

**1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“****Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**Vorgang:

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

<b>Eingegangene Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange</b>			
Nr.	Schreiben vom	Behörde/Einwender	Verzicht auf weitere Beteiligung am Verfahren
1	18.09.2024	Wirtschaftsforum Freilassing (WIFO)	<input type="checkbox"/>
2	14.04.2025	Türk Telekom International GmbH	<input type="checkbox"/>
3	15.04.2025	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Bundeswehr)	<input type="checkbox"/>
4	16.04.2025	Erzbischöfl. Ordinariat München	<input type="checkbox"/>
5	16.04.2025	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. (BIV)	<input type="checkbox"/>
6	16.04.2025	Pledoc GmbH	<input type="checkbox"/>
7	18.04.2025	Brandschutzdienststelle Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA BGL)	<input type="checkbox"/>
8	22.04.2025	Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK)	<input type="checkbox"/>
9	05.05.2025	Staatl. Bauamt Traunstein (StBA TS)	<input type="checkbox"/>
10	06.05.2025	Eisenbahn-Bundesamt	<input type="checkbox"/>
11	06.05.2025	Regierung von Oberbayern	<input type="checkbox"/>
12	07.05.2025	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF TS)	<input checked="" type="checkbox"/>
13	07.05.2025	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	<input type="checkbox"/>
14	12.05.2025	Gemeinde Anger	<input checked="" type="checkbox"/>
15	12.05.2025	Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern	<input type="checkbox"/>
16	13.05.2025	Wasserwirtschaftsamt Traunstein (WWA TS)	<input type="checkbox"/>
17	14.05.2025	Deutsche Telekom Technik GmbH	<input type="checkbox"/>
18	13.05.2025	Gemeindewerke Ainring	<input type="checkbox"/>
19	16.05.2025	Energienetze Bayern GmbH	<input type="checkbox"/>
20	16.05.2025	Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA BGL)	<input type="checkbox"/>
21	19.05./23.05.2025	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK)	<input type="checkbox"/>
22	19.05.2025	Vodafone Deutschland GmbH	<input type="checkbox"/>
23	21.05.2025	Stadt Freilassing	<input type="checkbox"/>

