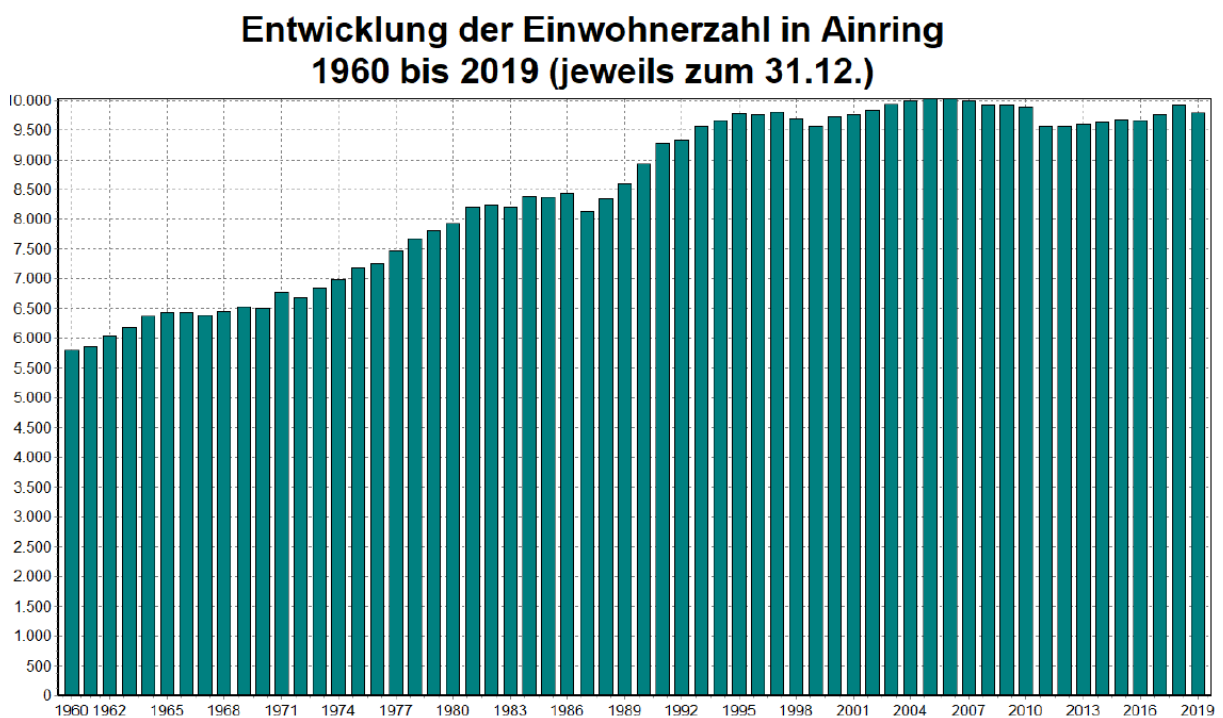
Der lokale Bedarf an zusätzlichen Wohnungen muss, wenn er methodisch korrekt ermittelt wird, den Bestand dem Bedarf gegenüberstellen, jeweils differenziert nach Wohnraumgrößen und Mietpreissegmenten. Dies sehr arbeitsaufwendig, führt aber zu exakten Resultaten anstatt (wie in der Bevölkerungsvorausberechnung in Ziffer 2.1.3) nur zu statistischen Schätzwerten mit einer im Einzelfall möglichen hohen Fehlerquote.

Das Ergebnis der Sozialraumanalyse ist nicht nur eindeutig, sondern erschreckend klar:

Wenn die Gemeinde Ainring die Siedlungsentwicklung qualifiziert auf die Bevölkerungsentwicklung abstimmen möchte und dabei keine gravierenden Rückschritte in mehrfacher Hinsicht in Kauf nehmen möchte, ist eine Siedlungsentwicklung dringend erforderlich.

Äußerst vereinfacht dargestellt hat Herr Dr. Tekles folgendes ermittelt:

- Die Einwohnerzahl in Ainring ist - und das ist atypisch - leicht rückläufig, da es in den letzten Jahren weniger Bautätigkeit gab:



Quelle: Sozialraumanalyse für die Gemeinde Ainring vom Juni 2021, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

- Anhand der Geburtenziffern hat Herr Dr. Tekles ermittelt, dass Ainring schrumpfen wird, sofern keinerlei Zuzug ermöglicht wird.
- Ainring wird einen Zuwanderungsdruck erfahren. Die derzeit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten über 55-jährigen (das sind die sog. „Babyboomer“) gehen in den nächsten 10

Jahren in Rente. Wenn dieser Personenkreis vom Arbeitsmarkt weg ist können die Stellen nicht neu besetzt werden, da viel zu wenig junge Leute nachkommen. Gerade in Ainring, so Herr Dr. Tekles, mit vielen Arbeitsplätzen ist das ein starkes Alarmsignal! Die Entwicklung der Anzahl der 60- bis unter 67-jährigen pro Jahrgang in Ainring 2020 bis 2035 zeigt, dass die Menschen, die in Ruhestand gehen, hier wohnen bleiben. Das bedeutet, 1 Arbeitsplatz wird frei, aber keine Wohnung. Derjenige, der den Arbeitsplatz besetzen soll, braucht also eine Wohnung.

Das wird ein „riesen Problem“ hinsichtlich Fachkräfte/Arbeitskräftemangel. Man braucht hier Zuzug. Das ist die Chance für Ainring: Wohnraum zu schaffen um die Arbeitsplätze aufrecht zu erhalten. Ansonsten steht zu befürchten, dass die Arbeitsplätze weg von unserer Gemeinde dorthin verlagert werden, wo auch Arbeitskräfte vorhanden sind.

Dabei muss die Gemeinde aber auch bedenken, dass z.B. im Bereich Pflege künftig enorm viele Arbeitskräfte benötigt werden.

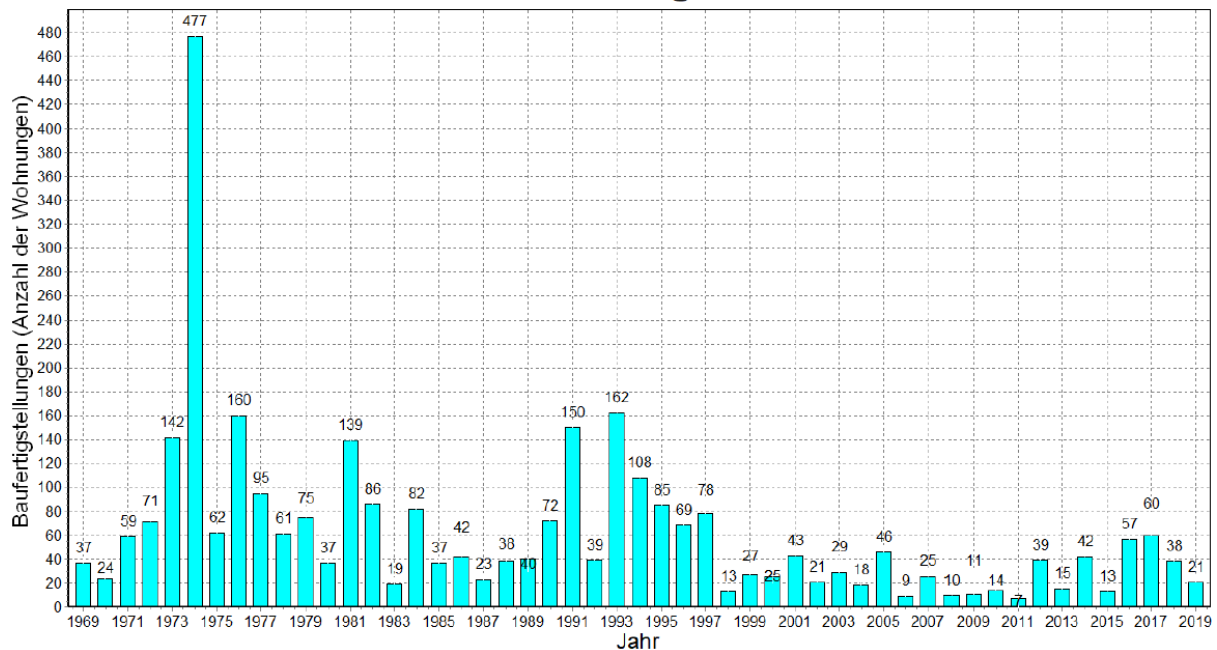
Betrachtet man die potenziellen Möglichkeiten ist klar, dass eine Entwicklung beschränkt auf die Innenbereiche und die Hauptorte bei weitem nicht ausreichen wird.

Herr Dr. Tekles hat dies auch noch genauer beziffert:

Von derzeit 3.120 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden in nächster Zeit 2.200 weggehen.

Anhand der Statistik der fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Ainring von 1969 bis 2019 ist ersichtlich, dass in den letzten 20 Jahren sehr wenig Wohnungen entstanden sind und demzufolge Zuzug nicht stattfinden kann.

Fertiggestellte Wohnungen in der Gemeinde Ainring 1969 bis 2019



Quelle: Sozialraumanalyse für die Gemeinde Ainring vom Juni 2021, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

Gelänge es der Gemeinde, so Herr Dr. Tekles, über 10 Jahre verteilt etwa 100 Personen Bevölkerungszuwachs zu schaffen ergäbe sich eine Stabilisierung der Erwerbspotentiale. „Kommt weniger, sieht es schlechter aus...“.

Es ist in der Abwägung eine gesunde Entwicklung zu gewährleisten um einen Verlust an Wohlstand für unsere Gemeinde und die Gemeindeglieder zu vermeiden.

