

Bebauungsplan "Ainring A"**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss**Vorgang:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Eingegangene Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange			
Nr.	Schreiben vom	Behörde/Einwender	Verzicht auf weitere Beteiligung am Verfahren
1	06.12.2023	Gemeinde Saaldorf-Surheim	<input type="checkbox"/>
2	06.12.2023	Türk Telekom International AT GmbH	<input type="checkbox"/>
3	06.12.2023	Bayernwerk Netz GmbH	<input type="checkbox"/>
4	08.12.2023	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. (BIV)	<input type="checkbox"/>
5	09.12.2023	Kreisbrandrat Berchtesgadener Land – BSD für den abwehr. Brandschutz	<input type="checkbox"/>
6	11.12.2023	EUREGIO-Salzburg	<input type="checkbox"/>
7	13.12.2023	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	<input type="checkbox"/>
8	15.12.2023	Eisenbahn-Bundesamt	<input type="checkbox"/>
9	04.01.2024	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)	<input type="checkbox"/>
10	20.12.2023	PLEdoc GmbH	<input type="checkbox"/>
11	09.01.2024	Wasserwirtschaftsamt Traunstein (WWA)	<input type="checkbox"/>
12	10.01.2024	Bayerisches Landesamt für Umwelt (BLfU)	<input type="checkbox"/>
13	10.01.2024	Gemeinde Anger	<input checked="" type="checkbox"/>
14	11.01.2024	Regierung von Oberbayern – Sachgebiet 24.1	<input type="checkbox"/>
15	15.01.2024	IHK für München und Oberbayern	<input type="checkbox"/>
16	16.01.2024	Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern	<input type="checkbox"/>
17	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land	<input type="checkbox"/>
18	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land – AB 321 Immissionsschutz	<input type="checkbox"/>
19	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land – FB 31 Planen, Bauen, Wohnen	<input type="checkbox"/>
20	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land – FB 33 Naturschutz, Ergänzung Schreiben v. 25.01.24	<input type="checkbox"/>
21	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land – AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten	<input type="checkbox"/>
22	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land – FB 41 Gesundheitswesen	<input type="checkbox"/>
23	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land – FB 23 Straßenverkehrswesen	<input type="checkbox"/>
24	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land – Untere Denkmalschutzbehörde	<input type="checkbox"/>
25	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land – S030 Verkehrsmanagement	<input type="checkbox"/>
26	16.01.2024	LRA Berchtesgadener Land – S030 Klimaschutzmanagement	<input type="checkbox"/>
27	16.01.2024	Kreisjugendring Berchtesgadener Land	<input type="checkbox"/>
28	17.01.2024	Gemeinde Ainring – Abteilung Tiefbau	<input type="checkbox"/>
29	19.01.2024	Erzbischöfliches Ordinariat München	<input type="checkbox"/>
30	15.01.2024	Staatliches Bauamt Traunstein (StBA)	<input type="checkbox"/>
31	19.01.2024	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	<input type="checkbox"/>
32	19.01.2024	Vodafone Deutschland GmbH	<input type="checkbox"/>
33	18.01.2024	Gemeinde Piding	<input checked="" type="checkbox"/>

Private Stellungnahmen:			
Nr.	Schreiben vom	Einwender	
1	19.12.2023	Einwender 1	
2	25.12.2023	Einwender 2	
3	07.01.2024	Einwender 3	
4	05.01.2024	Einwender4	
5	08.01.2024	Einwender 5	
6	09.01.2024	Einwender 6	
7	09.01.2024	Einwender 7	
8	08.01.2024	Einwender 8	
9	08.01.2024	Einwender 9	
10	04.01.2024	Einwender 10	
11	12.01.2024	Einwender 11	
12	08.01.2024	Einwender 12	
13	12.01.2024	Einwender 13	
14	07.01.2024	Einwender 14	
15	07.01.2024	Einwender 15	
16	07.01.2024	Einwender 16	
17	07.01.2024	Einwender 17	
18	07.01.2024	Einwender 18	
19	10.01.2024	Einwender 19	
20	10.01.2024	Einwender 20	
21	10.01.2024	Einwender 21	
22	10.01.2024	Einwender 22	
23	08.01.2024	Einwender 23	
24	10.01.2024	Einwender 24	
25	14.01.2024	Einwender 25	
26	15.01.2024	Einwender 26	
27	08.01.2024	Einwender 27	
28	08.01.2024	Einwender 28	
29	08.01.2024	Einwender 29	
30	16.01.2024	Einwender 30	
31	08.01.2024	Einwender 31	
32	08.01.2024	Einwender 32	
33	14.01.2024	Einwender 33	
34	08.01.2024	Einwender 34	
35	08.01.2024	Einwender 35	
36	07.01.2024	Einwender 36	
37	07.01.2024	Einwender 37	
38	08.01.2024	Einwender 38	
39	16.01.2024	Einwender 39	
40	17.01.2024	Einwender 40	
41	17.01.2024	Einwender 41	
42	15.01.2024	Einwender 42	
43	14.01.2024	Einwender 43	
44	16.01.2024	Einwender 44	

45	07.01.2024	Einwender 45	
46	07.01.2024	Einwender 46	
47	07.01.2024	Einwender 47	
48	07.01.2024	Einwender 48	
49	17.01.2024	Einwender 49	
50	07.01.2024	Einwender 50	
51	07.01.2024	Einwender 51	
52	07.01.2024	Einwender 52	
53	07.01.2024	Einwender 53	
54	07.01.2024	Einwender 54	
55	07.01.2024	Einwender 55	
56	07.01.2024	Einwender 56	
57	07.01.2024	Einwender 57	
58	07.01.2024	Einwender 58	
59	07.01.2024	Einwender 59	
60	07.01.2024	Einwender 60	
61	07.01.2024	Einwender 61	
62	07.01.2024	Einwender 62	
63	07.01.2024	Einwender 63	
64	07.01.2024	Einwender 64	
65	07.01.2024	Einwender 65	
66	07.01.2024	Einwender 66	
67	07.01.2024	Einwender 67	
68	07.01.2024	Einwender 68	
69	07.01.2024	Einwender 69	
70	07.01.2024	Einwender 70	
71	07.01.2024	Einwender 71	
72	10.01.2024	Einwender 72	
73	10.01.2024	Einwender 73	
74	07.01.2024	Einwender 74	
75	07.01.2024	Einwender 75	
76	07.01.2024	Einwender 76	
77	07.01.2024	Einwender 77	
78	07.01.2024	Einwender 78	
79	07.01.2024	Einwender 79	
80	07.01.2024	Einwender 80	
81	07.01.2024	Einwender 81	
82	07.01.2024	Einwender 82	
83	07.01.2024	Einwender 83	
84	07.01.2024	Einwender 84	
85	07.01.2024	Einwender 85	
86	07.01.2024	Einwender 86	
87	07.01.2024	Einwender 87	
88	07.01.2024	Einwender 88	
89	07.01.2024	Einwender 89	
90	07.01.2024	Einwender 90	
91	07.01.2024	Einwender 91	

92	07.01.2024	Einwender 92	
93	07.01.2024	Einwender 93	
94	07.01.2024	Einwender 94	
95	07.01.2024	Einwender 95	
96	07.01.2024	Einwender 96	
97	07.01.2024	Einwender 97	
98	07.01.2024	Einwender 98	
99	07.01.2024	Einwender 99	
100	07.01.2024	Einwender 100	
101	07.01.2024	Einwender 101	
102	07.01.2024	Einwender 102	
103	07.01.2024	Einwender 103	
104	07.01.2024	Einwender 104	
105	13.01.2024	Einwender 105	
106	06.01.2023	Einwender 106 – Schreiben eingegangen am 18.01.2024	
107	06.01.2023	Einwender 107 – Schreiben eingegangen am 18.01.2024	
108	06.01.2024	Einwender 108	
109	06.01.2023	Einwender 109 – Schreiben eingegangen am 19.01.2024	
110	06.01.2023	Einwender 110 – Schreiben eingegangen am 19.01.2024	
111	06.01.2023	Einwender 111 – Schreiben eingegangen am 19.01.2024	
112	06.01.2023	Einwender 112 – Schreiben eingegangen am 19.01.2024	
113	08.01.2024	Einwender 113	
114	18.01.2024	Einwender 114	
115	19.01.2024	Einwender 115	
116	18.01.2024	Einwender 116	
117	07.01.2023	Einwender 117 – Schreiben eingegangen am 22.01.2024	
118	07.01.2023	Einwender 118 – Schreiben eingegangen am 22.01.2024	
119	07.01.2023	Einwender 119 – Schreiben eingegangen am 22.01.2024	
120	21.04.2024	Einwender 120 – Schreiben eingegangen am 21.04.2024	
121	21.10.2024	Einwender 121 – Schreiben eingegangen am 21.10.2024	

Die Stellungnahmen werden im Einzelnen vorgetragen.

Das beauftragte Planungsbüro Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH und die Bauverwaltung nehmen zu den einzelnen Punkten nachfolgend Stellung. An der Abwägung hat Herr Rechtsanwalt Engelmann von der Kanzlei Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner, mitgewirkt.

Allgemeiner Hinweis:

Die Stellungnahmen entsprechen inhalt- und textlich dem eingegangenen Original. Durch die Verwaltung erfolgen keine Korrekturen zur Rechtschreibung und Grammatik. Schwärzungen erfolgen gem. der gesetzlichen Datenschutzvorgaben.


Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
1	Gemeinde Saaldorf-Surheim	<p>[...] danke für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanungsangelegenheit. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind nicht betroffen. Es werden keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
2	Türk Telekom International AT GmbH	Wir danken für Ihre Information und geben hiermit bekannt, dass von TTI keine Einbauten im angegebenen Bereich vorhanden sind.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
3	Bayernwerk Netz GmbH	<p>[...] gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird redaktionell zum Schutzzonenbereich von Kabeln bei Aufgrabungen fortgeschrieben. Ergänzend wird auf die bereits bestehenden Ausführungen in Kapitel 6.8 der Begründung verwiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Bayernwerk Netz GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Bayernwerk Netz GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
4	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.	Für die Zuleitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Ainring A der Gemeinde Ainring bedanken wir uns sehr herzlich. Aus Sicht des Bayerischen Industrieverbandes Baustoffe, Steine und Erden e. V. bestehen keine Einwände.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
5	Kreisbrandrat Berchtesgadener Land BSD für den abwehrenden Brandschutz	<p>[...] zur vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ainring A“ nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die Dateien von der Homepage zur Verfügung.</p> <p>Die örtliche zuständige Feuerwehr Ainring kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen.</p> <p>Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten. Auf den Punkt 6.6 der Begründung wird hingewiesen.</p> <p>Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten. Hier sind insbesondere die Belange der künftigen Bebauung bzw. Nutzung zu berücksichtigen. Auf den Punkt 6.6 der Begründung wird hingewiesen.</p> <p>Die im Plan vorgeschlagene Bepflanzung steht z. B. beim Anwesen Rupertihof in Widerspruch zu einer eingetragenen gesicherten Feuerwehrezufahrt über die Grundstücke Fl.Nr. 26 und 29, in der nachfolgenden Skizze rot markiert:</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird redaktionell bzgl. der 10-minütigen Hilfsfrist fortgeschrieben.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird redaktionell bzgl. der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ fortgeschrieben.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird redaktionell bzgl. der Bemessung von Löschwasserversorgungsanlagen fortgeschrieben.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es war Absicht der Bauverwaltung, eine Feuerwehrezufahrt in veränderter Lage zwischen den Fl.Nrn. 34 und 36 (zwischen den Gebäuden Rupertiweg 13 und 17) in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern herbeizuführen. Aufgrund der im Vorfeld bestehenden Konflikte konnte jedoch keine Einigung erzielt werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

	 <p>Inwieweit dies bei anderen Objekten im Planbereich der Fall ist, wäre von der Gemeinde eigenverantwortlich zu prüfen. Die Planung der Bepflanzung, insbesondere von neu zu pflanzenden Bäumen, wäre im Einklang mit der baurechtlich eingeführten Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu überarbeiten.</p> <p>Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.</p>	<p>Die Feuerwehrezufahrt muss daher im Bestand erhalten werden. Die geplanten Baumpflanzungen stehen dem Erhalt der feuerwehrezufahrt nicht entgegen, die erforderlichen Fahrbahnbreiten können problemlos weiterhin nachgewiesen werden, zumal gemäß § 18 Abs. 1 der Satzung gilt: <i>Können im Einzelfall Baumpflanzungen in der gemäß Planzeichnung dargestellten Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.</i></p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebietes bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Soweit die vorliegende Stellungnahme den ausgegliederten Bereich betrifft wird diese zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
6	EUREGIO-Salzburg	[...] aus Sicht der EUREGIO und auch ihrer Grenzraumstrategie 21-27 spricht nichts gegen den Bebauungsplan Ainring A. Auch ist keine direkte	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		<p>grenzüberschreitende Relevanz erkennbar bzw. wurde sie in punkto Abwasserentsorgung durch die Einbindung der SAB aufgegriffen.</p> <p>Aus unserer Sicht wäre noch zu überlegen, auch die Gemeinde Wals-Siezenheim, so wie die anderen Nachbargemeinden auf bayerischer Seite, in die Anhörung einzubeziehen. Vllt ergeben sich dort weitere Anregungen, etwa auch in Verbindung mit dem geplanten Hotel und/oder der Seniorenwohnlage.</p> <p>Die geplante Innenentwicklung sowie die flächensparenden Maßnahmen (z.B. Stellplatznutzung durch die Öffentlichkeit) entsprechen den generellen Grundgedanken des Thematischen Schwerpunkts „Klimaneutralität durch Kreislaufwirtschaft auf kommunaler und regionaler Ebene“ in der EUREGIO-Grenzraumstrategie. Vielleicht ergibt sich daraus auch ein sog. best-practice Beispiel für andere Gemeinden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der Gemeinde Wals-Siezenheim im weiteren Verfahren wird geprüft. Bayerische Nachbargemeinden wurden am Verfahren bereits beteiligt.</p> <p>Die Verwaltung bedankt sich für die zustimmende Rückmeldung. Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	<p>[...] vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
8	Eisenbahn-Bundesamt	<p>Ihr Schreiben ist am 05.12.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>		

		<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p> <p>Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Bauverwaltung bedankt sich für den Hinweis. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>[...] wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>In der unmittelbaren Nähe südlich des Planungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler:</p> <p>D-1-72-111-3 Kath. Pfarrkirche St. Laurentius und Mauritius, gotischer Saalbau mit Satteldach und dreiseitig geschlossenem Chor, unter Einbeziehung der ehem. Schlosskirche von 1150 im 14. Jh. und nach 1490</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>errichtet, Portalvorhalle 1. Hälfte 17. Jh., Sakristeianbau 1672, Beinhaus 1685, Erhöhung des Westturms mit Zwiebelhaube 1729, Barockisierung und Verlängerung des Chors 1735/36, Umbau und Aufstockung im Bereich der Sakristei, 1781; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal, hl. Georg auf Pfeiler, Naturstein, nach 1945.</p> <p>D-1-72-111-1 Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau mit Sohlbankgesims, biedermeierlich, um 1830.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung dieser Denkmäler und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.</p> <p>Die Denkmäler sind zunächst zusätzlich zu dem bereits erwähnten Ensemble Pfarrkirche St. Laurentius und Umgebung, E-1-72-11-1 mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.</p> <p>Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für die Planungen zum städtebaulichen Konzept „Seiorenwohnen“ auf den Fl. Nr. 101 und 101/2.</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:</p> <p>D-1-8143-0180, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius und Mauritius in Ainring und ihrer Vorgängerbauten. Der südliche Abschnitt des Planungsgebietes befindet sich im Bereich des historischen Ortskernes von Ainring. Die Siedlung in Ainring ist als „Villa Ainheringa“ seit dem frühen 8. Jh. n. Chr. urkundlich überliefert und gehört damit zu den frühesten Siedlungsstellen des frühen Mittelalters in der Region. Westlich davon zeugen Lesefunde von einer Besiedlung aus der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Baudenkmäler sowie das Ensemble sind in der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplans bereits erfasst. Die Ausführungen zu Veränderungen im Nahbereich dieser werden redaktionell in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	--	---	--	---

		<p>Nördlich des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal D-1-8143-0177, Mooropferplatz und Bohlenweg vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. Dieser Mooropferplatz war sicher in eine Siedlungslandschaft eingebunden. Bisher sind die dazugehörigen Siedlungen und Gräber nicht bekannt. Deshalb sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)</p> <p>Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Bodendenkmäler sind in der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplans bereits erfasst. Die Ausführungen zu den besonderen Schutzbestimmungen werden redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Das Bodendenkmal D-1-8143-0177 kann in seiner Ausdehnung nicht nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen werden, da es sich außerhalb des Darstellungsbereichs befindet.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	---

		<p>(Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.</p> <p>Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.</p> <p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Eingriffe in kartierte Bodendenkmäler sind nicht vorgesehen und werden durch vorliegende Planung auch nicht zulässig.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Hinweise der Satzung umfassen nebenstehenden Passus bereits, gleiches gilt für die Begründung. Ein weiteres Erfassen in den Verfahrensunterlagen ist von daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	---

				
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
11	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	<p>[...] das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungs-pflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - entfällt -</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)</p> <p>2.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet - entfällt –</p> <p>2.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet - entfällt –</p>		

		<p>2.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet</p> <p>2.3.1 Einwendung</p> <p>Das Gebiet liegt teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet des Mühlstätter Grabens, ein Gewässer 3. Ordnung / Wildbach.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei Überschwemmungsgebieten an Wildbächen auch große Mengen an Feststoffen wie Geschiebe und Wildholz nicht auszuschließen sind. Überschwemmungsgebiet an oberirdischen Gewässern sollten als Rückhalteflächen erhalten und von einer baulichen Nutzung freigehalten werden, um kein zusätzliches Schadpotential für Mensch, Wirtschaft und Umwelt zu generieren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass auch ermittelte Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten sind. Eine Bebauung in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet widerspricht weiterhin wasserwirtschaftlichen Zielen und wir raten daher von einer Bebauung ab. Überschwemmungsgebiet an oberirdischen Gewässern sollten als Rückhalteflächen erhalten und von einer baulichen Nutzung freigehalten werden, um kein zusätzliches Schadpotential für Mensch, Wirtschaft und Umwelt zu generieren.</p> <p>Sollte eine Bebauung trotz der vorliegenden Gefährdung einer Überschwemmung angestrebt werden, so ist mindestens nachzuweisen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenem Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, • Der Wasserstand und Abfluss nicht nachteilig verändert werden. <p>Die beiden oben genannten Spiegelpunkte sind durch die beiden vorgelegten Vorabzüge (hydraulisches Gutachten Starkregenbetrachtung, bzw. hydrotechnischen Gutachten) des IB aquasoli vom jeweils 16.11.2023 grundsätzlich abgearbeitet, allerdings weisen wir darauf hin, dass auch das auf Fl. Nr. 101/2 (Gemarkung Ainring) optionale MFH vor einer tatsächlichen Realisierung noch entsprechend der beiden genannten Spiegelpunkte hydraulisch zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, jedoch ein faktisches Überschwemmungsgebiet im südlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung.</p> <p>Da in diesen Bereichen teilweise eine Bebauung vorgesehen ist, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich untersucht, wie sichergestellt werden kann, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenem Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird bzw. dass der Wasserstand und der Abfluss nicht nachteilig verändert werden. Die erstellten Fachgutachten stellen dar, dass durch Schaffung von Retentionsflächen auf Fl.Nr. 101/3 der erforderliche Retentionsraumausgleich für die Bebauung auf Fl.Nr. 101 und 101/2 nachgewiesen werden kann.</p> <p>Die Fachgutachten werden um ergänzende Ausführungen zu Fl.Nr. 101/2 ergänzt. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.</p> <p>Auf die hochwasserangepasste Bauweise wird in den textlichen Hinweisen der Satzung sowie in der Begründung bereits hingewiesen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	--	---	---	---

		<p>Sollte in einem Überschwemmungsgebiet neue Bebauung dennoch errichtet werden, so empfehlen wir dringend eine hochwasserangepasste Bauweise.</p> <p>2.3.2 Rechtsgrundlagen § 77 WHG</p> <p>2.3.3 Möglichkeiten der Überwindung Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich nicht möglich. Auch, wenn eine Möglichkeit zur Überwindung besteht, raten wir von einer Bebauung dringend ab. Ausnahmen sind möglich, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls der Bebauung nicht entgegenstehen.</p> <p>2.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung Die Lage des Überschwemmungsgebiets wurde in der Bauleitplanung nicht gekennzeichnet.</p> <p>2.4.1 Einwendung In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 9 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie in Risikogebieten im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.</p> <p>2.4.2 Rechtsgrundlagen BauGB § 73 WHG, § 76 WHG</p> <p>2.4.3 Möglichkeiten zur Überwindung - entfällt -</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung vorstehender Absätze wird verwiesen, Gründe des Allgemeinwohls stehen der Bebauung nicht entgegen. Wie vom WWA Traunstein selbst festgestellt, entspricht der Ausbauzustand des Wildbachs nicht den Anforderungen zum Schutz gegen ein 100-jähriges Hochwasserereignis. Die Gemeinde vertraut darauf, dass der im Zuständigkeitsbereich des WWA liegende Gewässerausbau zum Hochwasserschutz, wie schon vielfach von der Gemeinde beantragt, nun zeitnah umgesetzt wird.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das faktische Überschwemmungsgebiet des Mühlstätter Grabens bei HQ100 sowie Hochwasserflächen gem. FNP sind nachrichtlich bereits in der Planzeichnung der Neuaufstellung erfasst. Weitergehende Angaben zu Risikogebieten sind für das Plangebiet nicht verfügbar.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	---

		<p>3. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>3.1 Grundwasser / Wasserversorgung</p> <p>3.1.1 Grundwasser Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. • Die vorgelegten Erhebungen zu Grundwasser im Rahmen zweier Baugrundgutachten lassen nur Aussagen und Beurteilungen bezüglich eines kleinen Teils des überplanten Bereichs zu. Wir empfehlen hierzu bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens weitere repräsentative Untersuchungen anzustellen. Siehe dazu auch 3.3.2. • Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden. Selbiges gilt auch ggf. für Schicht- oder Dränagewasser. • Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet können im Hochwasserfall Grundwasserstände bis zu Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden. • Die Bauwerke sind so auszuführen, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserabfluss ergeben. <p>3.1.2 Wasserversorgung Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p>3.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen): - entfällt –</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf die textlichen Hinweise der Satzung sowie die Ausführungen in Begründung und Umweltbericht wird verwiesen. Diese werden redaktionell um die genannten Hinweise ergänzt, sofern diese nicht ohnehin schon beschrieben sind.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindewerke Ainring wurden am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	---

		<p>3.2 Oberflächengewässer / Überschwemmungssituation</p> <p>3.2.1 Starkniederschläge Im Plan wird auf die Starkniederschläge eingegangen. Die im Vorabzug zur Starkregenbetrachtung vom Ingenieurbüro aquasoli vom 16.11.2023 - und der im Vorabzug hydrotechnisches Gutachten vom 16.11.2023 - vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG. Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas 2021, Nr. 2.1.6 „Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement“ hinweisen (RZWas 2021: 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas 2021) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Dezember 2020, Az. 58g-U4450-2020/1-95 (BayMBl. Nr. 782) - Bürgerservice (gesetze-bayern.de)). Die Förderung richtet sich insbesondere an kleinere Kommunen, für die Sturzfluten eine existenzielle Bedrohung sein können. Ziel des Förderprogrammes ist es, die Hochwassergefahren nicht nur von kleinen Gewässern, sondern auch von sogenanntem wild abfließendem Wasser in einer Kommune zu erkennen. Darauf aufbauend sollen individuelle Handlungsmöglichkeiten und Schutzmaßnahmen für die Kommunen sowie für die Betroffenen vor Ort aufgezeigt werden. Nicht nur die klassischen Möglichkeiten des technischen Hochwasserschutzes, sondern auch Elemente wie die Hochwasservorsorge bei der Flächennutzung oder Bauleitplanung sollen dabei beleuchtet werden. Der aktuelle Fördersatz liegt bei 75% der förderfähigen Kosten.</p> <p>3.2.2 Oberflächengewässer Im Plan wird auf die Punkte Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG eingegangen. Beidseits des Mühlstätter Grabens ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und –unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Grundsätzlich ist für alle Baumaßnahmen - einschließlich Auskragungen - zur Böschungsoberkante</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Ainring hat das Grundstück Fl.Nr. 101 zwischenzeitlich erworben und wird die erforderlichen Retentionsflächen bei Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke entsprechend umsetzen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Auf die Behandlung vorstehender Absätze der Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Auf die Behandlung vorstehender Absätze der Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden um nebenstehende Ausführungen zur Ausbildung von Uferstreifen ergänzt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	--	---	---	---

		<p>von Gewässern ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung, Gewässerentwicklung oder der Hochwasserabwehr nicht erschwert oder behindert wird.</p> <p>3.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem) Im Plan wird auf die Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser entsprechend eingegangen.</p> <p>3.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet - entfällt -</p> <p>3.3 Abwasserbeseitigung Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p>Aufgrund der Ausdehnung und die umfangreichen wasserwirtschaftlichen Anforderungen des überplanten Gebietes empfehlen wir aus fachlicher Sicht die Erstellung eines Generalentwässerungsplans (GEP). Mit einem GEP wird die Entwässerungssituation eines Einzugsgebietes für einen Planungshorizont von ca. 10 bis 15 Jahren betrachtet. Die Belange der Siedlungsentwässerung werden dabei mit den Anforderungen des Gewässerschutzes kombiniert. Folgende wasserwirtschaftliche Themen werden behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umgang mit Niederschlagswasser inklusive Starkregen, • Ableitung von Abwasser, • Betrieb von Abwasseranlagen, • Schutz von oberirdischen Gewässern und Grundwasser. <p>Ein Leitfaden sowie weitergehende Informationen zum GEP finden sich auf den Seiten des LfU Bayern: Generalentwässerungsplanung. Das Wasserwirtschaftsamt kann hierbei gerne beratend tätig werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das Tiefbauamt Ainring wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme des Tiefbauamts der Gemeinde Ainring wird verwiesen. Die Aktualisierung des GEP außerhalb des weiteren Bauleitplanverfahrens wird gemeindeseitig geprüft.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	---

		<p>3.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.</p> <p>3.3.2 Niederschlagswasser Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich entsorgt werden kann. Soweit eine Versickerung vorgesehen ist, ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik durch die Kommune zu prüfen.</p> <p>Die vorgelegten Erhebungen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes und Grundwasserständen im Rahmen zweier Baugrundgutachten lassen nur Aussagen und Beurteilungen bezüglich eines kleinen Teils des überplanten Bereichs zu. Aus fachlicher Sicht sind hierzu bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens weitere repräsentative Untersuchungen zur Klärung der Niederschlagswasserentsorgung anzustellen. Siehe dazu auch 3.1.1.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das Tiefbauamt Ainring wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Die Ableitung von Schmutzwasser ist wie beschrieben vorgesehen.</p> <p>Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Konfliktverlagerung auf nachgeordnete Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn der Plangeber mit ausreichender Sicherheit davon ausgehen kann, dass eine Konfliktbewältigung nachfolgend möglich ist. Dies ist vorliegend der Fall. Im Plangebiet ist ein leistungsfähiger Kanalisationsbestand vorhanden, an welchen ein Großteil des bereits weitgehend bebauten Siedlungsgebiets angeschlossen ist. Das Tiefbauamt der Gemeinde Ainring wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p> <p>Für anfallendes Regenwasser ist zukünftig vermehrt eine Rückhaltung bzw. eine Beseitigung auf dem Grundstück gewünscht. Im Plangebiet wurden daher 2 Bodengutachten zur stichprobenartigen Prüfung der Wasser- und Bodenverhältnisse veranlasst. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die schluffigen Böden über Sandstein im Geltungsbereich der Neuaufstellung nicht bzw. kaum versickerungsfähig sind.</p> <p>Versickerung ist daher nur in untergeordnetem Umfang überhaupt möglich, weshalb in den textlichen Hinweisen der Satzung ausgeführt wird, dass Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und abzuleiten oder, <u>sofern möglich</u>, zu versickern ist. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.</p> <p>Im Plangebiet ist eine breitflächige Versickerung über die gärtnerisch zu nutzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich möglich, jedoch aufgrund der anstehenden Böden in untergeordnetem Umfang. Im Übrigen erfolgt ein Anschluss an die Kanalisation.</p> <p>Das über Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen) anfallende Sickerwasser ist in einer Sickerschicht, bei Bedarf über zusätzliche Dränleitungen, abzuleiten.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> Generell wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand zu beachten. <p>Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.). Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.</p> <p>3.4 Altlastenverdachtsflächen Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen.</p> <p>3.5 Vorsorgender Bodenschutz Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen.</p> <p>Hinweis: Das Landratsamt Berchtesgadener Land, Poststelle: poststelle@lra-bgl.de, FB 32, Umwelt: samuel.zimmermann@lra-bgl.de, FB41, Gesundheitswesen: gesundheitsamt@lra-bgl.de erhalten Abdruck des Schreibens per E-Mail - mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls weitere Veranlassung.</p>	<p>Vor diesem Hintergrund darf davon ausgegangen werden, dass einer funktionsfähigen Niederschlagswasserbeseitigung nichts entgegensteht.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf vorstehende Ausführung der Wasserableitung auf Unterbauungen wird hingewiesen, nebenstehende Ausführungen zur Entwässerung von Tiefgaragen werden redaktionell in die Begründung aufgenommen und sind in der nachgeordneten Objekt- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Gemeinde wird das WWA Traunstein im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung für öffentliche Flächen einbeziehen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
12	Bayerisches Landesamt für Umwelt	<p>[...] mit E-Mail vom 05.12.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie</p>		

		<p>solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
13	Gemeinde Anger	[...] der Gemeinderat Anger beschloss am 09.01.2024 keine Stellungnahme abzugeben. Auf eine weitere Beteiligung am Satzungsverfahren wird verzichtet.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
14	Regierung von Oberbayern – Sachgebiet 24.1	<p>[...] die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Planung Die Gemeinde Ainring beabsichtigt am Hauptort den rechtswirksamen Bebauungsplan „Ainring A“ aus dem Jahr 1995 anzupassen bzw. gänzlich neu aufzu-stellen. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst ca. 12,8 ha. Er entspricht nicht deckungsgleich dem Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans sollen mit der Neuaufstellung vollständig außer Kraft gesetzt werden.</p> <p>Anlass für die Neuaufstellung sind dabei insb. drei Einzelvorhaben:</p>		

		<ul style="list-style-type: none"> • Im südlichen Planbereich ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 (Gemarkung Ainring) – dem sog. „Altwirtsgrundstück“ – die Errichtung einer Senioren-wohnanlage mit Tiefgarage geplant. Auf dem Grundstück sollen ca. 20 Seniorenwohnungen, 10 Apartments in einer ambulant betreuten Wohn-gemeinschaft und 4 Wohnungen für Mitarbeiter entstehen. • Im nördlichen Planbereich soll auf den Grundstücken Fl.Nrn. 39, 39/1, 41, 41/1, 63 und 72 (Gemarkung Ainring) – dem sog. „Neuwirtsgrundstück“ – ein Landhotel errichtet werden. Der Neubau soll 114 neue Zimmer, Verwaltungsräume, einen Gastronomie- und einen Spa-Bereich inkludieren. Zusätzlich zur Hotelanlage sind weitere Gebäude auf den Grundstücken vorgesehen (Kinderbauernhof, zwei Ferienhäuser (gemäß städtebaulichem Konzept Fitness- und Therapie-Haus) und ein privates Wohnhaus). • Weiterhin soll das Hotel „Rupertihof“ (Fl.Nr. 34, Gemarkung Ainring) im nördlichen Plangebiet am Bestandsgebäude verändert und um ein Nebengebäude erweitert werden. Im Neubau sollen sich Hotelzimmer, eine Wäscherei bzw. Lager und ein Poolhaus mit Außenpool befinden. Ergänzend soll ein unterirdisches Blockheizkraftwerk errichtet werden. Die Erweiterungspläne inkludieren auch zusätzliche Stellplätze für Autos und Fahrräder. <p>In diesem Zusammenhang soll auch die Bebaubarkeit des übrigen Plangebiets neu definiert bzw. flexibilisiert werden, um die Dorflage einerseits in ihrer Grundstruktur zu erhalten und andererseits städtebaulich zu ergänzen, nach-zuverdichten und neu zu ordnen.</p> <p>Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet, Dorfgebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergung dargestellt. Teilflächen im Westen werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Haus der Kultur bzw. Kindergarten, Teilflächen im Nordwesten als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Die Bereiche, in welchen die vorgenannten Einzelvorhaben geplant sind, sollen in weiterer Folge aus dem Verfahren ausgegliedert und jeweils als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt werden.</p>		
--	--	---	--	--

		<p>Bewertung</p> <p><u>Tourismus und Erholung</u> Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VI 1 G kommt in allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Tourismus und Erholung sind so umweltverträglich wie möglich zu gestalten. In den Tourismusgebieten vor allem im Süden der Region sollen in besonderem Maße Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase vermieden werden. Vor allem in den Kurorten soll die Luftqualität gesichert werden (vgl. RP 18 B VI 2 G). Alpenraum und Alpenvorland sollen als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten werden. Die Erholungseinrichtungen sollen überwiegend qualitativ ausgebaut und ergänzt werden (vgl. RP 18 B VI 2.1 G). Der Nachfrage nach vor allem innerörtlicher Erholung soll durch ein breites Angebot vielfältiger Möglichkeiten Rechnung getragen werden (vgl. RP 18 B VI 2.4 G). Bei Berücksichtigung der nachstehenden Belange kann die Errichtung des Landhotels bzw. die Veränderung und Erweiterung des bestehenden Hotels „Rupertihof“ diesen raumordnerischen Festlegungen grundsätzlich Rechnung getragen werden.</p> <p><u>Siedlungsentwicklung</u> • <i>Siedlungsstruktur</i> Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein (vgl. RP 18 B II 2 G). Grundsätzlich ist bei Neubauten auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Um diesen raumordnerischen Erfordernissen gerecht zu werden, sind u.a. die Anordnung, Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde so vorzunehmen, dass die negativen Auswirkungen der geplanten Neubauten auf die charakteristische Siedlungsstruktur so gering wie möglich gehalten werden sowie eine optimale Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Ob durch die Gesamtüberplanung des Planbereichs als Dörfliches Wohngebiet den baurechtlichen Anforderungen der Einzelvorhaben und den Vorgaben des Flächennutzungsplans Rechnung getragen wird, sollte mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Nebenstehende Ausführungen zu Tourismus und Erholung werden - soweit für das Plangebiet relevant - redaktionell in der Begründung unter Bezugnahme auf die Planung ergänzt.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Nebenstehende Ausführungen zur Siedlungsstruktur werden redaktionell in der Begründung unter Bezugnahme auf die Planung ergänzt. Das Landratsamt Berchtesgadener Land wurde am Verfahren beteiligt, auf die Behandlung der Stellungnahme wird verwiesen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	--	--	--	---