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 Engelman von der Kanzlei Messerschmidt und Kollegen PartmbB 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/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
1	WIFO Freilassing	<p>[...] durch diverse Pressemitteilungen hat das Wirtschaftsforum Freilassing von der geplanten Einzelhandelsansiedlung im Norden Mitterfeldens Kenntnis erhalten. Sie planen in größerem Umfang neue und erweiterte Verkaufsflächen nahe des bestehenden Penny-Betrieb. Diese Planung betrifft in erheblichem Ausmaß auch den Einzelhandel der Stadt Freilassing und sollte deshalb nachbarschaftlich abgestimmt werden.</p> <p>Wir sind der Auffassung, dass die für die Bevölkerung der Gemeinde Ainring erforderlichen Einzelhandelsflächen durch das bereits vorhandene Leistungsangebot der Gemeinde Ainring und den Einzelhandelsflächen des Oberzentrums Freilassing unzweifelhaft geboten sind. Dies sollte aus unserer Sicht in Ihren Überlegungen eine vordringliche Rolle spielen.</p> <p>Die Stadt Freilassing ist als Oberzentrum des Landkreises angehalten, umfangreicher und über seine Stadtgrenzen hinaus, für die Entwicklung der Umgebung einzustehen. Dabei spielen nicht nur Ausbildungsplätze, schulische Angebote oder kulturelle Bereiche eine große Rolle. Auch die individuelle Versorgung der Bürgerschaft ist ein zu erfüllender Faktor. Bauprojekte, wie die von Ihnen angedachte enorme Erweiterung des Einzelhandels im Norden Mitterfeldens, reichen fast an die Stadtgrenze Freilassings und stellen unseres Erachtens ein deutliches Überangebot erforderlicher Einzelhandelsflächen dar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Beginn der Planungen wurde im Mai 2024 durch die CIMA GmbH München eine umfassende städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse über die Nahversorgung in Ainring erstellt. Hierbei wurden einerseits die bereits im Gemeindegebiet befindlichen Versorgungsstrukturen, andererseits aber auch die Versorger in Freilassing und dem weiteren Umland einbezogen und betrachtet.</p> <p>In Summe sind lt. diesem Gutachten durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben in Ainring keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Ainring zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Angebotsstrukturen in Freilassing sowie im weiteren Umfeld ist ebenfalls nicht anzunehmen. Das Gutachten der CIMA München GmbH ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und auch zusammenfassend in der Begründung dargestellt. Auf die Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Eine Gefährdung der oberzentralen Funktion von Freilassing bzw. der weiteren Nachbargemeinden kann gem. CIMA-Gutachten ausgeschlossen werden. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durchaus Aufgabe eines Grundzentrums wie der Gemeinde Ainring.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>Dass Ihnen und allen Verantwortlichen eine bestmögliche Versorgung der Bürgerinnen und Bürger Ainrings am Herzen liegt ist sehr verständlich und nachvollziehbar. Mit dem Blick auf eine Nahversorgung der Gemeindebereiche Mitterfelden, Ainring, Hammerau und Feldkirchen erachten wir jedoch den Standort und den Umfang der geplanten Einzelhandelsflächen im Norden ihrer Gemeinde als falsch und überdimensioniert.</p> <p>Die Planung eines solchen Großprojekts betrifft wirtschaftlich und verkehrstechnisch alle Wohn- und Geschäftsbereiche Mitterfeldens, sowie grundlegend auch das Gebiet der Stadt Freilassing. Das ungeklärte Verkehrsaufkommen, ungeplante Verkehrsabflüsse und etwaige wegfallende Arbeitsplätze im Umfeld, sind nur Teilbereiche die wir problematisch sehen und partnerschaftlich besprochen und abgestimmt werden sollten.</p> <p>Lassen Sie uns deshalb gemeinsam den erforderlichen Bedarf der regionalen Bevölkerung betrachten und eine für alle Beteiligten und Betroffenen bestmögliche Lösung zu finden.</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, liebe Gemeinderäte: Als Wirtschaftsforum Freilassing sind wir gefragter Ansprechpartner für bestehende und neue Betriebe – ob in Fragen von Betriebsflächen, Arbeitskräften oder Entwicklungsmöglichkeiten. Bitte sprechen Sie mit uns – gerade in Fragen der</p>	<p>Von einer Überdimensionierung kann bei einem Anstieg der Zentralität beim Lebensmitteleinkauf durch das Projekt von 40 auf 67 % nicht die Rede sein. In Summe fließen also selbst nach Umsetzung des Projektes noch ca. 33 % der Lebensmittelkaufkraft aus der Gemeinde Ainring ab.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt ist der Standortentscheidung eine umfangreiche Alternativenprüfung vorausgegangen, in welche auch die Regierung von Oberbayern einbezogen wurde. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Des Weiteren stellt die Verträglichkeitsanalyse der CIMA GmbH München fest, dass der gewählte Standort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowohl für den Ortsteil Mitterfelden als auch für die umliegenden Ortsteile des Gemeindegebiets einen attraktiven Standort bildet. Auf das Gutachten wird verwiesen.</p> <p>Zum Bebauungsplan befindet sich ferner ein Verkehrsgutachten in Aufstellung, welches den Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung beigelegt wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das gegenständliche Projekt weitet die Konkurrenz der lokalen Versorgungsbetriebe aus, was zum Nachteil einzelner Wettbewerbsteilnehmer gehen kann. Eine Gewährleistung von Wettbewerb ist aber wesentlicher Bestandteil der Wirtschafts-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	---

	<p>großräumigen Entwicklung unserer Kommunen. Freilassing als Oberzentrum ist hier ein besonderer Partner – nutzen Sie die Erfahrungen, die wir als WIFO in mehr als 20 Jahren Einsatz für unsere Betriebe aufweisen können. Planen wir als Nachbarkommunen gemeinsam und sinnvoll unsere Zukunft – wir reichen Ihnen dafür sehr gerne die Hand.</p>	<p>ordnung der Bundesrepublik Deutschland. Unternehmerische Freiheit darf nur dann eingeschränkt werden, wenn sie grundlegende Versorgungsstrukturen gefährden würde. Das ist hier, gutachterlich nachgewiesen, nicht der Fall. Im Gegenteil, das gegenständliche Projekt soll sogar vielmehr dazu dienen, die zu gering ausgeprägte Versorgungsstruktur in der Gemeinde Ainring zu optimieren. Die Gemeinde sieht sich hier in der Verantwortung, die Versorgung der Bürgerschaft zu erhalten und zu verbessern, weshalb am Vorhaben festgehalten wird.</p>	
--	--	--	--

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
2	Türk Telekom	Es werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
3	Bundeswehr	Es werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