Diese Nachteile würden sich aber einstellen bei einem massiven Wegzug der Erwerbsbevölkerung (zum Teil mit Kindern): Es blieben eher ältere und sozial Schwache. Es käme zu einem deutlichen Rückgang der Kaufkraft. Leerstände würden zunehmen, es käme zu Standortverlusten von Firmen. Es käme zu einer geringen Auslastung von Schulen und Kindertagesstätten (wobei die Kosten aber weiterlaufen) und Mangel an Pflegekräften.

Im Zuge der kritischen Diskussion im Gemeinderat zur vorgenannten Sozialraumanalyse hat sich der Gemeinderat vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlich garantierten

Planungshoheit der Gemeinde dafür ausgesprochen, das formulierte Ziel, über 10 Jahre verteilt etwa 100 Personen Bevölkerungszuwachs zu schaffen, zu verfolgen.

Dies deckt sich auch in etwa mit der Bevölkerungsprognose zum gemeindlichen Flächennutzungsplan (sh. Begründung zum Flächennutzungsplan 18.02.2020, Kapitel 6.1.1.2.).

Ein hohes Wohnungsdefizit wurde im Gutachten der Gemeinde Ainring für den konkreten Einzelfall - also qualitativ hochwertiger als die standardisierte Abfrage über statistische Daten - nachgewiesen.

Entsprechend der Berechnungen unter Ziffer 2.1.5 kommen auf eine Wohneinheit 1,96 Personen. Somit müssten pro Jahr über etwa 10 Jahre verteilt rund 50 neue Wohnungen geschaffen werden. Nach 10 Jahren möchte die Gemeinde die Entwicklung neu bewerten und dementsprechend neu entscheiden.

b) Verflechtungen mit dem Ballungsraum Salzburg

Hinzu tritt in Ainring die Besonderheit, dass wegen der Lage im unmittelbaren Einzugsgebiet von Salzburg ein zusätzlicher, regional besonderer Druck auf den Wohnungsmarkt ausgeübt wird, der wegen des Grenzübertritts aus den bayerischen statistischen Daten nicht ableitbar ist. Dem Masterplan für die Kernregion Salzburg kann entnommen werden, dass „unter Einrechnung des bereits bestehenden Wohnungsdefizits für die Stadt [Salzburg] ein Neubaubedarf von ca. 11.000 Wohnungen geschätzt wird, für Salzburg-Umgebung rund 12.000.“ Gleichzeitig schlägt der Masterplan Salzburg neben (jeweils einer stattlichen Anzahl von Wohnungen) für Laufen-Oberndorf, Freilassing, Teisendorf, Piding und Bad Reichenhall auch in Ainring den Bedarf von 500 Wohnungen im S-Bahnbereich vor.

Zu dem unter a) berechneten Bedarf von etwa 500 Wohnungen kämen also nochmal 500 Wohnungen aus dem unter b) dargelegten Bedarf hinzu. Wenn man den zeitlichen Horizont auch hier über 10 Jahre anlegt also 50 weitere Wohnungen pro Jahr.

c) Verflechtungen mit dem Oberzentrum Freilassing, Vergleiche mit Landkreis und Bayern

Die Stadt Freilassing und die Gemeinde Ainring beeinflussen sich gegenseitig sehr stark, alleine schon durch die Tatsache, dass teilweise Ortsteile ineinander übergehen. Hauptsächlich darf hier die Salzstraße im Ortsteil Perach genannt werden. Auf der westlichen Straßenseite befindet sich das Gemeindegebiet Ainring und auf der östlichen Straßenseite das Stadtgebiet Freilassing. Auch im Übrigen sind diese Gebietskörperschaften räumlich so nahe zusammen, dass sich in der Bevölkerungsentwicklung keine signifikanten Unterschiede aufdrängen. Für die Stadt Freilassing aber sieht der Demographie-Spiegel bis 2039 eine Steigerung von 4,1 Prozent vor. Für Ainring wie schon ausgeführt ein Minus von 0,4 Prozent. Es ist nicht plausibel und nicht nachvollziehbar warum sich Freilassing in der Bevölkerungsvorausberechnung von Ainring absetzen sollte. Vielmehr ist zu erwarten, dass auch aus dem Oberzentrum Freilassing - zusätzlich zum Ballungsraum Salzburg - weiterer Bedarf an Wohnungen auch in Ainring entsteht.

Im Landkreis Berchtesgadener Land insgesamt sind 2,5 Prozent prognostiziert und in Bayern 3,2 Prozent.

d) Gründe für den niedrigen Stand der erstellten Wohnungen in den vergangenen Jahren und neue politische Ausrichtung

Die geringe Bautätigkeit der vergangenen Jahre und die damit einhergehende geringe Fertigstellung von neuen Wohnungen war der politischen Ausrichtung der damaligen Entscheidungsträger geschuldet. Auch mangelnde Möglichkeiten der Entwicklung, meist aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten.

Es sind wenig neue Wohnungen entstanden und in der Folge ist die Bevölkerung leicht zurückgegangen. Dieser Umstand hat auch einen „Stau“ verursacht, der unter e) ausgeführt wird.

Aktuell hat sich der Gemeinderat im Zuge der Diskussion um die Ergebnisse der Sozialraumanalyse kritisch mit den Folgen auseinandergesetzt und strebt nun im Rahmen des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes eine Entwicklung an, die das Ziel verfolgt, über die nächsten 10 Jahre wenn möglich etwa 50 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen, um etwa 100 Personen pro Jahr Bevölkerungszuwachs zu erreichen. Nach 10 Jahren soll die Situation neu bewertet werden.

e) Tatsächlich aktenkundiger Bedarf

Neben den vorstehend erläuterten Berechnungen ist aber ein (anhand einer in der Gemeindeverwaltung geführten Bewerberliste, die kürzlich neu abgefragt wurde und somit aktuell und bereinigt ist) Bedarf bekannt von derzeit knapp 200 Bewerbungen für Wohnraum (Bedarf besteht gemäß der Bewerberliste insbesondere an Baugrundstücken, aber auch Eigentums- und Mietwohnungen). Die weit überwiegende Zahl betrifft echte Einheimische. Das bedeutet, dass tatsächlich die Gefahr besteht, dass weitere Personen durch Wegzug den Bevölkerungsstand mindern sofern kein neuer Wohnraum geschaffen werden kann. Dies ist im Prinzip ebenso als zusätzlicher Bedarf zu sehen zu den zuvor errechneten und angestrebten 100 Personen Zuwachs pro Jahr. Bei einem zeitlichen Horizont wieder von 10 Jahren wären dies wiederum etwa 10 Wohnungen pro Jahr zusätzlich.

Zusammenfassung zu Ziffer 2.1.10:

- a) 500 Wohnungen
- b) 500 Wohnungen
- c) keine Berechnung möglich
- d) –
- e) 100 Wohnungen

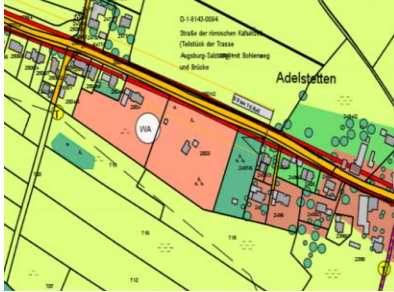
Mithin insgesamt 1.100 Wohnungen nachgewiesener Bedarf in den nächsten 10 Jahren.


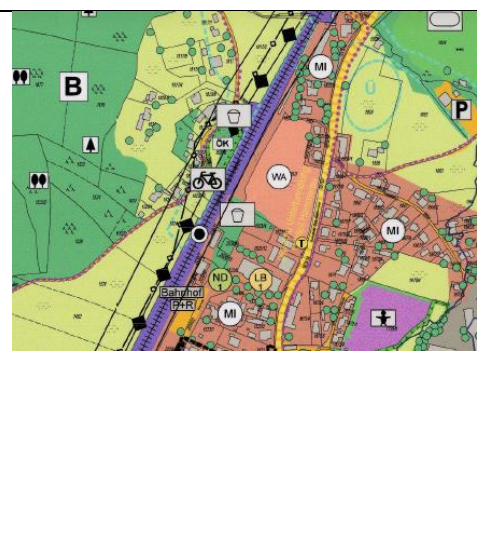
Der Gemeinderat strebt aber eine maßvolle Entwicklung an und hält daher an dem unter a) formulierten Ziel fest, auch wenn der tatsächliche Bedarf oder die Nachfrage noch wesentlich höher sein dürfte. Vorrangig soll -so der politische Wille- dabei darauf geachtet werden, dass familiengerechte Wohnungen für Einheimische entstehen, weniger Singlehaushalte. Dies vor dem Hintergrund, dass erwartet wird, dass den unter Ziffer 2.1.10 a) gemachten Aussagen vor allem mit der Schaffung von familiengerechten Wohnungen entgegengewirkt werden kann. Gelingt dies tatsächlich, dürfte sich der Wert von 1,96 Einwohnern pro Wohnung künftig erhöhen.