		<p>• <u>Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Innenentwicklung</u> Die Planung entspricht überwiegend den raumordnerischen Erfordernissen einer an den demographischen Wandel angepassten, flächensparenden und auf die Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 1.2.1 Z, 3.1.1 G, 3.2 Z). Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand und die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage mit Tiefgarage entsprechen den o.g. raumordnerischen Erfordernissen in besonderer Weise und werden landesplanerisch begrüßt.</p> <p>Bei der Planung der Erweiterung des Hotels „Rupertihof“ sollte die Bündelung der erforderlichen Stellplätze (z.B. Parkstadel, Tiefgarage) geprüft werden, um die Inanspruchnahme des Plangebiets durch Stellplätze zu reduzieren.</p> <p>Die Planung eines Landhotels auf dem Neuwirtsgrundstück sieht eine nach Westen hinausgreifende Bebauung vor. Zu Sicherstellung einer kompakten und flächeneffizienten Siedlungsentwicklung sollte die Einzelhausbebauung im westlichen Teil kritisch geprüft und vorzugsweise in Anschluss an die bestehende Bebauung gebündelt werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung bedankt sich für die zustimmende Stellungnahme.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, entsprechende Überlegungen zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Ortsbild wurden bereits angestellt und planerisch berücksichtigt. Die Planung macht sich hierbei Synergieeffekte zwischen dem Hotel Rupertihof und dem geplanten Landhotel zu Nutze. Am Hotelneubau soll eine großzügige Tiefgarage den ruhenden Verkehr weitgehend unterirdisch aufnehmen, im Bereich Rupertihof werden ein unterirdisches HKW sowie weitere für den Hotelbetrieb erforderliche Kellerräume errichtet, weshalb für eine Tiefgarage aufgrund des Grundstückszuschnitts bzw. bestehender baulicher Anlagen keine ausreichenden Flächenkapazitäten für eine sinnvoll nutzbare Tiefgarage zur Verfügung stehen. Die Herstellung der Stellplätze erfolgt weitgehend auf bereits versiegelten Flächen. Vor dem Hotelneubau entsteht eine großzügige Hotelvorfahrt, welche für Busse beider Hotels sowie für sonstigen KfZ-Verkehr als Wende- und temporäre Aufstellfläche geeignet ist. Dabei werden bestehende Verkehrswege zur Andienung genutzt. So soll die Flächenversiegelung bzw. -inanspruchnahme im nördlichen Plangebiet minimiert werden.</p> <p>Das Bebauungskonzept des geplanten Landhotels wurde intensiv im temporären Gestaltungsbeirat der Gemeinde Ainring beraten und mehrfach überarbeitet, insbesondere um ort- und landschaftsbildverträgliche bauliche Kubaturen zu gewährleisten. Gleichwohl wird die Gemeinde die Entwicklung des westlichen Ortsrands nochmals planerisch überprüfen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ainring A“ wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen,</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist vorläufig nicht veranlasst. Eine Prüfung der baulichen Strukturen am westlichen Ortsrand erfolgt erst im Zusammenhang mit der Fortsetzung der Bauleitplanung im nördlichen Plangebiet.</p>
--	--	---	--	--

		<p>beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Der vorliegende Teil der Stellungnahme betrifft den ausgegliederten, nördlichen Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	
	<p><u>Natur und Landschaft</u></p> <p>Der südwestliche Planbereich liegt außerdem im Randbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (vgl. RP 18 B I 3.1 Z i.V.m. Karte 3) und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Ulrichshögl“. Auch wenn in diesem Bereich keine über den Bestand hinausgehenden Baufelder ausgewiesen werden sollen, ist hier den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der gemeindlichen Abwägung besonderes Gewicht beizumessen. Eine Vereinbarkeit der Bebauung mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung sollte dabei abgeklärt werden.</p> <p>Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit Letzterer festzulegen – insb. im Zuge der weiteren geplanten Einzelverfahren.</p> <p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Südlich des Planungsbereichs befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble E-1-72-111-1 „Pfarrkirche St. Laurentius mit Umgebung“. Gem. RP 18 B VIII 3.3.2 G sollen Baudenkmäler in ihrer Substanz und Funktion bewahrt bleiben. Den raumordnerischen Belangen des</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf die diesbezüglich positive Einschätzung der UNB im Rahmen der Stellungnahme zum gegenständlichen Verfahrensschritt wird verwiesen.</p> <p>Die Gemeinde plant im weiteren Verfahren für das südliche Plangebiet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. In diesem Zusammenhang wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung neu bewertet bzw. auf Relevanz überprüft.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf die Behandlung der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie des BLfD wird verwiesen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>Denkmalschutzes ist daher in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurden gem. dieser Untersuchung Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ob diese ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).</p> <p>Ergebnis Bei Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Belange, von Natur und Landschaft, des Denkmalschutzes und des Immissionsschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf die Behandlung der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird verwiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf vorstehende Behandlung der Einzelbelange wird verwiesen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
15	IHK für München und Oberbayern	<p>[...] aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans "Ainring A" Einverständnis.</p> <p>Wünschenswert wäre jedoch die Wahl einer anderen Formatierung, da durch das Verwenden von zwei Spalten je Seite die Lesbarkeit des Textes deutlich erschwert wird.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Die Formatierung von Begründung und Umweltbericht wird beibehalten.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
16	Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	[...] gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Gemeinde Ainring bestehen keine Einwendungen. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
17	LRA Berchtesgadener Land	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)		

		<p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>1. Einer Bebauungsplanung muss im Sinne der Konfliktbewältigung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Auch für eine Konfliktverlagerung muss im Aufstellungsverfahren ein Kenntnisstand erreicht werden, nach welchem eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung möglich ist. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren vorgeschrieben, dass das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und abzuleiten bzw. sofern möglich zu versickern ist. Auf welchen Grundstücken eine Ableitung erforderlich bzw. eine Versickerung möglich ist, geht auf den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig hervor. Untersuchungen dazu wurden laut den vorliegenden Unterlagen nur in einem kleinen Teil des überplanten Bereichs durchgeführt. Diese Untersuchungen sind noch nicht ausreichend.</p> <p>2. Das Entwicklungsgebot wird durch mehrere teils starke Änderungen der Festsetzungen gegenüber den Darstellungen im FNP nicht mehr eingehalten. Zunächst ist bei einer Änderung von „MD“ zu „MDW“ bereits fraglich, ob dies noch ohne Anpassung des FNP möglich ist. Darüber hinaus werden jedoch z.B. auch ein GE und ein SO dargestellt, welche ebenfalls zu einem MDW werden sollen. Zuletzt sollen auch als Wald bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellte Flächen als MDW festgesetzt werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf die Behandlung der Stellungnahme des WWA Traunstein sowie des Tiefbauamts der Gemeinde Ainring zur Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist zunächst festzuhalten, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ainring A“ zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet wurde, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen. In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Der vorliegende Teil der Stellungnahme betrifft teilweise (Sondergebiet und landwirtschaftliche Fläche gem. FNP) den ausgegliederten, nördlichen Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahmen des WWA Traunstein und des Tiefbauamts der Gemeinde Ainring wird verwiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst. Eine Prüfung der Einwendungen zu den Flächen im nördlichen Geltungsbereich erfolgt erst im Zusammenhang mit der Fortsetzung der Bauleitplanung im nördlichen Plangebiet.</p>
--	--	---	---	--

			<p>welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p> <p>Bezogen auf den südlichen Teilbereich des FNP ist festzuhalten, dass die Festsetzung eines MDW aus Sicht der Gemeinde und deren Rechtberatung eine planerische Konkretisierung des FNP auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor dem Hintergrund darstellt, dass es sich bei den (ehemals) landwirtschaftlichen Hofstellen im Plangebiet nicht mehr um aktive Landwirtschaften bzw. Vollerwerbsbetriebe handelt, sondern nur noch um Hofstellen, auf welchen die Aufnahme eines landwirtschaftlich geprägten Voll- oder Nebenerwerbs aufgrund der baulichen Strukturen denkbar bleibt.</p> <p>In einem vergleichbaren Fall, in dem ein Mischgebiet aus einem Dorfgebiet entwickelt wurde, beurteilte der VGH BW das Entwicklungsgebots als eingehalten (U. v. 18.09.1998, Az. 8 S 290/98; siehe auch EZBK, § 8 BauGB, Rn. 39). Für das noch artverwandtere dörfliche Wohngebiet muss diese Wertung erst recht gelten.</p> <p>Für die gem. FNP vorgesehenen Gewerbeflächen ist im für das südliche Plangebiet vorgesehenen qualifizierten Bebauungsplan im weiteren Verfahren die Festsetzung einer Ausnahme nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Schreinerei auf Fl.Nr. 87/2 im MDW allgemein zulässig.</p> <p>Bei der Genehmigung von gewerblichen Nutzungen im MDW ist darauf zu achten, dass zusammen mit dem Lärmeintrag weiterer im MDW vorhandener gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte beim nächstgelegenen WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und beim nächstgelegenen MDW von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.</p> <p>Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.</p>	
--	--	--	--	--

		<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>1. Art. 14 GG, §§ 1 Abs. 6, 7, § 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB, § 54, 55 WHG</p> <p>2. § 8 Abs. 2 BauGB</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>1. Im Rahmen der baurechtlichen Erschließung sind bereits im Rahmen des Bebauungsplans weitere repräsentative Untersuchungen (beispielsweise Sickertests oder Bodenuntersuchungen) anzustellen, um die Niederschlagswasserbeseitigung zu klären und beurteilen zu können, ob eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers oder eine anderweitige Form der Niederschlagswasserbeseitigung (Regenwasserkanal oder Direkteinleitungen in oberirdisches Gewässer) im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auch bei einer Nachverdichtung möglich ist.</p> <p>2. Es ist darzulegen, inwiefern das Entwicklungsgebot eingehalten wird; andernfalls wäre der FNP z.B. im Parallelverfahren zu ändern.</p>	<p>Die Mitteilungen zu den Möglichkeiten der Überwindung werden zur Kenntnis genommen, auf vorstehende Behandlung der Sachverhalte wird verwiesen.</p>	<p>Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen, auf vorstehende Behandlung der Sachverhalte wird verwiesen.</p>
--	--	--	--	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
18	LRA Berchtesgadener Land – AB 321 Immissionsschutz	<p>Die Gemeinde Ainring beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A“, der den bestehenden, rechtswirksamen Bebauungsplan „Ainring A“ aus dem Jahr 1995 ersetzen soll. Auf Grund der geplanten Bauprojekte „Hotel“, „Senioren-Wohnen“, sowie dem Wunsch zur Errichtung eines Bettenhauses und eines neuen BHKW für den Rupertihof sollen das Baurecht im Plangebiet neu geordnet werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Projekte geschaffen werden. In diesem Zuge soll auch die Bebaubarkeit des übrigen Plangebiets neu definiert bzw. flexibilisiert werden, um die Dorflage zwar einerseits in ihrer Grundstruktur zu erhalten, jedoch andererseits städtebaulich zu ergänzen, nachzuverdichten und neu zu ordnen. Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „SO Camping“ soll bei dieser Neuaufstellung nicht in den Geltungsbereich integriert werden. Die Bereiche, in denen die o.g. Bauprojekte geplant sind, sollen aus dem Verfahren</p>		

		<p>ausgegliedert und jeweils als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt werden.</p> <p>Zur Beurteilung der Verkehrssituation im Plangebiet erfolgte eine Verkehrsuntersuchung – die gewonnenen Erkenntnisse wurden der schalltechnischen Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure GmbH (Bericht-Nr.: 700-00756 vom 16.11.2023) zu Grunde gelegt, in der auch weitere Belange des Lärmschutzes, wie z.B. die Emissionen der bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet, berücksichtigt werden. Die schalltechnische Untersuchung wurde geprüft – sie erscheint aus fachtechnischer Sicht plausibel.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht zu negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft führt und die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten werden können. Innerhalb des Plangebiets kommt es jedoch bereits im Bestand im Nahbereich mehrerer Gewerbebetriebe (Hotels, Ferienwohnungen, Restaurants etc.) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm – diese sind jedoch maßgeblich auf die Emissionen des jeweiligen Betriebs (inkl. Parkplätze, Tiefgarage, Gästeterrasse etc.) zurückzuführen. Zur Lösung dieses Konflikts wurde ein Festsetzungsvorschlag zur Aufnahme in den Bebauungsplan ausgearbeitet, wodurch im Zuge von baulichen Änderungen oder Neubauten der bestehenden Betriebe die schalltechnische Verträglichkeit gemäß den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen werden muss, um so die bestehende Lärmsituation zu verbessern.</p> <p>Da die Maßnahmen der schalltechnischen Untersuchung zur nachhaltigen Verbesserung der bestehenden Lärmsituation im Plangebiet aus fachtechnischer Sicht zielführend erscheinen und die vorgeschlagenen Festsetzungen bereits vollumfänglich im Bebauungsplanentwurf eingearbeitet bzw. aufgenommen wurden, besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A“ durch die Gemeinde Ainring.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung bedankt sich für die zustimmende Stellungnahme.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
19	LRA Berchtesgadener Land – FB 31 Planen, Bauen, Wohnen	<p>Der privaten Grünfläche fehlt eine Zweckbestimmung.</p> <p>Bzgl. des Rupertihofes wird auf das Vorhaben BV 1308-2022 hingewiesen, welches in seiner ersten Form auch einen Anbau als Frühstückssaal sowie die Nutzungsänderung des Nebengebäudes zu einem Ruheraum vorsah. Zudem konnte ein Fahrradschuppen ausgemacht werden, der nicht genehmigt ist und die Nutzbarkeit der Feuerwehrezufahrt mindestens einschränkt. Mangels Festsetzungen konnte diese Anlagen nicht genehmigt werden – bislang ist ein bauaufsichtliches Einschreiten wegen der Klärung im B-Plan noch zurückgestellt worden. Bzgl. der Feuerwehrezufahrt war angedacht gewesen, diese über die Flurnummern 34 und 36 zu führen. Aus den Plänen ergibt sich nun augenscheinlich, dass diese Ziele bis auf den Frühstückssaal nicht verfolgt werden sollen.</p> <p>Welche Fläche genau bildet den öffentlichen Parkplatz neben der Flurnummer 104?</p> <p>Die im Planentwurf festgesetzten Baugrenzen ignorieren die bestehenden Bauernhäuser mit ihrer charakteristischen Baukörperausprägung (Betriebsleitergebäude mit</p>	<p>Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist zunächst festzuhalten, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ainring A“ zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet wurde, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieteten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die ersten beiden Absätze der Stellungnahme betreffen den ausgegliederten, nördlichen Bereich und werden daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p> <p>Es wird jedoch angemerkt, dass sehr wohl Regelungen zu Nebenanlagen (z.B. Fahrradüberdachung) außerhalb der Baufenster in die Satzung aufgenommen wurden. Die Nutzbarkeit der Feuerwehrezufahrt wurde durch Ortseinsicht geprüft, auf die Behandlung der Stellungnahme des Kreisbrandrats wird in diesem Zusammenhang ebenfalls verwiesen.</p> <p>Die Flächen des öffentlichen Parkplatzes sind in der Planzeichnung schwarz umrandet gekennzeichnet. Die Umfassungslinie wird im weiteren Verfahren nochmals hervorgehoben.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden die Baugrenzen noch näher am Bestand orientiert, um der</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist vorläufig nicht veranlasst. Eine Prüfung der Hinweise zu privaten Grünflächen und zum Hotel Rupertihof erfolgt erst im Zusammenhang mit der Fortsetzung der Bauleitplanung im nördlichen Plangebiet.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunter-</p>

	<p>Widerkehr in sog. „T“-Form). Grundsätzlich soll die Bebauungsplanung an der historisch gewachsenen Hauslandschaft der landwirtschaftlichen Höfe ausgerichtet werden (Leitbild Siedlungswesen), dem Belang Baukultur und Ortsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ist hier in diesem Plangebiet besonders Rechnung zu tragen.</p> <p>Die im Satzungsentwurf festgesetzte Höhenentwicklung durch Regelung der zulässigen Geschoßigkeit in § 7 (Bauweise, Baugrenze) und § 16 Abs. 1 (Gestaltung der baulichen Anlagen) kann keine Regelung über die Bauweise oder über die Anforderung an die äußere Gestalt von baulichen Anlagen sein, sondern sie ist grundsätzlich eine städtebaurechtliche Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung, vgl. § 16 BauNVO. Folglich wird nicht - wie irrtümlich in § 4 der Satzung und auf S. 15 der Begründung dargelegt - ein „einfacher“ Bebauungsplan aufgestellt, sondern ein sog. qualifizierter Bebauungsplan, der auch Festsetzungen zum Nutzungsmaß beinhaltet; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich allein nach § 30 Abs. 1 BauGB. Planungsmethodisch sollten sämtliche Regelungen zum Nutzungsmaß unmittelbar im Anschluss an die Regelungen zur Nutzungsart eingereiht werden; auf § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wonach bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gewisse Mindestmaßzahlen festzusetzen sind (hier neben den VG noch GRZ oder GR), wird hingewiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Frage der Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird auch darauf hingewiesen, dass möglicherweise Neuvorhaben, die bereits durch die entsprechende Festsetzung von Baugrenzen situativ beschrieben werden, Probleme beim Einfügen hinsichtlich des vorhandenen Einfüßmaßes der Umgebung bekommen könnten.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise nach § 22 BauNVO ist konkreter zu begründen. Beabsichtigte Regelungen zu abweichenden Normierungen bedürfen in der Regel eine besondere Rechtfertigung, die städtebaulichen Gründe hierfür sind gesondert darzulegen. Die abweichende Bauweise sollte ausführlich und für jedermann nachvollziehbar beschrieben und ggf. durch zeichnerische Angaben ergänzt werden.</p>	<p>charakteristischen Baukörperausprägung Rechnung zu tragen. Gleichwohl soll weiterhin die historischen Siedlungsentwicklung ablesbar bleiben.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde plant im weiteren Verfahren für das südliche Plangebiet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit konkreten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Wie vorstehend beschrieben plant die Gemeinde im weiteren Verfahren für das südliche Plangebiet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit konkreten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, kann inhaltlich jedoch nicht nachvollzogen werden, da sowohl in der Satzung als auch in der Begründung die abweichende Bauweise konkret als die Zulässigkeit von Baukörpern mit einer Länge von über 50 m definiert wird. Die abweichende Bauweise ist erforderlich, um für die damit definierten Sonderbaukörper, im Plangebiet Süd das Seniorenwohnen, die erforderlichen baulichen Kubaturen gewährleisten zu können.</p>	<p>lagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	---	---	---

		<p>Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans und dies gilt insbesondere in dieser städtebaulich sensiblen Ortslage sollte die Gemeinde darauf achten, dass die Planungsbeteiligten besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Ortsplanung und des Städtebaus haben und mit den einschlägigen Vorschriften des Baurechts vertraut sind.</p> <p>Bei der technischen Ausgestaltung und der Dimensionierung der Verkehrsflächen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten. Bei der Dimensionierung ist eine Unterschreitung der Vorgaben möglich, wenn eine verkehrssichere Ausgestaltung der Straße erreicht werden kann (Begründung). Die Straßenbegrenzungslinie bildet die Rechtsgrundlage für bodenordnende Maßnahmen zugunsten der Verkehrsfläche und ist zugleich als Abgrenzung des Baugrundstücks räumliche Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung, deshalb soll sie regelmäßig mit Maßangaben versehen werden (Breite der Verkehrsfläche in Dezimetern).</p> <p>Zu Seite 17, Punkt 2.3.3. Bodenschutzklausel: Im Nordosten des Plangebietes kommt es sehr wohl zur Einbeziehung derzeitiger Außenbereichsflächen.</p> <p>Welche Art von Sendemasten ist nach Festsetzung § 16 Nr. 10 unzulässig?</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und hat zur Beauftragung eines entsprechend geeigneten Planungsbüros geführt.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die öffentlichen Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren mit Maßketten versehen. Die technische Ausgestaltung und Dimensionierung der Verkehrsflächen gem. der einschlägigen Richtlinien ist möglich, die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Wie vorstehend beschrieben wird vorläufig nur das südliche Plangebiet weiter behandelt.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht Sendemasten als potentiell ortsbildprägende technische Anlagen als generell für das Plangebiet ungeeignet an. Von der Festsetzung nicht betroffen sind untergeordnete technische Empfangsanlagen, z.B. Fernsehantennen und Satellitenschüsseln. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	--	---	--	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
20	LRA Berchtesgadener Land – FB 33 Naturschutz	Aufgrund Ausscheiden des zust. Sachbearbeiters (noch ohne Nachfolge) sowie der zurückliegenden Urlaubszeit war eine Bearbeitung noch nicht möglich. Die uNB würde daher die Stellungnahme nachreichen und bis zum 26.01.2024 direkt an die Gemeinde senden.	Die Mitteilung wurde zur Kenntnis genommen, die Verlängerung der Frist zur Stellungnahme wurde akzeptiert.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

	<p>Ergänzung Schreiben vom 25.01.2024: zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ainring A“ wird aus naturschutzfachlicher Sicht folgendermaßen Stellung genommen:</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans verzichtet die Gemeinde Ainring auf die Abhandlung der Eingriffsregelung und verweist hierbei auf § 18 Abs. 2 Satz 1. Wir weisen darauf hin, dass dies nur gegeben ist, wenn der neu aufzustellende Bebauungsplan den vorhandenen Bestand überplant, ohne dass die überbauten Flächen vermehrt oder die Nutzung in sonstiger, die Schutzgüter Natur und Landschaft berührender Weise intensiviert wird.</p> <p>Auf der Fl.Nr. 73 Gmk. Ainring befindet sich eine Ausgleichsfläche mit Grünland und Stillgewässer (siehe auch Kap. 7.2.4 saP). Die Prüfung, ob der erforderliche Ausgleich umgesetzt wurde, ist nicht Teil dieser Stellungnahme. Allerdings geben wir den Hinweis, dass nicht der Ist-Zustand der Fläche, sondern der vorgesehene Soll-Zustand der Ausgleichsfläche auszugleichen ist. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens sind Angaben zum „Ausgleich vom Ausgleich“ im Umweltbericht zu ergänzen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Laut der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Kap. 5, S. 21) sind die Methoden sowie Ergebnisse der durchgeführten Kartierungen in einem gesonderten Bericht zur Kartierung dargelegt. Dieser liegt der unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Eine vollumfängliche Prüfung der Plausibilität der in der saP gelisteten Minimierungs- und CEF-Maßnahmen ist somit nicht möglich.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird die Gemeinde einen qualifizierten Bebauungsplan aufstellen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ainring A“ wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebietten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es scheint jedoch nicht geboten, Hinweise zum „Ausgleich vom Ausgleich“ in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, da Fl.Nr. 73 Gemarkung Ainring nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der vorliegenden Neuaufstellung ist.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, der artenschutzfachliche Kartierbericht wird in die Verfahrensunterlagen aufgenommen und im Rahmen der nächsten Auslegung den TöB sowie der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	---	---	---

		<p>Wir bitten daher um Übermittlung des entsprechenden Kartierberichts.</p> <p>Hinsichtlich der Minimierungsmaßnahme M-06 bitten wir bereits jetzt um die Ergänzung der textlichen Festsetzungen im § 19 (Artenschutz – M06) um die im untenstehenden Hinweis Nr. 2 gelisteten Punkte.</p> <p><u>Gebietsschutz</u> Das Landschaftsschutzgebiet „Ulrichshögl“ tangiert den Bebauungsplanbereich im Südwesten. Von der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine direkten Veränderungen. Weiterhin sind in den betreffenden Bereich laut Kap. 2.1.2 des vorliegenden Umweltberichts keine Eingriffe geplant. Somit werden keine Veränderungen erkannt, die geeignet sind, das Landschaftsbild oder die Natur zu beeinträchtigen. Ein Verbotstatbestand gem. § 3 LSG-VO wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkannt.</p> <p><u>Durchgrünung</u> Die textlichen und kartographischen Festsetzungen durch Durchgrünung im Bebauungsplanbereich sehen vor allem Schutz und Erhalt bestehender Bäume sowie die Pflanzung einer Hecke im Norden sowie einzelner Bäume vor. Durch die vorgesehene Mehrung versiegelter Fläche durch die Festlegung der entsprechenden Baufenster ist vor allem in Anbetracht des Schutzguts Mensch (Wohnqualität durch Grünstrukturen) sowie des Schutzguts Landschaftsbild eine ausreichende Durchgrünung und Einbindung der (bestehenden) Gebäude in die Landschaft unerlässlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht bietet sich hier vor allem im Osten des Bebauungsplangebiets sowie im Bereich „Neubau Hotel Berger“ Potenzial, welches bislang nicht ausgeschöpft wurde. Wünschenswert wären hierbei beispielsweise die Planung weiterer Hecken- und Saumstrukturen.</p> <p><u>Umweltbaubegleitung</u> Die saP sieht den Einsatz einer Umweltbaubegleitung vor. Dem wird ausdrücklich zugestimmt. Im Umweltbericht werden in Kap. 3.6 Monitoring-Maßnahmen genannt, die ebenfalls in den Aufgabenbereich der Umweltbaubegleitung fallen. Wir bitten daher um Beachtung des untenstehenden Hinweises Nr.1.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf die nachfolgende Behandlung der Hinweise wird verwiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und kann bestätigt werden.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Wie beschrieben wird im weiteren Verfahren zunächst ein qualifizierter Bebauungsplan für das südliche Plangebiet aufgestellt. Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung werden in diesem Zusammenhang überprüft. Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich die Flächen im Geltungsbereich bereits durch einen hohen Grünflächenanteil und eine hochwertige Grünausstattung auszeichnen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf die Ausführungen in saP und Umweltbericht zur Umweltbaubegleitung wird verwiesen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>1. Umweltbaubegleitung: Der unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land ist Name und Erreichbarkeit der beauftragten Person vor Baubeginn mitzuteilen. Maßnahmen bzw. deren Umsetzung sind in Wort und Bild zu dokumentieren. Baubeginn und die Fertigstellung sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen bzw. mitzuteilen.</p> <p>2. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig.</p> <p>a) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.</p> <p>b) Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.</p> <p>c) Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.</p> <p>d) Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.</p> <p>e) Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.</p> <p>f) Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.</p> <p>3. Für die vorgesehenen Pflanzungen sind gebietsheimische (autochthone) Pflanzen der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ folgender Pflanzqualität zu verwenden: Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm; Bäume: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 –12 cm.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf die Ausführungen in saP und Umweltbericht zur Umweltbaubegleitung wird verwiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird um nebenstehende Ausführungen zu Leuchtmitteln ergänzt. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Vorgaben zur Autochthonie werden in die Satzung aufgrund der problematischen Verfügbarkeit autochthoner Pflanzware (oftmals schon für Ausgleichsflächen kaum verfügbar) und da es sich nicht um Pflanzungen in der freien Landschaft, sondern nur im Siedlungsgefüge handelt für öffentliche Grundstücksflächen übernommen, die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sind bereits durch die bestehenden Festsetzungen erfüllt (Bäume) und werden in Satzung und Begründung für Sträucher entsprechend angepasst.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	--	---	--	---

		Wir weisen daraufhin, dass eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme erst nach Vorlage des artenschutzfachlichen Kartierberichts möglich ist.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
21	LRA Berchtesgadener Land – AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten	Sind – wie hier für den Mühlstätter Graben – für ein noch nicht gesichertes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet Kenntnisse über Überschwemmungsgefahren vorhanden, auf deren Grundlage eine konkrete Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets erfolgte, so liegt ein faktisches Überschwemmungsgebiet vor. In faktischen Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot ist nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. § 77 WHG ist als Planungsleitsatz von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und prägt dabei das Abwägungsergebnis stark vor. Ein Eingriff ist nicht bereits dann zulässig, wenn bei einem Verzicht auf die Bebauung das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt oder wenn durch Ausgleichsmaßnahmen eine Schmälerung der Leistungsfähigkeit des natürlichen Rückhaltevermögens verhindert werden kann. Vielmehr erfordert die Rückstellung der Belange des Hochwasserschutzes unter Festlegung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen, dass dem Erhalt der Rückhaltefläche des Überschwemmungsgebiets überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen. Um den Eingriff in das faktische Überschwemmungsgebiet zu rechtfertigen, müssen Belange von höherem Gewicht dem Erhalt des Überschwemmungsgebiets als Rückhaltefläche entgegenstehen. Kann durch das beabsichtigte Baugebiet eine HQ100-relevante Rückhaltefläche betroffen sein, sind Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständigen durchzuführen. Kommt die Gemeinde in ihrer Abwägung nach alledem zu dem Ergebnis, dass das faktische Überschwemmungsgebiet in seiner Rückhalte-	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen, auf die Behandlung der Stellungnahme des WWA Traunstein wird inhaltlich verwiesen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		<p>funktion nicht zu erhalten ist, so sind nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Hieraus folgt, dass der verlorengelassene Rückhalteraum grundsätzlich umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden muss. Ausgleichsmaßnahmen können auch Maßnahmen mit dem Ziel des Schutzes vor Hochwasser im Sinne des § 77 Abs. 1 Satz 3 WHG sein.</p> <p>Zudem ist hinsichtlich der Bauleitplanung anzumerken: Es wurden für die Themen Hochwasser Mühlstätter Graben und Starkregen nur schwerpunktmäßig die beiden großen Projekte Hotelneubau und Altenheim betrachtet. Die in den beiden Vorabzügen durch das Ingenieurbüro aquasoli erarbeiteten Feststellungen sind nicht eindeutig in den Bebauungsplan und seinen Festsetzungen übernommen. Generell erscheinen die Festsetzungen, die die Themen Hochwasser und Starkregen betreffen unkonkret und unvollständig. So wäre z.B. nach § 16 Abs. 14 immer eine Mauer von 0,8 – 1,0m zulässig, sofern sie dem Zweck des Hochwasserschutzes dient – ohne konkrete Verortung, wo eine solche errichtet werden soll. Auch ergibt sich aus dem Bebauungsplan nicht, dass z.B. der Parkplatz auf Fl.Nr. 101/3 abgesenkt werden muss (Retentionsraum). Die Aussagen zur Freihaltung von Retentionsflächen kann ohne konkrete Darstellung nicht hinreichend nachvollzogen werden. Es sind daher die Erkenntnisse aus den fachlichen Bewertungen vollständig und konkret im Bebauungsplan festzulegen bzw. darzustellen. Ebenso ist die Darstellung des Überschwemmungsgebietes nicht geeignet, den ihr zukommenden Zweck der Information über Hochwasserbetroffenheiten nachzukommen. Die vorgesehenen Planzeichen sind sehr schlecht sichtbar und verlaufen im Hintergrund (verschwinden z.B. hinter Nutzungsschablone und Bäume). Zudem bleibt es unklar, wo welche Fläche tatsächlich verläuft. Eine Schraffur der betroffenen Fläche dürfte für mehr Klarheit sorgen.</p> <p>Der Mühlstätter Graben sollte ebenfalls klar dargestellt werden. Zwar gibt es ein Planzeichen, jedoch ist dieses im Planteil nicht ersichtlich. In den textlichen Hinweisen unter C Nr. 7 ist die Bezeichnung der erforderlichen Gestattung falsch. Statt wasserrechtlicher Erlaubnis nach Art. 20 BayWG muss es richtig Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG heißen.</p>	<p>Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Obwohl die Gemeinde die Flexibilität hinsichtlich potentieller Schutzmaßnahmen für durchaus geboten hält, wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass die Zulässigkeit einer Hochwasserschutzmauer auf Fl.Nr. 101 beschränkt wird. Die Zulässigkeit von Retentionsflächen auf Fl.Nr. 101/3 wird konkret durch Planzeichen festgesetzt. Ergänzend wird in der Satzung geregelt, dass flächige Abgrabungen zur Herstellung von Retentionsflächen auf Fl.Nr. 101/3 zulässig sind. Die Darstellung des Überschwemmungsgebiets wird im weiteren Verfahren überprüft.</p> <p>Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Wasserflächen des Mühlstätter Grabens ist die Stellungnahme jedoch nicht nachvollziehbar, da diese sowohl in der Planzeichenerklärung als auch in der Planzeichnung selbst eindeutig dargestellt sind. Der Hinweis zu Art. 20 BayWG wird zur Kenntnis genommen und in den Verfahrensunterlagen angepasst, obwohl es sich bei der bisherigen Formulierung um einen Textvorschlag seitens einer behördlichen Fachstellen handelt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Des Weiteren ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu beachten.</p> <p>Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Boden auffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf die Behandlung der Stellungnahme des WWA Traunstein wird verwiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, auf die textlichen Hinweise der Satzung unter 3.C.3. „Altlasten“ sowie Kapitel 6.11 der Begründung wird verwiesen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
22	LRA Berchtesgadener Land – FB 41 Gesundheitswesen	<p>Trinkwasserversorgung: Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz an die öffentliche Versorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p>Regenwasser: Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.</p> <p>Abwasser: Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Das Tiefbauamt der Gemeinde Ainring wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
23	LRA Berchtesgadener Land – FB 23 Straßenverkehrswesen	<p>Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Der letzte Satz der Nr. 8.14 der Begründung ist unvollständig.</p>	<p>Die Mitteilung sowie der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Der unvollständige Satz wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
24	LRA Berchtesgadener Land – Untere Denkmalschutzbehörde	Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich mit Schreiben vom 19.12.2023 zum Verfahren geäußert. Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden keine weiteren Einwände veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme des BLfD wird verwiesen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
25	LRA Berchtesgadener Land – S030 Verkehrsmanagement	Für die verkehrliche Erschließung (Punkt 6.4) des Hotelneubaus und des Hotels Rupertihof sollten Aussagen zur Erreichbarkeit der Hotels mit Omnibussen bzw. Reisebusse ergänzt werden, um sicherzustellen, dass die Kurvenradien für den Busverkehr ausreichend sind und es zudem zu keiner Beeinträchtigung bei An- und Abfahrt bzw. bei Begegnungsverkehr ggf. durch den ruhenden Verkehr (Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums für das Abstellen von Pkw) kommt.	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Sowohl das Hotel Rupertihof als auch der Hotelneubau sind durch Reisebusse problemlos erreichbar. Sowohl die öffentlichen Verkehrswege als auch die Hotelvorfahrt des Neubaus sind für Busverkehre geeignet. Busabstellflächen stehen in Mitterfelden in großem Umfang auf einem Grundstück der Hotelbetreiber zur Verfügung. Für die beiden Hotels werden zudem ober- und unterirdische Stellplatzanlagen geschaffen, um ein Parken im öffentlichen Straßenraum zu verhindern. Vor diesem Hintergrund bestehen gemeindeseitig keine Bedenken die Erschließung der Hotels betreffend.</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgliederten, nördlichen Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist vorläufig nicht veranlasst. Weitere Schritte werden im Bauleitplanverfahren zum nördlichen Plangebiet veranlasst.