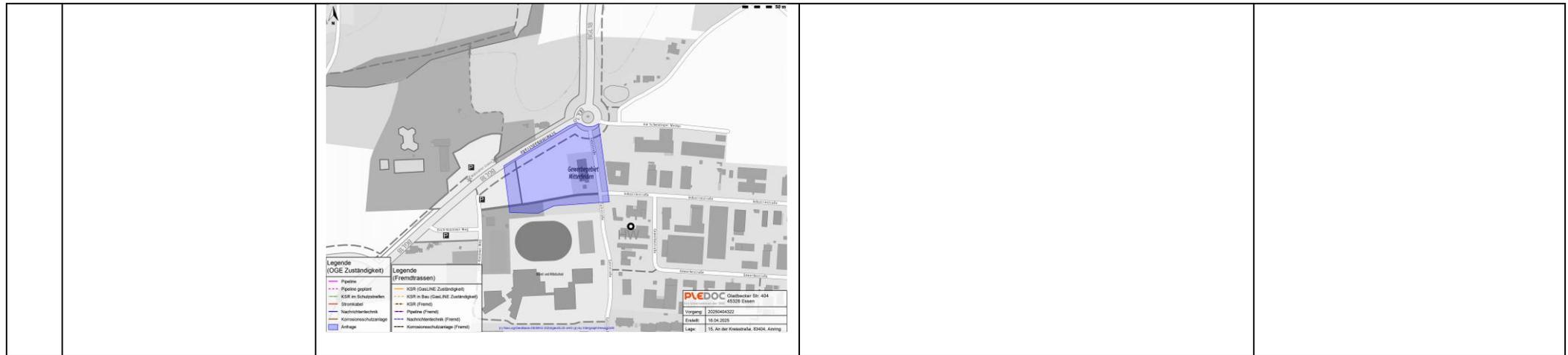
Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
4	Erzbischöfl. Ordinariat München	Es werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
5	BIV	Es werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
6	Pledoc GmbH	[...] wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:  OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen  Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen  Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		<p>Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</p> <p>Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</p> <p>Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</p> <p>Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</p> <p>Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geht zum derzeitigen Verfahrensstand davon aus, dass keine naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtungen bestehen. Sollte im Ergebnis des weiteren Beteiligungsverfahrens ein entsprechender Ausgleich erforderlich werden, erfolgt eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Ainring.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Pledoc GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	---

1. Änderung BBP „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“



Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
7	Brandschutzdienststelle LRA BGL	<p>[...] aus Sicht der Brandschutzdienststelle spricht nichts gegen die 12. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" in Verbindung mit der Änderung des FNP.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb der 10-minütigen Erreichbarkeit durch die örtliche Feuerwehr.</p> <p>Die Ausrüstung der örtlichen Feuerwehr ist für die Art der vorhandenen/vorgesehenen Bebauung ausreichend.</p> <p>Die Wasserversorgung wird vermutlich auf Grund des Baubestandes ebenfalls ausreichend sein. Dies bitte ich eigenverantwortlich zu beurteilen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Wasserversorgung ist gewährleistet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		Hinsichtlich der Außenanlagenplanung wäre die Zufahrt für die Feuerwehr im Sinne der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist auf Ebene der nachgeordneten Erschließungs- bzw. Objekt- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. die Bauwerber werden entsprechen in Kenntnis gesetzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	---	---

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
8	HWK	<p>[...] die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Ainring.</p> <p>Mit Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Freizeitanlagen südlich der Schwimmbadstraße, die Neuschaffung von Pkw-Stellplätzen und die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels geschaffen werden.</p> <p>Die Nutzungsart des Geltungsbereiches wird im aktuellen Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Da im nördlichen Bereich des Ortsteils Mitterfelden die Ansiedlung eines Lebensmittel Einzelhandels geplant ist, wird das Gebiet zu einem „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ umgewidmet. Die zu schaffenden Pkw-Stellplätze östlich des Schwimmbadgeländes werden hierbei in die bestehenden „Gemeinbedarfsflächen“ einbezogen.</p> <p>Von unserer Seite gibt es grundsätzlich keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes angestrebte Maßnahme der Innenentwicklung zur Nutzbarma-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Bewertung der geplanten Um- und Neuansiedlung wurde eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse durch</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>chung von Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung und das damit verbundene Bemühen der Gemeinde eine bedarfs- und nachfragegerechte Grundversorgung sicherzustellen, ist auch aus unserer Sicht zu befürworten.</p> <p>Jedoch möchten wir vorsorglich zu bedenken geben, dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels am Ortsrand von Mitterfelden nicht gleichzeitig dazu führen darf, dass die weiteren Einzelhandelsstrukturen im Ortsteil sowie die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung, die auch durch die bestandsmäßigen Betriebe des Handwerks übernommen wird, durch die Neuansiedlung geschwächt werden. Sofern dies in der vorliegenden Planung in Abstimmung mit den ortsansässigen Betrieben bedacht wurde, steht aus unserer Sicht dem Planvorhaben weiter nichts entgegen.</p>	<p>die CIMA GmbH München erstellt. Dabei wurde auch die Umsatzverteilung der bestehenden und angrenzenden Versorgungsbetriebe betrachtet. Gemäß zusammenfassender Bewertung der CIMA GmbH München sind vor dem Hintergrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte keine negativen versorgungsstrukturellen sowie städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Angebotsstrukturen in Ainring sowie im weiteren Umland ist ebenfalls nicht anzunehmen. Gleichwohl lassen sich wirtschaftliche Konkurrenzeffekte gegenüber bestehenden Versorgungsbetrieben im Bereich Mitterfelden nicht vermeiden.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt ist der Standortentscheidung eine umfangreiche Alternativenprüfung vorausgegangen, in welche auch die Regierung von Oberbayern einbezogen wurde. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Unter Abwägung aller Standortalternativen war das gegenständliche Plangebiet der einzig realisierbare Standort, um die Nahversorgung in der Gemeinde dauerhaft sicherzustellen.</p>	
--	--	---	---	--