3. Bestehende Flächenpotentiale der Gemeinde Ainring

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotentiale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

3.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

 <p>Das Bild zeigt einen Ausschnitt aus einem Flächennutzungsplan. Eine Straße ist als 'BP Römerstraße' beschriftet. Die umliegenden Flächen sind in verschiedenen Farben (Rot, Grün, Gelb) markiert, was auf unterschiedliche Nutzungszwecke hinweist. Es sind auch Gebäude und Bäume dargestellt.</p>	<p>Fläche „Römerstraße-Ost“, Wohngebiet Etwa 8.000 m². Bebauungsplan derzeit in Aufstellung. Vorgesehen ist eine flächensparende Planung mit 28 Wohneinheiten. Geplante Umsetzung: Baubeginn Ende 2023, Bezug 2025.</p>
 <p>Das Bild zeigt einen Ausschnitt aus einem Flächennutzungsplan. Eine Straße ist als 'Adelstetten' beschriftet. Die umliegenden Flächen sind in verschiedenen Farben (Rot, Grün, Gelb) markiert. Es sind auch Gebäude und Bäume dargestellt.</p>	<p>Fläche „Adelstetten“, Wohngebiet Etwa 16.000 m². Bebauungsplanverfahren noch nicht eingeleitet wegen fehlender Flächenverfügbarkeit, zudem schwierige Verhältnisse in Sachen Immissionsschutz und Beseitigung Oberflächenwasser.</p>

	<p>Fläche „Mitterfelden Süd“, Wohngebiet.</p> <p>Etwa 20.000 m².</p> <p>Bebauungsplanverfahren noch nicht eingeleitet wegen fehlender Flächenverfügbarkeit (viele unterschiedliche Grundeigentümer, vor allem ein Großgrundbesitzer).</p>
	<p>Fläche „Hammerau Lechnerwiese“, Wohngebiet.</p> <p>Etwa 11.000 m².</p> <p>Bebauungsplanverfahren noch nicht eingeleitet wegen fehlender Flächenverfügbarkeit bzw. Vorstellung entspricht nicht Planungswillen der Gemeinde.</p> <p>Zudem schwierige Verhältnisse in Sachen Immissionsschutz (Bundesstraße, Bahnlinie).</p>

3.2 Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

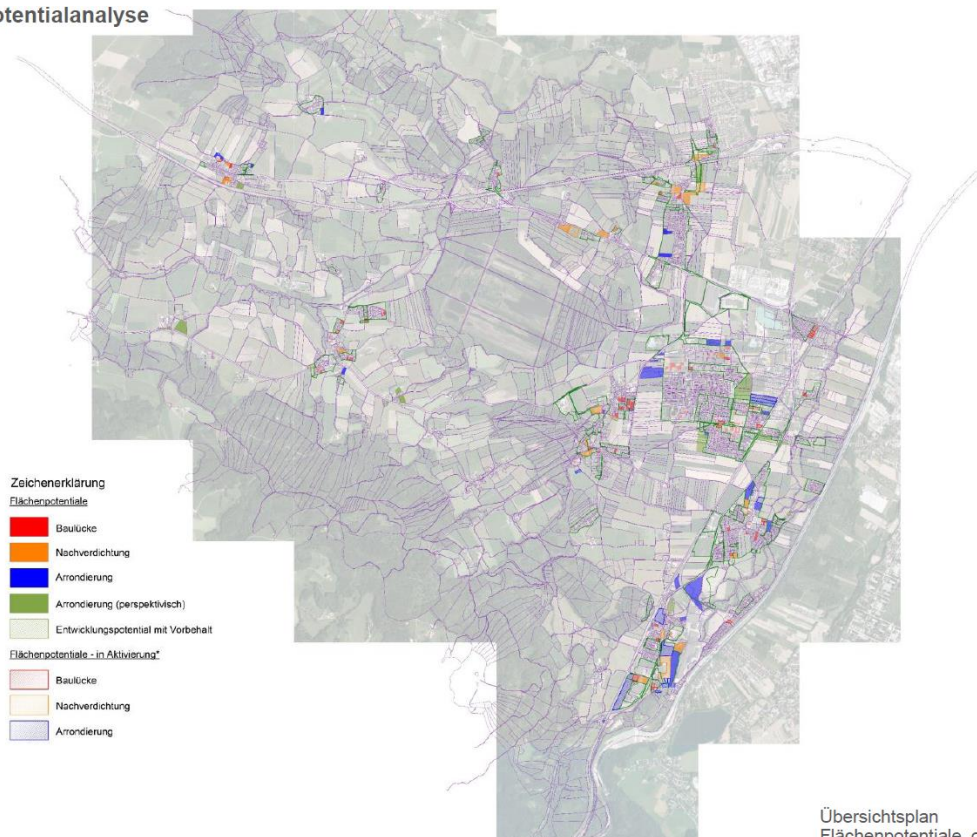
3.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.

Ziffer 3.2 und 3.3 wird gemeinsam behandelt unter folgendem Bericht über die Erstellung des gemeindlichen Baulückenkatasters mit Aktivierungsstrategie.

Die Flächen der Gemeinde Ainring wurden unter stadt- und umweltplanerischen bzw. landschaftspflegerischen Aspekten einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen, welche Flächen- und Nutzungspotenziale bestehen. Die Flächenpotentialanalyse wurde in folgenden Schritten durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf Grundlage des Liegenschaftskatasters, der digitalen Flurkarte sowie einer Luftbildauswertung einschließlich Prüfung der Eigentumsverhältnisse;
2. Auswertung übergeordneter Planungen und bestehender Bauleitpläne (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, sonstige Satzungen);
3. Vorabstimmung der Analyseergebnisse i.V.m. der Sozialraumanalyse mit der Regierung von Oberbayern (Mai 2021);
4. Ortsbegehung zur Prüfung der vorausgewählten Flächen hinsichtlich örtlich erkennbarer Restriktionen, hinsichtlich vorhandener Baustruktur und hinsichtlich des baulichen Zustands vorhandener Bebauung sowie zur Erhebung von Leerstands-, Nach- und Umnutzungspotentialen (August 2021);
5. Erstellung von Karten und Datenlisten zur Dokumentation des Zwischenstands der Flächenpotentialanalyse;

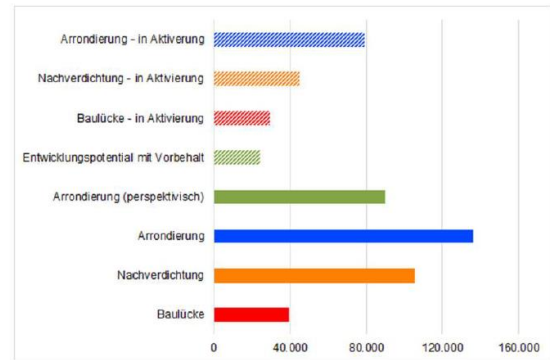
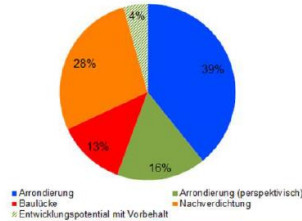
Ergebnis Flächenpotentialanalyse



Ergebnis Flächenpotentialanalyse

Übersichtstabellen u. Diagramme Flächenpotentiale:

Erhebungskategorie	Anzahl Potentialgrundstücke	Fläche Potentialgrundstücke (m²)
Baulücke	38	39.267
Nachverdichtung	19	105.769
Arrondierung	38	135.168
Arrondierung (perspektivisch)	21	90.084
Entwicklungspotential mit Vorbehalt	16	24.310
Baulücke - in Aktivierung	13	29.333
Nachverdichtung - in Aktivierung	11	45.129
Arrondierung - in Aktivierung	15	79.216

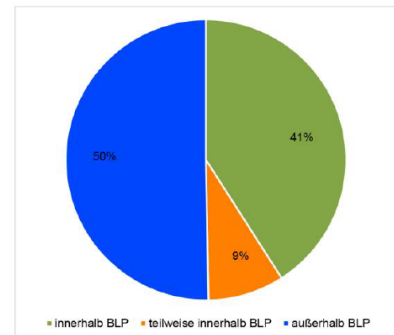


Arrondierung			Arrondierung (perspektivisch)			Entwicklungspotential mit Vorbehalt			Baulücke			Nachverdichtung		
Nutzung gem. FNP	Anzahl Potentialgrundstücke	Fläche Potentialgrundstücke (m²)	Nutzung gem. FNP	Anzahl Potentialgrundstücke	Fläche Potentialgrundstücke (m²)	Nutzung gem. FNP	Anzahl Potentialgrundstücke	Fläche Potentialgrundstücke (m²)	Nutzung gem. FNP	Anzahl Potentialgrundstücke	Fläche Potentialgrundstücke (m²)	Nutzung gem. FNP	Anzahl Potentialgrundstücke	Fläche Potentialgrundstücke (m²)
Allgemeines Wohngebiet	7	21.302	Allgemeines Wohngebiet	3	10.807	Allgemeines Wohngebiet	4	7.454	Allgemeines Wohngebiet	26	33.205	Allgemeines Wohngebiet	3	26.330
Dorfgebiet	4	9.370	Fläche für die Landwirtschaft	15	75.990	Dorfgebiet	2	2.191	Dorfgebiet	13	23.634	Dorfgebiet	11	34.049
Fläche für den Gemeinbedarf	3	25.114	Öffentliche Grünfläche	2	1.853	Fläche für die Landwirtschaft	6	13.500	Gewerbegebiet	3	4.652	Fläche für die Landwirtschaft	6	36.433
Fläche für die Landwirtschaft	9	38.199	Streuobstbereiche	1	1.200	Mischgebiet	1	495	Mischgebiet	6	8.177	Gewerbegebiet	3	28.476
Gewerbegebiet	10	53.533				Streuobstbereiche	1	684	Öffentliche Grünfläche	2	3.311	Industriegebiet	1	8.329
Industriegebiet	7	50.884							Wohnbaufläche	2	2.051	Mischgebiet	1	2.419
Medizin	3	3.275										Öffentliche Grünfläche	2	12.915
Öffentliche Grünfläche	5	18.927										Sondergebiet	1	7.420
												Streuobstbereiche	1	505
Gesamtanzahl Potentialgrundstücke	53		Gesamtanzahl Potentialgrundstücke	21		Gesamtanzahl Potentialgrundstücke	16		Gesamtanzahl Potentialgrundstücke	51		Gesamtanzahl Potentialgrundstücke	30	
Gesamtfläche Potentialgrundstücke (m²)	216.334		Gesamtfläche Potentialgrundstücke (m²)	90.084		Gesamtfläche Potentialgrundstücke (m²)	24.310		Gesamtfläche Potentialgrundstücke (m²)	68.800		Gesamtfläche Potentialgrundstücke (m²)	150.930	