			Geduld gebeten. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.	
--	--	--	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
26	LRA Berchtesgadener Land – S030 Klimaschutzmanagement	Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
27	Kreisjugendring Berchtesgadener Land	Der KJR BGL hat keine Einwände zu u. g. Vorhaben.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
28	Gemeinde Ainring, Abteilung Tiefbau	<p>[...] grundsätzlich gibt es keine Bedenken.</p> <p>Ich möchte aber bei der Gelegenheit wieder mal darauf hinweisen, dass momentan keine aktuelle Berechnung des Kanalnetzes vorliegt und somit die Auswirkungen des zusätzlichen Schmutz- und Regenwassers auf die Kanalisation nicht abgeschätzt werden können. Da aus Erfahrung eine Versickerung kaum möglich ist, wird vor. ein Großteil des Oberflächenwassers über den MW Kanal abgeleitet werden müssen.</p> <p>Eine Aktualisierung des GEP ist zu empfehlen!!</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Aktualisierung des GEP wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens überprüft.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits größtenteils bebaut ist bzw. im Bereich des „Altgrundstücks“ eine ehemals bestehende Bebauung lediglich ersetzt wird.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
29	Bischöfliches Ordinariat	Keine Äußerung.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
30	Staatliches Bauamt Traunstein	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den Kreisstraßen BGL 10 und BGL 18 und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. - Die Entwässerung der Straßengrundstücke darf nicht beeinträchtigt werden. - Wir weisen darauf hin, dass sich die Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den Einmündungen der Kreisstraßen BGL 10 und BGL 18 auswirken kann. Werden auf Grund der verkehrlichen Entwicklungen, welche im Zusammenhang mit der Änderung stehen, bauliche oder technische Maßnahmen erforderlich, sind diese von der Gemeinde Ainring in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu planen und umzusetzen. Die ggf. dabei entstehenden Kosten sind u. U. von der Gemeinde Ainring zu tragen. - Wir weisen darauf hin, dass sich die Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet auf die Erschließung auswirken kann. Nachträgliche Maßnahmen in Bezug auf die Kreisstraßen BGL 10 und BGL 18 zur Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der Anbindung oder der Infrastruktur, wie z.B. ÖPNV-Anbindung, Geh- und Radweganbindungen, Querungshilfen, Stromversorgung, Park- und Aufstellmöglichkeiten, ... sind von der Gemeinde Ainring in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein zu planen und umzusetzen. Ggf. erforderliche Vereinbarung oder Verträge sind vorab abzuschließen. Die hierbei entstehenden Kosten sind u. U. von der Gemeinde Ainring zu tragen. - Dem Staatlichen Bauamt Traunstein dürfen in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen. - Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den 	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge der nachgeordneten Objekt- und Genehmigungs- bzw. Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem StBA Traunstein berücksichtigt.	Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		<p>Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.</p> <p>- Das Bebauungsplangebiet ist von den Kreisstraßen BGL 10 und BGL 18 über die bestehenden Gemeindestraßen zu erschließen. Werden zusätzliche Anbindungen erforderlich, sind diese vorab mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein, der zuständigen Verkehrsbehörde sowie der Polizei abzustimmen.</p>		
--	--	---	--	--

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
31	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	[...] gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
32	Vodafone Deutschland GmbH	<p>[...] wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.12.2023.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH </p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Behörde/TöB/Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
33	Gemeinde Piding	Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Piding erhob in der Sitzung vom 16.01.2024 keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ainring A“. Eine weitere Beteiligung der Gemeinde Piding am Verfahren ist nicht erforderlich	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Private Stellungnahmen

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
1	Einwender 1	<p>Es stellt sich grundsätzlich die Frage, warum es einen Bebauungsplan „Ainring A“ mit solch einem großen Umgriff bedarf.</p> <p>Bis auf wenige große Veränderungen, sind viele bauliche Umsetzung nach § 34 BauGB möglich und bedürfen keinen Bebauungsplan. Diese wenigen, großen Veränderungen im Bereich MDW 5 (Teilbereich des neuen Gebäudes am Parkplatz), MDW 8 und MDW 12 sollten meiner Meinung nach im Zuge von vorhabensbezogenen Bebauungsplänen gesichert werden. Durch ein solches Vorgehen sind sämtliche Kosten beim Vorhabensträger angesiedelt und belasten die Gemeinde nicht. Der Umgriff wäre auch ein viel kleinerer.</p> <p>Ich bitte daher eine Abwägung zwischen allgemeinen oder vorhabensbezogenen Bebauungsplänen für die Bereich MDW 5, 8 und 12 nochmals im Gremium zu behandeln.</p>	<p>Hinsichtlich des städtebaulichen Erfordernisses der Neuaufstellung wird auf Kapitel 2.1 und 4 der Begründung verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass aufgrund der geplanten Bauprojekte „Hotel“ im nördlichen Planungsgebiet auf dem sog. „Neuwirtsgrundstück“, „Senioren-Wohnen“ am „Altwirtsgrundstück“ und dem Wunsch zur Errichtung eines Bettenhauses und eines neuen BHKW am Grundstück des Rupertihoofs die Gemeinde im Rahmen einer Neuaufstellung das Baurecht neu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Projekte schaffen möchte.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll auch die Bebaubarkeit des übrigen Plangebiets neu definiert bzw. flexibilisiert werden, um die Dorflage einerseits in ihrer Grundstruktur zu erhalten und andererseits städtebaulich zu ergänzen, nachzuverdichten und neu zu ordnen. Bereits bestehende Bauanfragen von Ortsansässigen - welche seit geraumer Zeit nicht umgesetzt werden können - sollen hierbei berücksichtigt werden.</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Soweit die vorliegende Stellungnahme den ausgegliederten Bereich betrifft wird diese zu</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>Generell sehe ich folgende Instrumente zur Veranschaulichung für zwingend erforderlich, um der Allgemeinheit und den Beteiligten die Vorstellung der Veränderungen vorab zu ermöglichen. Die Modelle und Pläne sollten der Öffentlichkeit ebenfalls zugänglich gemacht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strukturkonzept als Schwarzplan M 1:2000 im Umgriff samt Darstellung der Bebauung- und der Grundstrukturen, • Lageplan M 1:1500, Baukörper als Dachaufsicht, Grün- und Freiflächengestaltung mit Verkehrsflächen. • Umgebungsmodell M 1: 500 der Baukörper im Bestand mit Einsatzmodell M 1 : 500 für die Neubebauung. <p>Die essenziellen Kennzahlen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendig sind, wie Grundflächenzahl GRZ, max. zulässige GFZ, Traufhöhen und der gleichen sind Bebauungsplanentwurf klar erkenntlich darzustellen im Bezug auf die einzelnen Bauparzellen.</p> <p>Wenn die Erkenntnisse der Allgemeinheit bekannt sind, sollte ein Weiterbetrieb des B-Plan-Verfahrens mit Berücksichtigung der Anmerkungen/Anregungen der Einheimischen des Dorfes Ainring weiter betrieben werden. Der vorgelegte Entwurf aus dem laufenden Aufstellungsverfahren ist dafür nicht geeignet.</p>	<p>einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren. Die ursprünglich beabsichtigte Ausgliederung des MDW 12 (Seniorenwohnen) und Fortführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan kann entfallen, da die Gemeinde das Grundstück inzwischen selbst erworben hat.</p> <p>Bereits im Vorfeld wurden die Neuprojekte „Hotel“ und „Seniorenwohnen“ im Gestaltungsbeirat der Gemeinde betrachtet. Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus drei unabhängigen Architekten und den Mitgliedern des Bauausschusses zusammen, die gemeinsam mit den Investoren und deren Planern vorgelegte Konzepte prüfen. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf städtebauliche und verträgliche Planungen gelegt. Derartige Planungen werden/müssen schrittweise entwickelt. Dies ist ein zeitintensiver Prozess. Dieser Planungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Wann die Planungen für die ausgegliederten Bereiche weitergeführt werden können ist derzeit noch nicht absehbar. Im Zuge dessen werden aber zu gegebener Zeit weitere Unterlagen wie Modelle zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Zunächst war die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB und somit ohne Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. Die Gemeinde hat diese Frage nochmals intensiv überprüft und der - abgetrennte - Bebauungsplan wird nun als qualifizierter Bebauungsplan mit den hierfür notwendigen Festsetzungen fortgeführt.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist mit verschiedenen Vertretern der Bürgerinitiative bereits im Austausch.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
2	Einwender 2	<p>[...] zu Ihrer Veröffentlichung der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans Ainring A vom 05.12.2023 möchte ich auf diesem Weg eine Stellungnahme abgeben bzw. meinen Widerspruch zum Ausdruck bringen. Meinen Widerspruch begründe ich wie folgt:</p> <p>1. Grundsätzliches</p> <p>Es ist richtig und wichtig, daß die Gemeinde Ainring im LEP zu einer Kommune gehört, deren Entwicklungspotenzial aufgrund der geographischen Lage gefördert werden soll. Die in Ihrer Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplan Ainring A dargelegten Argumente jedoch stehen nach meiner Ansicht nicht unbedingt im Einklang mit den beschriebenen Zielen des LEP, und hier meine ich nicht die grundsätzlichen Vorgaben, sondern die ganz konkreten Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. den Ort Ainring selbst.</p> <p>Wenn es um Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des bereits existierenden Bebauungsplangebietes geht, so ist aus meiner Sicht die Neuaufstellung weitgehend uneingeschränkt zu begrüßen.</p> <p>Bauwilligen Einheimischen soll tatsächlich die Möglichkeit gegeben werden, an ihrem Wohn-/Geburtsort weiter leben zu können. Daß dafür Baulücken geschlossen oder Bestandsgebäude vergrößert werden können ist ein Preis, den in Kauf zu nehmen man gerne bereit ist.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Soweit die vorliegende Stellungnahme den ausgegliederten Bereich sowie den Bebauungsplan Hofhuberanger betrifft wird diese daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche und der Bebauungsplan Hofhuberanger behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>Wie es die Situation beim Bebauungsplan Hofhuberanger -wie ich finde deutlich- zum Ausdruck bringt, ist Baugrund für den Einheimischen sowieso jetzt schon nicht mehr leistbar. Und hier wird aktuell unter dem Deckmantel der Nachverdichtung der Grundstückspreis sogar durch aktives kommunales Handeln, d.h. durch die Genehmigung bzw. Ermöglichung einer dichteren Bebauung als ursprünglich mit den Anliegern vereinbart, erneut in die Höhe getrieben.</p> <p>Natürlich hat die Gemeinde keinen bzw. wenigen Einfluß darauf, wer Grundstücke zu welchen Preisen kauft und um so besser ist es wenn man, so wie ich es sehe, bei einer Nachverdichtung im Bestand (und das unterscheidet Ainring A wesentlich vom Hofhuberanger) „im eigenen Garten“ noch zusätzlich bauen bzw. bestehende Gebäude vergrößern kann. Hier liegt nämlich nach meiner Meinung die Wahrscheinlichkeit deutlich höher, daß es sich bei den Bauherren dann auch um Einheimische handelt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf macht für mich den Eindruck eines „Wolf im Schafspelz“.</p> <p>Vor dem Hintergrund der eigentlich zu begrüßenden Entwicklungen im Dorfkern sollen weitere Bauprojekte ermöglicht werden, die primär nur privaten wirtschaftlichen Interessen dienen und keinen Nutzen für die dörfliche Gemeinschaft in Ainring haben, sondern nach meinem Dafürhalten sogar gegenteilige Effekte haben werden. Die Flächenerweiterung im vorliegenden Bebauungsplanentwurf begünstigt im Übrigen fast ausschließlich einen einzigen Bauherren!</p>	<p>Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten sh. obige Ausführungen zur Ausgliederung.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten sh. obige Ausführungen zur Ausgliederung.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten sh. obige Ausführungen zur Ausgliederung. Hinsichtlich des städtebaulichen Erfordernisses der Neuaufstellung wird auf Kapitel 2.1 und 4 der Begründung verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass aufgrund der geplanten Bauprojekte „Hotel“ im nördlichen Planungsgebiet auf dem sog. „Neuwirtsgrundstück“, „Senioren-Wohnen“ am „Altwirtsgrundstück“ und dem Wunsch zur Errichtung eines Bettenhauses und eines neuen BHKW am Grundstück des Rupertihofs die Gemeinde im Rahmen einer Neuaufstellung das Baurecht neu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Projekte schaffen möchte.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll aber auch die Bebaubarkeit des übrigen Plangebiets neu definiert bzw. flexibilisiert werden, um die Dorflage einerseits in ihrer Grundstruktur zu erhalten und andererseits städtebaulich zu ergänzen, nachzuverdichten und neu zu ordnen. Bereits bestehende Bauanfragen von Ortsansässigen - welche seit geraumer Zeit nicht umgesetzt werden können- sollen hierbei berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	---

	<p>2. Hotelneubau: Nach den von Ihnen in Ihrer Begründung zitierten Regelungen des 1.1.3 LEP soll "...eine dauerhaft funktionsfähige dörfliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur" erhalten werden. Insbesondere der geplante Hotelneubau mit seinen Ausmaßen ändert das Ortsbild nachhaltig. Der geplante Hotelneubau, der ausweislich des Planes III+D hoch werden soll, überragt allein schon durch seine Höhe deutlich die umliegende Bebauung, was aber durch den Umstand, daß das Grundstück ohnehin etwas höher liegt, noch weiter verstärkt wird. Der dörfliche Charakter wird durch diese massive Bebauung nach meinem Dafürhalten dauerhaft geändert wenn nicht gar zerstört.</p> <p>Die Neuausweisung einer sehr erheblichen Fläche in westlicher Richtung zum bestehenden Bebauungsplangebiet erschließt sich mir überhaupt nicht. Das bestehende Grundstück im Bereich des aktuellen Bebauungsplans ist groß genug, um dort eine Hotelanlage mit Tiefgarage usw. zu errichten. Die zusätzlichen Flächen dienen überwiegend der Errichtung von drei weiteren kleinen Gebäuden, von denen jedes die Ausmaße eines Einfamilienhauses hat und meine Vorahnung ist, daß in absehbarer Zeit die geplanten Nutzungen als „Kinder-Bauernhof“ usw. sich als nicht tragfähig herausstellen und aus diesen Gebäuden letztlich Einfamilienhäusern werden.</p> <p>Ziff. 3.3 des LEP (Anbindegebot) spricht davon, daß „lediglich Neubauvorhaben in siedlungsintegrierter Lage zulässig“ sein sollen. Die Ausweisung der bisherigen Grünfläche westlich des Neuwirts-Grundstücks ist für mich in diesem Kontext nicht damit vereinbar.</p> <p>Im Übrigen ist die Aussage auf Seite 17 Ihrer Begründung, Zitat: „Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um bereits beplante Flächen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen. Es kommt zu keinen Flächenausweisungen außerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter bzw. faktisch bebauter Siedlungsbereiche, die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitigen Grünflächen werden geschont.“ – Zitat Ende, schlichtweg falsch. Die Grünfläche westlich des Neuwirtsgrundstücks ist nach meiner Kenntnis Außenbereich!</p> <p>Darauf daß selbst die von der Gemeinde veranlaßten schalltechnischen Untersuchungen sowie die Untersuchungen zur Oberflächenentwässerung für das Baugrundstück Hotelneubau nach meiner Lesart Bedenken äußern, will ich an dieser Stelle nicht näher eingehen.</p> <p>Auch daß sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum beabsichtigten Hotelneubau eine aktive Landwirtschaft befindet, wird in den Unterlagen nicht bzw. nur untergeordnet erwähnt. Ich will darauf ebenfalls nicht näher eingehen, bin aber schon gespannt darauf, wie sich dieser Umstand auf die weitere Planung des Vorhabens auswirkt, wenn von dieser Seite her (erwartbarer) Widerstand kommt.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>
--	--	---	---

	<p>Den im Internet veröffentlichen Unterlagen liegt aber auch ein Verkehrsgutachten bei. Dieses Gutachten ist aus meiner Sicht aus mehreren Gründen wenigstens zweifelhaft, wenn nicht sogar falsch: Ungeachtet des Umstands, daß die zitierten Verkehrszählungen zu Zeiten eines Corona-Lockdowns (27.04.2021) vorgenommen worden sind, geht das Gutachten von falschen Zahlen aus.</p> <p>Der Hotelneubau wird darin angeführt mit einem Hotel mit 70 Zimmern. In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan liest man aber einen Hotelneubau mit 114 Zimmern. Diese Abweichung liegt für mich außerhalb jedes tolerierbaren Rahmens. Es liegt für mich auf der Hand, daß die deutliche Abweichung in der Zimmer-/Bettenzahl wesentliche Auswirkungen auf das künftige Verkehrsgutachten haben wird.</p> <p>Die geplanten 60 Stck. Stellplätze im direkten Umgriff um den Rupertihof sind, und das gibt das Gutachten sogar selbst her, gar nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Mitterweg übrigens mündet richtigerweise in die Kreisstraße BGL 18 und nicht wie geschrieben in die BGL 10.</p> <p>Weiter ist im Verkehrsgutachten zu lesen, daß auf der Privatstraße (Knotenpunkt 5) regelmäßiger PKW-Verkehr (140 PKW-Bewegungen täglich!) stattfindet und es liest sich so, als ob diese Straße als reguläre</p>	<p>Im Verkehrsmengengerüst finden neben den Verkehrszählungen vom 27.04.2021 (Corona-Lockdown) auch Zählungen von Januar bis März 2022 Anwendung. Zusätzlich wird im Verkehrsgutachten darauf hingewiesen, dass aufgrund der Corona-Pandemie zum Teil noch reduzierte Verkehrsaufkommen sämtliche Ströme mit einer um +5% erhöhten Belastung versehen werden. Die Verkehrszahlen werden aber dennoch nochmals erhoben und das Gutachten dementsprechend ggf. kalibriert. Bei der für das Hotel berücksichtigten Anzahl der Zimmer (70 bzw. 164 Betten) handelte es sich noch in der Tat um den damaligen Stand 05/2022. Das Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahren selbstverständlich mit den Zahlen der aktuellen Projektentwicklung (114 Zimmern) fortgeschrieben. Aktuell ist in den Entwurfsplanungen beim Hotel Neuwirtsgrundstück von 114 Zimmern und beim Gästehaus Rupertihof von 22 Zimmern auszugehen. Die genaue Anzahl der Betten kann noch nicht ermittelt werden, da auch Einzelzimmer geplant werden. Bei einer etwaigen Weiterführung der Planungen ist das Verkehrsgutachten fortzuschreiben. Im Verkehrsgutachten wird der Bau von 62 Stellplätzen und die ggf. Errichtung eines Bettenhauses o. ä. zum bestehenden Rupertihofs allerdings berücksichtigt. (Verweis Seite 22/23).</p> <p>Wir danken für den Hinweis, das Gutachten ist entsprechend zu berichtigen.</p> <p>Sh. obige Ausführungen zur Abtrennung des Verfahrens und spätere Bearbeitung.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. das Verkehrsgutachten wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren zum nördlichen Plangebiet angepasst und fortgeschrieben.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. das Verkehrsgutachten wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren zum nördlichen Plangebiet angepasst und fortgeschrieben.</p>
--	--	--	---

	<p>Verkehrsanbindung gesehen wird. Die Lebenswirklichkeit ist bekanntlich aber eine andere.</p> <p>Wenn schon ein Hotelneubau notwendig sein sollte bzw. unvermeidlich ist, selbst wenn er auf der vom ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Fläche realisiert wird, dann muß aus dieser Privatstraße eine öffentliche Straße werden, über die der gesamte Verkehr, und ich meine damit ausdrücklich auch den Schwer-/Lieferverkehr, für das Hotel abgewickelt wird.</p> <p>Die Anlieferung beim Rupertihof sowie die An- und Abreise von Bussen führt doch jetzt schon regelmäßig dazu, daß der Rupertiweg nicht uneingeschränkt befahrbar ist.</p> <p>Die Privatstraße steht nach meiner Kenntnis im Eigentum des Bauwilligen für den Hotelneubau und vor diesem Hintergrund ist es nur Recht und Billig, wenn für das private Bauvorhaben der künftige PKW- und Schwerlastverkehr auch über die private (und nach meiner Vorstellung künftig öffentliche) Straße abgewickelt wird und die vorhandene Infrastruktur im Dorf, namentlich die Dorfstraße dadurch dann verschont bleibt.</p> <p>Wenn das veranlaßte Verkehrsgutachten nach meiner Lesart ohnehin schon unterstellt, daß die Straße „ganz normal“ genutzt wird, dann sollte das auch gelebte Wirklichkeit werden.</p> <p>Im Übrigen fordere ich ohnehin, daß ein aktualisiertes Verkehrsgutachten erstellt wird, dem zum einen Messungen an normalen Tagen (ohne Corona-Lockdown) vorgenommen und zum anderen der Hotelneubau in seiner tatsächlich geplanten Größe berücksichtigt werden – die geplanten 60 zusätzlichen Stellplätze am Rupertihof bitte dann auch inklusive.</p> <p>Die vom Planungsbüro gemachten Fotoaufnahmen der Ausfahrten und Straßen im Dorf mit freien Fahrspuren lassen einen ortsansässigen Ainringer nur müde lächeln. Die Wirklichkeit insbesondere auf der Dorfstraße in Ainring sieht doch deutlich anders aus. Die Dorfstraße ist permanent durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt.</p> <p>Die Ausfahrt von der Dorfstraße auf die BGL 10 ist nach meinem Dafürhalten jetzt schon hochgradig gefährlich, weil man den Verkehr, der von Thundorf kommt, aufgrund der baulichen Gegebenheit erst sehr spät sieht, nämlich erst dann, wenn man mit seinem Fahrzeug schon halb auf der BGL 10 ist. Ein Mehr an Verkehr wird diese Situation sicher nicht verbessern, sondern wird zu häufigeren Unfällen führen.</p> <p>An dieser Stelle soll nicht unerwähnt bleiben, daß ich es im Übrigen sehr schade finde und auch nicht verstehen kann, daß die Gemeinde es nach wie vor für nicht notwendig hält, den Grünstreifen zwischen BGL 10 und dem auf Kosten der Gemeindebürger angelegten Radweg dauerhaft von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.</p>	<p>Sh. obige Ausführungen zur geplanten Fortschreibung des Gutachtens.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Trotz vielfachen Bemühens wurde noch keine zufriedenstellende Lösung gefunden. Seitens der Gemeinde werden mehr als ausreichend Parkplätze auf dem Schwimmbadgelände zur Verfügung gestellt. Bauliche Maßnahmen durch die Gemeinde sind nicht möglich, da sich die</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. das Verkehrsgutachten wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren zum nördlichen Plangebiet angepasst und fortgeschrieben.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend beschriebene Situation wird im Rahmen einer Verkehrsschau außerhalb des weiteren Verfahren überprüft.</p>
--	---	---	--

	<p>Hier sollte entweder bei der Polizei (ein Parken auf diesem Streifen ist eine Ordnungswidrigkeit) ein permanentes und rigoroses Durchgreifen nachhaltig eingefordert oder, was noch viel einfacher ist, durch die Gemeinde selbst durch bauliche Maßnahmen (bspw. das Versetzen von großen Findlingen) ganz praktisch das Parken der „Mooswanderer“ unterbunden werden. Am Schwimmbad stehen den Wanderwilligen mehr als ausreichend Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Der vor beschriebenen teils kritischen Verkehrssituation im Bereich dieser Ausfahrt würde das im Übrigen sicher auch eine Besserung verschaffen.</p> <p>3. Wohnen für Senioren: Grundsätzlich schade finde ich es, daß die Gemeinde Ainring vor Jahren die Möglichkeit aus der Hand gegeben hat, dieses Grundstück selbst zu entwickeln. So schön für einige vielleicht die Freilichtbühne sein mag, so unsinnig war es damals nach meiner Meinung, daß das eigentlich wertvolle Grundstück (Altwirt), das der Gemeinde durch glückliche Umstände zugefallen ist, gegen das Gelände der Freilichtbühne eingetauscht worden ist. Aber Vergangenes ist Vergangenes. Jetzt aber soll auf diesem Grundstück eine Wohnanlage für Senioren errichtet werden.</p> <p>Ich will nicht in Abrede stellen, daß an Wohnmöglichkeiten für Senioren ein grundsätzlicher Bedarf besteht, jedoch finde ich es einen falschen Ansatz, unsere Senioren in immer weiteren, eigens dafür errichteten Gebäuden unterzubringen. Wenn ich die veröffentlichten Unterlagen zum Wohnen für Senioren Ainring richtig verstanden habe, entsteht hier neben/mit einer Pflegeeinrichtung auch noch ein „betreutes Wohnen“. Der Begriff „betreutes Wohnen“ ist rechtlich nicht geschützt. Letztlich handelt es sich nach meiner Kenntnis um barrierefreie Eigentumswohnungen mit der Möglichkeit, sich im Bedarfsfall im Haus dann benötigte Pflegeleistungen sichern zu können.</p> <p>Ein solches Wohnmodell haben wir in Mitterfelden mit der Liegenschaft Salzburger Straße 36 schon stehen. Das Wohnstift Mozart bietet in diesem Zusammenhang gleiche Leistungen und aktuell entsteht in Mitterfelden bekanntlich noch ein Neubau im gleichen Kontext.</p> <p>Eigentumswohnung bedeutet aber, daß sich jedermann dort eine Wohnung kaufen kann. Der Investor kann noch so oft versichern, daß die Freilichtbühne „kein Problem“ darstellt, nur rechtlich bindend ist das nicht. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit vorzugeben würde, wenn rechtlich überhaupt möglich, aber letztlich dazu führen, daß der Grundstückspeis erheblich im Wert sinkt. Kein vernünftiger und gewinnorientierter Investor wird das verständlicherweise hinnehmen.</p>	<p>Grundstücksflächen nicht in Gemeindebesitz befinden und mit der Eigentümerin (dem Landkreis), der Verkehrsbehörde und dem Staatlichen Bauamt abgestimmt werden müssen. Die Gemeinde nimmt den Hinweis - außerhalb des vorliegenden Verfahrens - aber zum Anlass, um die Situation im Zuge der nächsten Verkehrsschau zu begutachten.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Hingewiesen wird lediglich darauf, dass hier ein Missverständnis vorliegt. Getauscht wurde nicht das Altwirtsgrund, sondern die daneben liegende - kleinere - Flurnummer 101/2.</p> <p>Das Projekt Seniorenwohnen in Ainring wurde den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde durch eine Informationsveranstaltung am 26.01.2023 vorgestellt. Die veröffentlichten Unterlagen erläutern klar, dass mit dem Projekt „normale“ Senioren-Wohnungen entstehen sollen. Zusätzlich zu den Wohnungen soll eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit Appartements und einer 24-Stunden-Versorgung eingerichtet werden. Die Wohnungen können gekauft oder gemietet werden, auch ist derzeit geplant, dass die Gemeinde als Teilinvestor in das Projekt einsteigt.</p> <p>Diese Ausführungen sind richtig, belegen aber den enormen Bedarf. Das im Bau befindliche Projekt am „Rosengarten“ in Mitterfelden ist dreifach überzeichnet!</p> <p>Die Nähe zum Dorfpark wurde gutachterlichen in der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit in der Nachbarschaft nachgewiesen wird. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine Duldungsverpflichtung im Grundbuch zu sichern. In Gemengelagen wie dieser ist das sinnvoll, um auch privatrechtliche</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	---	--	---

	<p>Wir wissen glaube ich alle allzugut (die Medien berichten immer wieder darüber), wie schnell für Einheimische selbstverständliche Gegebenheiten (Stichworte: Bäckergeruch, Kuhglockengeläut oder konkret in Ainring vor nicht allzu langer Zeit das Knallen der Schnalzer-Goaßln) zu einem Problem werden können, wenn sich jemand einkauft, der mit -bleiben wir beim konkreten Fall- gelegentlichen Veranstaltungen bei der Freilichtbühne und der damit unweigerlich verbundenen Lärmentwicklung ein Problem hat. Die Zeiten der Freilichtbühne sind dann nach Errichtung dieser Einrichtung gezählt und die ganze für teures Geld vorgenommene Ertüchtigung war umsonst.</p> <p>Ein nach meiner Meinung nach überlegenswerter Ansatz wäre, daß die Gemeinde das gegenständliche Grundstück selbst erwirbt, dort ein sogenanntes „Mehrgenerationenhaus“ errichtet und die Wohnungen darin (große 4- oder 5-Zimmer-Wohnungen für Familien -an denen es in der Gemeinde nach meinem beruflichen Erleben sowieso mangelt- und daneben 1-Zimmer-Appartements für Senioren) dann vermietet.</p> <p>Diese Wohnmodelle haben sich in anderen Kommunen offenbar gut bewährt und gleich mehrere Fliegen könnte man so mit einer Klappe schlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es entsteht wie gewünscht weiterer Wohnraum für Senioren, • junge einheimische Familien könnten preiswerten/leistbaren Wohnraum erhalten, • Senioren sind nicht ausschließlich „unter sich“ und haben Anschluß an Familien, • Familien können sich bei der Kinderbetreuung von den Senioren unterstützen lassen, • das vorbeschriebene Problem mit den Eigentumswohnungen könnte umgangen werden, da Eigentümer der Liegenschaft die Gemeinde ist und die Wohnungen vermietet und nicht verkauft sind. <p>Wenn in der Begründung zu Ihrem Bebauungsplan ohnehin schon die Rede vom „ehemals ortsprägenden Altwirt“ die Rede ist, dann könnte man weiter noch überlegen, am ehemaligen Standort des Altwirts in diesem Zusammenhang wieder eine kleine Gastronomie anzusiedeln, die dann ebenfalls im Eigentum der Gemeinde steht und verpachtet wird.</p>	<p>Ansprüche abzuwehren. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstückes, die Eintragung also ohne weiteres möglich.</p> <p>Das Grundstück wurde wie bereits erläutert inzwischen von der Gemeinde erworben. Ihre genannten Ansätze sind überlegenswert und all diese Argumente haben ihre Berechtigung und werden im weiteren Verfahren diskutiert. Die Idee des Seniorenwohnens trägt den Gedanken, dass älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern alternativ zu einem großen Haus (oder größerer Wohnung) in eine kleinere Wohnung ziehen können und dass in der gewohnten Umgebung – zentral, damit sie am Dorfleben teilnehmen können nicht abgelegen; und auch, wenn diese zu einem späteren Zeitpunkt Unterstützung benötigen oder gar Pflege. Dadurch erschließt sich, dass jungen Familien diese Häuser oder größeren Wohnungen als Wohnraum zur Verfügung steht. Dies ist ein Baustein der -übrigens gesetzlich geforderten- umfänglichen Überlegungen der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum. Neben moderaten Arrondierungen und Nachverdichtungen bestehender Gebiete ist unser Konzept des Seniorenwohnens - welches für alle Ortsteile angestrebt wird - ein wesentlicher Baustein im Zuge der gegenüber der Landesplanungsbehörde zu führenden Bedarfsnachweises in der Bauleitplanung.</p> <p>Das wäre der große Wunsch der Gemeinde, dass dies gelänge. Hier gibt es umfängliche Überlegungen. Auch ein kleiner Laden (in diesem Fall ist dieser aber gegenüber bereits vorhanden) oder eine Arztpraxis wären ein großer Wunsch. Letztlich muss für diese Nutzungen aber ein Betreiber gefunden werden. Wir werden alles daran setzen, solche Nutzungen zu ermöglichen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--	---

		<p>4. Fazit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Nachverdichtung im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplangebiets kann man zustimmen. • Den Hotelneubau in der geplanten Dimension und mit Ausweisung zusätzlicher Fläche außerhalb des bisherigen Bebauungsplangebiets ist entschieden entgegenzutreten. • Das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Altwirtsgrundstück sollte grundlegend überdacht werden. <p>Ich fordere die Gemeinde Ainring auf, im Rahmen einer Bürgerveranstaltung mit den Dorfbewohnern aus Ainring erst einmal abzuklären, wie die unmittelbar betroffene Bevölkerung sich die Entwicklung ihres Dorfes vorstellt, bevor man hier von Seiten der Bauverwaltung und des Gemeinderats den Vorstellungen privater Investoren, die keinen nachhaltigen Nutzen für das Dorf Ainring, und ich wage weiter zu behaupten in Teilen auch für die Gemeinde Ainring haben, über den Weg dieses Bebauungsplans den Weg so einfach ebnet. Was in Perach für die Neugestaltung der Hallerstraße möglich war, muß im Dorf Ainring bei einer so wesentlichen Änderung des Ortes erst recht möglich sein.</p> <p>Daß die Bebauungspläne (für Hotelneubau und Seniorenwohnen) wie geschrieben später voneinander abgespaltet und als vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgelegt werden sollen, spielt für mich dabei keine Rolle. Wenn der Anfang erst einmal gemacht ist, fallen weitere Entscheidungen einfacher – wehret den Anfängen!</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sh. obige Ausführungen zur Ausgliederung.</p> <p>Die Gemeinde möchte an dem Projekt Seniorenwohnen festhalten. Hierfür gibt es einen überragenden Bedarf. Die genannten Anregungen werden im weiteren Planungsprozess diskutiert.</p> <p>Seitens der Gemeinde Ainring fand zum Projekt Seniorenwohnen am 26.01.2023 eine Informationsveranstaltung statt, in der das Projekt vorgestellt wurde. Die Teilnahme an der Informationsveranstaltung war enorm und die darauffolgende Nachfrage zeigte, dass an diesem Projekt ein großes Interesse bei den Ainringer Seniorinnen und Senioren besteht. Zudem hat sich eine Bürgerinitiative gegründet. Die Gemeinde ist in Kontakt und Austausch mit den Vertretern der Bürgerinitiative.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die ausgegliederten Bereiche werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten.</p> <p>Grundsätzlich hat die Gemeinde durch mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen in verschiedenen Formaten bereits in dieser Legislaturperiode bewiesen, dass diese - über gesetzliche und formelle Beteiligungsformen hinaus - Formen der Bürgerbeteiligung geschätzt und praktiziert werden.</p> <p>Wir bitten dabei folgendes zu bedenken: Der Gemeinderat als zuständiges und verantwortliches Beschlussgremium sollte die Möglichkeit bekommen, sich umfänglich in die Themen einzuarbeiten, sich eine Meinung zu bilden und für sich überlegt zu entscheiden, ob überhaupt und</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--	---