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
9	StBA TS	<p><b>[...] Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>Die Baufläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße BGL 18 und zum Kreisverkehr, der die BGL 18 mit dem Stadtweg und der Salzstraße verbindet. Die Zu- und Abfahrten zum neuen</p>		

		<p>Einzelhandelsgelände sollen laut Plan hauptsächlich über die Salzstraße erfolgen. Allerdings ist für den Schwerlastverkehr eine neue Ausfahrt auf die BGL 18 geplant.</p> <p>1. Für die neue Ausfahrt vom Einzelhandelsgelände auf die BGL 18 muss eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein abgeschlossen werden. Die neue Ausfahrt muss nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein und unter Einhaltung der Auflagen aus der Vereinbarung umgesetzt werden.</p> <p>2. Es ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsbelastung, insbesondere auch im Kreisverkehr, deutlich erhöhen wird. Die Verkehrsuntersuchung, die noch erstellt wird, ist dem Staatlichen Bauamt Traunstein baldmöglichst vorzulegen.</p> <p>3. Wird durch das erhöhte Verkehrsaufkommen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BGL 18 oder im Kreisverkehr beeinträchtigt, sind sämtliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung dieser vom Antragsteller bzw. Eigentümer in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu planen und umzusetzen. Sämtliche dabei entstehenden Kosten sind ebenso vom Antragsteller bzw. Eigentümer zu tragen.</p> <p>4. Die im Plan eingezeichnete Anbauverbotszone (15 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der BGL 18) darf entsprechend der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein überbaut werden.</p> <p>5. Neu zu pflanzende Bäume müssen einen Mindestabstand von 4,5 m zum Rand der befestigten Fahrbahn haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine entsprechende Vereinbarung wird mit dem StBA Traunstein abgeschlossen. Die Auflagen der Vereinbarung sind in der nachgeordneten Erschließungs- bzw. Objekt und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung wird zur formellen Beteiligung den Verfahrensunterlagen beigegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Bauwerber wird entsprechend in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Gemeinde bedankt sich für die positive Mitteilung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im vorliegenden Planentwurf bereits berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	--

	<p>6. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, also direkt am Gebäude oder Dachträger erlaubt. Die Werbeanlagen dürfen nur den Firmennamen enthalten und müssen in üblicher Größe ausgeführt werden.</p> <p>7. Die Werbeanlage darf in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben.</p> <p>8. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist. Einem Blinken der Werbeanlage wird nicht zugestimmt.</p> <p>9. Dem Staatlichen Bauamt Traunstein dürfen in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die werbeanlagenbezogenen Festsetzungen der Satzung wird verwiesen. Ergänzend zu den gebäudegebundenen Werbeanlagen ist gem. Satzung bis auch ein Werbepylon im Bereich der Flächen für private Stellplatzflächen vorgesehen. Die Gemeinde stimmt sich mit dem StBA Traunstein vor Beginn der formellen Beteiligung ab, ob dieser möglich ist oder entnommen werden muss.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die werbeanlagenbezogenen Festsetzungen der Satzung wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	---	--	---

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
10	Eisenbahn-Bundesamt	[...] Ihr Schreiben ist am 14.04.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.		