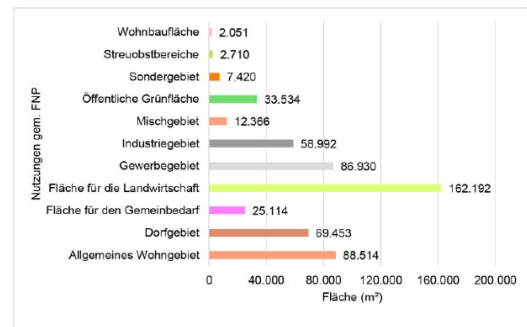
Ergebnis Flächenpotentialanalyse

Übersichtstabellen u. Diagramme zu Nutzungen gem. FNP u. verbindlicher Bauleitplanung:

Erhebungskategorie	innerhalb BLP	außerhalb BLP	teilweise innerhalb BLP
Arrondierung	17	31	5
Arrondierung (perspektivisch)	4	16	1
Baulücke	34	15	2
Nachverdichtung	13	12	5
Entwicklungspotential mit Vorbehalt	2	12	2



Nutzung gem. FNP	Anzahl Potentialgrundstücke	Fläche Potentialgrundstücke (m²)
Allgemeines Wohngebiet	43	89.514
Dorfgebiet	30	69.453
Fläche für den Gemeinbedarf	8	25.114
Fläche für die Landwirtschaft	38	162.192
Gewerbegebiet	16	86.930
Industriegebiet	8	58.992
Mischgebiet	10	12.366
Öffentliche Grünfläche	12	33.534
Sondergebiet	1	7.420
Streuobstbereiche	3	2.710
Wohnbaufläche	2	2.051



6. Abstimmung der vorausgewählten Flächen mit der Gemeindeverwaltung;

7. Baulücken- und Leerstandserhebung durch Bürgerbefragung mittels Anschreiben und Aushang am Rathaus, Veröffentlichung in der Gemeindezeitung (Dezember 2021 – Februar 2022):

Im Übrigen wird wegen des großen Umfangs auf den Abschlussbericht (49 Seiten) des Baulücken- und Leerstandskatasters mit Aktivierungsstrategie verwiesen, welches jederzeit auf Hinweis von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt wird.

Tatsächlich war jedoch der Rücklauf der angeschriebenen Grundeigentümer überraschend hoch bzw. die Bürgerbefragung sehr positiv zu bewerten.

Etliche Grundeigentümer haben vom Beratungsangebot Gebrauch gemacht. In der Folge wurden inzwischen schon mehrere Bauvoranfragen eingereicht, um die Grundstücke zügig einer Bebauung zuzuführen.

Als in diesem Sinne „aktiviert“ können aktuell bereits angesehen werden:

- Fl.Nr. 2526/2 im Ortsteil Perach, EH
- Fl.Nr. 2689 im Ortsteil Perach, 3 bis 4 Wohneinheiten
- Fl.Nr. 1867/3 im Ortsteil Hammerau, EH
- Fl.Nr. 1503 und 1503/1 im Ortsteil Au, voraussichtlich 8 Wohneinheiten

Vorgesehen ist, diese Abfragen gemäß dem Baulückenkataster (welches stetig fortzuführen und zu aktualisieren ist) in einem Turnus von 3 Jahren zu wiederholen.

3.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.

Gebäudeleerstand ist nur ganz untergeordnet zu verzeichnen bzw. wäre derzeit nicht bekannt. Im Übrigen wären diese Grundstücke auch erfasst gewesen von der gemeindeweiten Abfrage mittels Fragebogen zum Baulücken- und Brachflächenkataster über die Gemeindezeitung.

Das Kriterium „geringer Leerstand“ ist für die Gemeinde Ainring bereits nach Angaben des StMWBV erfüllt. Dies ist nämlich Ergebnis des vom StMWBV beauftragten Gutachtens im

Zuge des Erlasses der Rechtsverordnung „angespannter Wohnungsmarkt“ im Kontext des Baulandmobilisierungsgesetzes.

Aber auch politisch hat der Gemeinderat Ainring entschlossen gehandelt, in dem seit 2022 eine Zweitwohnungssteuer eingeführt wurde. Nicht aus finanziellen Gründen, sondern allein um nicht oder nur sporadisch genutzten Wohnraum zu aktivieren.

3.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Gemeinde Ainring unternimmt enorme Anstrengungen um Zug um Zug Innenverdichtungsbebauungspläne aufzustellen. Für weite Teile von Mitterfelden (Bebauungspläne Mitterfelden Süd, Mitterfelden Süd-Ost, Heubergstraße Ost, Höglstraße, Fortbildungsinstitut der Bayerischen Polizei-nördlich der Salzburger Straße, Mitterfelden Mitte- das sind in Summe etwa 260.000 m²) oder z.B. für Perach (116.000 m²) und Thundorf (9.000 m²) ist dies schon in den letzten Jahren erfolgreich gelungen. Für weitere Ortsteile, wie z.B. Feldkirchen (255.000 m²), Heidenpoint „Am Sonnwiesgraben“ (29.000 m²), Ainring A (112.000 m²) oder in Mitterfelden „östlich der Kirchenwegstraße“ (35.000 m²) liegen bereits Aufstellungsbeschlüsse und Planungsaufträge und in Teilen erste Verfahrensschritte vor.

Anmerkung zum Thema Innenverdichtung im Kontext der Flächensparoffensive:

Mit Verwunderung und noch größerer Verärgerung muss die Gemeinde Ainring zur Kenntnis nehmen, dass die Gemeinde Ainring nicht in die Verordnung zur Festlegung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen wurde. Einerseits werden die Gemeinden aufgefordert Flächen zu sparen und die Innen- vor Außenentwicklung zu forcieren, was wir aus tiefster Überzeugung und mit großem Engagement und Aufwand auch gerne unterstützen. Andererseits aber werden der Gemeinde die notwendigen gesetzlichen Instrumente nicht zur Verfügung gestellt. Das Baulandmobilisierungsgesetz hätte echte Erleichterungen gebracht

und eine Nachverdichtung wäre erleichtert möglich gewesen (Beispiel: Überbau einer bestehenden Garage für Einliegerwohnung, nur ein „Uraltbebauungsplan“ steht mit seinen Festsetzungen dagegen; Bau eines Doppelhauses auf einem Baulückengrundstück, der „Uraltbebauungsplan“ lässt auf dem Grundstück nur ein Einfamilienhaus zu u.v.m.).

Die Gemeinde Ainring hat durch Gutachten (DEMOSPLAN, Dr. Tekles) nachgewiesen, dass **vier** der **fünf** aufgestellten Schwellenwerte überschritten werden, und dies zum Teil deutlich:

- Die durchschnittliche Mietbelastung überschreitet in Ainring mit **30,6 %** den gewählten Schwellenwert von 20 % um mehr als die Hälfte.
- Auch in Bezug auf die Wohnversorgungsquote führen die im Gutachten der Gemeinde Ainring vorgelegten Zahlen zu einer deutlichen Überschreitung des Schwellenwertes von 6 Prozentpunkten; maßgeblich ist hier – so unser Verständnis – die Differenz zwischen dem rechnerischen Wohnungsbedarf (ca. 8 %) mit dem Zuwachs der Wohnungsbestände (in Ainring 1,2 %).
- Das Kriterium „geringer Leerstand“ ist bereits nach Angaben des StMWBV erfüllt.
- - Ein hohes Wohnungsdefizit wurde im Gutachten der Gemeinde Ainring für den konkreten Einzelfall - also qualitativ hochwertiger als die standardisierte Abfrage über statistische Daten - nachgewiesen.
- Hinzu tritt in Ainring die Besonderheit, dass wegen der Lage im unmittelbaren Einzugsgebiet von Salzburg ein zusätzlicher, regional besonderer Druck auf den Wohnungsmarkt ausgeübt wird, der wegen des Grenzübertritts aus den bayerischen statistischen Daten nicht ableitbar ist.

Es ist bekannt, dass eine Nachbarkommune (Oberzentrum) zunächst in die Rechtsverordnung aufgenommen war und auf deren eigenes Bestreben wieder herausgenommen wurde, was natürlich Probleme bereitet haben dürfte, wie man mit dem benachbarten Grundzentrum Ainring umgehen soll.

Demzufolge drängt sich der Verdacht auf, dass das angewendete System zur Ermittlung des Geltungsbereichs der Rechtsverordnung nicht konsequent umgesetzt wurde, sondern vielmehr - zumindest was die Gemeinde Ainring betrifft - politisch motiviert und willkürlich erfolgte. Dieser Umstand führt diesseits im Hinblick auf die enormen Anstrengungen, die wir unternehmen um die Flächensparoffensive zu unterstützen und die aufgestellten Regeln einzuhalten, zu großer Frustration.

4. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

4.1 Gesamtstrategie der Gemeinde Ainring

Die bereits geschilderte tatsächliche Wohnungsnot, ablesbar an der gemeindlichen Bewerberliste sowie die rechtlichen Vorgaben machen es notwendig, über eine Gesamtstrategie zur Siedlungsentwicklung unter dem Aspekt des unbestreitbar notwendigen Flächensparens zu entwickeln. Die hierzu geführten Diskussionen in den gemeindlichen Gremien tragen zur Bildung eines Bewusstseins und klarer politischer Bekenntnisse und Willensbildung bei. Dies wiederum ist notwendig, um handeln zu können, wenn sich Gelegenheiten ergeben. Beispielhaft erwähnen wir den Umbau eines ehem. Einkaufsmarktes zu einem Feuerwehrgerätehaus in Mitterfelden unter gleichzeitigem Umbau des bisherigen Feuerwehrgerätehauses in eine gewerblich genutzte Immobilie.

Die in der Gemeinde Ainring entwickelte Strategie wird nachfolgend zusammengefasst:

- a) Erstellung **Baulücken- und Brachflächenkataster** mit Aktivierungsstrategie. Sh. Ausführungen unter Punkt 3.3.
- b) Nachverdichtungsbebauungspläne. Sh. Ausführungen unter Punkt 3.5.
- c) **Flächeneffizienz**

Es ist gefestigte Meinungsbildung in den gemeindlichen Gremien, dass verfügbare Flächen möglichst effizient genutzt werden sollen.

Nicht mehr denkbar ist heute z.B. ein Discountmarkt am Ortsrand, der die Stellplätze alle oberirdisch vorsieht (Asphaltsee):



Gefordert wird künftig vielmehr eine Mehrfachnutzung. Beispielsweise Einkaufsmarkt im EG, darüber Wohnungen, wenig Stellplätze erdgeschossig, Stellplätze hauptsächlich in Tiefgaragen. Am besten noch mit PV-Nutzung auf dem Dach.



d) Aktive Bodenpolitik

Im Zuge der Gesamtstrategie, welche sich der Gemeinderat Ainring erarbeitet hat, sind flankierend auch noch folgende Punkte zu erwähnen:

- Zweitwohnungssteuer erlassen. Sh. auch Punkt 3.4.

- Erlass Vorkaufssatzungen nach §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

„Die Gemeinde kann in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.“

Für zwei Gebiete (Mitterfelden Ost und Mitterfelden Süd) hat der Gemeinderat Ainring von diesem Instrument im Sinne einer langfristigen Strategie und Bodenpolitik Gebrauch gemacht.

- Bauverpflichtung

Es gibt in der Gemeinde Ainring noch ausgewiesene Bebauungspläne (teils mehrere Jahrzehnte alt) die teilweise nicht vollzogen sind, da die Grundeigentümer die Grundstücke - aus welchen Gründen auch immer - nicht an den Markt geben. Im Hinblick auf die große Wohnungsnot ist dies besonders ärgerlich. Aktuell und künftig wird bei Ausweisung neuer Bebauungspläne ausschließlich so verfahren, dass durch städtebaulichen Vertrag eine Bauverpflichtung begründet wird, so dass sichergestellt ist, dass die Grundstücke nicht spekulativ verwaltet, sondern tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden.

- Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Ebenso nutzt die Gemeinde die Vorteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 BauGB. Bebauungspläne, die nicht innerhalb der vereinbarten Frist umgesetzt werden, werden aufgehoben.

e) neue Wohnkonzepte (z.B. betreutes Wohnen)

Beispielhaft erwähnt werden darf in diesem Zusammenhang auch der Aufbau eines ausgeklügelten gemeindeweiten Konzeptes zum betreuten Wohnen. Die Hoffnung ist, dass - sofern die Bürger in ihrer gewohnten Umgebung weiterhin wohnen können - diese tatsächlich das Angebot des betreuten Wohnens annehmen und dafür aber ihre derzeitigen Wohnräume oder Häuser frei machen um beispielsweise Familien den Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Dafür ist es notwendig, eine Anlage für betreutes Wohnen in jedem größeren Ortsteil zu erstellen.

Beispiel: Geplantes betreutes Wohnen in Ainring, Grundstück ehem. Altwirt:



4.2 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Auslegungshilfe ist zu entnehmen, dass sich der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen ergibt. Es wird in der Auslegungshilfe dazu ausgeführt:

„Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik.“

Folgt man dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik, würde die Gemeinde Ainring bis zum Jahr 2039 einen Bevölkerungsrückgang (-0,4 %) verzeichnen.

Ein solcher erscheint aber insbesondere auf Grund der unter Ziffer 2.1.9 dargelegten herausragenden wirtschaftlichen Dynamik der Gemeinde Ainring sowie insbesondere aufgrund der Lage in direkter Nähe zum Oberzentrum Freilassing und zum Ballungsraum Salzburg nicht zu erwarten. Zur Darlegung des Bedarfs hat die Gemeinde Ainring unter Ziffer 2.1.10 für Ainring zudem geltende besondere Indikatoren, welche ein anderes Ergebnis begründen, näher dargelegt:

- Vorhandenes Gutachten, Sozialraumanalyse Dr. Tekles
- Verflechtungen mit dem Ballungsraum Salzburg
- Verflechtungen mit dem Oberzentrum Freilassing
- Vergleich mit der Bevölkerungsprognose des Landkreises Berchtesgadener Land
- Vergleich mit der Bevölkerungsprognose Bayern
- Politische Ausrichtung früher und aktuell
- Tatsächlich vorhandener und angemeldeter Bedarf (Bewerberliste)

Flankierend sei noch erwähnt, dass die Gemeinde Ainring in der Strukturkarte zum LEP als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt ist. Demzufolge sind diese vorrangig zu entwickeln (LEP 2.2.4, Vorrangprinzip).

In Ziffer 2.1.10 wurde also ein Bedarf von 1.100 Wohnungen für die nächsten 10 Jahre ermittelt.

Hiervon sind die aktuell vorhandenen Flächenpotenziale abzuziehen:

Ziffer in diesem Bericht	Bezeichnung	Wohneinheiten
3.1	<i>Potential Flächennutzungsplan:</i> - Römerstraße Ost	28
3.3	Baulückenkataster mit Aktivierungsstrategie	14
3.4	Leerstandskataster mit Aktivierungsstrategie	0
3.5	<i>Potential Nachverdichtungsbebauungspläne:</i> - Perach (hier: Lindenweg) - Perach (hier: Heidenpoint, Hallerstraße) - Mitterfelden Mitte (hier: Goethestraße) - Mitterfelden Mitte (hier: Rosengarten) - Kirchenwegstraße Ost (in Aufstellung, geplant verdichtetes Bauen in S-Bahnnähe)	6 13 7 30 90
	Gesamt	188
	Gerundet	190

Hinweis:

Es handelt sich hier um den Stand 13.09.22. Es ist zu erwarten, dass es gelingt, diese Zahlen noch zu erhöhen.

Ermittelter Wohnraumbedarf:	1.100
Abzüglich derzeit vorhandene Flächenpotentiale	190
Bedarf an zusätzlichen Wohnraum (Wohneinheiten)	910

Im Zuge der Diskussion im Gemeinderat zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring hat sich der Gemeinderat noch für eine durchschnittliche Größe eines Baugrundstückes von brutto 650 m² ausgesprochen, was einem aus dieser Berechnung (auf 15 Jahre angelegt) einen Bedarf von 18.72 ha Fläche ergeben hätte:

Wohnflächenbedarfsermittlung

Um abschließend den Bedarf an Wohnflächen zu ermitteln, werden die oben dargestellten Parameter zum prognostizierten Bevölkerungswachstum sowie der geplanten Wohn- und Bebauungsdichte miteinander in Beziehung gesetzt. Darüber hinaus wird bezüglich der Belegdichte noch ein sogenannter "Auflockerungsfaktor" von 25 % ergänzt, der einen eventuellen ansteigenden Bedarf von mehr Wohnraum pro Einwohner berücksichtigt.

Angenommener Einwohnerzuwachs 2013 – 2028 (0,7% p.a.; ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 9659 im Jahr 2016)	1.065 EW
Anzahl benötigter Wohneinheiten bei Belegungsdichte von 2,2 (1.065 EW / 2,2 WE)	484 WE
Auflockerungsbedarf +25 %	121 WE
Gesamtanzahl der benötigten Wohneinheiten	605 WE
Wohngebäude bzw. Grundstücksbedarf (G) bei 2,1 WE je Gebäude (605 WE / 2,1 WE je Gebäude)	288 G

Bruttobauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre			
Nettobaufläche	Bruttobaufläche	Anzahl Grundstücke	
500 m ²	600 m ²	x 288	17,28 ha
520 m²	650 m²		18,72 ha
600 m ²	720 m ²		20,74 ha
700 m ²	840 m ²		24,19 ha
800 m ²	960 m ²		27,65 ha

Tab. 3 Wohnflächenbedarfsermittlung – Bevölkerungszuwachs

Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring, Seite 33.

Inzwischen halten wir derartige Grundstücksgrößen (650 m²) vor dem Hintergrund der Flächensparoffensive und die anzustrebenden flächensparenden Bauweisen und Erschließungsformen nicht mehr für zeitgemäß.

Für die vorliegende Ausarbeitung wird jedoch noch zurückgegriffen auf die statistischen Angaben zu Haushaltgröße pro Wohneinheit (wie dargelegt 1,96) und Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche.

Gemäß den statistischen Daten des Landesamtes für Statistik waren im Jahr 2020 160 ha (entspricht 4,9 Prozent der Gemeindefläche) als Wohnbaufläche belegt für 5.015 Wohneinheiten, mithin 31,34 Wohneinheiten pro Hektar

Die Umrechnung ergibt:

910 Wohneinheiten dividiert mit 31,34 = **29,04 ha Bedarf an Wohnbaufläche für die kommenden 10 Jahre.**

Im Ergebnis ist damit rechnerisch der Bedarf für die vorliegende Baulandausweisung „Saalachau Nord“ mit 9.438 m² grundsätzlich nachgewiesen.