		<p>Die Gemeinde sollte vielmehr überlegen, daß auch im Dorf Ainring, wenn man schon der Meinung ist, daß gebaut werden soll, über die vorliegende Änderung im Bebauungsplan hinaus bei künftigen Ortsteilentwicklungen Einheimischen-Baugrund zur Verfügung gestellt wird, so wie es in anderen Gemeindeteilen auch der Fall ist.</p> <p>Für die übrige Entwicklung der Gemeinde Ainring bietet nach meiner Ansicht der Ort Mitterfelden die richtige Örtlichkeit. Mitterfelden hat, anders als alle anderen Gemeindeorte, kein über lange Zeit, wenn nicht Jahrhunderte, gewachsenes Ortsbild (der Kreisverkehr und das geplante „Ortszentrum“ an der Salzburger Straße werden daran auch nichts mehr ändern) und bietet nahezu auf allen Seiten die notwendigen Flächen im direkten Umgriff, auch wenn diese nicht im Eigentum der Gemeinde stehen.</p> <p>In Mitterfelden gibt es dafür, im Gegensatz zu allen anderen Ortsteilen in der Gemeinde -Hammerau einmal ausgenommen- auch zahlreiche Gewerbeansiedlungen, so daß man wohnortnahes Arbeiten oder umgekehrt arbeitsnahes Wohnen gut verwirklichen kann.</p>	<p>wenn ja, wie oder in welchen Teilen die Planungen weitergeführt oder auch beendet werden. Dazu könnten auch - die aktuell noch nicht vorliegenden - Reaktionen der Bürgerinitiative auf die übersandten Unterlagen von Bedeutung sein.</p> <p>Es sollte in Abhängigkeit der weiteren Diskussionen und Planungsprozesse der Gemeinderat frei sein in seiner Entscheidung, welche weiteren Beteiligungsformen er über das gesetzlich geforderte Maß für sinnvoll erachtet und vor allem zu welchem Zeitpunkt dies sinnvoll und zielführend ist. Immerhin wird auch erwartet, dass der Gemeinderat gut und intensiv in die Themen eingearbeitet ist.</p> <p>Im Übrigen liegt hierzu ein konkreter Antrag aus der Bürgerversammlung vor, welcher voraussichtlich in der Dezembersitzung 2024 im Gemeinderat behandelt werden wird.</p> <p>Gerne würde die Gemeinde den Einheimischen mehr Baugrund - und dies preisgedämpft - anbieten. Hierfür müssten jedoch auch Grundstücke, die für eine Ortsteilentwicklung planungsrechtlich geeignet sind, zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Gemeinde vertritt die Ansicht, dass moderate Entwicklungen in allen Ortsteilen möglich sein sollten. Wir stimmen aber zu, dass in Mitterfelden diesbezüglich ein Schwerpunkt zu sehen ist, u.a. vor allem, weil hier die infrastrukturellen Voraussetzungen am geeignetsten sind. Dennoch ist dies oft eine Frage von Gelegenheiten, wir denken hier insbesondere an die Grundstücksverfügbarkeit.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	---

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
3	Einwender 3	<p>als Anrainer zum o.g. Bauprojekt möchten wir im Folgenden unsere Bedenken aufzählen, die uns persönlich treffen.</p> <p>Bereits jetzt müssen wir täglich feststellen, dass durch Navigationssysteme sämtliche Fahren in unsere Straße >> Am Alten Schulhaus << fehlgeleitet werden (Sackgasse + Anrainerstraße ab Haus der Kultur).</p> <p>Neben den Besuchern der zahlreichen Veranstaltungen im Dorfpark oder im Haus der Kultur, machen die Gäste der anliegenden Hotels einen Großteil der Fehlfahrten aus. Gerade weil es eine einspurige Fahrbahn ist, ist diese nicht für ständigen Begegnungsverkehr (im Wesentlichen mit Fußgängern) ausgelegt.</p> <p>Der Weiteren müssen wir ebenfalls fast täglich feststellen, dass Gäste der anliegenden Chalets/Hotels bei ihrer Rückkehr zur Unterkunft verbotenerweise (trotz Kennzeichnung Privatweg) zu früh abbiegen und über unser Privatgrundstück laufen.</p> <p>Bei der zu erwartenden Mehrzahl an Gästen durch das Bauprojekt wären die engen Straßen des Dorfes Ainring also viel zu überlastet.</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verwaltung wird die Straßenbeschilderung durch das gemeindliche Ordnungsamt überprüfen lassen und wenn möglich nachbessern.</p> <p>Ebenfalls soll die Beschilderung der Tourismuswegweiser überprüft werden. Ergänzungen bzw. zusätzliche Standorte sollen überprüft werden.</p> <p>Jedoch kann ein Betreten Ihrer privaten Grundstücksfläche bzw. ein Durchlaufen des Grundstücks durch Gäste des Chalets bzw. Hotels auch bei einer eindeutigen Beschilderung als persönliches Fehlverhalten einzelner durch hoheitliche Maßnahmen nicht gänzlich verhindert werden.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung vom 07.07.2022 der PTV Transport Consult GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen auch mit den künftig zu erwartenden Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann und auf allen Streckenabschnitten die Verträglichkeit mit den Nutzungsansprüchen gewahrt bleiben kann. Die Verkehrsuntersuchung wird im weiteren Verfahren den aktuellen Projektentwicklungen des Hotelbaus (114 Zimmern) fortgeschrieben. Sollten sich hierbei wiedererwartend problematische Verkehrsabwicklungspunkte ergeben, werden diese in den Planungen entsprechend entlastende Berücksichtigung finden.</p> <p>Auch werden nochmals aktuelle Verkehrsmengenerhebungen durchgeführt und das Verkehrsgutachten ggf. entsprechend kalibriert.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Nachbesserungen zu den Straßen- und Wegweiserbeschilderungen werden im Zuge der weiteren Verfahrensbearbeitung geprüft.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Nachbesserungen zu den Straßen- und Wegweiserbeschilderungen werden im Zuge der weiteren Verfahrensbearbeitung geprüft.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. das Verkehrsgutachten wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren zum nördlichen Plangebiet angepasst und fortgeschrieben.</p>

		Wir bitten unsere Bedenken beim Bauprojekt zu bedenken.	<p>Ganz grundsätzlich wird auf folgendes hingewiesen:</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
4	Einwender 4	<p>gerne möchten wir mit diesem Schreiben ein paar Worte an Sie richten, über das geplante Hotelprojekt oberhalb unseres Wohnsitzes, von dem wir mit Erschrecken zufällig am Rande mitbekommen haben.</p> <p>Ein Objekt dieser Größenordnung übersteigt für uns jegliche Vorstellungskraft. Unser kleiner, beschaulicher Ort Ainring wäre hiermit für alle Ansässigen nicht mehr unbeschwert nutzbar und die gesamte Wohnqualität für Einheimische würde extrem darunter leiden.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtgrundstück“.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.

		<p>Viele Punkte sind für uns unrealistisch bzw. unausgereift:</p> <p>-Hauptpunkt ist sicherlich die fehlende Infrastruktur. Im kompletten Ortskern herrschen schmale Straßen, an den Durchgangsverkehr möglicher Hotelgäste, für An- und Abreise, aber auch ganztätig zum Besuch von Ausflugszielen ist nicht zu denken.</p> <p>LKW-Verkehr für Anlieferungen und Abholungen oder gar der Baustellenverkehr bei Neubau ist hier aber sicherlich das größte Problem!</p> <p>Fehlende Gehsteige, vor allem für Schulkinder, aber auch Bürger gewährleistet keinerlei Sicherheit und verbirgt hohe Gefahrenpotential.</p> <p>-Lärmbelästigung: Durch bereits bestehende/- angrenzende Hotels sind die Bürger bereits jetzt, zumeist am Wochenende, vielen ungewünschten Aufführungen ausgesetzt. Hier käme dann womöglich noch ein Vielfaches hinzu.</p> <p>-Massive Bebauung. Ein Bau eines Hotels in diesem Ausmaß steht in keinem Verhältnis zum bisherigen Gemeindebild. Die geplante Höhe des Objekts gleicht später optisch einer hohen Mauer. Man kann hierzu schon fast von einem unnötigen Eingriff in die Natur sprechen, zumal unserer Meinung nach mehr als ausreichend Hotels und Pensionen für Urlauber und Wochenendtouristen zur Verfügung stehen.</p>	<p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p> <p>Sh. obige Ausführungen zur Abtrennung des Geltungsbereichs und spätere Behandlung des Hotelprojektes.</p> <p>Dennoch kurz grundsätzlich erklärt:</p> <p>Voraussetzung für eine sichere Verkehrsabwicklung ist eine regelkonforme Gestaltung der Verkehrsanlagen bzw. der Ein- und Ausfahrten sowie die Gewährleistung guter Sichtverhältnisse.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung vom 07.07.2022 der PTV Transport Consult GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen auch mit den künftig zu erwartenden Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann und auf allen Streckenabschnitten die Verträglichkeit mit den Nutzungsansprüchen gewahrt bleiben kann. Die Verkehrsuntersuchung wird im weiteren Verfahren den aktuellen Projektentwicklungen des Hotelbaus (114 Zimmern) fortgeschrieben. Sollten sich hierbei wiedererwartend problematische Verkehrsabwicklungspunkte ergeben, werden diese in den Planungen entsprechend entlastende Berücksichtigung finden.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das Problem ist der Gemeinde bekannt, nicht genehmigte Veranstaltungen müssten ggf. zur Anzeige gebracht werden. Ziel des neuen Bebauungsplanes wäre es u.a., auch hier für geordnete Verhältnisse zu sorgen.</p> <p>Das Projekt des Hotels wurde bereits zu Beginn des Verfahrens durch einen Gestaltungsbeirat städtebaulich bewertet. Hierbei wird ein deutliches Augenmerk auf die städtebauliche Verträglichkeit im Allgemeinen und auch hinsichtlich der Höhe gelegt. Der Planungsprozess ist hier aber noch</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. das Verkehrsgutachten wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren zum nördlichen Plangebiet angepasst und fortgeschrieben.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

		<p>Ich hoffe wir können mit diesem Schreiben verdeutlichen, dass uns diese Angelegenheit sehr am Herzen liegt und jede Menge Punkte ein großes Fragezeichen mit sich bringen.</p> <p><i>Es darf sich von Ihnen jeder gerne selbst Gedanken darüber machen, welche Auswirkungen das haben kann, wenn einem ein solcher Koloss nahezu unmittelbar vor die Haustür gesetzt wird.</i></p> <p>Ob das der Sinn einer kleinen Gemeinde ist reichen Investoren eine Plattform zu bieten, stattdessen man versucht für junge einheimische Familien Wohnraum zu schaffen, gilt es mehr als zu überdenken!</p> <p>Für eine schriftliche Rückantwort ihrerseits sind wir dankbar und verbleiben.</p>	<p>nicht abgeschlossen und wie oben bereits dargelegt, wird der Bereich vom Verfahren abgetrennt und zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A nicht lediglich dem Zweck dient, einzelnen Betreibern zu bevorzugen. Ebenfalls werden im Planungsverfahren Wohnraum für Einheimische durch Nachverdichtungs-, Erweiterung- und Anbaumöglichkeiten sowie ein Seniorenwohnen geschaffen. Unabhängig davon unternimmt die Gemeinde große Anstrengungen, vor allem jungen einheimischen Familien den benötigten Wohnraum bieten zu können.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--	---

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
5	Einwender 5	<p>als Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 61/8 möchten wir auf die direkten Auswirkungen des geplanten Teilbauprojekts „Landhotel Berger“ aufmerksam machen, welches auf den angrenzenden Grundstücken Fl.Nr. 39, 39/1, 41, 41/1, 63 und 72 der Gemarkung Ainring umgesetzt werden soll.</p> <p>Die geplante Dimension dieses Bauprojekts wird zwangsläufig zu erheblichen Erhöhungen der Emissionswerte führen. Es ist zu erwarten, dass diese Auswirkungen signifikante Konsequenzen für Menschen, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt in der Umgebung haben werden. Trotz vorgesehener Maßnahmen ist anzunehmen, dass die nachteiligen Effekte auf den Boden und das Wasser nicht adäquat ausgeglichen werden können.</p> <p>Im Folgenden möchten wir detaillierter auf die Gründe für diese Bedenken eingehen.</p> <p>1. Landschaftsbild Das Vorhaben fügt sich nicht harmonisch in das gegenwärtige Orts- und Landschaftsbild. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch dieses Großprojekt in beträchtlichem Maße beeinflusst. Die überdimensionierte Bauausführung mit drei Geschossen wirkt sich als massive Struktur aus und führt zu erheblicher Verschattung der umliegenden Nachbarschaft.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtschaftsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

Angesichts der gegenwärtigen Anzahl an verfügbaren Betten in Ainring ist festzustellen, dass die Familie Berger bereits über 279 Betten verfügt. Dieser Umstand verdeutlicht, dass eine Überkapazität an Betten besteht.

Hotel	Anschrift	Betten	Nutzung
Landhotel Berger	Am Alten Schulhaus 1	27	Hotel
Hotel Rupertihof	Rupertiweg 17	140	Hotel, Restaurant
Bayern Chalets Ainring	Moos 2	50	Hotel, Restaurant
Rupert Gästehaus	Dorfstraße 28	52	Hotel

Weitere Pensionen oder Ferienwohnungen.

Hotel Schaidler	Dorfstr. 35	94	Hotel
Moar-Hof	Dorfstraße 37	10	Ferienwohnung
Pension Enzinger	Ulrichshöglerstraße 40	5	Ferienwohnung

Das ergibt eine Bettenanzahl von **324** Betten im Dorf Ainring.

Konzept Neubau Landhotel	114-220
Konzept Neubau Rupertihof	Zusätzl. 45

Basierend auf dieser Entwicklung und den vorhandenen Zahlen ergibt sich eine Bettenanzahl von minimal **473** bis maximal **579** Betten, allein im Dorf Ainring.

Laut dem Kommunalbericht 2021 des Bayerischen Landesamts für Statistik (Februar 2022) ergibt sich, dass die Anzahl der Übernachtungen in Ainring von 2015 (72.904 Übernachtungen) bis 2020 (59.780 Übernachtungen) zurückgegangen ist. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste liegt im Bereich von 2 bis 3 Tagen. Des Weiteren erfüllen die derzeitigen Gästeübernachtungen bereits die Anforderungen für die Klassifizierung als Luftkurort und Prädikatsgemeinde. Ein zusätzlicher Bedarf an neuen Betten ist somit nicht gegeben

Zudem ist die bestehende Infrastruktur, insbesondere die schmalen Straßen nicht auf eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch weitere Hotelgäste ausgelegt. Ohne einen Ausbau dieser Straßen ist eine Bewältigung des zusätzlichen Verkehrs nicht realisierbar.

2. Lärmschutz

Unserer Einschätzung nach bestehen Bedenken hinsichtlich der Glaubwürdigkeit des Lärmschutzgutachtens für das geplante Hotelprojekt. Es

werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.

		<p>zeigt sich eine Diskrepanz in der Bettenanzahl zwischen dem Lärmschutzgutachten mit 220 Betten und den im Begründungsschreiben des Bebauungsplans angegebenen 114 Betten, was auf eine inkonsistente Darstellung hinweist.</p> <p>Das vorgelegte Gutachten berücksichtigt nicht die bestehenden Konzerte, Musikdarbietungen im Gastgarten sowie den zahlreichen Veranstaltungen im Rupertihof, die vorwiegend an Wochenenden stattfinden und möglicherweise auch im neuen Landhotel im Freien abgehalten werden.</p> <p>Die bereits immer wiederkehrenden Beschwerden einer Seniorenresidenz in Mitterfelden aufgrund der traditionellen Aperschnalz-Aktivitäten in Ainring deuten auf weiteres Konfliktpotenzial hin. Ein Neubau eines Hotels könnte diese Beschwerden verstärken und sich möglicherweise auch auf andere Vereinsaktivitäten auswirken.</p> <p>Zudem gibt es Unstimmigkeiten bezüglich der Lokalisierung der Tiefgarageneinfahrt im Lärmschutzgutachten im Vergleich zur kartographischen Darstellung im Bebauungsplan. Des Weiteren wurden fehlerhafte Angaben bezüglich zusätzlicher Belastungen innerhalb und außerhalb des geplanten Gebiets gemacht. Die erfassten Bewegungsmuster in den Parkplatzlärmstudien beruhen auf Annahmen und nicht auf direkten, vor Ort erhobenen Messungen, die die realen Schallleistungspegel korrekt wiedergeben können. Auch wurde der Reiseverkehr im Verkehrsgutachten ausschließlich über die nördliche Ortszufahrt untersucht, obwohl Urlaubsgäste auch über die südliche Zufahrt anreisen können, was zu weiteren potenziellen Lärmbeeinträchtigungen führen könnte.</p> <p>3. Artenschutz</p> <p>Gemäß dem Umweltbericht stellt das geplante Landhotelprojekt einen erheblichen Eingriff in die Umgebung dar, der potenziell geschützte Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere betrifft. Das Planungsgebiet des Landhotels beherbergt Lebensräume für gemeine und geschützte Tierarten. Im Falle einer Nichtumsetzung der Planung werden sich lokale Populationen sowie die bestehende Vegetation, abhängig von der entsprechenden Pflege, weiterentwickeln. Der Umweltbericht der Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH betont insbesondere anhand des Beispiels der Fledermäuse im SAP-Bericht, die Unvereinbarkeit des Teilvorhabens Landhotel Berger mit den ökologischen Anforderungen.</p> <p><i>Durch das Teilbauvorhaben Landhotel Berger kommt es für eine Reihe von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu vorhabensbedingten Beeinträchtigungen in unterschiedlicher Intensität. Dabei kommt es zu Beeinträchtigung von gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten. So sind vorhabensbedingt Fledermausarten durch den Verlust von Quartieren in Folge von Gebäuderückbau und Geholzfällung betroffen. Durch die vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lassen sich direkt und indirekte Beeinträchtigungen jedoch weitgehend minimieren und erhebliche Individuenverluste vermieden. Durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 01 — 03 werden baubedingt auftretende Quartiersverluste an</i></p>	
--	--	---	--

		<p><i>anthropogenen, wie auch natürlichen Quartieren noch vor dem Eingriff kompensiert. In Abstimmung auf diese Maßnahmen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. 5 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V.m. Abs. 5 BNatSchG für die betroffenen Fledermausarten vermeiden. (sap Bebauungsplan „Ainring A“)</i></p> <p>Diese Ausführungen sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die bisherigen Ausführungen vernachlässigen die Sensibilität von Fledermäusen gegenüber akustischen Störungen, die dazu führen können, dass Quartiere aufgegeben oder Individuen vertrieben werden, was zu einem Rückgang oder dem Erlöschen lokaler Fledermauspopulationen führen kann. Erschütterungen durch Bauprozesse und ähnliche Aktivitäten können ebenfalls negative Auswirkungen auf Fledermäuse haben, insbesondere in ihren Winterquartieren. Diese Aspekte wurden in der aktuellen Untersuchung nicht angemessen berücksichtigt.</p> <p>Zudem wurde festgestellt, dass die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-01) nicht ausreichen, um die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1-3 i.V. mit Abs. 5 BNatschG zu erfüllen. Die Anbringung von Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme setzt voraus, dass die Fledermäuse bereits mit solchen Kästen vertraut sind. Ohne vorhandene Fledermauskästen wird diese Maßnahme keine kurzfristig wirksame Lösung bieten und es besteht die Möglichkeit, dass Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können</p> <p>4.Versickerung Niederschlagswasser</p> <p>Die vorliegenden Bedenken bezüglich der Entwässerung sind erheblich. Bei schwachem Niederschlag fließt das Wasser bereits jetzt in Richtung der Dorfstraße. Das hydrotechnische Gutachten bestätigt, dass aufgrund des hohen Anteils an Feinkornpartikeln eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.</p> <p>Aufgrund der unlösbaren Entwässerungsproblematik, bedingt durch den hohen Anteil an Feinkornpartikeln, fehlt es an einer klaren Lösung. Weder eine Versickerung noch die Schaffung einer Mulde sind machbare Optionen. Als Konsequenz bleibt die Ableitung des Wassers nach Süden zur Dorfstraße als potenzielle, jedoch nicht bevorzugte Option. Das derzeitige Bauvorhaben erscheint in Anbetracht dieser Umstände nicht durchführbar, insbesondere da das geforderte Auffangbecken aufgrund der mangelnden Versickerungskapazität zu klein wäre.</p> <p>5. Alternativenprüfung</p> <p>Der Bebauungsplan verlangt zudem eine Alternativenprüfung, die gemäß den Umweltverträglichkeitsrichtlinien erfordert, dass bei Planungen vernünftige Alternativen innerhalb des geplanten Gebiets erwogen werden. Dies beinhaltet eine vergleichende Bewertung verschiedener Möglichkeiten, insbesondere wenn absolute Bewertungsstandards fehlen. Das Ziel ist es, umweltrechtliche Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig eine ausgewogene und effiziente</p>	
--	--	---	--

		<p>Planung sicherzustellen. Die Nichtdurchführung dieser Prüfung kann zu erheblichen Verzögerungen im Verfahren führen. Anforderungen zur Beschreibung und Begründung der gewählten Alternative sind in Anlage 4 UVP-G-2017 (Angaben des UVP-Berichts für die Umweltverträglichkeitsprüfung) festgelegt.</p> <p>Zusammenfassend ergibt sich, dass das Teilvorhaben des Neubaus des Landhotels Berger aufgrund der aufgeführten Punkte nicht realisierbar ist. Die geplante Struktur würde weder den Einwohnern noch dritten Vorteile bringen, sondern vielmehr zu Verschlechterungen führen.</p>		
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
6	Einwender 6	<p>hiermit möchten wir als direkte Nachbarn ein paar Worte bezüglich dem geplanten Hotelprojektes, sowie dem neuen Bebauungsplan Ainring A an Sie richten. Hiervon mussten wir mit erschrecken nebenbei erfahren, nachdem uns persönlich auf der Gemeinde keine Auskunft gegeben wurde.</p> <p>Ein Objekt in dieser Größe ist für unseren kleinen, beschaulichen Ort unvorstellbar und würde die Lebensqualität der Einheimischen massiv einschränken. Auch für unsere unzähligen Dorfkinder würde Ainring als Wohnort nachhaltig unattraktiv werden!</p> <p>Einige Punkte sind für uns nicht fertig durchdacht oder anzubringen:</p> <p>- Die fehlende Infrastruktur spielt hier eine große Rolle. Die Straßen rund um das geplante Projekt sind» schlichtweg zu schmal!</p> <p>○ Auf der Hauptverkehrsader für-Hotelgäste, aber auch für den Lieferverkehr ist eine unserer zwei Bushaltestellen im Ort. Diese nutzen überwiegend Schulkinder, sowie Senioren, bei denen die Aufmerksamkeitsspanne für den Verkehr eingeschränkt sein kann. Außerdem ist der nördliche Teil der Dorfstraße der Hauptweg zu unserem Kindergarten, sowie zur Kirche. Auch hier sind hauptsächlich Kinder mit Eltern sowie Senioren zu finden. Dies kann zu gefährlichen Situationen führen die absolut undiskutabel sind und auf keinem Fall so genehmigt werden dürfen. Von dem Baustellenverkehr, der bei dieser Größenordnung über Jahre zu erwarten ist, ganz ab zu sehen.</p>	<p>Die Planentwürfe wurden ordnungsgemäß bekannt gemacht. Der Vorwurf, dass auf der Gemeinde persönlich keine Auskunft gegeben wurde wird zurückgewiesen. Jedenfalls wurde vom Einwender in der Bauverwaltung nicht vorgesprochen. Mehrere Einzelgespräche wurden auf Wunsch von Beteiligten bereits ermöglicht, auch mit Vertretern der gegründeten Bürgerinitiative ist die Gemeinde in Kontakt und Austausch. Die Verwaltung ist für Gespräche jederzeit gerne bereit. Scheuen Sie sich nicht, in Kontakt mit uns zu treten. Im Gespräch können bestehende Fragen und oft Missverständnisse viel besser geklärt werden.</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebietten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen</p>	<p>Der Vorwurf wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Bereits jetzt werden unsere Straßen sowie private Parkplätze von Bussen und Hotelgästen zugestellt, obwohl bereits genügend Parkmöglichkeiten vorhanden wären. Es ist zu erwarten, dass auch dies noch massiv verschlimmert wird. ○ Wir möchten auch nochmal darauf hinweisen, dass auf der kompletten Dorfstraße, sowie dem Rupertiweg KEIN Geh-/ und Radweg vorhanden ist. Dies erhöht das Gefahrenpotential, vor allem für (Schul-)Kinder enorm! ○ Sowohl die Dorfstraße als auch der Rupertiweg ist für Busse, sowie LKWs nur einspurig befahrbar! ○ Das Verkehrsgutachten, erstellt am 27.04.2021 und ergänzt von Januar bis März 2022 wurde in Corona-Zeiten erstellt. Es wurde angenommen, dass das Verkehrsaufkommen um ca. 5% niedriger war als im Normalbetrieb. Der Hotelbetrieb war zu dieser Zeit stark eingeschränkt bis komplett stillgelegt, also sind 5% ein vollkommen unrealistischer Wert. ○ Außerdem wird in diesem Gutachten von lediglich 70 Zimmern, ca. 164 Betten im neuen Hotel ausgegangen. In der schalltechnischen Untersuchung ist allerdings von 220 Betten (ca. +34%) und in Ihrer Begründung von 114 Zimmern (ca. +63%) die Rede. Die Erweiterung am Rupertihof um ein Nebengebäude mit weiteren Betten wird gar nicht berücksichtigt. ○ Dies zeigt, dass Ihr erstelltes Verkehrsgutachten schlichtweg falsch ist und keinerlei Aussagekraft hat! ○ Um das Dorf zu entlasten, muss der gesamte Verkehr zwingend über die BGL10 erfolgen. <p>Die bereits bestehende Lärmbelästigung durch Musik und Auftritte ist unzumutbar!</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nach Aussage der Polizeiinspektion Freilassing sind die Veranstaltungen im Rupertihof oft nicht genehmigt! Laut bestehender Baugenehmigung (Abb. 7 - schalltechnische Untersuchung) sind solche nur bei geschlossenen Fenstern und Türen erlaubt. Dies wird vor allem in den warmen Monaten keineswegs eingehalten. Zum Teil sind sogar im Außenbereich Lautsprecher aufgebaut, oder es finden ganze Veranstaltungen draußen statt. Die Auftritte gehen nicht selten bis nach 22:00Uhr. ○ Dass es dadurch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Dorfgebiete kommt, ist sogar in der von Ihnen erstellten schalltechnischen Untersuchung aufgeführt! ○ Es ist zu erwarten, dass sich die Situation verschlechtert und die Lärmbelästigung durch Musik/Veranstaltungen, aber auch durch den massiv erhöhten Verkehr, um ein Vielfaches zunimmt. ○ Die jetzige Situation zeigt, dass von den Rupertihof-Mitarbeitern auch vor lärmbelästigender Sonn- und Feiertagsarbeit nicht zurückgeschreckt wird. Hierzu zählen beispielsweise Mäh- und sonstige Gartenarbeiten, sowie Umbauarbeiten am Hotel, oder auch Hobelarbeiten am alten Neuwirtsgrund. 	<p>Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>Dies hat in einem ruhigen Ort nichts zu suchen und sollte nicht auch noch unterstützt werden!</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplanten riesigen Gebäude stehen für uns in keinem Verhältnis zum bestehenden Ortsbild. <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Bauweise III+D und über 50m Länge ist landschaftlich nicht zu integrieren und absolut unpassend für ein kleines Dorf. ○ Der angrenzende, wichtige Wohnraum, bestehend aus Wohnhäusern, aber auch aus vermieteten Wohnungen, wird enorm verschattet, dadurch im Wert gemindert und verliert an Attraktivität. ○ Hier wäre ein Einheimischen-Projekt, wie es bereits in unseren Nachbardörfern Thundorf und Feldkirchen erfolgreich vorgemacht wurde, eine weitaus nachhaltigere und ortsfreundlichere Lösung. In Ainring gibt es sehr viele junge Menschen, für die ein solcher Baugrund sicherlich äußerst Interessant wäre. - An das geplante Hotelprojekt grenzen die Vereinsheime vom Burschenverein Ainring e.V., sowie vom Eisstockclub Ainring e.V. an. <ul style="list-style-type: none"> ○ Ein großer Teil aus dem Ort Ainring, aber auch aus der ganzen Gemeinde sind hier Mitglieder. Das Vereinsgeschehen der beiden Vereine ist durch den Bau enorm gefährdet. Es darf nicht riskiert werden, dass diese Kultur und Geschichte beendet wird. Der Eisstockclub sieht auf 56 Jahre und der Burschenverein sogar auf stolze 102 Jahre Vereinsgeschichte zurück. Dies sollte um jeden Preis erhalten bleiben, damit sich auch unsere Nachkommen am Vereinsleben erfreuen können! - Ebenfalls mussten wir feststellen, dass viele bestehende Baugründe teils großzügig erweitert wurden. Hierbei stellt sich die Frage warum dies zum Teil ohne jegliche Rücksprache mit den Eigentümern geschieht und gleichzeitig ein erheblicher Teil des Ortsgebiets nach den Vorstellungen einiger weniger Personen geplant wird. 	<p>Hinsichtlich des städtebaulichen Erfordernisses der Neuaufstellung wird auf Kapitel 2.1 und 4 der Begründung verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass aufgrund der geplanten Bauprojekte „Hotel“ im nördlichen Planungsgebiet auf dem sog. „Neuwirtgrundstück“, „Senioren-Wohnen“ am „Altwirtgrundstück“ und dem Wunsch zur Errichtung eines Bettenhauses und eines neuen BHKW am Grundstück des Rupertihofs die Gemeinde im Rahmen einer Neuaufstellung das Baurecht neu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Projekte schaffen möchte.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll auch die Bebaubarkeit des übrigen Plangebiets neu definiert bzw. flexibilisiert werden, um die Dorflage einerseits in ihrer Grundstruktur zu erhalten und andererseits städtebaulich zu ergänzen, nachzuverdichten und neu zu ordnen. Bereits bestehende Bauanfragen von Ortsansässigen sollen hierbei berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Wir hoffen dieses Schreiben zeigt Ihnen, dass uns die Sache sehr nahegeht und uns auch sehr am Herzen liegt. Ainring ist seit jeher unsere Heimat und diese möchten wir bestmöglich erhalten, um auch unseren Kindern eine Zukunft in unserem schönen Ort schenken zu können.</p> <p>Wir bitten Euch, sich Gedanken zu machen, welche Auswirkungen dieses gigantische Projekt auf die Lebensqualität der direkt angrenzenden Anwohner und natürlich auch für das gesamte Dorf Ainring, mit all seinen Einwohnern hat. Ist es in Ihrem Sinne reiche Investoren den teils hunderten von Jahren ansässigen Familien vorzuziehen? Wir hoffen nicht, dass es so ist!!! Viele unserer jungen Familien würden sich Wohnraum, hier vor Ort, wünschen.</p> <p>Eine schriftliche Antwort Ihrerseits wird erwartet.</p>	Sh. Ausführungen zur Abtrennung des Verfahrens.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---	---	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
7	Einwender 7	<p>folgende Stellungnahme möchten wir zum vorliegenden B-Planentwurf abgeben:</p> <p>1. Auswirkung auf die Verkehrsentwicklung durch die Neubauten der Beherbergungsbetriebe (Fl.Nr. 26, 39 u 63/ sowie 26/4)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei der Verkehrsuntersuchung des Büros PTV Group handelt es sich lediglich um einen Bericht und kein qualifiziertes Gutachten. Aufgrund der Dimension der geplanten Vorhaben und den damit verbundenen Auswirkungen ist ein qualifiziertes Gutachten vor Weiterführung des B-Planverfahrens zwingend erforderlich, welches sämtliche betroffenen Stellen im Ort gesamtheitlich betrachtet und die Entscheidungsgrundlage zur möglichen Umsetzung und Dimensionierung der geplanten Vorhaben bildet. Auf Basis des vorliegenden Berichtes ist dies nur unzureichend dargelegt. Exemplarisch möchten wir auf drei Stellen eingehen, die unbedingt genauer begutachtet werden müssen: <ol style="list-style-type: none"> Kreuzungszone Bushaltestellenbereiche „Ainring Ort“ Straßenabschnitt Dorfstraße im Bereich der Hausnummern 16-33 Kreuzungszone Rupertiweg/Dorfstr./Am Anger/Dorfstr. 	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebietten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.

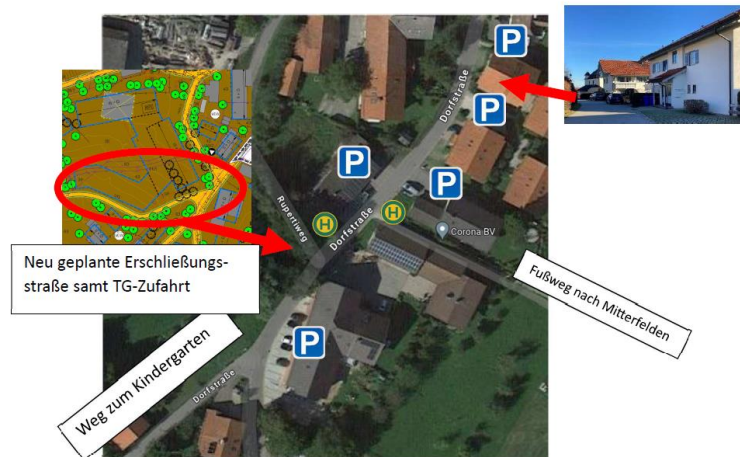


Quelle: Auszug aus Gutachten PTV Group, Abb. 4 Neuverkehre/eigene Ergänzungen, 27.12.23

Erläuterung zu 1.: Kreuzungszone Bushaltestellen „Aining Ort“

- Bereits heute ist dieser Kreuzungspunkt als kritisch zu betrachten:
 - o zwei Bushaltestellen, welche stark von Schulkindern in der Morgenspitzenstunde und mittags frequentiert werden
 - o Wartebereich der östlich gelegenen Bushaltestelle im Straßen-/Wegbereich
 - o Zusammenspiel mit dem Einmündungspunkt des Fuß-/Radweges nach Mitterfelden
 - o Vielzahl von direkt an die Dorfstraße angrenzenden, senkrecht ausgerichteten Parkplätzen
 - o zusätzlich parkende Autos entlang der Dorfstraße; dadurch enorme Verengung des Straßenraums
- Durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage sowie den Ziel- und Quellverkehr des gepl. Beherbergungsbetriebes (Fl.Nrn. 39 und 63T) wird sich die Verkehrssicherheit dieses Kreuzungsbereiches massiv verschlechtern.
- Sofern das Vorhaben (Fl.Nrn. 39 und 63T) im geplanten Umfang umgesetzt wird, ist sicherzustellen, dass die Erschließung hierfür alleinig über den Knotenpunkt 5 (Weg östlich Chalet-Dorf lt. Verkehrsbericht) erfolgt.
- Lt. vorliegendem Bericht entfällt nach Umsetzung des geplanten Vorhabens (vgl. S.26, Abbildung 13: Verkehrsmengengerüst Analyse Planfall MIT Gebietsverkehr) allerdings 100% der verursachte Verkehrsströme auf die

Dorfstraße und 0% auf die Verbindung Moos bzw. Knotenpunkt 5. Dies ist so nicht tragbar für die Anwohner. Die Lage der geplanten Erschließungsstraße und TG-Zufahrt ist daher zu überdenken.



Quelle:
[https://www.google.de/maps/place/Dorfstr., 27.12.23/ eigene Ergänzung / Auszug 1-ainring-a-planentwurf](https://www.google.de/maps/place/Dorfstr.,+27.12.23/eigene+Erg%C3%A4nzung+/Auszug+1-ainring-a-planentwurf)

Erläuterung zu 2.: Straßenabschnitt Dorfstraße im Bereich der Hausnummern 16-33

- Der Straßenabschnitt der Dorfstr. im Bereich der Hausnummern 16-33 wurde sowohl bei der Verkehrszählung als auch bei den Berechnungen zu den Verkehrsmengengerüsten nicht aufgeführt. Er stellt allerdings einen Abschnitt dar, welcher sehr stark betroffen ist. Dies ist bitte nachzuholen.

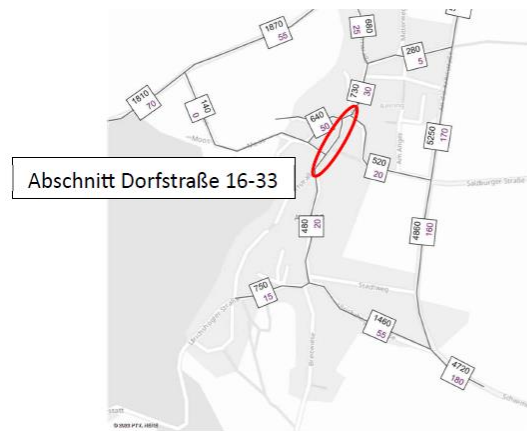


Abbildung 13: Verkehrsmengengerüst Analyse Planfall MIT Gebietsverkehr, Tagesverkehr 24h (Kfz und Schwerverkehr)

Quelle: Auszug aus Gutachten PTV Group, Abb. 13/eigene Ergänzungen, 27.12.23

Erläuterung zu 3.: Kreuzungszone Rupertiweg/Dorfstr./Am Anger/Dorfstr.

- Dieser Kreuzungspunkt ist ebenfalls bereits heute als schwierig zu bewerten:
 - zwei Straßen stoßen in engem Abstand auf die Dorfstraße
 - dazwischen liegen noch die Zufahrt zum Hotel Schaidler (Hausnr. 35-39) und zum Anwesen Dorfstr. 26
 - topographische Hanglage des Straßenabschnittes und damit verbundene Beeinträchtigung der Sichtdreiecke
 - eine hohe Frequenz an Fußgängern ist generell durch die zentrale Lage im Ort gegeben und wird verstärkt durch die organisatorische Verbindung Ruperti Gästehaus und Rupertihof (Einnahme der Mahlzeiten der Gäste des Gästehauses im Rupertihof)
- Durch die zusätzlichen Vorhaben (Fl.Nr. 26, 39 u 63/ sowie 26/4) ist auch hier mit enormen Auswirkungen zu rechnen, welche vorab analysiert und auf Verträglichkeit zu prüfen sind.

Generell ist festzuhalten, dass durch die geplanten Maßnahmen die Bemühung der Vergangenheit zur verkehrstechnischen Beruhigung der Dorfstraße als Hauptader durch den Ort, wie mit der Tempo 30 Regelung begonnen, torpediert werden.



Quelle: Auszug 1-airring-a-planentwurf/eigene Ergänzung samt Bild, 27.12.23

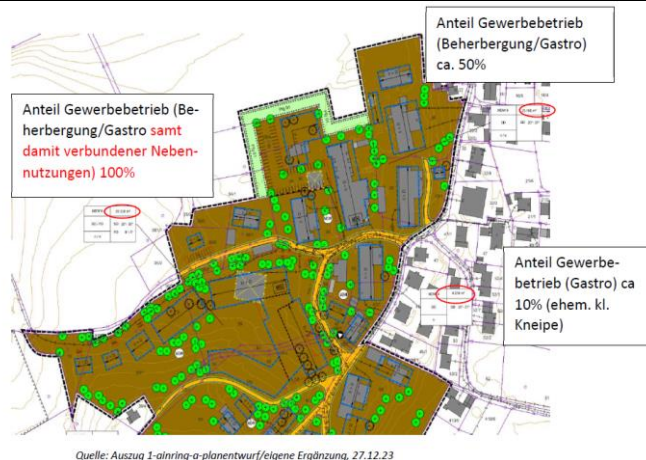
2. Gebietscharakter im nördlichen Teil (MDW 4-6) des Plangebietes und zulässige Geschossigkeit

- Auszug aus der BauNVO bzgl. Dorfgebieten:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 5 Dorfgebiete

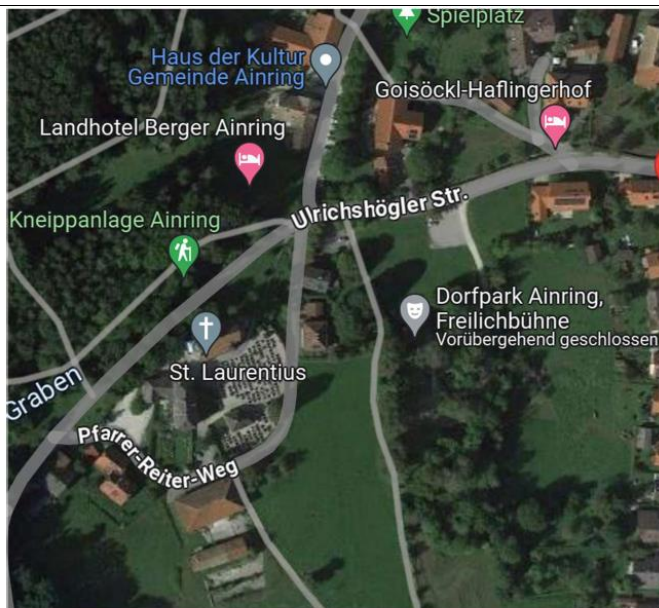
- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_5.html, 27.12.23



- Durch die geplanten Vorhaben auf den Flur-Nummern 26, 39 und 63/ sowie 26/4 ergibt sich im Umgriff des Planausschnitts der MDW-Gebiete Nr. 4-6 eine Quote für Beherbergungsbetriebe von ca. 67 % in Bezug auf die Grundstücksverteilung. Würde man die zulässigen GFZ-Werte ins Verhältnis setzen, würde sich dieser Wert noch **wesentlich** erhöhen. Faktisch führen die geplanten Vorhaben dazu, dass es im B-Planbereich MDW 4-6 rund 560 Betten zu Beherbergungszwecken geben wird! Diese Zahl setzt sich lt. des Berichtes Möller+Partner Ingenieure wie folgt zusammen:
 - o Hotel Schaidler, 94 Betten
 - o Hotel Berger, ca. 220 Betten
 - o Hotel Rupertihof, 184 Betten
 - o Ruperti Gästehaus, 52 Betten
 - o Dorfstr. 37, 10 Betten
- Es ergibt sich durch ca. 560 Betten ein unverhältnismäßig hoher Anteil an Beherbergungsgewerben, die weitere Beeinträchtigungen (u.a. Lärmentwicklung bei Veranstaltungen usw.) für die dort lebende Bevölkerung (Wohnen) und Einschränkungen für die letzten, verbleibenden Wirtschaftsstellen zur Folge hat. Bereits heute sind durch die bestehenden Veranstaltungen enorme Lärmentwicklungen gegeben. Es ist auch zu erwähnen, dass in dieser Summe von 560 Betten noch nicht die Bayern Chalets (50 Betten) und eine mögliche Belegung des Hotel Bergers mit 3-4 Bettzimmern berücksichtigt ist. Die Auswirkungen und Erhaltung des Gebietscharakters muss im Zuge des B-Planverfahrens abgewogen und gewürdigt werden.
- Auch sollte durch einen so enormen, zusätzlichen Flächenverbrauch für einen zusammenhängenden Gewerbebetrieb nicht mögliche Potentialfläche für Wirtschaftsstellen oder Wohnen vertan werden. Diese ursprünglichen Strukturen sind die Stärke und der Charme unseres Ortes, die es zu wahren gilt!

		<ul style="list-style-type: none"> Im Bereich MDW 6 ist im östlichen Bereich eine Geschossigkeit von III+D vorgesehen, welche ein Geschoss mehr als alle umliegenden Bestandsgebäude aufweist. Dies erscheint uns als nicht passend und die massive Wirkung der neuen Gebäude wird durch die Hanglage noch verstärkt und wird den Blick von der Ferne auf das „idyllische“ Ainring nachhaltig prägen. Auch sind die geplanten Dachneigungen atypisch und gliedern sich nicht an die umliegende Bebauung an. <p>3. Parkmöglichkeiten für die kulturellen Nutzungen im süd-östlichen Teil des Plangebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> In diesem Teil des Plangebietes sind die kulturellen Plätze (Kirche, Dorfpark, Haus der Kultur und zukünftiger Konzertsaal im ehem. Pfarrhof) vorhanden, welche eine enorme Bereicherung für den Ort, die Bevölkerung und Besucher darstellen. Bei Entfall der Stellflächen auf Fl.Nr. 101 erscheint es schwierig ausreichend Stellplätze für die oftmals gut besuchten Veranstaltungen zu schaffen, um den Bedarf zu decken, ohne ein „wildes“ Parken auf dem Gehwegen entlang der Ulrichshögler Str. zu verursachen. Auch werden die Flächen oft von Wanderern benutzt. Durch ein Konzept, welches alle kulturellen Stätten und deren Stellplatzbedarf berücksichtigt, kann vorab festgestellt werden, welche Stellplatzflächen dafür nachhaltig vorzusehen sind. <ul style="list-style-type: none"> Auch könnte das Grundstück 101 in einem Teilbereich als Bolzplatz für die Jugend genutzt werden. Solch und andere Überlegungen sollten vorab abgewogen werden. 	<p>Das Stellplatzkonzept im angefragten Bereich stellt eine Kombination aus mehreren Teilmaßnahmen innerhalb des Plangebiets dar. Im Westen des Altwirtareals wird eine private Stellplatzanlage für Besucher der Seniorenwohnanlage geschaffen. Eine Nutzung auch für Kirchenbesucher soll ermöglicht werden.</p> <p>Östlich dieser Stellplätze wird eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung (Geh- und Fahrrecht) in Richtung Ainringer Freilichtbühne geschaffen. Die notwendigen Stellplätze für das Seniorenwohnen werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, welche von der öffentlichen Zufahrt in Richtung Freilichtbühne östlich des Seniorenwohnens Zufahrt zur Freilichtbühne entstehende Bauvorhaben sind Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Vor dem Haus der Kultur werden ergänzende öffentliche Stellplatzflächen in Erweiterung der bisher bestehenden angeboten.</p> <p>Die Stellplätze der Pfarrkirche, der Pfarrökonomie und des Schützenhauses außerhalb des Plangebiets bleiben unbeeinträchtigt erhalten.</p> <p>Der Planungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Vorrangig möchte die Gemeinde aber das dringend benötigte Seniorenwohnen ermöglichen. Maßnahmen, die „Alt“ und „Jung“ zusammenbringen, werden sehr begrüßt!</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---	--



Quelle: <https://www.google.de/maps/place/Ulrichsh%C3%B6gler+Str,+27.12.23>

4. Darstellung der geplanten Veränderungen durch ein Modell

Die planerische Darstellung im Maßstab 1:1000 kann die geplanten Veränderungen nur mäßig gut veranschaulichen. Ein topographisches Modell samt Gegenüberstellung von Bestand vs. Neuplanungen (Einsatzstücke) des B-Plangebietes samt angrenzenden Bebauungen ist ein beliebtes und passendes Instrument, um der Bevölkerung Maßnahmen vorab zu verbildlichen und sollte beauftragt werden.

5. Bürgerbeteiligung vor Aufstellung einer Bebauungsplan-änderung

- Wir haben mit der gegebenen Struktur im Ort Ainring einen „Schatz“, den es zu wahren gilt.

Bereits im Vorfeld wurden die Neuprojekte „Hotel“ und „Seniorenwohnen“ im Gestaltungsbeirat der Gemeinde betrachtet. Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus drei unabhängigen Architekten und den Mitgliedern des Bauausschusses zusammen, die gemeinsam mit den Investoren und deren Planern vorgelegte Konzepte prüfen. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf städtebauliche und verträgliche Planungen gelegt. Derartige Planungen werden/müssen schrittweise entwickelt. Dies ist ein zeitintensiver Prozess. Dieser Planungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Wann die Planungen für die ausgegliederten Bereiche weitergeführt werden können ist derzeit noch nicht absehbar. Im Zuge dessen werden aber zu gegebener Zeit weitere Unterlagen wie Modelle zur Verfügung stehen.

Seitens der Gemeinde Ainring fand zum Projekt Seniorenwohnen am 26.01.2023 eine Informationsveranstaltung statt, in der das Projekt vorgestellt wurde. Die Teilnahme an der

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

		<ul style="list-style-type: none"> • Daher ist vorab sehr genau und intensiv zu überlegen, welche Wege konkret eingeschlagen werden, um die passenden Grundlagen für eine gelungene, zukünftige Ausrichtung des Dorfes Ainring zu legen. Die Entscheidungen von heute werden die kommenden Jahrzehnte prägen. • Viele Kommunen standen in den letzten Jahren vor derselben Schwierigkeit. Durch eine gut organisierte und strukturiert geführte Bürgerbeteiligung bzw. Einbindung der Anwohner mit Maßnahmen wie Workshops, Abstimmungsrunden, usw. konnte in sehr vielen Fällen dieses Ziel gemeinsam und harmonisch erreicht werden. Wir sind der Überzeugung, dass das man sich diese „Chance“ für Ainring nicht entgehen lassen, sondern beim Schopf packen sollte. <p>Es würde uns sehr freuen, wenn unsere Anmerkungen im weiteren Prozess mit abgewogen werden und hoffen, dass auch weiterhin der Charme und die Prägung des Dorfes erhalten bzw. sogar noch gefördert werden kann.</p>	<p>Informationsveranstaltung war enorm und die darauffolgende Nachfrage zeigte, dass an diesem Projekt ein großes Interesse bei den Ainringer Seniorinnen und Senioren besteht.</p> <p>Zudem hat sich eine Bürgerinitiative gegründet. Die Gemeinde ist in Kontakt und Austausch mit den Vertretern der Bürgerinitiative.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die ausgegliederten Bereiche werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten.</p> <p>Grundsätzlich hat die Gemeinde durch mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen in verschiedenen Formaten bereits in dieser Legislaturperiode bewiesen, dass diese -über gesetzliche und formelle Beteiligungsformen hinaus- Formen der Bürgerbeteiligung geschätzt und praktiziert werden.</p> <p>Wir bitten dabei folgendes zu bedenken: Der Gemeinderat als zuständiges und verantwortliches Beschlussgremium sollte die Möglichkeit bekommen, sich umfänglich in die Themen einzuarbeiten, sich eine Meinung zu bilden und für sich überlegt zu entscheiden, ob überhaupt und wenn ja, wie oder in welchen Teilen die Planungen weitergeführt oder auch beendet werden.</p> <p>Dazu könnten auch - die aktuell noch nicht vorliegenden - Reaktionen der Bürgerinitiative auf die übersandten Unterlagen von Bedeutung sein.</p> <p>Es sollte in Abhängigkeit der weiteren Diskussionen und Planungsprozesse der Gemeinderat frei sein in seiner Entscheidung, welche weiteren Beteiligungsformen er über das gesetzlich geforderte Maß für sinnvoll erachtet und vor allem zu welchem Zeitpunkt dies sinnvoll und zielführend ist. Immerhin wird auch erwartet, dass der Gemeinderat gut und intensiv in die Themen eingearbeitet ist.</p>	
--	--	---	---	--

			Im Übrigen liegt hierzu ein konkreter Antrag aus der Bürgerversammlung vor, welcher voraussichtlich in der Dezembersitzung 2024 im Gemeinderat behandelt werden wird.	
--	--	--	---	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
8	Einwender 8	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p> <p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtschaftsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebädetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserem Dorf nicht aufzufinden. Sie widersprechen der traditionellen Baukultur in unserem ländlichen Raum.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
9	Einwender 9	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p> <p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortstypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebäudetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserem Dorf nicht aufzufinden. Sie widersprechen der traditionellen Baukultur in unserem ländlichen Raum.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
10	Einwender 10	<p>gerne möchten wir mit diesem Schreiben ein paar Worte an Sie richten, über das geplante Hotelprojekt, von dem wir mit erschrecken, zufällig am Rande mitbekommen haben.</p> <p>Ein Objekt dieser Größenordnung übersteigt für uns alle jegliche Vorstellungskraft. Unser kleiner und beschaulicher Ort Ainring wäre hiermit für alle Ansässigen nicht mehr unbeschwert nutzbar und die gesamte Wohnqualität für Einheimische würde extrem darunter leiden.</p> <p>Viele Punkte sind für uns unrealistisch bzw. unausgereift:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptpunkt ist hier sicherlich die fehlende Infrastruktur. Im kompletten Ortskern herrschen <u>schmale Straßen</u>, an den Durchgangsverkehr möglicher Hotelgäste, für An- und Abreise, aber auch ganztägig zum Besuch von Ausflugszielen ist nicht zu denken. - <u>LKW - Verkehr</u> für Anlieferungen und Abholungen oder gar der <u>Baustellenverkehr</u> bei Neubau ist hier aber sicherlich das <u>größte Problem!</u> <u>Fehlende Gehsteige</u>, vor allem für <u>Schulkinder</u>, aber auch für Bürger gewährleistet keinerlei Sicherheit und verbirgt hohes Gefahrenpotential, da auch trotz <u>30ger Zone</u> viel zu schnell von Hotelgästen gefahren wird. - Lärmbelästigung: Durch bereits bestehende/- angrenzende Hotels sind die Bürger bereits jetzt, zumeist am Wochenende, vielen ungewünschten Aufführungen ausgesetzt. Hier käme dann womöglich noch ein Vielfaches hinzu. 	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
11	Einwender 11	<p>1987/1988 wurde in Ainring im Rahmen des "Bayerischen Dorferneuerungsprogramms", begleitet von der „Direktion für ländliche Entwicklung“, eine Dorferneuerung durchgeführt. Ich war Mitglied der Vorstandschaft der Teilnehmergeinschaft.</p> <p>Ziel dieses Programmes waren u.a. nach P. 21 des Bayerischen Dorferneuerungsprogramms Maßnahmen zur innerörtlichen Verkehrsverbesserung in Einklang mit Mensch und Wohl, begleitet mit entsprechender Grünordnung und Ausbau von verträglichen und nicht nur versiegelten privaten Zufahrten zu schaffen.</p> <p>Die staatliche Förderung betrug bis zu 80% der jeweiligen Gesamtkosten.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

	<p>In diesem Zuge wurde verhindert, daß der von der Gemeinde Ainring geplante Ausbau der Dorfstraße in einer Breite von 6 m plus 2 x 2 m Gehsteige (10 m gesamte Breite vom Anwesen [REDACTED] bis [REDACTED]) realisiert wird.</p> <p>Es wurde erreicht, daß man eine dorfgerichte Straße in einer Breite von 4,50 m plus 50 cm Regenrinne baute. Auf einen Gehsteig hat man bewußt verzichtet, weil er im dörflichen Begegnungsverkehr nicht notwendig ist.</p> <p>Prämisse dieses sehr guten und vollendeten Dorferneuerungsprogrammes war, daß Ainring ein Dorf bleiben soll, daß Ainring Ainring bleiben muß.</p> <p>Und nun soll lt. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A ein aus dem Regelverfahren ausgegliederter und als vorhabenbezogener Bebauungsplan u. a. ein vorhabenbezogenes Hotelprojekt geschaffen werden, das alle Fakten der gelungenen Dorferneuerung zunichte macht.</p> <p>Investoren wollen den Charakter unseres schönen Dorfes kaputt bauen.</p> <p>Dagegen wehren wir uns entschieden; wir wollen das nicht!</p> <p>Wir wollen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - daß der enorme, geradezu brutale Eingriff in die Natur mit entsprechender Flächenversiegelung nicht zustande kommt, - weniger Verkehr und Lärm in Ainring und nicht mehr - daß die Verkehrssicherheit und damit verbunden die Gesundheit für jung und alt besser wird und nicht schlechter - daß sich die jetzt schon übermäßige Parkierung verbessert und nicht verschlechtert <p>Wir wollen kein weiteres Hotel im Dorf!</p> <p><u>Was uns besonders nachdenklich stimmt:</u></p> <p>die Planaufstellung von dem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ durchläuft die Verfahrensschritte nach §§ 2 ff BauGB; dieses Aufstellungsverfahren wird durch einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan eines Vorhabenträgers in Gang gesetzt.</p>	<p>weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p> <p>Hier sind einige Richtigstellungen notwendig:</p> <p>Hinsichtlich des städtebaulichen Erfordernisses der Neuaufstellung wird auf Kapitel 2.1 und 4 der Begründung verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass aufgrund der geplanten Bauprojekte „Hotel“ im nördlichen Planungsgebiet auf dem sog. „Neuwirtsgrundstück“, „Senioren-Wohnen“ am „Altwirtsgrundstück“ und dem Wunsch zur Errichtung eines Bettenhauses und eines neuen BHKW am Grundstück des Rupertihofs die Gemeinde im Rahmen einer Neuaufstellung das Baurecht neu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Projekte schaffen möchte.</p>	<p>Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--	---

		<p>Bereits mit dem Beschluß des Bebauungsplans muß die Baugenehmigung erteilt und nicht mehr wie üblich in einem gesonderten Verfahren beantragt werden!</p>	<p>In diesem Zusammenhang soll auch die Bebaubarkeit des übrigen Plangebiets neu definiert bzw. flexibilisiert werden, um die Dorflage einerseits in ihrer Grundstruktur zu erhalten und andererseits städtebaulich zu ergänzen, nachzuverdichten und neu zu ordnen. Bereits bestehende Bauanfragen von Ortsansässigen sollen hierbei berücksichtigt werden.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Planungsprozess noch nicht abgeschlossen ist und demzufolge noch kein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt.</p> <p>Diese Aussage entspricht nicht der derzeitigen Rechtslage. Mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan entsteht noch kein Baurecht. Das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren mit mehreren Stufen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung muss folgen. Erst mit Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes am Ende des Verfahrens besteht Anspruch auf eine Baugenehmigung, sofern der Bauantrag die Vorgaben des zugrundeliegenden Bebauungsplanes einhält. Entsprechende Antragstellungen sind erforderlich. Insbesondere wird für ein etwaiges Hotel eine Baugenehmigung erforderlich sein. Voraussetzung wäre eine Rechtskraft eines etwaigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Außerhalb der ausgegliederten Bereiche wird vorliegend nun nicht mehr ein einfacher, sondern ein qualifizierter Bebauungsplan angestrebt. Das bringt für die künftigen Bauherren den Vorteil, dass künftige Bauvorhaben unter den in Art. 58 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genannten Voraussetzungen das Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragen können, was wesentliche Verfahrenserleichterungen beinhaltet. Voraussetzung auch hier ist aber ein rechtskräftiger Bebauungsplan.</p> <p>Der Vollständigkeit halber sei noch § 33 des Baugesetzbuches (BauGB) erwähnt, der die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung regelt. Dies setzt aber einen Verfahrensstand voraus, der aktuell noch nicht erreicht ist.</p>	<p>Die - nicht zutreffende - Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Es ist uns völlig unverständlich, weshalb sich die Verwaltung der Gemeinde Ainring zu diesem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ hat hinreissen lassen.</p> <p>Wir bitten und hoffen daß Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister und Sie meine Damen und Herren im Gemeinderat, unser Anliegen in unserem Sinne vertreten.</p>	<p>Hier darf angemerkt werden, dass die Verwaltung die Beschlüsse des Gemeinderates vollzieht und die Entscheidung über Bauleitplanverfahren nach der Geschäftsordnung des Gemeinderates Ainring in den jeweiligen Beschlussgremien getroffen werden.</p>	<p>Die - nicht zutreffende - Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---	---

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
12	Einwender 12	<p>unsere Mieter die in unserem Wohnprojekt Dorfstraße 18, dass im Jahr 2019 fertig gestellt wurde, aktuell wohnhaft sind bitten darum eine Bebauung in diesem Ausmaß zu überdenken.</p> <p>Das geplante-/ direkt angrenzende Hotel bringt sehr viele Einschränkungen für die Bürger im Alltag mit sich, die im Schreiben der Vermieter bereits detailliert erläutert wurden.</p> <p>Die nachstehenden Unterschriften der Bewohner, sprechen für sich.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
13	Einwender 13	<p>Als Anrainer in der Dorfstraße 12 erheben wir Einspruch am Bebauungsplan A ein großes Hotel zu errichten.</p> <p>Grund:</p> <p>erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Dorfstraße, wir sehen keinen Grund noch weitere 200 Betten in Ainring für Gäste bereit zu stellen, verlieren des Dorfcharakters!</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

			<p>Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiweges bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit aufgefördert vom Ergebnis informieren.</p>	
--	--	--	---	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
14 - 23	Einwender 14 – Einwender 23	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiweges bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit aufgefördert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebäudetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserem Dorf nicht aufzufinden. Sie widersprechen der traditionellen Baukultur in unserem ländlichen Raum.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p>		
--	--	--	--	--

		<p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
24	Einwender 24	<p>Wir wohnen gerne in Ainring und wir schätzen das derzeit relativ ruhige und familienfreundliche Dorfleben in unserem Ort.</p> <p>Während die geplante Seniorenwohnanlage ein sinnvolles, bedarfsorientiertes Projekt ist, wird der Neubau einer weiteren Hotelanlage („Berger-Projekt“) in mehrfacher Hinsicht unweigerlich zu Beeinträchtigungen des Dorflebens führen.</p> <p>Die Neufassung des Bebauungsplans Ainring A dient in dem geplanten „Bauprojekt Berger“ allein dem profitorientierten und wenig nachhaltigen „Overtourism“ und schafft für Anwohner und die Dorfbevölkerung im Allgemeinen keine Verbesserung der Lebensqualität. Die mit dem Projekt zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene Lärm tragen sicherlich nicht dazu bei, den Lebensalltag im Dorf zu verbessern. Schon jetzt dürfen sich Anwohner der Dorfstraße während der Saison z. B. regelmäßig der unerbetenen Beschallung durch Musik-Unterhaltung für Busreisende „erfreuen“. Sie würde als akustische Umweltverschmutzung mit einem zusätzlichen Hotelbau sicher weiter zunehmen.</p> <p>Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen.</p> <p>Ungeachtet dessen kommt die Untersuchung unverständlicherweise zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf eigentlich schon zu hoch: Lieferwagen (Zulieferer der Hotels), die sich nicht an die Geschwindigkeitsbeschränkungen halten, Reisebusse, die sich nicht selten in den engen Straßen „verirren“ und an denen es für andere Verkehrsteilnehmer kaum noch ein Vorbeikommen gibt, all das gehört bereits jetzt in der Touristensaison zum Alltag. Kinder sollen aber auch weiter sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss auf relativ schmalen Straßen (mit parkenden Pkws) ist nicht nur belastend, sondern auch für die Kinder und für die älteren Dorfbewohner ein besonderes Risiko!</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planung.</p> <p>Der Betrieb und die baulichen Dimensionen einer derartigen Hotelanlage würde überdies den Charakter des Orts negativ verändern. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort würde dadurch erheblich beeinträchtigt.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chalet-Dorf. Setzt man die Zahl der Betten ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Wir sollten allerdings darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der bereits versiegelten Flächen erhalten und ggf. neu angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern eher nachteilig. Es bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Die möglichen Steuereinnahmen und einige (wenige) Arbeitsplätze sind es nicht wert, den dörflichen Charakter Ainrings zu zerstören.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem, nachhaltigem Tourismus gegenüber dem rein profitorientierten „Overtourism“ bereits erkannt und in neue Konzepte umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass ihre größten Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition, ihrer Kultur, in der sauberen Luft, der Ruhe und Erholung liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Wir hoffen, dass Sie in diesem Sinne für die Interessen der Ainringer Bevölkerung eintreten. Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die immer noch hohe Lebensqualität Ainrings durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die fachlich fundierte und detaillierte Stellungnahme der Familie [REDACTED], die wir ausdrücklich unterstützen.</p>		
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
25	Einwender 25	<p>wir Einheimische lieben das Dorfleben in unserem Ainring. Danke für Ihre Unterstützung, die uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks! Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>In Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter z.B. Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan A befürchten wir Beeinträchtigungen für uns Einheimische, insbesondere mit dem Bau einer weiteren großen Hotelanlage sowie der Erweiterung einer bestehenden.</p> <p>Auch in diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring zunehmen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 7.7.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32 – 40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen können wird. Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern gefährlich!</p> <p>Wir wollen in Ainring weniger Verkehr - und nicht mehr!</p> <p>Der Betrieb einer Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, den An- und Abreisen, das Gebäude selbst sowie die Immissionen beeinflussen das ganze Dorf.</p> <p>Im Ortsteil haben wir bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. - Wir wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass das Dorfbild stark verändert wird. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll - wir wollen keine weitere Hotelanlage in Ainring!</p> <p>Selbstverständlich ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele Ainringer haben nicht mehr die Möglichkeit, in Ainring zu bleiben, weil es zu wenige Wohnmöglichkeiten gibt.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>Wir sollten darauf achten, dass der dörfliche Charakter in Ainring erhalten bleibt, dass auch Grünflächen erhalten bleiben, um diesen Charakter aufrecht zu erhalten. Ein weiteres Hotel ist für das Dorfleben jedoch sicherlich nicht notwendig - sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in der Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beispielsweise beschränkt man sich auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte die weitere Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine weitere große Hotelanlage jedoch bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die Steuermehreinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu verkaufen?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie sehr geehrter Herr Bürgermeister und Sie liebe Gemeinderäte die Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich zerstört wird!</p>		
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
26	Einwender 26	<p>Ich möchte hiermit Gegen die geplante Bebauung gem. Bebauungsplan Ainring A wir folgt Einspruch erheben:</p> <p>Bebauung Hotel Berger:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Zugang zu dem neuen Hotel, das ich im Übrigen befürworte, muss über die Chalets erfolgen, nicht durch das Dorf Ainring, Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist für das Dorf unangemessen, nicht zumutbar und ungeeignet. Der Zugang über die Chalets besteht und kann ausgebaut werden und ist logisch. Die Baugrenze sollte insgesamt um etwas nach Westen verschoben werden, um die Gebäude so weit wie möglich von der bestehenden Bebauung im Dorf zu entfernen und ein zukünftiges Nebeneinander zu gewährleisten. 	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

			späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.	
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
27 - 29	Einwender 27 – Einwender 29	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p> <p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebietten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtschaftsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.

		<p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebäudetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserem Dorf nicht aufzufinden. Sie widersprechen der traditionellen Baukultur in unserem ländlichen Raum.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
30	Einwender 30	<p>Wir möchten hiermit unsere Bedenken zu den geplanten beiden Großprojekten im Dorf Ainring äußern. Diese beziehen sich in erster Linie auf die geplante Hotelanlage.</p> <p>Im Dorf Ainring gibt es genug Hotelbetten, die auch nicht ständig überlaufen sind. Ein weiterer Hotelbau würde zum Ortsbild und dem dörflichen Charakter schon auf Grund der geplanten Baumaße nicht passen. Vom Chaletdorf bis zur Dorfstraße 28 und südöstlich bis zur Dorfstraße 16 wäre dann ein durchgehender Hotel- und Touristen-Ortsteil entstanden. Aus den uns zugänglichen Plänen ist außerdem nicht ersichtlich, wie die Zufahrten oder Tiefgarageneinfahrten geplant sind, auf den Plänen "1-ainring-a-planentwurf" und "9-1-anlage-1-1-lageplan" sind diese unterschiedlich dargestellt. Ausgehend vom "1-ainring-a-planentwurf" würde dafür offensichtlich einen Teil des Hügels abgegraben, was wohl im Konflikt mit der möglichen Tiefgarageneinfahrt an dieser Stelle darstellen könnte. Allerdings scheint diese Variante als Zufahrt zu den Privathäusern Hausnummer 5 notwendig. Auch der Weg zwischen Hotel Rupertihof und dem Chaletdorf führt dann offensichtlich nur noch über den Abzweig vom Rupertiweg am "Hahnei-Huaba" und Privatanwesen Hausnummer 11 vorbei.</p> <p>Fraglich ist, wie sich dieser Komplex auf Dauer auf die angrenzende Burschenhütte und den Eisstockweiher auswirkt, wenn von daher störende Geräusche auf den Hotelkomplex mit Therapieeinrichtung einwirken.</p> <p>Wenn sich diese Pläne schon negativ auf die dörfliche Struktur auswirken, dann macht uns die Situation auf den Straßen und Zufahrtswegen samt der Parkmöglichkeiten große Sorgen. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Schluß einer abschnittsweise bis zu 40% erhöhten Verkehrsaufkommen. Das würde bis auf einen Abschnitt zu keiner nennenswerten Verzögerung des "Autoverkehrs" führen. Diese Schlußfolgerungen sind einigermaßen absurd, weil in der gesamten Untersuchung Radverkehr, Fußgänger, spielende Kinder, Senioren mit und ohne Beeinträchtigung überhaupt nicht vorkommen. Es gibt bis auf einen Abschnitt in der Ulrichshöglerstraße zwischen Breitweise und Pfarrer-Reiter-Weg keinen Fußgängerweg. Abgesehen davon sind auch die Fahrwege nicht so breit, daß Busse, Schulbusse, Traktoren oder LKW im Gegenverkehr problemlos aneinander vorbei kommen. Wenn sich also PKW-Verkehr durch mehr Hotelgäste, LKW-Verkehr durch mehr Reisebusse und Zulieferer verstärken, ist eine gefahrlose Straßennutzung durch Kinder, Radfahrer, Senioren und sonstige Fußgänger nicht mehr selbstverständlich. Zumal man davon ausgehen muß, daß die Senioren im geplanten Heim eher nicht so mobil zur Seite springen können, prinzipiell eher mehr Platz brauchen und eventuell von herannahenden PKW akustisch nicht allzuviel mitbekommen. Überdies sind auch die Hotelgäste im Schnitt eher "ältere Semester" und ein neues Hotel mit Therapieplätzen wird diese Situation eher nicht verbessern.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtschaftsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>Außerdem wird zwar überall von nachgewiesenen Parkplätzen geredet, Fakt ist aber, daß die Gemeinde Ainring mit der Kirche St. Laurentius, dem Friedhof daneben, dem Dorfpark und dem Haus der Kultur Stätten aufweist, die öfter einen ziemlichen Besucherandrang erleben. Dann sind die Parkplätze nirgendwo mehr ausreichend, da hier auch viele aus den angrenzenden Ortsteilen, umliegenden Gemeinden und selbst oft aus Salzburg herkommen. Wie häufig erlebt, sind dann Straßen im ganzen Ortskern mit parkenden Autos belegt, teils gefährlich eng für eventuelle Rettungseinsätze. Außerdem ist dann der einzige Fußgängerweg entlang der Ulrichshöglstraße so beparkt, daß Fußgänger kaum noch vorbeikommen, und Rollator- und Rollstuhlfahrer und ggf. auch nicht mehr so gangssichere Menschen auf die Fahrstraße ausweichen müssen.</p> <p>Sollte das auf Dauer dazu führen, daß Auswärtige oder "fußgängerisch Benachteiligte" auf Besuche von Kirche, Friedhof, Haus der Kultur oder Dorfpark verzichten, dann hätten sich die dafür Verantwortlichen um eine Schädigung der oft beschworenen Dorfgemeinschaft verdient gemacht.</p> <p>So appellieren wir an die Entscheidungsträger, diese Entscheidung im Sinne und zum Wohl der Dorfgemeinschaft zu bedenken.</p>	<p>Das Stellplatzkonzept im angefragten Bereich stellt eine Kombination aus mehreren Teilmaßnahmen innerhalb des Plangebiets dar. Im Westen des Altwirtareals wird eine private Stellplatzanlage für Besucher der Seniorenwohnanlage geschaffen. Eine Nutzung auch für Kirchenbesucher soll ermöglicht werden.</p> <p>Östlich dieser Stellplätze wird eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung (Geh- und Fahrrecht) in Richtung Ainringer Freilichtbühne geschaffen. Die notwendigen Stellplätze für das Seniorenwohnen werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, welche von der öffentlichen Zufahrt in Richtung Freilichtbühne östlich des Seniorenwohnens Zufahrt zur Freilichtbühne entstehende Bauvorhaben sind Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Vor dem Haus der Kultur werden ergänzende öffentliche Stellplatzflächen in Erweiterung der bisher bestehenden angeboten.</p> <p>Die Stellplätze der Pfarrkirche, der Pfarrökonomie und des Schützenhauses außerhalb des Plangebiets bleiben unbeeinträchtigt erhalten.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
31 - 32	Einwender 31 – Einwender 32	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!)</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.