Die Gemeinde setzt aber alles daran, den errechneten Bedarf an Wohnbaufläche zu mindern, in dem - soweit möglich - ein Schwerpunkt gesetzt wird auf verdichtete Bauweisen in der Nähe der S-Bahnhaltestellen in Mitterfelden und Hammerau, generell flächensparende Bauweisen und Erschließungsformen angestrebt werden und die Vergabe des Wohnraums möglichst an Einheimische gesteuert wird.

5. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Folgekosten der Ausweisung entstehen aus der ggf. erforderlichen technischen Infrastruktur, die zur Erschließung des Baugebietes erforderlich ist. Die Folgekosten von Grünflächen oder auch sozialer Infrastruktur können aufgrund der Lage und Flächengröße vernachlässigt werden. Die notwendige Anzahl von beispielsweise künftig benötigten KITA-Plätzen und die Schülerzahlen sind durch die Sozialraumanalyse ermittelt und es ist dementsprechend Vorsorge getroffen. Allerdings ist eine zentrale Verkehrserschließung zu erstellen einschließlich aller Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Hiermit sind höhere Kosten als bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen verbunden.

Durch die Erforderlichkeit einer kurzfristigen Aktivierung kann das Argument einer möglichen Kostenersparnis aber im Ergebnis nicht zu einem Verzicht auf diese Baulandausweisung führen.

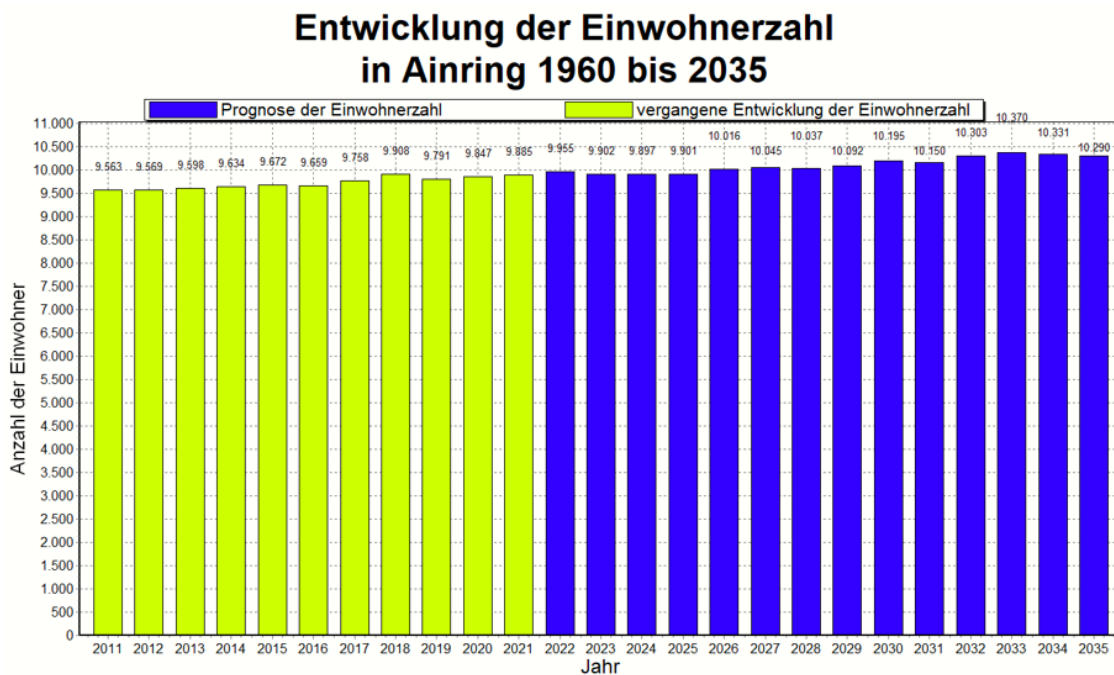
Ergänzende Argumentation zum Wohnungsbedarf:

Die Gemeinde Ainring hat den Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung des StMWi vom 07.01.2020 angefertigt.

Durch eine im Nachgang erstellte ergänzende Studie des Wissenschaftsexperten Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN verfügt die Gemeinde Ainring über wesentlich genauere Daten. Die Bevölkerungsprognosen zwischen dem Büro DEMOSPLAN und dem BayLfStat unterscheiden sich deutlich.

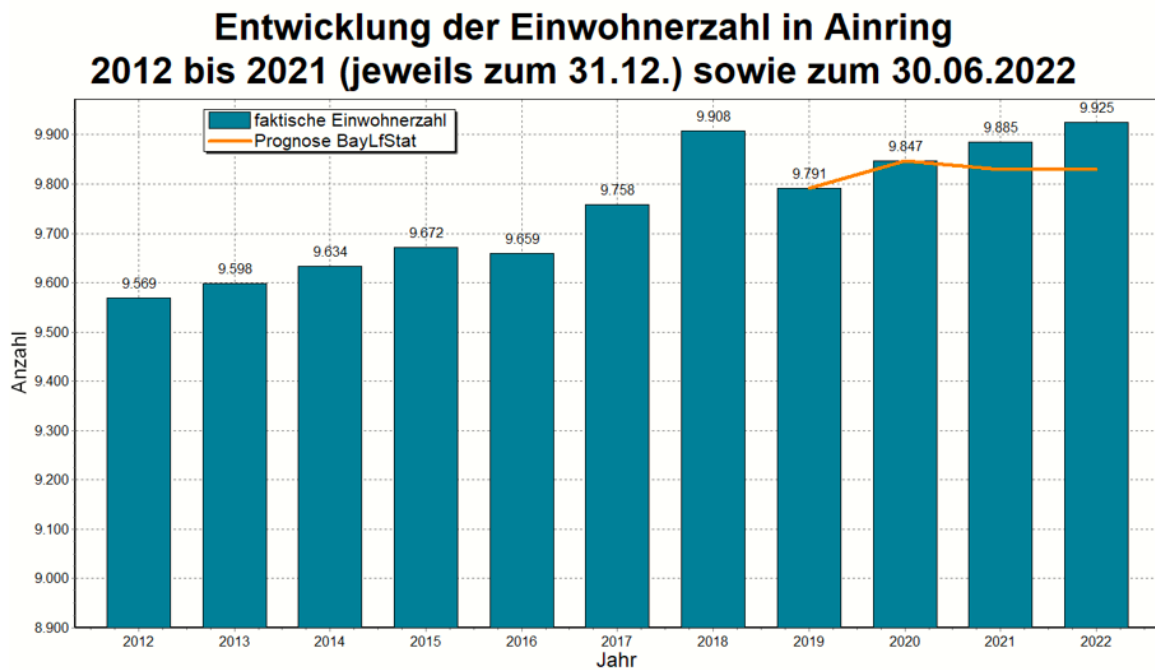
Die Studie belegt:

- Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Ainring ist in der Zeit vom 31.12.2012 bis 30.06.2022 von 9.569 auf 9.925 gestiegen ist. Dies entspricht einer Zunahme der Einwohnerzahlen um 356 Personen (3,7 %).
- Unter Berücksichtigung der Realisierung der weitgehend sicheren Bauvorhaben in Ainring wird die Zahl der Einwohner von 9.885 im Jahr 2021 auf ca. 10.200 im Jahr 2030 steigen.



Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

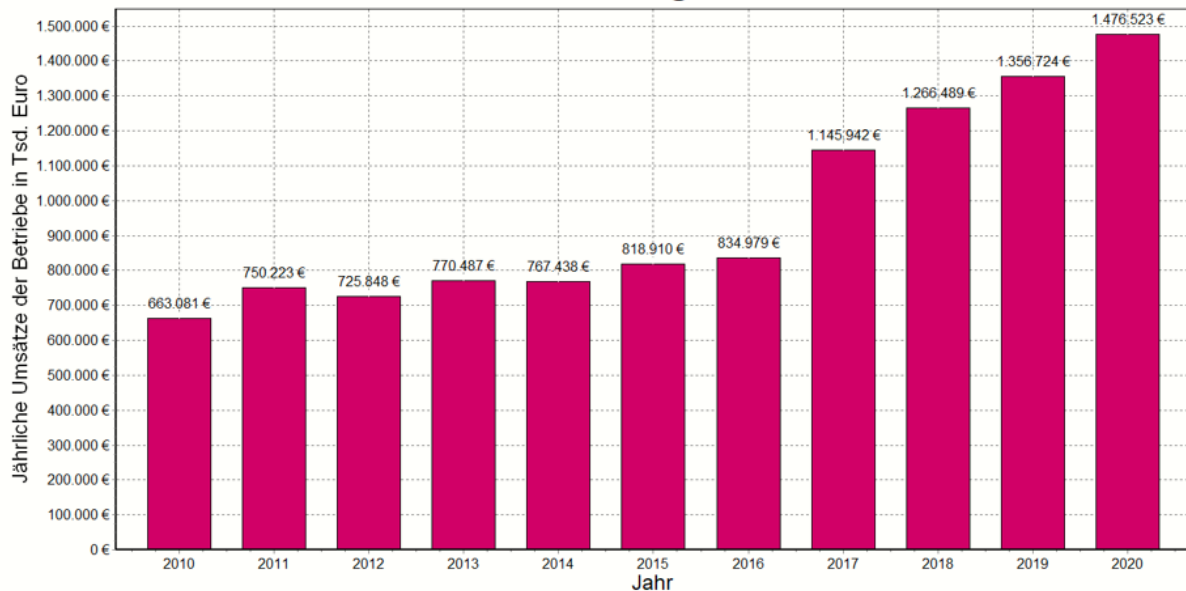
- Demgegenüber würde nach der Prognose des BayLfStat die Einwohnerzahl in Airing auf ca. 9.770 bis 2035 sinken – dies wurde bereits bis 2022 durch die Realität überholt.



Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

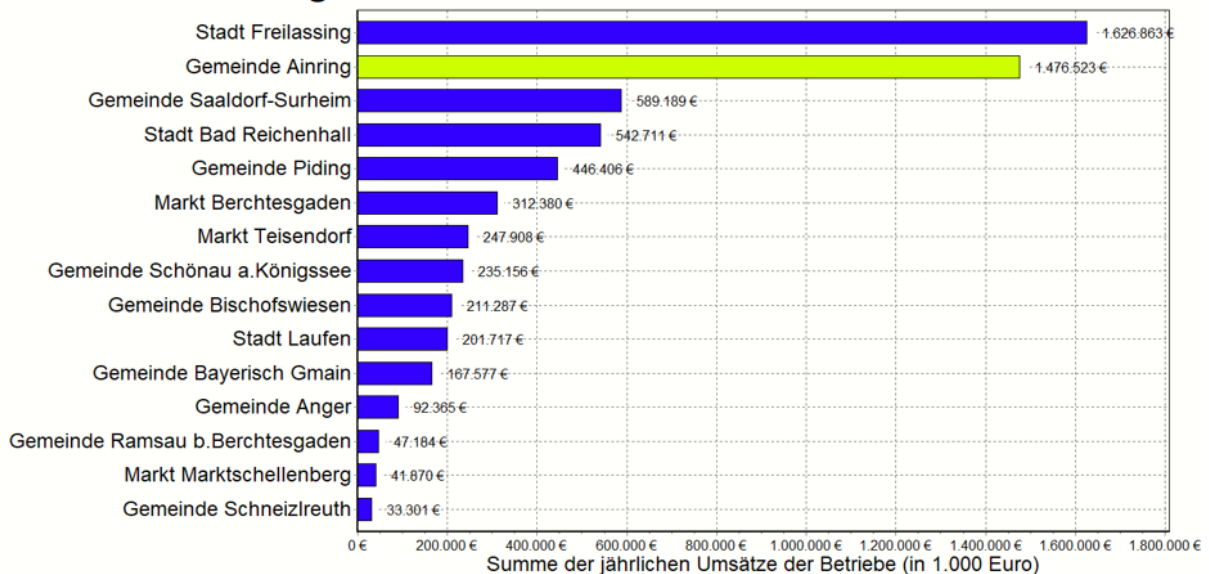
- Die Entwicklung der Umsätze belegen, dass die Gemeinde Ainring im Vergleich mit anderen Gemeinden eine enorm hohe Wirtschaftsdynamik aufweist und bei der Zahl der absoluten Umsätze an zweiter Stelle knapp hinter der Stadt Freilassing, bei den Umsätzen pro Kopf sogar deutlich an der Spitze steht.

Jährliche Umsätze der Betriebe in Tsd. Euro in der Gemeinde Ainring 2010 bis 2020



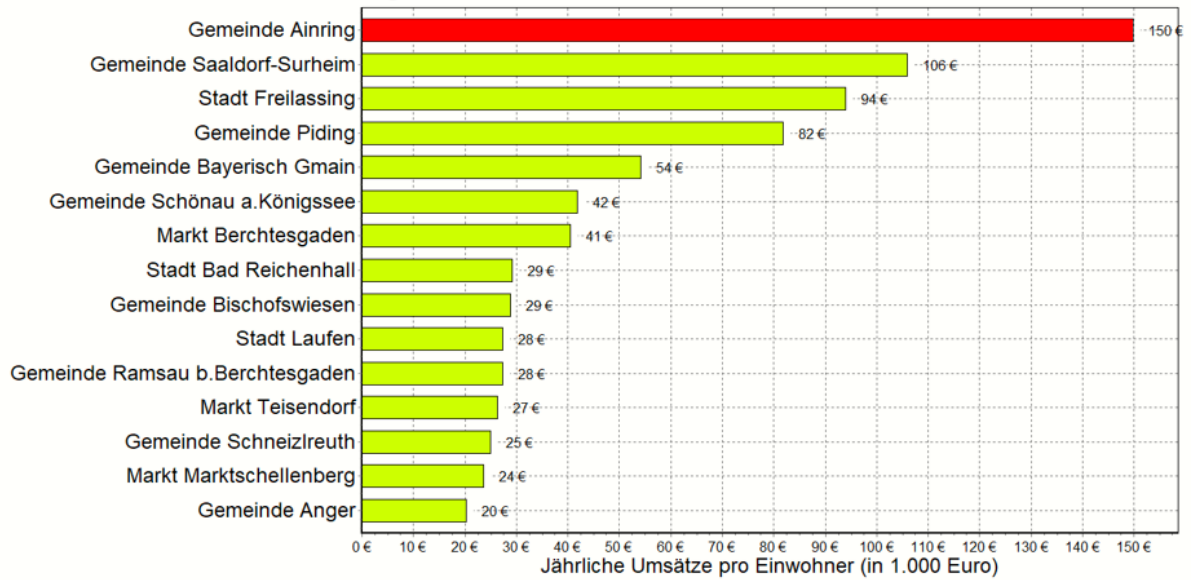
Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

Summe der jährlichen Umsätze der Betriebe (in 1.000 Euro) in der Gemeinde Ainring und den Gemeinden im Landkreis im Jahr 2020



Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

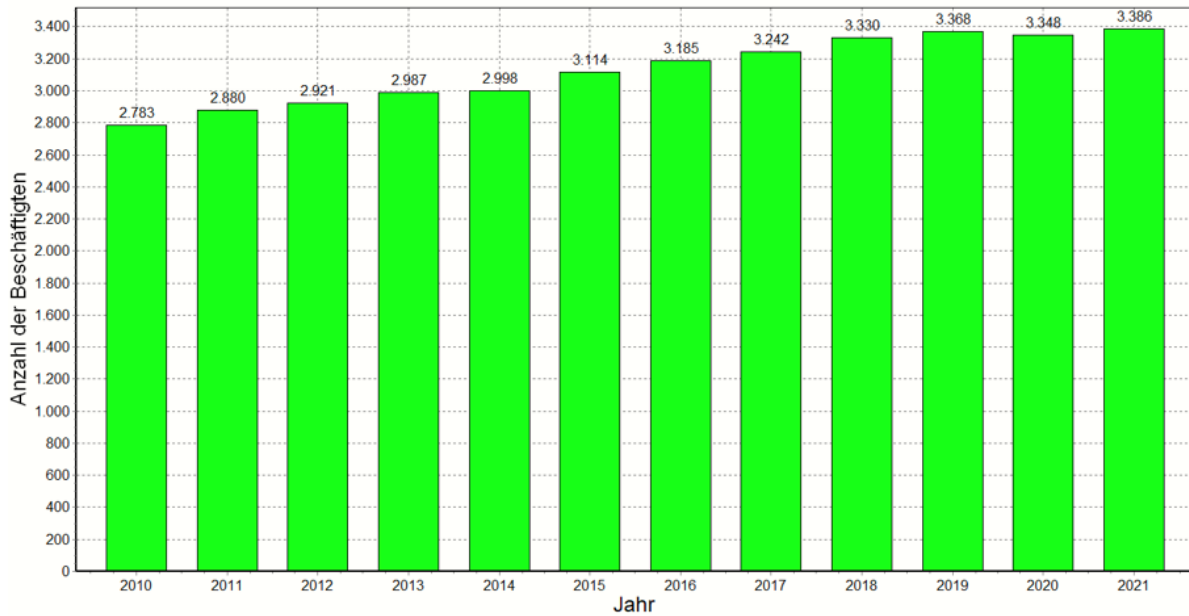
Jährliche Umsätze der Betriebe pro Einwohner (in 1.000 Euro) in der Gemeinde Ainring und Gemeinden im Landkreis im Jahr 2020



Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

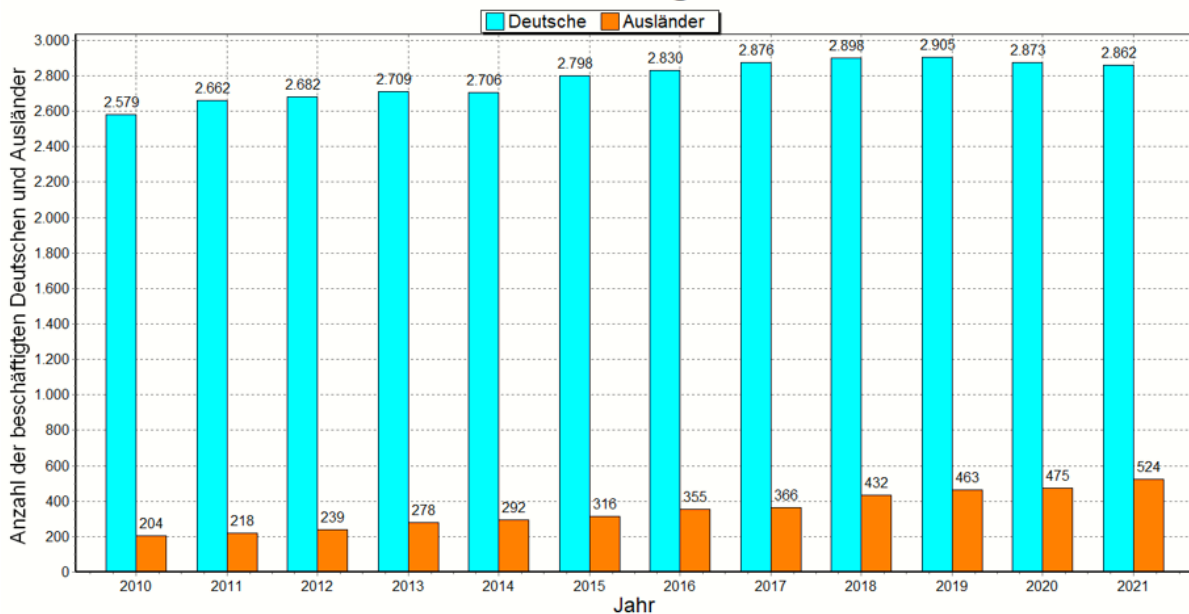
- Trotz der Corona-Pandemie ist die Zahl der Beschäftigten in den vergangenen Jahren gestiegen. Während die Zahl der beschäftigten Ausländer deutlich steigt, sind die Erwerbspotenziale der deutschen Einwohner weitgehend ausgeschöpft.