	<p>je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte. Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich! Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebäudetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserem Dorf nicht aufzufinden. Sie widersprechen der traditionellen Baukultur in unserem ländlichen Raum.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die</p>	<p>Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	
--	--	--	--

		<p>erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
33	Einwender 33	<p>bezugnehmend zu ihrer Veröffentlichung der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans Ainring A vom 05.12.2023 möchte ich eine Stellungnahme abgeben und Widerspruch einlegen.</p> <p>1. Flächenverbrauch</p> <p>Der Flächenverbrauch hat sich in Bayern von im Jahr 2021 10,3 ha auf 12,2 ha im Jahr 2022 erhöht das sind 4453 ha jährlich oder entspricht 120 Landwirtschaftliche Betriebe denen die Existenz genommen wird. Trotz der Festlegung im Koalitionsvertrag von 2018 den Flächenverbrauch auf 5 ha zu reduzieren hat sich in Sachen Flächenversiegelung nichts verändert. Der Ausbau von Flächen PV Anlagen hat den Entzug von Landwirtschaftlichen Flächen nur noch verstärkt.</p> <p>Auch in der Gemeinde Ainring verschwinden immer mehr Felder und Wiesen. In den letzten Jahren waren das vor allem der Bau der Firma Heinze und Daxer. Die noch dazu den LKW-Verkehr erheblich erhöht haben. Die Ausweisungen der verschiedenen Baugebiete, der Bau des Kindergartens und der Ausbau der Kreisstraße BGL 18 von Thundorf nach Vachenlueg tragen auch zur Flächenversiegelung bei, sind aber teilweise alternativlos. Trotz allem sind die Kommunen verpflichtet mit Landwirtschaftlichen Flächen sorgsam umzugehen. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplan Ainring A sehe ich das Prinzip der Flächeneinsparung nur ungenügend berücksichtigt. Zwar ist das Prinzip der Nachverdichtung zu begrüßen, doch erscheinen mir die vorliegenden Planungen sehr unausgegoren und mit den meisten Betroffenen ist es nicht abgesprochen. Die massive Ausweitung der Bebauung mit einem Megahotel auf dem ehemaligen Neuwirtgrundstück Fl. Nr. 39/1 39 41/1 ist schon aus Sicht der massiven Versiegelung nicht tragbar. Hier soll die Bebauung auf eine Schafweide und auf eine Wiese mit Zweischnittnutzung ausgeweitet werden, das durchaus als artenreich einzustufen ist.</p>	<p>Gerade die Gemeinde Ainring unternimmt enorme Anstrengungen, den dringend benötigten Wohnraum, aber auch gewerbliche Entwicklungen möglichst flächeneffizient zu planen. Hierzu wurden umfangreiche Konzepte erarbeitet, die auch überregional Beachtung finden. Die Gemeinde wurde daher schon -unbemerkt von der Ainringer Bevölkerung- um Vorträge zu Best-Practice-Beispielen gebeten.</p> <p>Sozialraumanalyse, Baulücken- und Leerstandskataster mit Aktivierungsstrategie, Konzept zum Seniorenwohnen und Nachverdichtungsbebauungspläne sind hier nur einzelne Bausteine, die genannt werden können.</p> <p>Die flächeneffizienten Planungen führen im Übrigen nicht selten zu Kritik, gerade in der jeweiligen Nachbarschaft.</p> <p>Der Bau eines Kindergartens ist gelebte Daseinsvorsorge und ein Zukunftsinvest in unsere Kinder. Und auch ein Geh- und Radweg für die schwächsten Verkehrsteilnehmer kann sicher nicht ernsthaft in Zweifel gezogen werden.</p> <p>Wie immer ist auch hier eine intensive Abwägung der Schutzgüter notwendig und zu treffen. Bei</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Solche wertvollen Flächen kann man eigentlich nicht kompensieren.</p> <p>Des Weiteren tragen diese Flächen einen erheblichen Beitrag zur Hochwasserrückhaltung und zur Neubildung von Grundwasser bei. Was in Zukunft immer wichtiger wird.</p> <p>2. Bebauungsplanentwurf</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird meines Erachtens nur erstellt, um einem einzigen Bauwerber weitere Mega-Bauprojekte zu ermöglichen, die nur privaten und wirtschaftlichen Interessen dienen, wobei die Eigentumsverhältnisse Eigentümer/Besitzer/Betreiber/Investor sehr undurchsichtig sind. Der Nutzen für die dörfliche Gemeinschaft ist gleich null und wird nur gegenteilige Effekte haben.</p> <p>Außerdem entspricht der neue Entwurf nicht den Vorgaben des bestehenden Flächennutzungsplans auf dem Neuwirtsgrundstück. Die dort ausgewiesenen Flächen sind etwa ein Drittel des geplanten Baugebiets. Wenn „Ertüchtigung Rupertihof“ bedeuten soll, dass Schwarzbauten legalisiert werden, ist es nicht Aufgabe der Gemeinde, sondern der Bauverwaltung im Landratsamt! Sollten solche Bauwerber auch noch mit der Genehmigung eines Bettenhauses belohnt werden, ist es für den ehrlichen Bauherren nicht nachvollziehbar.</p> <p>3. Hotelneubau</p> <p>Die von Ihnen in der Begründung zitierten Regelung 1.1.3 LEP, welche fordert „den Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen zu vermindern und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß zu reduzieren“ ist mit dem geplanten Hotelneubau in keiner Weise vereinbar. Die Bauweise III+D und über 50m Länge ist für den geplanten Standort eindeutig zu massiv und fügt sich nicht ansatzweise an die bestehenden Gebäude an. Der dörfliche Charakter wird dadurch dauerhaft verändert und zerstört. Ein Gerüst auf dem Neuwirtsgrundstück, dass die geplanten Dimensionen darstellt, wäre für die Meinungsbildung der Gemeinderäte und der Bürger sehr zu empfehlen.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 3.1.2 wird festgestellt, dass nach langem und starkem Niederschlag mit erhöhten Wassermengen zu rechnen ist, welches das Gelände überflutet. Außerdem werden die verschiedenen Bodenschichten als „gering durchlässig bis nahezu undurchlässig“ eingestuft und eine Versickerung ist nicht möglich. Mit einem Aufstau des Grundwassers bis zur</p>	<p>jeglichen Maßnahmen ist essentiell, dass die Änderungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen stattfinden.</p> <p>Themen wie natürliche Hochwasserrückhaltung (die in dieser Hanglage nicht gesehen wird) wurden vorliegend gutachterlich untersucht und bearbeitet. Ebenso liegt auch eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vor, deren Vorgaben selbstverständlich Beachtung finden.</p> <p>Hinsichtlich des städtebaulichen Erfordernisses der Neuaufstellung wird auf Kapitel 2.1 und 4 der Begründung verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass aufgrund der geplanten Bauprojekte „Hotel“ im nördlichen Planungsgebiet auf dem sog. „Neuwirtsgrundstück“, „Senioren-Wohnen“ am „Altwirtsgrundstück“ und dem Wunsch zur Errichtung eines Bettenhauses und eines neuen BHKW am Grundstück des Rupertihofs die Gemeinde im Rahmen einer Neuaufstellung das Baurecht neu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Projekte schaffen möchte.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll auch die Bebaubarkeit des übrigen Plangebiets neu definiert bzw. flexibilisiert werden, um die Dorflage einerseits in ihrer Grundstruktur zu erhalten und andererseits städtebaulich zu ergänzen, nachzuverdichten und neu zu ordnen. Bereits bestehende Bauanfragen von Ortsansässigen sollen hierbei berücksichtigt werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass sich die Punkte 3, 4 und 5 auf das Neuwirtsgrundstück beziehen. Hierzu ist folgendes auszuführen:</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p> <p>Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>
--	--	--	--	---

	<p>Geländeoberkante muss gerechnet werden. Bei den geplanten Baumaßnahmen mit erheblicher Abgrabung kann es zu unvorhersehbaren Verschiebungen des Grundwasserflusses kommen, welche die Nachbargebäude erheblich gefährden. Die Gemeinde ist hierfür als Planer in Regress zu nehmen!</p> <p>4. Schalltechnische Untersuchung Die schalltechnische Untersuchung liest sich für mich wie ein Märchenbuch. Unter 4.1.1 wird das Verkehrsaufkommen lediglich „angesetzt und angenommen“ und nicht tatsächlich gemessen. Für ein Projekt in dieser Größenordnung ist das nicht zu akzeptieren. Unser Anwesen in der Dorfstraße 33 ist jetzt schon mit Lärm überbelastet. Die dargestellte Baugenehmigung auf Seite 25, nach der „Musikdarbietungen im Gastgarten, sowie einer Beschallung des Gastgartens über geöffnete Fenster und Türen nicht zulässig sind“, wird in keiner Weise eingehalten. Das Check-in der Gäste und die Anlieferung findet teilweise auf dem Rupertiweg statt, wobei manche LKWs schon vor 6:00Uhr vor Ort sind. Eine Ordnungsgemäße Zufahrt für LKWs ist im Westen des Rupertihofs nicht möglich. Wir befürchten, dass durch die geplante Erweiterung und Ertüchtigung des Rupertihofs weitere Lärmbelastungen verursacht werden. Dieser Zustand könnte jetzt schon geregelt werden, z.B. durch eine neue Zufahrt über die BGL10 und einem respektvollen Umgang miteinander.</p> <p>5. Verkehrsgutachten Das Verkehrsgutachten wurde auf völlig falschen Grundlagen erstellt. Die Übersichtskarte auf Seite 7 entspricht nicht der Vorlage des Bebauungsplans. Hier wird von 70 und nicht wie im Bebauungsplan von 114 Zimmern ausgegangen. Dieser Unterschied ist nicht unwesentlich und für uns nicht tolerierbar. Hier ist zu erwarten, dass diese Abweichung erheblichen Einfluss auf die Verkehrsbelastung hat. Da die BGL18 eine der meist befahrenen Kreisstraßen in ganz Bayern ist, sollte man diese nicht noch zusätzlich belasten, da die Ausfahrten vom Mitterweg, Am Anger und Stadtweg sehr Unfallträchtig sind und von Schulkindern, sowie Senioren viel benutzt werden. Weiters ist die Straße Am Anger nur als einspurige Fahrbahn ausgebaut und wird von jeglichen Navigationsgeräten als Zufahrt für Hotelgäste benutzt. Auch Busse fahren hauptsächlich über diese Straße.</p> <p>Wenn schon ein Hotlneubau – in welcher Größenordnung auch immer – geplant wird, dann muss der Verkehr ausnahmslos über die BGL10 (ehemals Campingplatz) und nicht übers Dorf geleitet werden. Der Baustellenverkehr, welcher beim geplanten Projekt über Jahre zu erwarten ist, wird vom Verkehrsgutachten, sowie von der schalltechnischen Untersuchung komplex ausgeklammert. Dieser wird aber erheblich sein.</p> <p>6. Art der Nutzung Hier wird darauf hingewiesen, dass ausnahmsweise Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe zulässig sind. Diese sollten aber Grundsätzlich möglich sein! Auch müssen gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung möglich sein, da man auch die zukünftigen Rechtsgrundlagenänderungen berücksichtigen sollte.</p>	<p>eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p> <p>Im gesamten Planungsgebiet ist ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Dörfliche Wohngebiete haben -im Gegensatz zu den bisher bekannten Dorfgebieten- den Vorteil, dass die</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--	---

		<p>7. Natur- und Artenschutz Auf die Vorgaben des Natur- und Artenschutzes wird in der Begründung hingewiesen. Diese sind teilweise schwierig umzusetzen und sollten unbedingt fachlich begleitet werden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass durch die Aufschüttungen aus Findlingen, westlich des Neuwirts, ein entsprechendes Habitat für Zauneidechse und Co. entstanden ist. Dieses zu entfernen sehen wir jetzt schon als bedenklich an und sollte weitergehend untersucht werden.</p> <p>8. Auswirkungen der Planung Die negativen Auswirkungen zu Artenschutz, Immissionen, Verkehr, Klimaschutz, Hydrologie, Entwässerung, Versickerung, Hochwasserschutz, Bodenschutz, sind aus unserer Sicht in keiner Weise absehbar. Das wichtigste Argument gegen das Hotelprojekt beim Neuwirt in dieser Form ist aus unserer Sicht, dass die Ainriger Dorfgemeinschaft das nicht haben will!</p> <p>Aufgrund dieser Punkte fordern wir den Bürgermeister und den Gemeinderat auf, die Neuaufstellung des Bebauungsplans Ainring A abzulehnen.</p>	<p>Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Wir sehen hier also einen Vorteil, denn ein „Kippen“ in ein Wohngebiet ist bei der beabsichtigten Festsetzung weniger zu befürchten als bei einem Dorfgebiet.</p> <p>Die Vorgaben des Natur- und Artenschutzes sind selbstverständlich fachlich zu begleiten.</p> <p>Klarzustellen ist, dass es keine geschützte Rechtsposition gegen jegliche Veränderung gibt. Vielmehr müssen sich Änderungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bewegen. Die Einwendung richtet sich insbesondere gegen das Hotelprojekt. Diesbezüglich ist nochmals auf folgendes hinzuweisen: Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen. In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiweges bis zum „Altwirtsgrundstück“. Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>
--	--	---	---	---

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
34 - 38	Einwender 34 – Einwender 38	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p> <p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

	<p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebäudetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserem Dorf nicht aufzufinden. Sie widersprechen der traditionellen Baukultur in unserem ländlichen Raum.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
39	Einwender 39	<p>seit 1975 lebe ich in Ainring, in der Dorfstraße, das werden im nächsten Jahr 50 Jahre, eine lange Zeit, in der ich die Firma Hawle als Gesellschafter und Geschäftsführer bis in das Jahr 2001 führte.</p> <p>Mein erstes Betriebsgebäude baute ich 1966 in Freilassing, als das zu klein wurde, zog ich nach Mitterfelden, Gewerbestr. 1 und vermietete einen Teil an Atomic und an eine Druckerei. Als auch das Gebäude nicht mehr ausreichte, verkaufte ich an Atomic und zog wieder nach Freilassing, baute neu und erweiterte mehrfach im Gewerbegebiet Nord.</p> <p>Die Dorfstraße in Ainring war für alle Anwohner eine ruhige Straße bis Hotelier Berger seine Gäste mit eigenen Bussen speziell aus den neuen Bundesländern abholte, das hieß für die Anwohner, dass alle Busse durch die Dorfstraße fuhren und das waren nicht wenige.</p> <p>Die Gemeinde Ainring hatte ein Einsehen und baute eine Straße für die Busse Richtung Westen aus, das half und es wurde in der Dorfstraße ruhiger, aber da hatte auch Herr Berger das Weisungsrecht für seine Fahrer.</p> <p>Dann baute die Gemeinde die Dorfstraße aus, der erste Plan war eine Begradigung, die für mich zusätzlich einen 10 Meter breiten Streifen in Richtung Westen meines Grundstückes bedeutete. Ich baute mein Haus weiter nach Westen, was falsch war, denn die Gemeinde lud einen Dorfverschönerungsverein für die Planung ein und die beließ es bei der kurvigen Variante, um auch den Straßenverkehr so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Und was macht die Gemeinde Ainring jetzt: sie plant noch ein Hotel gegenüber den beiden bestehenden Hotels, das heißt für die Anwohner, dass die Dorfstraße wieder die bevorzugte Straße für alle Gäste und Zulieferer wird. Allein schon das GPS führt alle ankommenden Gäste und Zulieferer über die Dorfstraße zu den neuen und alten Hotels</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, sie werden verstehen, dass unser Dorf von den Mehrbelastungen auf der Dorfstraße nicht viel hält und Ihr alter Gemeinderat hat auch die Pläne so ausarbeiten lassen, dass die Dorfstraße entsprechend dem Verschönerungsverein, der die Maxime aufstellte „Euer Dorf soll ein Dorf bleiben und verträgt keine Schnellstraße“.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtschaftsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>Ich bitte Sie deshalb froh zu sein, dass wir als Luftkurort in Ainring noch ein Dorf sind, das wir lieben. Alternativ haben Sie von einer Münchner Planung den nahezu städtisch/ländlichen Charakter von Mitterfelden. Warum wollen Sie Ainring mit Hotels voll machen, die bestehenden sind doch wirklich genug.</p> <p>Ich erhebe hiermit strengsten Einspruch gegen den Bauplan A für Ainring!!</p>		
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
40	Einwender 40	<p>auf Grund der, für die Bürger, aufliegenden Planungen zum Bauleitverfahren Ainring A, teile ich Ihnen hiermit meine Einwendung bzw. Stellungnahme mit. In dem Bauleitverfahren ist das Bauvorhaben eines Hotels im Bereich Dorfstraße und Rupertiweg geplant.</p> <p>Das Bauvorhaben sehe ich als solches weniger kritisch an, da ich gewerbliche Investitionen in unserer Gemeinde grundsätzlich unterstütze. Die Frage der Verträglichkeit eines zusätzlichen 200 Bettenhauses im Dorf Ainring muss durch Gutachter und Experten geklärt werden.</p> <p>Ich persönlich sehe es als kritisch.</p> <p>Was ich aber definitiv als nicht verträglich ansehe, ist die Verkehrs-/Zufahrtsplanung zu dem Hotelkomplex. Meines Wissens nach ist diese über die Dorfstraße, im Kreuzungsbereich Dorfstrasse/Rupertistrasse, im Bereich der Bushaltestelle geplant.</p> <p>Dies sehe ich als absolut unverträglich und kritisch an. Der Verkehr, der Individual- An- und Abreise, der Busverkehr und auch der Zulieferungsverkehr würde direkt über die Dorfstrasse erfolgen.</p> <p>Dies ist aus meiner Sicht nicht durchführbar bzw. akzeptabel.</p> <p>Warum wird hier keine Zufahrt über die Kreisstrasse Ainring-Thundorf und über den Bereich Campingplatz/Chaletdorf für die Hotelbetriebe geschaffen? Dies würde das Dorf Ainring verkehrstechnisch entlasten.</p> <p>Bedenken Sie bitte auch die Erfahrungen, die wir als Bürger in den 1990iger Jahren gesammelt haben, als wir schon einmal immense Verkehrsprobleme im Dorf mit den an- und abreisenden Bustouristen des Rupertihofes hatten. Diese historischen Erfahrungen in die aktuelle Planung mit einfließen zu lassen, halte ich für ratsam.</p> <p>Zusammenfassend, teile ich Ihnen hiermit meine Einwendung zu dem Hotelneubau, besonders zu der Verkehrsführung, innerhalb des Bauleitverfahrens Ainring A mit.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
41	Einwender 41	<p>wir Einheimische, als solche fühlen wir uns noch immer, auch wenn wir dzt nicht in Ainring leben können (es jedoch gerne würden, haben wir doch Eigentum im Ort), schätzen das Dorfleben in Ainring.</p> <p>Unsere Enkel, wenn sie hier leben würden, könnten zu Fuß in den Kindergarten oder zur Schulbushaltestelle gehen. Sie könnten wegen des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens mehr od. weniger unbesorgt zu Fuß od. mit dem Fahrrad, Inlinescater etc. durchs Dorf fahren, nicht nur um Freunde zu besuchen.</p> <p>Nun sind jedoch im Dorf einige Großprojekte geplant, wie z.B. ein Seniorenwohnheim und eine Hotelanlage. Wir können uns sehr gut vorstellen im künftigen Seniorenwohnheim zu leben, läßt doch das Dorf selbst mit seiner wundervollen Umgebung zu Spaziergängen ein, wie auch die uns seit Kindheit vertraute St. Laurentiuskirche, in der wir getraut und unsere Kinder getauft wurden.</p> <p>Was uns allerdings erhebliche Sorgen dabei macht, ist die geplante große Hotelanlage. Mit dieser wird der Verkehr im Dorf stark ansteigen (um bis zu 40% !) und besonders für Kinder u. Senioren zu einer großen Gefahrenquelle werden.</p> <p>Daß die doch engen Straßen diese Zunahme problemlos und ohne den Dorfcharakter zum Negativen zu verändern aufnehmen können, muß stark bezweifelt werden, da doch das jetzige Verkehrsaufkommen gerade für Kinder u. Senioren, gelegentlich schon beinahe grenzwertig ist.</p> <p>Der Betrieb dieser großen Hotelanlage wird den Charakter des Dorfes verändern. Nicht nur die zunehmenden PKW, auch die wesentlich größeren Versorgungsfahrzeuge und die Busse werden die Straßen regelrecht verstopfen.</p> <p>Warum soll jemand in Ainring nächtigen, wenn er beim Spaziergang durchs Dorf höchstwahrscheinlich häufig von Fahrzeugen an den Straßenrand gedrängt wird und dabei um seine Gesundheit fürchten muß ?</p> <p>Oder soll Ainring zum reinen Schlafort für Salzburgtouristen werden, in dem man keinen unbeschwerten Spaziergang machen kann ?</p> <p>In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum der Ziel- u. Quellverkehr durchs Dorf geführt werden muß, und nicht "von hinten" über die Chalets erfolgen kann. Dies würde eine entscheidende Entlastung für die Dorfstraßen bringen.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>So wie die Anlage jetzt geplant ist, wird sich die Lebens- u. Wohnqualität im Ort enorm verschlechtern (man darf auch von Wertminderung sprechen).</p> <p>In diesem Ortsteil gibt es ohnehin schon mehrere Hotelgebäude, die sich dankenswerterweise harmonisch ins Dorfbild einfügen. Die nun geplante Anlage wird jedoch dieses ganz erheblich verschlechtern. Anzahl und Größe der Gebäude, zum Teil auf "auf einem Hügel erhaben", werden das Erscheinungsbild des Dorfes zerstören.</p> <p>Von einem harmonischem, ansprechenden Ambiente kann dann keine Rede mehr sein.</p> <p>Wenn man von Weiterentwicklung des Ortes spricht, wo bleibt hier der Vorteil für die Bevölkerung ? Wird damit Wohnraum geschaffen ? Entsteht der eine oder andere Dorfladen?</p> <p>Wir kennen alteingesessene Ainringer Bürger, welche schon lange eine (natürlich erschwingliche) Wohnung suchen und nun zum Wegziehen gezwungen sind.</p> <p>Andere Gemeinden haben erkannt, daß ihre Zukunft in sanftem, nachhaltigen Tourismus liegt, siehe "Bergsteigerdörfer" und nicht im lärmenden Massentourismus. Sie haben erkannt, daß ihr Potential in ihrer ansprechenden Ursprünglichkeit, ihrer Tradition, ihrer guten Luft, und in Ruhe und Erholung liegen. Dazu zählen besonders Hotel- u. Beherbergungsgrößen die zum Ort passen, keineswegs überdimensionierte Bauten, die sich nicht ins Ortsbild einfügen.</p> <p>Wir bitten Sie daher dringend im Interesse der Ainringer Bürger, den vorliegenden Plan zur "Übernachtungsindustrie" so zu ändern, daß er sanften, nachhaltigen Tourismus zuläßt, und in Einklang mit dem ansprechenden Dorfcharakter und den Bedürfnissen der Bewohner ist.</p>		
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
42	Einwender 42	<p>fristgerecht überreiche ich Ihnen meine Einwände zum o. a. Bebauungsplanverfahren Ainring A. Hiermit bitte ich Sie, meine Ausführungen in der vollständigen Form bei der Gemeinderatssitzung vorzutragen und die beigefügten Unterlagen den Ratsmitgliedern auszuhändigen.</p> <p>Aufgrund der Bekanntmachung der Gemeinde Ainring vom 29.11.2023 wurde mir die vorzeitige Bürgerbeteiligung im Zeitraum vom 06. Dezember 2023 bis 19. Januar 2024 ermöglicht. Bekanntlich ist in diesem vorzeitigen Verfahren nur eine oberflächige Planungsdarstellung notwendig. Nachdem jedoch bereits seit 2022 und eventuell schon früher, enorme Anstrengungen unternommen wurden, Gutachten, insbesondere für den Bau der neu geplanten Hotelanlage einzuholen, ist aus meiner Sicht das Verfahren weiter vorangeschritten als ich angenommen hatte. Zurzeit geht man von einer vagen Planung aus, somit ist</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

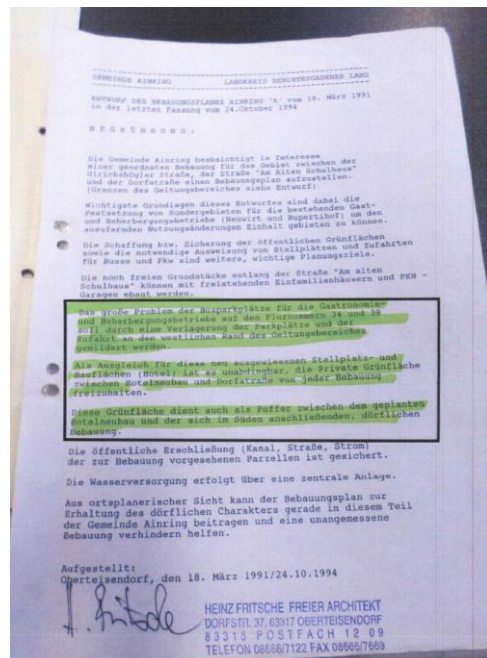
	<p>meine Stellungnahme dementsprechend angepasst und fällt wegen der vielen Unstimmigkeiten, wie z. B. durch die unterschiedlichen beigefügten Lagepläne daher oberflächlich aus. Zudem sind die in den Lageplänen aufgeführten neu angelegten Straßen, Einfahrten, Zuwege und Parkplätze nicht im Bebauungsplan integriert und verzerren somit die angefertigte schalltechnische Untersuchung und das Verkehrsgutachten.</p> <p>Gemäß dem schalltechnischen Gutachten werden auf der Fl. Nr. 36 bei Nacht die Immissionswerte enorm überschritten. Diese Überschreitung ist ausschließlich den Parkplätzen, dem Betriebslärm und dem Zufahrtsbereich vom Hotel auf Fl. Nr. 34 zuzurechnen. Bei der förmlichen Beteiligung werde ich hierzu ausführlich eine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Besonders bedenklich finde ich die massive, hohe und „dorffremde“ Bauweise der Hotelanlage und die Verharmlosung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der erhöhten Emissionen.</p> <p>Bereits jetzt leiden die Dorfbewohner unter der extremen Lärmbelästigung durch ungenehmigte Veranstaltungen, den unzureichenden Parkmöglichkeiten für Pkw und Busse im Bereich des Rupertiwegs und der Dorfstraße. Eine weitere Belastung ist kaum mehr zu ertragen und stellt für manche Wohnbereiche eine enorme Abwertung dar.</p> <p>Obwohl fast täglich Busse die Dorfstraße und den Rupertiweg frequentieren, sind diese nicht in den Gutachten erwähnt. Zudem sind keinerlei Busparkplätze in der Planung beim Rupertihof mit berücksichtigt.</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A ist ohne Zweifel überfällig. Das heißt aber nicht, dass auf dem ehemaligen Neuwirtgrundstück ein vielmal größeres Objekt entstehen muss und die zirka 1,5 Hektar, gegenwärtig als landwirtschaftlich ausgewiesenen Flächen, im Flächennutzungsplan zusätzlich als Umgriff für die Hotelanlage mit einbezogen werden müssen. Dies widerspricht der Bodenschutzklausel in der jetzigen Begründung zum Bebauungsplan (siehe Punkt 2.3.3). Hier erfolgt kein sparsamer Umgang mit Boden zum gewerbsmäßigen Gewinn (Hotel). Die Erschließung solch großer Strukturen im kleinförmigen Bereich ist nachteilig für alle bisherigen Bewohner (Verkehr, Lärm, Schmutz).</p> <p>Jener Grünordnungsplan, der den alten Bebauungsplan ortsplanerisch so verträglich machte und hierbei für die versiegelten Flächen ein Ausgleich geschaffen wurde, will man nun größtenteils überbauen.</p> <p>Im alten Bebauungsplan war die Zufahrt für die beabsichtigte Hotelanlage über eine gesonderte Straße mit Fuß- und Radweg östlich des Campingplatzes vorgesehen, von der man auch ausnahmslos die Tiefgarage des Hotels anfahren konnte. Es gab keine Möglichkeit für Gäste und Lieferanten den Rupertiweg und die Dorfstraße von Westen her zu erreichen. Der Hintergrund war damals schon das Dorf vom weiteren Verkehr (siehe Anlage) frei zu halten. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Campingplatz Moos“ hat man wissentlich einen Teil des alten Bebauungsplans A überplant. Die Überplanung hat nun zur Folge, dass wegen der schmalen Straßenführung und der zu erwartenden Emissionen eine Verkehrsanbindung des Hotels über das Chaletdorf nicht mehr gewollt ist und nun die Dorfbewohner mit den zukünftigen Mehrbelastungen leben sollen.</p>	<p>weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	
--	--	--	--

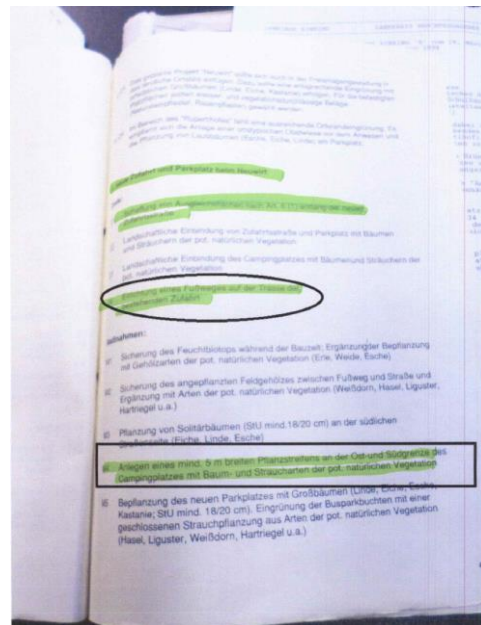
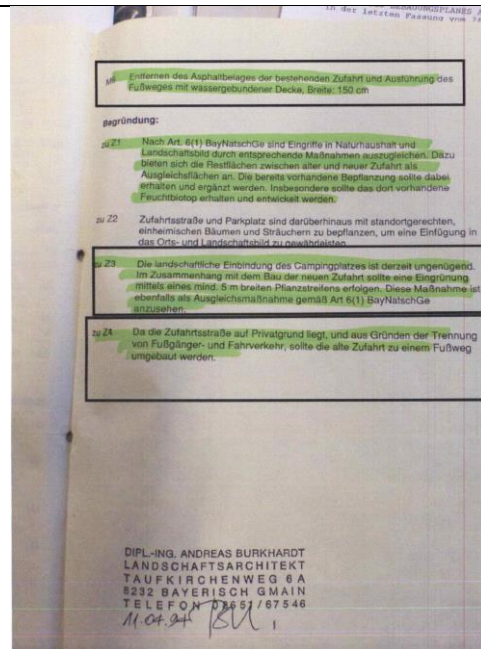
	<p>Ende der 80er Jahre wurde im Ort ein Dorferneuerungskonzept umgesetzt. Ich kann mich noch gut erinnern, dass man hierbei alle Bewohner mit eingebunden hatte. Viele schöne Maßnahmen, die das Dorf aufwerteten, wurden verwirklicht, wie z.B. unsere schmale und geschwungene Dorfstraße, die heute maßgeblich zu unserem Dorfcharakter beiträgt. Alle diese Anstrengungen sollen jetzt durch den Bau eines monströsen Hotelkomplexes und den damit verbundenen negativen Auswirkungen kaputt gemacht werden. Ferner werden durch solch große, quer zur Hangkante eingefügte Bauwerke die Luftschneisen allemal gestört (siehe Begründung 2.3.4).</p> <p>Die Verlegung der öffentlichen Straße Fl. St. Nr. 41, welche sich östlichen Waldgebiet des Högl's Richtung Dorf erstreckt, ist nicht hinnehmbar. Wegen der starken Hanglage Richtung Dorfstraße ist die Nutzung für die Forstwirte völlig ungeeignet. Besonders große Hackschnitzel- und Langholztransporte sind aufgrund des bestehenden Gefälles nicht nur waghalsig, sondern im Winter für die Verkehrsteilnehmer, welche sich auf der Dorfstraße bewegen, sehr gefährlich.</p> <p>Gerade dort, wo sich die Schulkinder beim Schulbus treffen und die Eltern mit ihren Kindern zum Kindergarten gehen, soll ein riskanter Ausfahrtbereich geschaffen werden.</p> <p>Auf der Fl. Nr. 34 sind zurzeit nur wenige Parkplätze genehmigt. Laut dem schalltechnischen Gutachten befinden sich bereits über 68 Parkplätze auf dem Areal westlich des Rupertihofs. Diese Stellplätze sollen jetzt alle nachträglich gebilligt werden. Hier vermisste ich die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen zur angrenzenden Wohnbebauung auf Fl. Nr. 36 und Fl. Nr. 36/1. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m reicht hier keinesfalls aus, da sich unmittelbar gegenüber den Parkflächen in zirka 16 m Entfernung bereits Wohnräume im Obergeschoß und Dachgeschoß befinden.</p> <p>Die Zu- und Abfahrtswege zu diesen Parkplätzen weisen keinerlei Lärmschutz auf. An der Ostseite der Wohnbebauung von Fl. Nr. 36 sind die Schlaf- und Wohnräume keine 20 m von dieser Straße entfernt, welche Tag und Nacht von Pkw und Lieferfahrzeugen angefahren werden. Hier sind ohne Zweifel weitere Schallschutzmaßnahmen und schalltechnische Auflagen notwendig.</p> <p>Ich möchte hiermit auf das schalltechnische Gutachten vom 22.05.2012 verweisen, aufgrund dessen solche Auflagen bereits vom gegenüberliegenden Gaststättenbetrieb auf Fl. Nr. 36 gefordert und auch umgesetzt wurden.</p> <p>Das bereits genehmigte Heizhaus auf Fl. Nr. 34/1 (siehe beigefügter Lageplan) ist im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt worden. Hier bitte ich Sie, eine Änderung vorzunehmen.</p> <p>Des Weiteren bitte ich Sie, die Baufenster auf der Fl. Nr. 36, 36/1 und 36/2 gemäß der beiliegenden Skizze im jetzigen Bebauungsplan zu vergrößern.</p> <p>Abschließend wäre ich sehr dankbar, wenn die Verantwortlichen, welche eine solche Planung für unseren Ort beabsichtigen, sich Gedanken darüber machen würden, ob es nicht sinnvoller wäre, im ursprünglichen Bereich des Neuwirtsgrundstücks für Einheimische Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Viele junge Familien im Dorf würden sich darüber sehr freuen.</p>		
--	---	--	--

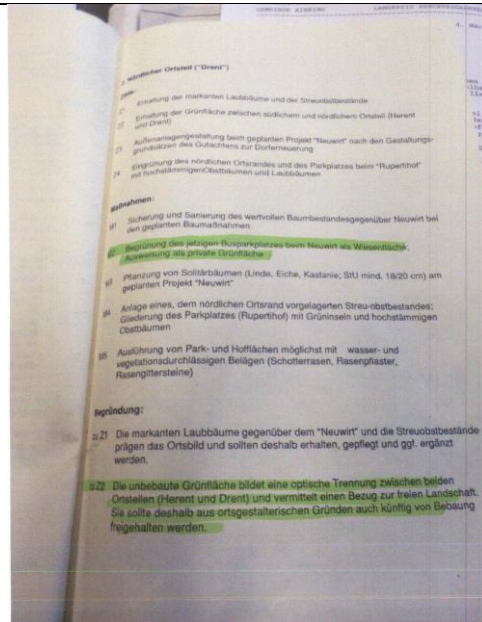
Sie, Herr Erster Bürgermeister und die weiteren Mitglieder des Gemeinderats haben jetzt die einmalige Möglichkeit Ihre Entscheidungen so zu treffen, dass unser Dorf ein Dorf und unsere Heimat so erhalten bleibt, wie es sich die Einheimischen wünschen.

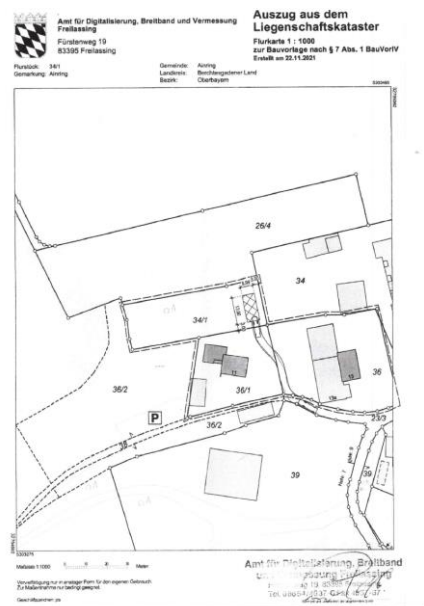
Anlage

6 Auszüge BPlan A (alt) , 1 Lageplan Heizhaus, 1 Skizze Erweiterung Baufenster









GENEHMIGUNGSPLANUNG

Errichtung eines Heizhauses für Hack-
schnittelheizung mit Hackschnitzellagerung
auf Flur-Nr. 34/1 zur Wärmeversorgung

Objekt:
104 Ainring
pertweg 11

Flur-Nr., Gemarkung:
34/1, Ainring

13. April 2022

Von:
Ing. Wisbacher
pertweg 11
04 Ainring

eingegangen

Nr.:
-Nr. 26/4

Genehmigt nach Maßgabe
des Beschlusses vom 13. April 2022
Nr. 44/22
Bad Reichenhau, den 13. April 2022
Landrätin des oberösterreichischen Landes

-Nr. 34



2. Ausfertigung 1/2

geplant

Nummer: 100

Maßstab: 1:1000

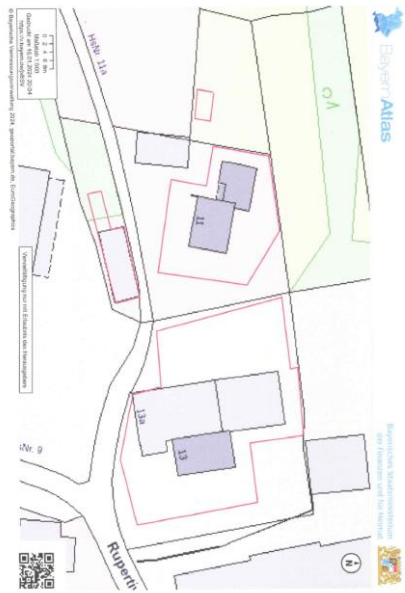
Verfasser:

Umgabebüro Nieder-
österreich - Bauleitung - Stadtplanung

Ing. dipl.-Ing. (FH) - Architektur
Niederösterreich - Stadtplanung, Bautechnik
Ing. S. - 83119 Böding
3624 4547 - Fax: 08924 4792
der@online.at

Datum: 01.03.2022

© 2012 Errichtung Heizhaus Ainring

				
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
43	Einwender 43	<p>bei der Durchsicht der veröffentlichten Unterlagen haben wir Ungereimtheiten festgestellt. Diese möchten wir hiermit dem Gemeinderat sowie dem Herrn Bürgermeister Öttl mitteilen und beeinspruchen. Als unmittelbare Nachbarn und betroffene Unteranlieger weisen wir auf folgende Punkte hin.</p> <p>Ein wesentlicher Punkt für uns, ist die im bestehenden B Plan Ainning A falsch dargestellte Lage des Gewässers III Ordnung. Diese falsche Darstellung wurde dann im neuen Gutachten nicht korrigiert.</p> <p>Wir möchten hier ausdrücklich darauf hinweisen das wir gegen eine Verlegung das bestehenden Gewässer III Ordnung sind. Hier würde sich die die HQ 100 Situation als auch das Starkregenereignis für uns erheblich verschlechtern. Ebenso ist für die Gewässerpflege von den Grundstücken der Flur. Nr. 101/1, 101/2,395 und 101/5 dauerhaft von den Eigentümern für die Gemeinde eine Zufahrt zur Gewässerpflege sicherzustellen.</p> <p>Eine Verlegung des Gewässers ist rechtlich nicht zulässig.</p> <p>Wir bitten um Stellungnahme warum der tatsächliche Verlauf des Gewässers III Ordnung bei Flur Nr. 101/2 nicht eingezeichnet ist, sowie um schriftliche Zusicherung das keinerlei Umleitung oder Verlegung dieses Gewässers III Ordnung erfolgen wird. Hierzu haben wir als unmittelbar betroffene Unteranlieger ein berechtigtes Interesse.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass der bestehende Graben auf den Fl.Nrn. 101/6, 101/2 und 101/1 gemeint ist. Dieser kann gerne aktuell vor Ort aufgemessen und nachrichtlich in die Planentwürfe eingetragen werden. Eine Verlegung des Grabens ist nicht beabsichtigt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Graben ist nachrichtlich in die Planentwürfe aufzunehmen.</p>

	<p>Zu beachten hierzu der Plan W-LP-3.1_a der Gemeinde Ainring auch erstellt von dem Büro auqasoli von 12.02.2010. Auch wurden die Anmerkungen zum Schutze der Untieranlieger in dem Plan nicht umgesetzt. Bei dem Starkregen 2020 der ja zu Überflutungen der Ulrichshöglerstraße geführt hatte kam es auch bei dem Gewässer III Ordnung zu einem so starken Wasserspiegelanstieg das es hier nur um ein paar Zentimeter gefehlt hätte und der ganze Bach wäre übergelaufen.</p> <p>Ebenso ist erheblicher Retentionsraum bei der ca. 2 Meter hohen Aufschüttungen und Terrassenbildung sowie Einengung der Gewässers III Ordnung bei der Flur.Nr. 101/1 durch Zusagen vom Altbürgermeister an den damaligen Bauherrn damals verloren gegangen. Zu einer weiteren Einengung darf es nicht mehr führen.</p> <p>Der ganze drainierte Dorfplatz entwässert nun zusätzlich in den Graben. Das Fassungsvermögen ist hier ausgereizt. In den Starkregen Gutachten ist ein wesentlicher Gebäudeteil weggelassen worden. Der zwingend zu errichtende Garagenriegel Schallschutz wurde in der Gewässerberechnung nicht beachtet. Man kann sich nicht nur Teile zum Berechnen rausnehmen um das gewünschte Ergebnis zu bekommen.</p> <p>Nachdem hier wesentliche Teile weggelassen wurden kann das Gutachten so nicht anerkannt werden.</p> <p>In der Berechnung kommt es zu einem Wasseranstieg auf der Flur Nr. 98/7 (Seite 41 hydro. Gutachten) dies wird von uns nicht hingenommen. Dies läuft dann ungehindert zusätzlich auf unser Grundstück.</p> <p>Sollte, der wie in den Gutachten empfohlene 30 cm Schrammbord umgesetzt werden, führt dies unweigerlich zu einer unnötigen Gefährdung der Untieranlieger in der ganzen Ulrichshöglerstraße sowie zu einer Flutung der Breitwiese bei einem Starkregenereignis. Das neue Seniorenheim dagegen ist ausreichend geschützt. Der weitere Bereich des Bebauungsplanes wurde nicht untersucht.</p> <p>Wer bezahlt dann etwaige Schäden der Untieranlieger?</p> <p>Der Blickwinkel eines Gutachtens soll auch die Folgen für die Anlieger berücksichtigen dies wird hier nicht ausreichend beachtet.</p> <p>Des weiteren möchten wir darauf hinweisen das Gutachten die mit der Kenneichung Vorabzug keine verlässliche Grundlage zur Auslegung sein können.</p> <p>Diese sind für uns wesentliche Gutachten, für Starkregenbetrachtung und die Gefährdungsanalyse. Hier stellt sich die Frage der Haftung bei einem Schadenseintritt. Zahlt die Versicherung der Gemeinde oder die des</p>	<p>Derartige Zusagen sind der Verwaltung nicht bekannt. Eine Einengung des Grabens ist jedoch weder beabsichtigt noch zulässig.</p> <p>Die Planung eines Garagenriegels war seinerzeit abgestimmt als Lärmschutzmaßnahme zum damals bestehenden Altwirt mit Saal. Diese Planung ist obsolet und wird ersetzt durch ein Baufenster für einen Baukörper zur wohnbaulichen Nutzung. Aufgrund ihres Hinweises wurde eine ergänzende hydraulische Untersuchung erstellt mit dem Ergebnis, dass durch den neuen Baukörper auf Fl.Nr. 101/2 zusätzlich 7 m³ an Retentionsraumvolumen verloren gehen. Diese sind jedoch bereits durch den Puffer von +15 m³ auf Fl.Nr. 101 aufgefangen. Was verbleibt sind -lt. Ergänzender hydraulischer Untersuchung- lokale Veränderungen der maximalen Wassertiefen durch das Planungsvorhaben am Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 101/1 von max. 0,02 m.</p> <p>Das vorliegende hydraulische Gutachten führt den Nachweis, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die Unterlieger kommt.</p> <p>Zum derzeitigen Verfahrensstand können generell nur Entwürfe zur Verfügung gestellt werden, da der Planungsprozess noch nicht abgeschlossen ist und sich noch Änderungen ergeben können. Die Kennzeichnung „Vorabzug“ wird bei ausgefertigten Unterlagen gestrichen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

	<p>Gutachtenerstellers. Der Haftpflichtversicherungsnachweis des Gutachtenerstellers liegt ja sicher der Gemeinde zur Einsicht vor.</p> <p>In der Beschreibung (auf Seite 40 des Hydro. Gutachten) kommt es zu einem Aufstau im Innenhof von bis zu 80 cm Höhe. Hier ist sogar explizit beschrieben das es zu Auswirkungen auf Flächen Dritter kommt.</p> <p>Im Bereich des Seniorenwohnheimes sind die Flächen für Retentionsräume verbaut. Der Retentionsraum im Innenhof als auch Parkplatz wird bezweifelt. Die Wirkung der Retentionsfläche im Parkplatz erscheint mehr als zweifelhaft, das Wasser läuft nicht bergauf. Man beachte das Schadereignis von 04.08.2020. Bildmaterial kann hier zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Sollte es zu einem Schadereignis kommen und diese Retentionsbereiche sind nicht gefüllt wird sich die Frage der Haftung stellen.</p> <p>In dem Gutachten Gewässer sind zwar Retentionsräume enthalten, welche aber in der Umsetzung bezweifelt werden. Das im Innenhof des Seniorenheimes sich 80 cm Wasser aufstauen (Seite 40 des hydro. Gutachtens) und erst dann weiter läuft stellen wir in Zweifel. Das Wasser kommt da gar nicht hin. Wir haben kein Vertrauen in schön geplante Retentionsräume wenn diese ohne jeglicher Funktion sind.</p> <p>Hierzu ist konkret das Beispiel zu nennen Chaletdorf Weihnachtskrippe. Hier wird in einen Retentionsraum (AZ 322.7-6411.14) ein Gebäude genehmigt wo bereits das aktuelle Gelände höher liegt als in der Retentionsraumplanung. Folglich ist der Retentionsraum nicht vorhanden. Die Abnahme vom 08.07.2016 wird hiermit in Frage gestellt. Hat die Abnahme das gleiche Büro durchgeführt? Die neuen geforderten Durchlässe sind nicht umgesetzt und somit führt das Projekt zu einer weiteren Gefährdung der Unterlieger. Stand 06.01.2024.</p> <p>Dem Planer Brüderl Arch. der Weihnachtskrippe hätte der Umstand unmittelbar auffallen müssen das hier dies nicht umgesetzt wurde. Ob der geforderte Auftriebsschutz und Schutz gegen abtriften umgesetzt wurde, wissen wir nicht.</p> <p>In dem hydro. Gutachten ist auch nicht geklärt wie das anfallende Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann. Laut Bodengutachten ist keine bis keine ausreichende Versickerung auf dem Grundstück gegeben.</p> <p>Laut BBP auf Seite 39 ist eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers und eine gedrosselte Ableitung zu fordern.</p> <p>Wenn dies im Bereich Flur. 101 gefordert ist muss dies auch im Bereich Flur 101/2 die Folge sein. Steht aber nicht drinnen weil ja die Flur Nr. nicht im Gutachten berücksichtigt wurde.</p> <p>Aufgrund der hinreichend bekannten Hochwasserproblematik Ulrichshöglstraße / Breitwiese muss bei Bauvorhaben in diesem Bereich ganz besonders darauf geachtet werden eine zusätzliche Verschärfung / Verschlimmerung der Hochwassersituation zu verhindern.</p> <p>Die geplante massive Bebauung in diesem Bereich und auch die Seniorenwohnanlage muss daher bezüglich ihrer Entwässerungsplanung und</p>	<p>Das Gutachten wird hier richtig interpretiert. Deshalb schreibt der Bebauungsplan auch explizit hochwasserangepasste Bauweise vor, d.h., das zu errichtende Gebäude muss entsprechend auf diese Situation reagieren und durch geeignete bauliche Maßnahmen Schäden am Gebäude vermeiden. Die Retentionsfläche am Parkplatz ist durch das hydraulische Gutachten berechnet und nachgewiesen. Es erfolgt eine Absenkung der Parkplatzfläche.</p> <p>Hier liegt ein Missverständnis vor. Im Innenhof ist kein Retentionsraum geplant. Hier wird lediglich aufgezeigt, dass das Gebäude durch hochwasserangepasste Bauweise auf den Oberflächenwasserabfluss reagieren muss.</p> <p>Die genannte Planung betrifft einen anderen Bebauungsplan. Nach unserem Kenntnisstand wurde aber der Retentionsraum bei der Weihnachtskrippe korrekt umgesetzt. Entsprechende Nachweise liegen vor und eine Beanstandung durch die Wasserrechtsbehörde - welche sämtliche Unterlagen angefordert hat - liegen uns nicht vor.</p> <p>Für die Fl.Nr. 101/2 wurde inzwischen eine ergänzende hydraulische Untersuchung durchgeführt. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist auf Ebene der Objektplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Hier besteht Zustimmung. Durch die durchgeführte Starkregenuntersuchung und die hydraulische Untersuchung sind die Grundlagen dafür gelegt. Auf eine bauliche Umsetzung der Vorgaben ist strengstens zu achten.</p> <p>Im Übrigen hofft die Gemeinde auf eine möglichst rasche Umsetzung des schon oft von der</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

		<p>den Einfluss auf das Starkregenereignis / Hochwasser besonders streng geprüft werden und auch entsprechend gebaut werden.</p> <p>Verkehrsgutachten:</p> <p>Die Verkehrserhebungen wurden am 27.04.2021 also zu Coronazeiten ermittelt. Der 5% Aufschlag ist hier nicht angebracht. Vielmehr sollten Zahlen verwendet werden die den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Eine derartige Pauschalierung kann aus unserer Sicht nicht rechtssicher sein. Diese Verkehrsgutachtenzahlen spiegeln nicht den aktuellen Verkehr wieder. Ebenso wurden weitere Zählungen im Januar, Februar und März 2022 durchgeführt also auch nicht in der üblichen Urlaubsphase. Der Urlauberverkehr wurde hier vollkommen ausgeblendet.</p> <p>Warum wird nicht wie im Verkehrsgutachten beschrieben die Erschließung des Hotelneubaues über den Privatweg zum Knotenpunkt 5 festgelegt. Der Privatweg befindet sich im Hoheitsbereich des Bauwerbers. Dies würde den Dorfverkehr entlasten und die Schulwegsicherheit der Kinder weiter gewährleisten. Sollte der Mehrverkehr über die Dorfstraße und Ulrichshöglstraße abgewickelt werden fürchten wir um die Verkehrssicherheit. Da im Kreuzungsbereich keine Gehwege vorhanden sind. Noch schlimmer wird es wenn die Klinik am Högel gebaut wird.</p>	<p>Gemeinde beim Wasserwirtschaftsamt beantragten hochwassergerechten Ausbaus des Mühlstätter Grabens. Lediglich nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass mit Altwirt, Saal und Altwirtsstadel früher hier bereits umfängliche Bebauung vorhanden war und auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan große Baukörper ermöglicht.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung wird noch anhand der Bettenzahl und einer von der Gemeinde neuerlich durchzuführenden Verkehrsmengenzählung fortgeschrieben und kalibriert um diese Unsicherheiten zu beseitigen.</p> <p>Soweit die Einwendung auf das Hotelprojekt am Neuwirtsgrundstück abzielt ist folgendes auszuführen: Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen. In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“. Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>
--	--	--	---	---

		<p>In dem Verkehrsgutachten ist zudem nicht die Verkehrsmenge berücksichtigt welche in der im Februar 2024 zur Auslegung kommenden B Plan Klinik Reiteralm zu erwarten sind. Hier bitten wir das dies entsprechend berücksichtigt und in die Gutachten eingepflegt wird.</p> <p>Das Verkehrsgutachten berücksichtigt auch nicht den zu erwartenden Mehrverkehr durch den in ca. zwei Kilometer entfernten Stellplatznachweis der Busse für den Hotelneubau (Begründung BBP Ainring A Seite 28). Dies führt zu einem unnötigen Zusatzverkehr durch Busse und einer unnötigen Gefährdung durch Schwerverkehr. Ebenso sind die ausgelagerten Stellplätze in Mitterfelden im Gutachten nicht berücksichtigt. Nach Möglichkeit sollte unnötiger Verkehrslärm vermieden werden.</p> <p>Die in dem Verkehrsgutachten beschriebenen deutlichen Steigerungen zu dem vorhandenen Verkehr führen zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität und der Verkehrssicherheit im Dorf Ainring.</p> <p>In dem Verkehrsgutachten ist auf Seite 9 ein Fehler ausgewiesen. Am Knotenpunkt 5 wurden keine Knotenpunktzählungen durchgeführt.(Seite 11). Wie wurden diese Zahlen dann ermittelt? Das Verkehrsgutachten dient als Grundlage zu dem Schallgutachten, das passt dann wiederum nicht zusammen.</p> <p>Schalltechnische Untersuchung:</p> <p>Hier wurden die Daten aus dem Verkehrsgutachten herangezogen. Der Verkehr nimmt durch die Bebauung zu, sind für den Bereich Seniorenwohnen hier die richtigen Grenzwerte berücksichtigt? Ein Altenheim/Seniorenheim hat eine höhere Schutzbedürftigkeit nach BImSchV was Verkehr angeht. Dies ist nicht in den Gutachten berücksichtigt worden.</p> <p>Nachdem nun Bereiche aus dem vorhandenen B Plan entnommen wurden (Dorfpark) ist dieser dann komplett aufgehoben? Der zwingend erforderliche Bau Schallschutzziegel (Garagenbau) ist dann nicht mehr notwendig. Stellplätze für Veranstaltungen sind dann ja nicht mehr ausreichend vorhanden.</p>	<p>Die Gemeinde hat bewusst für all diese Projekte den gleichen Gutachter beauftragt, um eine Berücksichtigung aller Vorhaben zu ermöglichen. Das Projekt der Reha-Klink an der Reiter Alm wird jedoch nicht zur Umsetzung kommen. Das Verfahren wurde eingestellt.</p> <p>Sh. obige Ausführungen zur Ausgliederung des Verfahrens.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten wurden die einschlägigen rechtlichen Bestimmungen für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen berücksichtigt, auf das schalltechnische Gutachten und die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz bzw. die ergänzenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen</p> <p>Durch den neuen Bebauungsplan soll der bisher geltende Bebauungsplan „Ainring A“ außer Kraft gesetzt werden. Das Stellplatzkonzept im angefragten Bereich stellt eine Kombination aus mehreren Teilmaßnahmen innerhalb des Plangebiets dar. Im Westen des Altwirtareals wird eine private Stellplatzanlage für Besucher der Seniorenwohnanlage geschaffen. Eine Nutzung auch für Kirchenbesucher soll ermöglicht werden. Östlich dieser Stellplätze wird eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung (Geh- und Fahrrecht) in</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---	---

		<p>Bemerkenswert ist das in dem Schallschutzgutachten von der Gemeinde keine Angaben über die Nutzung des Dorfparkes gemacht werden konnten obwohl hier jede Veranstaltung angemeldet werden muss.</p>	<p>Richtung Ainringer Freilichtbühne geschaffen. Die notwendigen Stellplätze für das Seniorenwohnen werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, welche von der öffentlichen Zufahrt in Richtung Freilichtbühne östlich des Seniorenwohnens Zufahrt wird. Für das östlich der öffentlichen Zufahrt zur Freilichtbühne entstehende Bauvorhaben sind Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Vor dem Haus der Kultur werden ergänzende öffentliche Stellplatzflächen in Erweiterung der bisher bestehenden angeboten.</p> <p>Die Stellplätze der Pfarrkirche, der Pfarrökonomie und des Schützenhauses außerhalb des Plangebiets bleiben unbeeinträchtigt erhalten.</p> <p>Im Dorfpark und insbesondere auf der Freilichtbühne finden unterschiedlichste Veranstaltungen statt, in der Vergangenheit z.B. Theatervorführungen, kleinere Konzerte sowie Vereins- und Dorffeste mit musikalischer Unterhaltung.</p> <p>Für die Freilichtbühne liegt eine Benutzungsordnung vor, welche bei der Anmeldung einer Veranstaltung eine behördliche Genehmigung fordert. Der gesamte Betrieb ist nach dem Bescheid gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagen-schutzverordnung) für seltene Ereignisse zu beurteilen.</p> <p>Des Weiteren werden hier Auflagen zum Immissionsschutz formuliert. Demnach ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Verträglichkeit in der Nachbarschaft im Rahmen der vorzulegenden Genehmigung nachgewiesen wird.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung des Gewerbe- und Anlagenlärms wurde auch zusätzlich eine Nutzung des Dorfparks untersucht, die nicht im Rahmen besonderer Ereignisse stattfindet.</p> <p>Zu diesem Zweck wurde eine Nutzung des Dorfpark anhand von Flächenschallquellen nach ISO 9613-2 nachgebildet. Es wurde davon ausgegangen, dass die Nutzung an 12 Stunden im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) stattfindet, womit eine Zeitkorrektur für nachfolgende Emissionsansätze von -1,2 dB(A) durchgeführt wurde. Die Kommunikationsgeräusche der Besucher / Gäste sowie möglicher Verkauf und Ausschank wurden</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Nachdem leider bei der letzten Änderung des Bebauungsplanes unsere Hinweise und Einwendungen nicht berücksichtigt wurden leiten wir nun unsere Einwendungen rein vorsorglich zur Fristwahrung auch an die entsprechenden Stellen weiter.</p> <p>Mit dem Bau des Seniorenwohnheims darf es zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarn und Untieranlieger führen. Die bestehenden Gebäude an der Ulrichshöglstraße können die Gebäude zum Hochwasserschutz nicht nachträglich anheben oder höher bauen. Durch die im Gutachten angeregten Vorsorgemaßnahmen und Hinweisen aus dem Starkregenereignis zu der Bebauung werden die unteren Anlieger gefährdet und die Hochwassergefahr verschärft.</p> <p>Hinweisen möchten wir noch, aus Erfahrung als jahrzehntelange Anwohner, auf die Notwendigkeit öffentlicher Parkplätze im Bereich „ehemaliger Altwirt“ (Dorfpark, Kirche, Wanderer sowie Veranstaltungen im Haus der Kultur). Der Bau des Seniorenwohnen kann sicherlich auch ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft geplant werden.</p>	<p>gem. VDI 3770, Tabelle 51 Volksfest / Markt (ohne Musikanlagen) mit einer flächenbezogenen Schallleistung von $LW'' = 64 \text{ dB(A)}$ auf einer Höhe von 1,6 m üGOK in Ansatz gebracht.</p> <p>Eine Nutzung der Freiluftbühne wurde durch einen Emissionsansatz für eine Blaskapelle (gem. VDI 3770, Tabelle 54 Blaskapelle, 25 Musiker) berücksichtigt. Auch hier wurde eine Quellhöhe von 1,6 m üGOK angenommen. Die Blaskapelle hat eine Schalleistung von $LW = 88 \text{ dB(A)}$ und erhält zudem einen Zuschlag für Information / Tonhaltigkeit $KI = 3,9 \text{ dB(A)}$.</p> <p>Anhand der o.g. Ansätze wurden die Immissionen am geplanten Seniorenwohnheim ermittelt. Die Ruhezeitenzuschläge KR wurden für eine angenommene Gleichverteilung der Geräusche im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) mit $KR = 3,6 \text{ dB}$ für Wohngebiete vergeben. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tags bei Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) tags eingehalten werden. Es werden demnach keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen durch die Nutzung des Dorfparks erforderlich.</p> <p>Eine Nutzung des Dorfparks im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) kann entsprechend der Berechnungen ausschließlich im Rahmen besonderer Ereignisse stattfinden.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die obigen Ausführungen darf verwiesen werden.</p> <p>Auf die obigen Ausführungen darf verwiesen werden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---	---

Anlagen:
Unterlagen Chaletdorf Ainring Weihnachtskrippe 5 Seiten

Abdruck an:
Landratsamt Berchtesgandener Land
Wasserwirtschaftsamt Traunstein

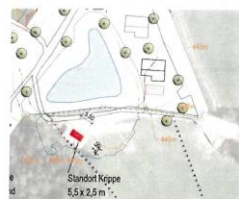


Abbildung 1: Standort Krippe durch rotes Rechteck markiert. Die blaue gestrichelte Linie umrahmt die Einstaufläche bei einem Stauziel von 443,85 mÜNN

Das Erdbecken ist räumlich in den Bereich Weiher mit einem Grundstau und einer südlich angrenzenden Grünlandfläche zu unterteilen. Die südlich angrenzende Grünlandfläche wird nur bei einem sehr hohen Einstau mit einer Stauhöhe größer von 443,27 mÜNN des Erdbeckens überflutet und stellt durch die flächige Ausdehnung eine zusätzliche Retentionsfläche dar.

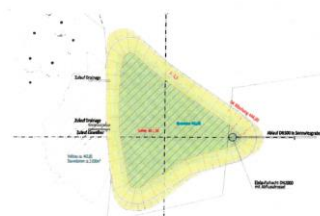


Abbildung 2: Planansatz Planr. E-LP-5.2 / Lageplan vom 19.09.2015

B.00902140702044

Seite 2 von 5

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
44	Einwender 44	<p>[...] da ich in der Gegend um Ainring aufgewachsen bin, meine Verwandtschaft überwiegend in Ainring angesiedelt ist und meine Eltern Grund in Ainring besitzen, stehe ich den Entwicklungen des Dorfes sehr nahe. Daher bin ich auf die Neuaufstellungen des Bebauungsplanes aufmerksam geworden.</p> <p>Wenngleich ich die neuen Bauvorhaben grundsätzlich befürworte, insbesondere den Bau des Seniorenwohnheims, so sticht als Ausnahme das Bauprojekt "Neubau Hotel" negativ hervor, was mich zur Verfassung des Einwandes veranlasst.</p> <p>Es sind im Wesentlichen zwei Gründe, auf die sich mein Einwand stützt: 1. Stark erhöhtes Verkehrsaufkommen an der Gabelung Dorfstraße.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

Das Verkehrsaufkommen wird sich in diesem Bereich erheblich erhöhen, insbesondere durch die Tiefgaragenzufahrt, die den Verkehr zu diesem sensiblen



Knotenpunkt lenkt. Dadurch kommt es zu einer Beeinträchtigung der Fußgänger und einem erhöhtem Risiko für ihre Sicherheit. Besonders zu erwähnen ist, dass Schulkinder, welche die Dorfstraße für ihren Schulweg nutzen, ebenfalls durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden.

Die Dorfstraße als Hauptader durch den Ort trägt wesentlich zum Charakter des Dorfes bei. Durch das vermehrte Verkehrsaufkommen wird dieser Charakter des Dorfes negativ beeinflusst, und der Weg durch das Dorf für die Fußgänger zunehmend unruhiger.

Die Hotelanlage ist für den kleinen Ortsteil unverhältnismäßig groß. Einen Anstieg des Verkehrs um 40% in der Dorfstraße und um 120% im Rupertiweg in Kauf zu nehmen, widerspricht dem, was das Baugesetzbuch fordert: *"Die Bauleitpläne sollen...eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.."* (Baugesetzbuch §1).

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch den Bau der Hotelanlage beeinträchtigt und nicht gefördert.

2. Unverhältnismäßiges hohes Tourismus-Angebot im Ortsteil Ainring mindert den Charm des Dorfes

Das Großprojekt "Neubau Hotel" verändert den Charakter des Dorfes von einem lebenswerten Ort mit ländlichem Charme hin zu einem Touristenzentrum. Es gibt bereits vier Hotels. Ein weiteres Hotel in dieser Größe ist nicht erforderlich und bietet den Einwohnern von Ainring keinen Mehrwert. Im Gegenteil: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und höhere Lärmbelastung schränken die Wohnqualität ein. Durch den starken Fokus auf den Tourismus wird der Ort Ainring für alle diejenigen unattraktiver, die dort leben oder darüber nachdenken.

weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.

Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.

In diesem Zusammenhang kann ich die Argumentation für das Bauprojekt in der veröffentlichten Begründung nicht nachvollziehen. Dort wird angegeben, dass die Gesamtheit der Bauvorhaben "...insbesondere die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft" verbessert und erhält (Seite 8 der Begründung). Ein Neubau trägt nicht zu einer höheren Wettbewerbsfähigkeit bei. Das Angebot nimmt zu, aber nicht die Wettbewerbsfähigkeit. Ein Tourist entscheidet sich nicht für einen Ort, weil dort viele Hotels sind. Im Gegenteil: Ein Ort mit vielen Hotels ist unattraktiver. Aus diesem Grund widerspreche ich der Argumentation für den Neubau. Des Weiteren ist auffällig, dass in der Begründung keine weiteren konkreten Argumente für den Neubau aufgeführt sind.

Durch den Neubau wird der Fokus des Dorfes auf die Belange der Touristen anstelle auf die Belange der Bevölkerung gesetzt und das über Jahrzehnte. Das Potential der Fläche für die Erfüllung der kulturellen sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung wird nicht genutzt. Daher widerspreche ich der Änderung des bisherigen Flächennutzungsplans, welcher die Fläche als Grünfläche ausgewiesen hat.



Aufgrund der oben aufgeführten Argumente verstößt der Neubau in einem weiteren Punkt gegen das Baugesetzbuch §1: "Die Bauleitpläne sollen... die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen... gewährleisten."