Anzahl der sozialvers.pfl. Beschäftigten in der Gemeinde Ainring 2010 bis 2021



Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

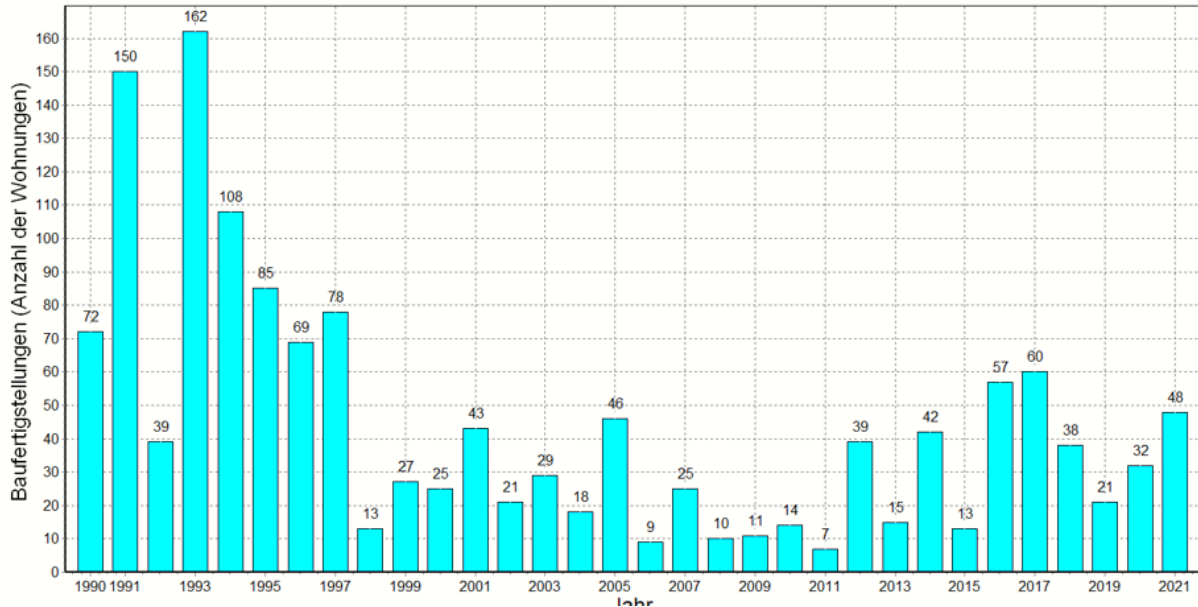
Anzahl der beschäftigten Deutschen und Ausländer in der Gemeinde Ainring 2010 bis 2021



Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

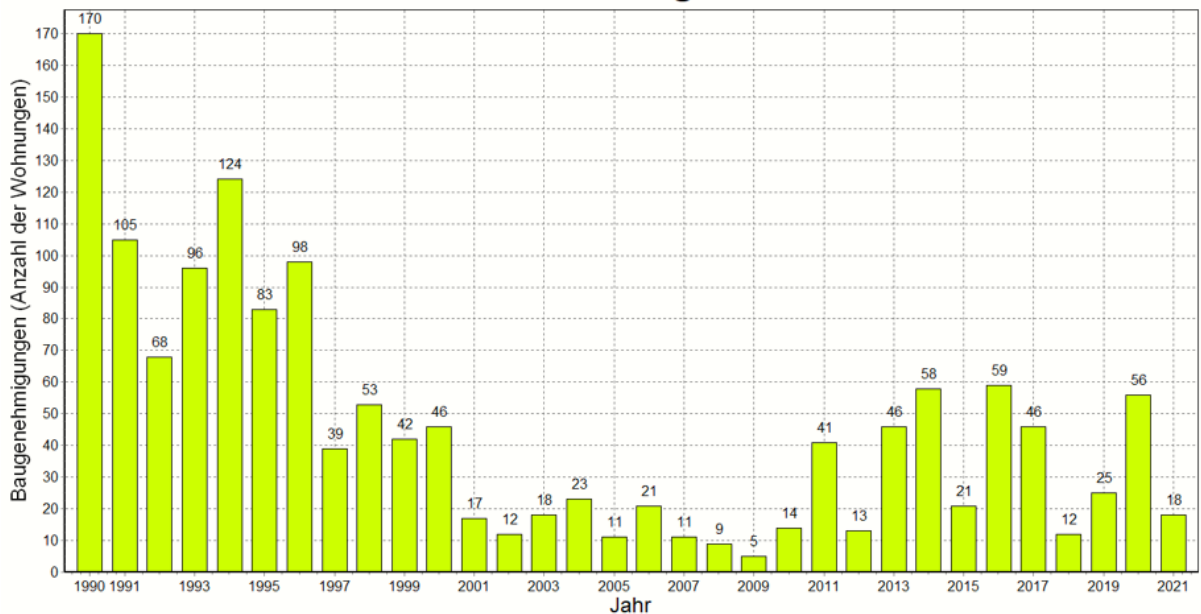
- In den letzten Jahren ist die Zahl der fertiggestellten und genehmigten Wohnung zu gering angestiegen um den Altersersatzbedarf der ansässigen Betriebe durch die Zuwanderung adäquat zu decken.

Fertiggestellte Wohnungen in der Gemeinde Ainring 1990 bis 2021



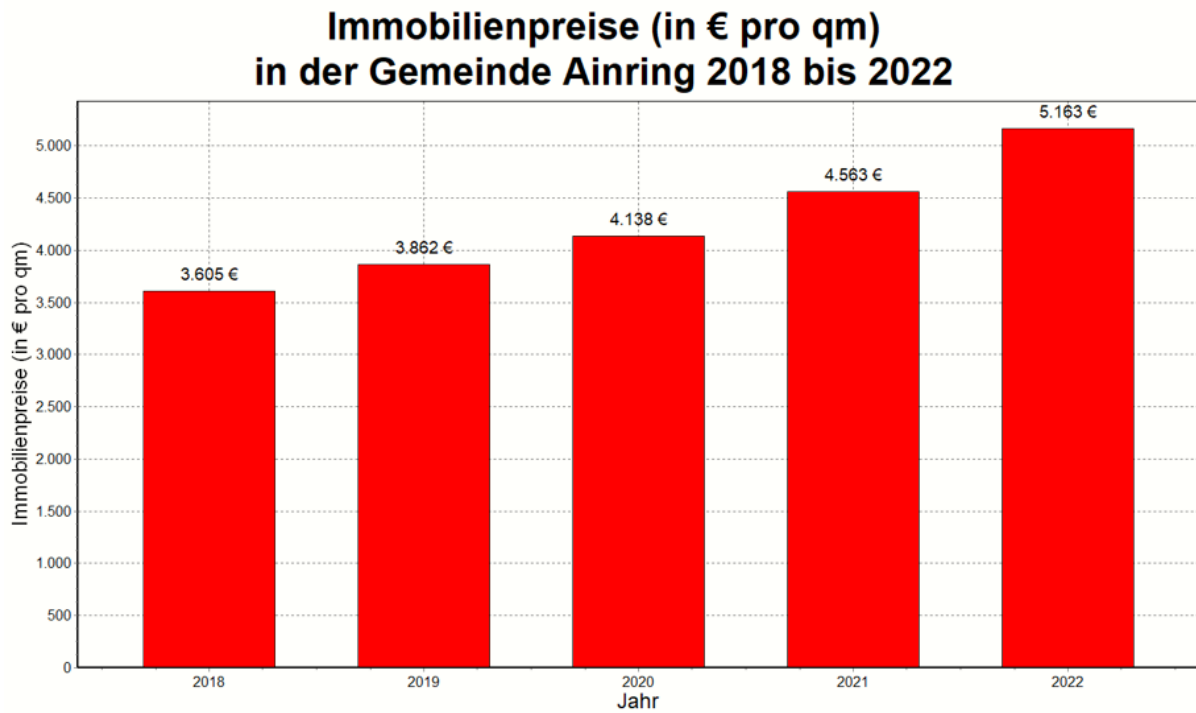
Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

Genehmigte Wohnungen in der Gemeinde Ainring 1990 bis 2021



Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN

- In Folge der Knappheit an Wohnraum in der Gemeinde Ainring stiegen die Mieten stark und die Immobilienpreise massiv an:



Quelle: Zentrale Resultate vom 27.09.2022, bearbeitet von Herrn Dr. Tekles vom Büro DEMOSPLAN