Ich bitte Sie daher, die Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen, indem Sie von dem Neubau der Hotelanlage absehen. Lassen Sie nicht zu, dass der Charme unseres Dorfes dauerhaft in Mitleidenschaft gezogen wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und freundliche Grüße,

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
45 - 48	Einwender 45 – Einwender 48	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p> <p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit aufaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebäudetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserem Dorf nicht aufzufinden. Sie widersprechen der traditionellen Baukultur in unserem ländlichen Raum.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
49	Einwender 49	<p>Sehr geehrte Damen und Herren; hiermit melde ich meine Bedenken bei einem Bau der dargestellten Hotelanlage an.</p> <p>Gründe: Insbesondere die überdimensionalen Ausmaße der geplanten Anlage passen aus meiner Sicht nicht ins Ortsbild des Ortsteiles Ainring. Bei jedem Bauherren, der ein Ein- oder Mehrfamilienhaus plant, werden Auflagen gemacht, die die Einhaltung des ländlich-oberbayrischen Dorfbildes garantieren. Mit einem Koloß dieses Ausmaßes inmitten des Dorfes wäre das Dorfbild mit einem Schlag zerstört und eine Ungleichbehandlung gegenüber der Auflagen anderer Gebäude gegeben. Planerisch würde eine solche Hotelanlage wohl eher in die Nähe des Kurstift Mozart in Mitterfelden passen.</p> <p>Die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Verkehrsveränderungen zum Nachteil der Dorfbewohner lassen nicht nur während der Bauzeit Schlimmes befürchten. Da die Verkehrsführung über das ehemalige Berger-Bad, die das Dorfleben am wenigsten beeinträchtigen würde, durch den Bau des Charlet-Dorfes für die dortigen Gäste laut Betreiber nicht zumutbar ist, muß das ganze Dorf darunter leiden.</p> <p>Hätte man sich nicht vor dem Bau der Charlets Gedanken machen müssen, ob die Zufahrt für eine Anlage benötigt wird bzw. die Sinnvollste wäre. Wenn jetzt durch die damalige Genehmigung des Baues der Charletsanlage und die damit verbundene Nichtnutzung der dortigen Zufahrt Negativauswirkung für die Bewohner des ganzen Dorfes begründen, wo bleibt dann die Verlässlichkeit, Berechenbarkeit und die Vorhersehbarkeit staatlichen Handelns für den Bürger?</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
50 - 104	Einwender 50 – Einwender 104	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

	<p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p> <p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebäudetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserem Dorf nicht aufzufinden. Sie widersprechen der traditionellen Baukultur in unserem ländlichen Raum.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der</p>	<p>weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	
--	---	--	--

		<p>versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
105	Einwender 105	<p>Im Dorf Ainring ist das Projekt von einem größeren Hotelkomplex geplant, ausgehend von Herrn Thomas Berger.</p> <p>Wir, als direkt Betroffene, sind mehr als verärgert über dieses Projekt. Zumal auch viel zu wenig über dieses Großprojekt informiert wird.</p> <p>Vor unserem Haus geht die Dorfstraße entlang. Diese soll der direkte Weg zum Hotel werden. Dort gehen unsere Schulkinder aus dem Haus und folgen dieser bis zur Bushaltestelle „Ainring Ort“. Hier ist direkt die Abzweigung zum geplanten Hotel. Somit besteht eine deutlich erhöhte Unfallgefahr, da das Verkaufsaufkommen um ca. 32% - 40% zunehmen soll (Laut Verkehrsgutachten der Gemeinde Ainring vom 7.7.22)</p> <p>Bereits jetzt kommt es zu gefährlichen Situationen, vor allem für schwächere Verkehrsteilnehmer. Zum einen, bedingt durch die auf der Straße parkenden Autos und der unübersichtlichen Straßenführung. Zum anderen, durch die Autofahrer, welche sich nicht an die Geschwindigkeitsbeschränkung halten.</p> <p>Falls dieses Projekt realisiert wird, wieso sollte denn nicht die Zufahrt über die Charlets erfolgen? Dieser wäre der direkte Weg und stellt weniger Gefahr für die Schulkinder und die restlichen Verkehrsteilnehmer dar.</p> <p>Wir sind ein sehr altes Dorf, dass es über Hunderte von Jahren geschafft hat, den dörflichen Charakter zu erhalten. Ein solch monströses Bauvorhaben ruiniert diesen Charakter! Lassen Sie es nicht zu, dass in diesem Zuge</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>unverhältnismäßig große Baukörper mit bis zu 18m Giebelhöhe entstehen! Denken Sie an die künftigen Generationen, die ebenfalls, so wie viele Generationen vor ihnen, ein Dorf Ainring wollen, dass ein wahres Dorf ist!</p> <p>Zudem wird unser Haus eine deutliche Wertminderung erfahren. Im gesamten Dorf Ainring wird die Lebensqualität und der Immobilienwert negativ beeinträchtigt. Das ist nicht in unserem Sinne und kann auch nicht in Ihrem Sinne sein!</p> <p>Man hat den Eindruck, dass es nur den Vorteil für Einen, jedoch nur Nachteile für die Anderen bringt. Natürlich könnten Dorfbewohner als Personal angestellt werden, da jedoch Herr Berger nicht überall Ansehen im Dorf Ainring hat, wird dies kaum der Fall sein.</p> <p>In welchem Verhältnis sollte es denn stehen. wenn wir nun noch mehr Tagestouristen in unser Dorf holen, Einheimische jedoch aber keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden und das Dorf, wenn nicht sogar die Gemeinde, dadurch verlassen müssen. Dieser Bauplatz könnte Ainringern bezahlbaren Wohnraum schaffen und einen Wegzug verhindern!</p> <p>Herr Berger hat bereits mehrere Hotels, darunter das Gästehaus, den Rupertihof, das Landhaus Berger und die Charlets. Das sollte doch mehr als genug an Übernachtungsbetten sein! Bereits jetzt sind die Busse und der Verkehr deutlich vor unserem Haus spürbar. Nicht nur die Kinder, sondern auch Tiere sind auf der Dorfstraße unterwegs. Nicht selten, wird eine Katze totgefahren.</p> <p>Wir lehnen dieses Großprojekt ab und möchten <u>keinen</u> weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Mit unserer Wahl zum Bürgermeister haben wir Sie dazu beauftragt, stets das Beste für das Dorf und die dort lebenden Familien zu geben! Bitte tun Sie alles dafür, dass es weiterhin lebenswert in Ainring ist und verhindern Sie, dass ein solches Bauvorhaben genehmigt wird.</p>	<p>selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	
--	--	---	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
106 – 112	Einwender 106 – Einwender 112	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage. In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 7.7.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte. Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p> <p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen sogar zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		<p>Es ist stark damit zu rechnen, dass das Dorfbild enorm zum Negativen verändert wird. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll - wir wollen keine weitere Hotelanlage in Ainring!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebädetrakt alleine soll gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan schon 46 m x 12 m messen und eine Giebelhöhe von zirka 18 m aufweisen.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele Ainringer haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenige Wohnmöglichkeiten gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden.</p> <p>Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die „fraglichen Steuereinnahmen“ und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu verkaufen?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich zerstört wird.</p>		
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
113	Einwender 113	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit</p>	Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.

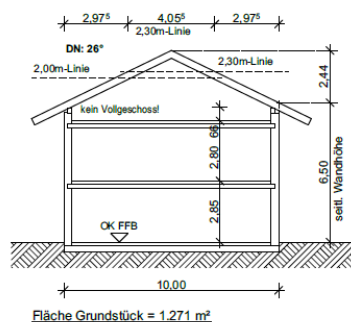
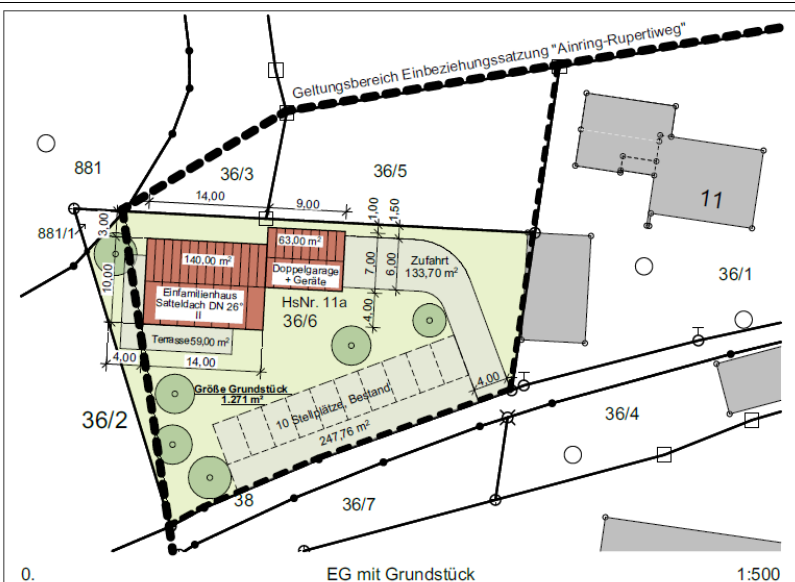
	<p>dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p> <p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr! Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebäudetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserem Dorf nicht aufzufinden. Sie widersprechen der traditionellen Baukultur in unserem ländlichen Raum.</p>	<p>dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	
--	---	---	--

		<p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p> <p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
--	--	--	--	--

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
114	Einwender 114	<p>wir bitten um Verlesung dieses Schreibens in der Gemeinderats- bzw. Bauausschusssitzung.</p> <p>Im Rahmen unserer Stellungnahme bitten wir um Beachtung des Entwurfs unserer Architektin für unser Bauvorhaben auf der Fl. Nr. 36/6. Dabei möchten wir im Besonderen auf die Situierung des Gebäudes im nordwestlichen Eck des Grundstücks hinweisen, was der Lage der bestehenden Parkfläche für die im Familienbesitz befindliche Gaststätte Hahnei Huaba geschuldet ist.</p> <p>Für Einfriedungen zu Verkehrsflächen hin, wie dem Hauptweg der oft leicht bekleideten Bergerbadgäste zwischen Rupertihof und Chaletdorf auf der an unser Grundstück angrenzender Fl. Nr. 38, wären wir um mehr Optionen als die festgesetzten ein Meter hohen, lichten Zäune dankbar: Wir könnten uns hier sehr gut eine Hecke aus einheimischen Arten vorstellen.</p> <p>Zum gesamten Bebauungsplan möchten wir folgende Punkte einbringen:</p> <p><u>Lärm</u></p> <p>Ein Lärmschutz am geplanten Hotelkomplex mit vielen einzelnen Stellplatzbereichen hin zu den Wohngebäuden ist nicht vorhanden. Die</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebietten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altgrundstück“.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.

	<p>ingezeichneten Lärmwerte bzw. deren Beschreibung im Lärmgutachten können wir als Bewohner über der Gaststätte Hahnei Huaba nicht nachvollziehen. Wenn nicht gerade unsere Schnalzer verdient feiern, sind die einzigen Lärmquellen die Musikanten des Rupertihofs inkl. Verstoß gegen geltende Auflagen im gültigen Bebauungsplan, der Parkplatz nordwestlich des Rupertihofs, welcher ebenfalls größer ist als im gültigen Bebauungsplan vorgegeben sowie die offene Schreinerei auf Fl. Nr. 39.</p> <p>Aufgrund der nur beim neuen Hotelkomplex möglichen Flachdachlösung mit lediglich 0-5° Neigung befürchten wir eine evtl. Nutzung als Dachterrasse mit Barbetrieb, wie es bei modernen Hotels absolut üblich ist. Man denke hierbei auch an die fantastische Aussicht auf Salzburg, die man als Investor bzw. Betreiber sicher nicht verschenken möchte. Für einen solchen Fall ist keinerlei Festlegung, erst Recht nicht bezüglich Lärm, getroffen.</p> <p><u>Verkehr</u></p> <p>Als Mieter im Gebäude des Hahnei Huaba und Nachbar des Rupertihofs müssen wir jetzt schon regelmäßige Straßenblockaden durch Reisebusse erleben. Vor allem bei großen Veranstaltungen im Rupertihof sind auch nicht wenige Pkw, die zudem auf Nachbargrundstücken - wie dem Anwesen Reischl - parken, anzutreffen. Die Planungen scheinen nun die bestehenden, nicht genehmigten Parkplätze nordwestlich des Rupertihofs zu legalisieren – ein erster Schritt zur Rechtskonformität auf diesem Grundstück. Aber gleichzeitig werden alle anderen Parkmöglichkeiten rund um den rechtswidrigen Holzlagerplatz mit Schreinerei auf Fl. Nr. 39 ersatzlos gestrichen, denn die neu entstehenden Parkplätze für das geplante Hotel dürften keine Ausweichmöglichkeit für Tagesgäste und Personal des Rupertihofs bieten. Zudem verwundert uns die geplante Verkehrsführung, welche den gesamten zusätzlich entstehenden Verkehr von Pkw, Bussen und Liefer-Lkw durch unser Dorf leiten soll. Im alten Bebauungsplan war hier für ein kleineres Hotel auf der Fl. Nr. 39 noch die ausschließliche Verkehrsführung über die Straße am ehemaligen Campingplatz vorgesehen. Im Verkehrsgutachten konnten wir zudem keine Beachtung des Busverkehrs finden, welcher zweifellos jetzt und auch weiter stattfindet.</p> <p><u>Größe der baulichen Anlagen</u></p> <p>Die eingezeichneten Baufenster im beinahe gesamten Bebauungsplan, welche vermutlich eine Nachverdichtung ermöglichen sollen, sind bei den Wohngebäuden kleiner als der aktuelle Bestand. Im krassen Gegensatz dazu steht der geplante Hotelkomplex auf Fl. Nr. 39, 39/1 etc.: Ein Gebäude in den Ausmaßen des bestehenden Rupertihofs, aber mit einem Stockwerk mehr und das Ganze dreimal. Plus diverse kleinere Gebäude mit Grundflächen bis 15 x 15 m.</p> <p>Diese Diskrepanz lässt doch zumindest bei uns die Frage aufkommen, was der eigentliche Grund für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Ainring A war und ist.</p>	<p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	
		<p>Hinsichtlich des städtebaulichen Erfordernisses der Neuaufstellung wird auf Kapitel 2.1 und 4 der Begründung verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass aufgrund der geplanten Bauprojekte „Hotel“ im nördlichen Planungsgebiet auf dem sog.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Weiterhin ist anzumerken, dass als Gebäudehöhe lediglich Geschosszahlen festgelegt sind. Ein Hotel hat aber naturgemäß größere Raumhöhen als andere z. B. Wohngebäude. Das bedeutet, die Gesamthöhe des möglichen Hotelkomplexes ist weder absehbar noch reglementiert.</p> <p><u>Zu guter Letzt</u> Bei einem so großen Eingriff in das Ortsbild unsers Dorfes wünschen wir uns spätestens bei der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit eine aktive Darstellung und ein Zugehen auf die Bürger durch die Gemeindeverwaltung, ähnlich dem Seniorenwohnheim oder der Reiter Alm. Eine Mehrheit der durchaus betroffenen Bürger würde sonst gar nicht mit eingebunden. Abgesehen davon, dass Wohnraum auch und v. a. für Einheimische sehr viel dringender benötigt wird als eine Bettenburg die aus unserem gewachsenen Dorf heraussticht, hat sich der Trend zum sanften Tourismus – Stichwort Chaletdorf – gerade in unserer Region doch schon längst durchgesetzt.</p>	<p>„Neuwirtsgrundstück“, „Senioren-Wohnen“ am „Altwirtsgrundstück“ und dem Wunsch zur Errichtung eines Bettenhauses und eines neuen BHKW am Grundstück des Rupertihofts die Gemeinde im Rahmen einer Neuaufstellung das Baurecht neu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Projekte schaffen möchte.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll auch die Bebaubarkeit des übrigen Plangebiets neu definiert bzw. flexibilisiert werden, um die Dorflage einerseits in ihrer Grundstruktur zu erhalten und andererseits städtebaulich zu ergänzen, nachzuverdichten und neu zu ordnen. Bereits bestehende Bauanfragen von Ortsansässigen sollen hierbei berücksichtigt werden.</p> <p>Sh. Ausführungen oben zur Abtrennung des Verfahrens. Hinweislich: Vorläufig wäre beim Hotel gemäß städtebaulichem Konzept zum Vorhaben eine Wandhöhe von ca. 12,00 m sowie eine Firsthöhe von 15,00 m, bei ca. 22° Dachneigung vorgesehen.</p> <p>Seitens der Gemeinde Ainring fand zum Projekt Seniorenwohnen am 26.01.2023 eine Informationsveranstaltung statt, in der das Projekt vorgestellt wurde. Die Teilnahme an der Informationsveranstaltung war enorm und die darauffolgende Nachfrage zeigte, dass an diesem Projekt ein großes Interesse bei den Ainringer Seniorinnen und Senioren besteht. Zudem hat sich eine Bürgerinitiative gegründet. Die Gemeinde ist in Kontakt und Austausch mit den Vertretern der Bürgerinitiative.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die ausgegliederten Bereiche werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--	---



GRZ 1:
Wohnhaus = 140,00 m²
+ Terrasse = 59,00 m²
Gesamt = 199,00 m²
GRZ 1 = 199/1271 = 0,16

GRZ 2:
Fläche GRZ 1 = 199,00 m²
+ Garage = 63,00 m²
+ Zufahrt = 133,70 m²
+ Stellplätze = 247,76 m²
Gesamt = 643,46 m²
GRZ 2 = 643,46/1271 = 0,51

GEZ:
Wohnhaus = 2x 140,00 m²
= 280 m²
GEZ = 280/1271 = 0,22

Antrag auf Vorbescheid

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Maßstab: 1:200 / 500

Datum: 20.12.2023

Bauherr:
Carina Schuster
Rupertweg 13a
83404 Ainring

Entwurfsverfasserin:
Helga Meinel - Architektin - Energieberaterin
Staufenweg 1 - 83334 Inzell
Telefon 08665 / 929 122
Mail: info@helgameinel.de



werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten.

Grundsätzlich hat die Gemeinde durch mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen in verschiedenen Formaten bereits in dieser Legislaturperiode bewiesen, dass diese -über gesetzliche und formelle Beteiligungsformen hinaus- Formen der Bürgerbeteiligung geschätzt und praktiziert werden.

Wir bitten dabei folgendes zu bedenken: Der Gemeinderat als zuständiges und verantwortliches Beschlussgremium sollte die Möglichkeit bekommen, sich umfänglich in die Themen einzuarbeiten, sich eine Meinung zu bilden und für sich überlegt zu entscheiden, ob überhaupt und wenn ja, wie oder in welchen Teilen die Planungen weitergeführt oder auch beendet werden.

Dazu könnten auch -die aktuell noch nicht vorliegenden- Reaktionen der Bürgerinitiative auf die übersandten Unterlagen von Bedeutung sein.

Es sollte in Abhängigkeit der weiteren Diskussionen und Planungsprozesse der Gemeinderat frei sein in seiner Entscheidung, welche weiteren Beteiligungsformen er über das gesetzlich geforderte Maß für sinnvoll erachtet und vor allem zu welchem Zeitpunkt dies sinnvoll und zielführend ist. Immerhin wird auch erwartet, dass der Gemeinderat gut und intensiv in die Themen eingearbeitet ist.

Im Übrigen liegt hierzu ein konkreter Antrag aus der Bürgerversammlung vor, welcher voraussichtlich in der Dezembersitzung 2024 im Gemeinderat behandelt werden wird.

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
115	Einwender 115	<p>hiermit erhebe ich Widerspruch zum neu aufgestellten Bebauungsplan "Ainring A".</p> <p>Dieser Widerspruch bezieht sich hauptsächlich auf die "baulich notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten eines im nördlichen Ainring ansässigen Hotel-Restaurant-Betriebes und dessen konkret geplantes bauliches Großprojekt, Hotel Resort Berger auf den Fl Nrn. 39, 41/1 und 63 Tfl.</p> <p>Insbesondere erkläre ich mich als Anlieger in der Dorfstraße, für die geplante zukünftige Verkehrsführung der Zu- und Abfahrtswege zu dem genannten Großprojekt durch den Ort Ainring, für nicht damit einverstanden; wobei sich die Kreisstraße BGL 10 in unmittelbarer Nähe befindet, sogar mit vorhandener eigener Zufahrt zum geplanten Projekt</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
116	Einwender 116	<p>als Eigentümer der Grundstücke Flurnummer 98/4, 98/2 und 98/8 (welches direkt an das in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A enthaltene Grundstück Flurnummer 101/2 angrenzt und unterhalb der geplanten Seniorenwohnanlage liegt), möchte ich folgende Stellungnahme vorbringen.</p> <p>Da einige der auf der Internetseite der Gemeinde Ainring veröffentlichten Unterlagen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A als "VORABZUG" gekennzeichnet sind, weise ich darauf hin, dass meine Stellungnahme dementsprechend auch nur den Charakter eines "Vorabzugs" haben kann. Eine finale Stellungnahme meinerseits kann erst erfolgen, wenn den veröffentlichten Anlagen die Eigenschaft eines Vorabzugs nicht mehr anhaftet. Ich bitte hierbei um zeitnahe Auskunft, wann mit der Veröffentlichung der endgültigen Unterlagen gerechnet werden kann bzw. falls dies nicht beabsichtigt ist, aus welchen Gründen davon abgesehen werden soll.</p>	<p>Zum derzeitigen Verfahrensstand können generell nur Entwürfe zur Verfügung gestellt werden, da der Planungsprozess noch nicht abgeschlossen ist und sich noch Änderungen ergeben können. Die Kennzeichnung „Vorabzug“ wird bei ausgefertigten Unterlagen gestrichen.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.


	<p>Zentraler Punkt eventueller Einwendungen ist die Abflusssituation im Falle von Starkregen. So darf es bei den unterhalb des Seniorenwohnheims liegenden Grundstücken zu keinerlei Verschlechterung im Vergleich zur tatsächlichen Ist-Situation kommen (unabhängig davon, ob die im Vorabzug dargestellte Ist-Situation der tatsächlichen Ist-Situation entspricht). Betroffen sind hierbei vor allem die Grundstücke an der Breitwiese sowie die Grundstücke zwischen Breitwiese und Dorfpark bzw. Seniorenwohnheim. Ausdrücklich möchte ich hierbei die in meinem Eigentum befindenden Grundstücke Flur Nr. 98/4, 98/2 und 98/8 sowie die sich im Eigentum meiner Mutter befindenden Grundstücke Flurnummer 98 und 98/3 anführen.</p> <p>Im derzeitigen Bebauungsplan Ainring A (siehe auch Vorabzug Starkregenbetrachtung Seite 4) ist das Gewässer dritter Ordnung auf Flurnummer 101/2 falsch eingezeichnet. In Fließrichtung von Süd nach Nord macht das Gewässer erst im Bereich der auf Flurnummer 101/2 eingezeichneten Gruppe von 3 zu erhaltenden Bäumen eine Kurve in Richtung Osten. Höchst vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige widerrechtliche Umleitung oder Verlegung dieses Gewässers dritter Ordnung in der Weise, dass der Verlauf an den verfälscht eingezeichneten Verlauf im derzeitigen Bebauungsplan angepasst wird, unzulässig ist und nicht geduldet werden könnte. In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A vermochte ich dieses Gewässer nicht zu erkennen. Ich bitte daher um Erläuterung warum dieses nicht eingezeichnet wurde.</p> <p>Ein weiterer zentraler Punkt ist die Verkehrssituation im Bereich Dorfstraße / Ulrichshögler Straße. Bei einer Tiefgaragenausfahrt des Hotels auf die Dorfstraße muss es zwangsläufig zu einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen entweder auf der Dorfstraße nordwärts oder auf der Dorfstraße südwärts Richtung Ulrichshögler Straße kommen, sodass auch die Schulbushaltestelle im Bereich der Einmündung Dorfstraße in die Ulrichshögler Straße mit einem höheren Verkehrsaufkommen belastet wäre. Die Schulkinder wären einer erhöhten Gefährdung ausgesetzt, wenn der Hotelverkehr - bestehend aus mit PKW anreisenden Gästen, Omnibussen und Lieferverkehr auf der schmalen Dorfstraße ohne Gehweg, welche den Kindern als Schulweg zur Bushaltestelle dient, durchgeführt wird. Eine Gefährdung würde im Übrigen nicht lediglich für Schulkinder, sondern auch für Erwachsene Spaziergänger und Radfahrer, insbesondere auch für Senioren bestehen, was nicht kompatibel mit dem geplanten Seniorenwohnheim erscheint.</p>	<p>Das vorliegende hydraulische Gutachten (mit Ergänzung hinsichtlich Fl.Nr. 101/2) und die Starkregenuntersuchung führen den Nachweis, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die Unterlieger kommt.</p> <p>Im Übrigen hofft die Gemeinde auf eine möglichst rasche Umsetzung des schon oft von der Gemeinde beim Wasserwirtschaftsamt beantragten hochwassergerechten Ausbaus des Mühlstätter Grabens.</p> <p>Lediglich nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass mit Altwirt, Saal und Altwirtsstadel früher hier bereits umfängliche Bebauung vorhanden war und auch der derzeitig rechtskräftige Bebauungsplan große Baukörper ermöglicht.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass der bestehende Graben auf den Fl.Nrn. 101/6, 101/2 und 101/1 gemeint ist. Dieser kann gerne aktuell vor Ort aufgemessen und nachrichtlich in die Planentwürfe eingetragen werden. Eine Verlegung des Grabens ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Soweit die Einwendung auf das Hotelprojekt am Neuwirtsgrundstück abzielt ist folgendes auszuführen:</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

		<p>Abschließend möchte ich Sie darauf hinweisen, dass ich im Bebauungsplan im Bereich Dorfpark / Freilichtbühne die drei Neubauten nicht erkennen konnte. Ich bitte um Mitteilung ob es sich hierbei um ein Versehen handelt, welches berichtigt wird. Andernfalls bitte ich um Darlegung der Gründe für die Nichteinzeichnung.</p>	<p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p> <p>Die Gebäude befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Außenbereich nach § 35 BauGB. Seinerzeit waren vom Vermessungsamt die Gebäude noch nicht eingemessen und waren daher in den amtlichen Katasterkarten noch nicht enthalten.</p> <p>Es handelt sich um ein vermessungstechnisches Thema ohne Hintergrund oder Auswirkung auf die vorliegende Planung.</p> <p>Zwischenzeitlich ist die Vermessung erfolgt, die Kartengrundlage wird aktualisiert.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---	---

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
117 - 119	Einwender 117 – Einwender 119	<p>wir Einheimische schätzen das Dorfleben in unserem Ort Ainring. Danke für die Unterstützung, welche uns diese Art zu leben auch mit ermöglicht - beispielsweise in Form des Dorfparks!</p> <p>Im Ortsteil Ainring gehen unsere Kinder zu Fuß in den Kindergarten, sie gehen zu den Bushaltestellen für den Schulbus oder fahren mit dem Fahrrad oder mit dem Roller dorthin. Unsere Kinder besuchen nachmittags zu Fuß ihre Freunde und fahren mit ihren Spielgeräten, wie z.B. Inlineskates durchs Dorf. Auch das macht unser Dorfleben aus.</p> <p>Im Dorf Ainring sind aktuell mehrere Großprojekte geplant, darunter das Seniorenwohnen und eine Hotelanlage. Das Seniorenwohnen erfährt großen Zuspruch.</p> <p>Bei einer Umsetzung des vorliegenden Entwurfs für den Bebauungsplan Ainring A befürchten wir jedoch Beeinträchtigungen, besonders mit dem Neubau dieser weiteren Hotelanlage. In diesem Zusammenhang wird der Verkehr in Ainring ansteigen. Laut der von der Gemeinde veranlassten Verkehrsuntersuchung vom 07.07.22 ist mit einer Zunahme des Verkehrs beispielsweise in der Dorfstraße in Höhe von 32-40% (!) je nach Streckenabschnitt zu rechnen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr dennoch problemlos fließen könnte. Aus unserer Sicht hingegen ist bereits jetzt das</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebietten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtsgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

	<p>Verkehrsaufkommen in Ainring Dorf viel zu hoch. Unsere Kinder sollen sicher und unbesorgt ihren Schulweg bewältigen können. Noch mehr Verkehrsfluss ist für uns nicht nur belastend - sondern für unsere Kinder und für die älteren Dorfbewohner sehr gefährlich!</p> <p>Wir möchten ein Dorf mit weniger Verkehr - und nicht mehr!</p> <p>Diesem Grundsatz widerspricht die jetzige Planungsabsicht.</p> <p>Der Betrieb einer derartigen Hotelanlage verändert den Charakter eines Ortes. Nicht nur der Verkehr, sondern der Betrieb an sich mit Versorgungsfahrten, vielen Gästen, An- und Abreisen, die Gebäude selbst mit ihren ortsuntypischen Ausmaßen, sowie die zu erwartenden Emissionen haben eine negative Auswirkung auf das ganze Dorf. Die Lebens- und Wohnqualität in unserem Ort wird erheblich beeinträchtigt, was in manchen Bereichen zu Wertminderungen führen wird.</p> <p>In unserem Ortsteil befinden sich bereits mehrere Hotelgebäude, ein Landhaus, ein Bettenhaus und ein Chaletdorf. Insbesondere, wenn man das zahlenmäßige Verhältnis zur Bevölkerung und die Wohnraumsituation berücksichtigt, haben wir mehr als genug Übernachtungsbetten im Ortsteil Ainring. Wir Unterzeichner wollen keinen weiteren Hotelkomplex in Ainring!</p> <p>Das Dorfbild wird enorm zum Negativen verändert. Auch wenn die Gestaltung so verträglich wie möglich erfolgen soll, lehnen wir eine weitere Hotelanlage in Ainring ab!</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die geplanten Dimensionen greifbarer gemacht werden könnten, beispielsweise in Form eines Gerüsts auf dem erhöhten Grundstück der geplanten Anlage. Das Gerüst könnte die Ausmaße der drei Hotelkomplexe optisch in der Natur darstellen. Ein Gebäudetrakt hat gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan eine Größe von 46 x 12 m und eine Firsthöhe von zirka 18 m. Solch eine massive Bebauung in Form von „Turmgebäuden“, welche höher als breit sind, zerstören die dörfliche Struktur und sind in unserer Ortschaft nicht anzufinden. Sie widersprechen eindeutig unserer traditionellen ländlichen Baukultur.</p> <p>Ohne Zweifel ist eine Weiterentwicklung im Dorf sinnvoll und notwendig. Im Dorf gehört Wohnraum zu den kostbarsten Gütern. Viele junge Ainringer Familien haben nicht mehr die Möglichkeit in Ainring zu bleiben, weil es zu wenig Wohnraum gibt. Wir sollten darauf achten, dass besonders der dörfliche Charakter erhalten bleibt, dass Grünflächen, wie bereits im „alten Bebauungsplan Ainring A“ gut dargestellt und erklärt wurde, zum Ausgleich der versiegelten Flächen angelegt werden. Ein weiteres Hotel ist in der Hinsicht für das Dorfleben sicherlich nicht notwendig, sondern vielmehr schädlich.</p> <p>In anderen Gemeinden in unserer Region wurden die zukunftsweisenden Vorteile von sanftem</p> <p>Tourismus bereits erkannt und umgesetzt. Zu nennen ist beispielsweise das Konzept der „Bergsteigerdörfer“. Hier geht es um Orte, die erkannt haben, dass deren größte Potentiale in ihrer Ursprünglichkeit, ihrer Tradition und Kultur liegen. Bei der Gästebeherbergung beschränkt man sich dort auf kleine Betriebsgrößen.</p>	<p>werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	
--	--	--	--

		<p>Auch wir in Ainring haben aus diesem Blickwinkel ein riesiges Potential mit unserer Ursprünglichkeit, Tradition und Kultur. Vielleicht sollte bei der weiteren Entwicklung Ainrings viel mehr in diese Richtung gedacht werden.</p> <p>Eine zusätzliche große Hotelanlage im Dorf bringt keine relevanten Vorteile für die hiesige Bevölkerung. Sind die fraglichen Steuereinnahmen und einige Arbeitsplätze es wert, den dörflichen Charakter unserer Heimat zu zerstören?</p> <p>Wir hoffen, dass Sie die aufgezeigten Interessen der hiesigen Bevölkerung mit aller Kraft weiterhin vertreten! Bitte lassen Sie es nicht zu, dass der dörfliche Charakter und die Naturlandschaft durch den Bau einer Hotelanlage unwiederbringlich vernichtet werden.</p>		
120	Einwender 120	<p>[...] Als EC Ainring würden wir sie bitten, dass sie unsere Belange in diesem Bebauungsplan und Lärmschutzgutachten mit einbeziehen.</p> <p>Die ohne Einschränkungen genehmigte Anlage des Eisstockclub Ainring e.V. liegt am sogenannten Schmidmösl.</p> <p>Die Anlage umfasst neben dem Gebäude einen Eisstockweiher und eine Asphaltbahn mit drei Spielflächen. In unserem Verein wird zwei Mal die Woche von ca. 17.00 bis 21.30 Uhr Asphaltstock geschossen. In der Saison kann es zu 4 bis 5 Veranstaltungen bis in die späteren Abendstunden kommen. (Turniere Jugend, Herren, AH Mannschaften oder Dorfvereineschießen).</p> <p>Der Weiher wird als Spielfläche nur genutzt, wenn zur Winterzeit ein Betreten der Eisfläche gefahrenlos möglich ist. In dieser Zeit entfällt der Betrieb auf der Asphaltbahn. Neben den Trainingszeiten, analog deren auf der Asphaltbahn, wird die Bahn an den Nachmittagen von Jugendlichen und Rentnern zum Schießen genutzt. Schusszeiten sind hier von ca. 13.30 bis 16.00 Uhr. Diese Schießen finden unregelmäßig, nach Absprache, und meist nicht an den Trainingstagen statt. Auch hier kann es zu verschiedenen Vergleichskämpfen gegen andere Eisstockclubs kommen. Diese werden meist abends von 18.00 bis 21.30 Uhr abgehalten. Alle 7 bis 10 Jahre wird die Gemeindemeisterschaft mit den anderen Vereinen ausgetragen. Diese findet samstags oder sonntags von 9.00 bis 17.00 Uhr statt.</p> <p>Bei Regen entfällt jeglicher Spielbetrieb.</p> <p>Die Anreise der Schützen an den Trainingstagen erfolgt überwiegend per Fahrrad oder zu Fuß über den Franziskusweg, vier bis fünf Spieler kommen mit dem Auto über die Zufahrt Neuwirtgrundstück. Es sind ausreichend Abstellplätze für Pkw vorhanden.</p> <p>Aus ihren Unterlagen können wir erkennen, dass der jetzige Straßenverlauf über das alte Neuwirtgrundstück geändert wird. Uns wäre wichtig, dass wir trotzdem diese neue Zufahrt benutzen dürfen, denn sie ist die einzige Zufahrt für PKW zu unserem Vereinsgelände. Ob sie hier oder dort verläuft, ist für uns nicht wichtig.</p>	<p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ainring A wurde zunächst für das gesamte Plangebiet gestartet, um eine ganzheitliche Betrachtung zu ermöglichen, beispielsweise für die verkehrlichen Auswirkungen. Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, ist für Teile des Gesamtbebauungsplanes eine Ausgliederung von verschiedenen Plangebieten bereits ursprünglich vorgesehen gewesen.</p> <p>In einem ersten Schritt wird nun der südliche Teil des Plangebietes abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Ainring A Süd“ weitergeführt. Der neue Geltungsbereich reicht in etwa von der Südgrenze des Rupertiwegs bis zum „Altwirtgrundstück“.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme betrifft den ausgegliederten Bereich und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiter behandelt. Zu welchem Zeitpunkt die heute ausgegliederten Bereiche behandelt werden können ist noch nicht absehbar. Es wird daher um Geduld gebeten. Die Gemeinde wird selbstverständlich zu gegebener Zeit unaufgefordert vom Ergebnis informieren.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren weiterbearbeitet.</p>

		Die Intention dieser Erklärung ist, dass der Betrieb der Anlage des E.C. Ainring e.V. weiterhin analog ohne Einschränkungen durchgeführt werden kann. Einwände gegen den Bau einer Hotelanlage an sich bestehen ansonsten nicht.		
121	Einwender 121	<p>[...] hiermit beantrage ich eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes betreffend meiner Grundstücke Fl.Nr. 104/1 der Gemarkung Ainring.</p> <p>Im aktuellen Entwurf ist ein weiteres Wohngebäude auf der Nordseite des Professor-Erler-Weges eingezeichnet. Hierzu müsste - zumindest ein Teil - der bestehenden Maschinenhütte beseitigt werden.</p> <p>Ich würde bitten, dieses Wohngebäude zu streichen und entsprechend beiliegender Lageskizze auf der Südseite des Professor-Erler-Weges einzuzeichnen.</p>  <p>Montag, 21. Oktober 2024 10:06:33 - 2150_1_231129_BBIP Ainring A.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Bebauung südlich des Professor-Erler-Weges würde erhebliche, in ihren Auswirkungen noch nicht überprüfbare Eingriffe in das faktische Überschwemmungsgebiet des Mühlstätter Grabens und unmittelbar angrenzend an das Gewässer bedeuten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund soll von einer Neubebauung in diesem Bereich abgesehen werden. Die Gemeinde schlägt vor, das Baufenster nördlich Professor-Erler-Wegs so zu verschieben, dass der bestehende Maschinenschuppen nicht tangiert wird. So ist eine städtebauliche Nachverdichtung trotz des baulichen Bestands und der Hochwasserproblematik möglich.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>