		<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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ nicht berührt, da die Bahnstrecke 5740 Freilassing – Bad Reichenhall in ca. 1 km Entfernung östlich und die Bahnstrecke 5703 Rosenheim – Salzburg in einer Entfernung von ca. 1,5 km nördlich an den im Planungsumgriff mit den Flurnummern 629 TF, 2948 TF und 2946 TF der Gemarkung Ainring vorbeiführen. 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 prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen.</p> <p>Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bereits am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	---

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
11	Regierung von Oberbayern	<p>[...] Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Planungen folgende zusammenfassende Stellungnahme ab:</p> <p><b>Planung</b> Die Gemeinde Ainring plant mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuorganisation der Freizeit- und Sportanlagen südlich der Schwimmbadstraße, die Errichtung neuer Stellplätze östlich des Schwimmbadgeländes und die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Dabei ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>, eines Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarkts mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.</p> <p>Mit der Planung möchte die Gemeinde bestehende Einzelhandelsstrukturen ablösen, die Versorgungssituation bedarfsgerecht verbessern und gleichzeitig die öffentlichen Gemeinbedarfsflächen im Umfeld neu ordnen. Die vorgesehenen Schul- und Freizeitanlagen sollen in räumlicher Nähe erhalten bleiben.</p> <p>Die Planung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterfelden. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 2,8 ha. Die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans umfassen ca. 1,6 ha bzw. 3,9 ha.</p>		

	<p><b>Bewertung</b></p> <p><u>Einzelhandel</u> Im Rahmen einer Voranfrage hat sich die höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 06.03.2024 zu den verfahrensgegenständlichen Verkaufsflächen der jeweiligen Einzelhandels-sortimente geäußert. Dabei stellten wir fest, dass die geplanten Sortimente sowie die Verkaufsflächen an gewähltem Standort im Norden von Mitterfelden den Einzelhandelszielen des LEP entsprechen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Besonders begrüßen wir die bereits angestellten Überlegungen zur Nachnutzung des bisherigen EDEKA-Markts im Südwesten von Mitterfelden.</p> <p><u>Bildung &amp; Soziales</u> Die geplante Verlagerung und Neustrukturierung der Gemeinbedarfsflächen entspricht den raum-ordnerischen Festlegungen im Bereich Bildung und Soziales.</p> <p><u>Flächensparen</u> Die geplante Dachbegrünung des Einzelhandelsgebäudes sowie dessen Nutzung als Freizeitfläche zeigt die gemeindlichen Bestrebungen einer multifunktionalen Flächennutzung. Auch der vorgesehene Einsatz von PV-Anlagen auf der übrigen Dachfläche unterstützt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.</p> <p>Allerdings sollte die Vielzahl an ebenerdigen Stellplätzen (ca. 145 Stellplätze im 1. Änderungsbereich, ca. 175 Stellplätze im 2. Änderungsbereich) kritisch hinterfragt werden. Um die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren, empfehlen wir die Prüfung von Alternativen wie Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks. Auch eine Über-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bedankt sich für die positive Bewertung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Fa. Edeka stimmt außerhalb der Öffnungszeiten einer öffentlichen Nutzung der privaten Stellplätze durch Besucher der gemeindlichen Einrichtungen zu (z.B. Schwimmbadbesucher, Nutzer der 3-fach-Turnhalle, etc.).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst. Eine Fortschreibung in Bezug auf die Überdachung von Stellplätzen mit PV-Anlagen wird überprüft.</p>
--	---	---	--

	<p>dachung mit PV-Anlagen kann zur Effizienzsteigerung beitragen. Zwar thematisiert der Bebauungsplan die Möglichkeit einer Unterkellerung oder Tiefgarage, in der Begründung zur verkehrlichen Erschließung wird jedoch lediglich eine eingehauste Anlieferzone genannt. Wir regen an, diese Aspekte im weiteren Verfahren klarer herauszuarbeiten.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u> Ein Teil des Plangebiets liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich. Der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellte Überschwemmungsbereich beruht auf Aussagen der örtlichen Feuerwehr, wonach der Bereich in den letzten Jahren gefährdet und von Überschwemmungen betroffen war. Eine hydraulische Untersuchung aus dem Jahr 2021, die zudem aktuelle Daten berücksichtigt, kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich aufgrund der Höhenlage keine Überschwemmungen zu erwarten sind. Wir bitten darum, diese Ausführungen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und zu prüfen, ob die geplanten Festsetzungen ausreichen, um den Belangen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden.</p> <p><u>Natur und Landschaft</u> Die Festsetzungen und das Leitbild des Grünordnungsplans zielen darauf ab, die Neubauten möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Diese Ansätze begrüßen wir ausdrücklich. Besondere Aufmerksamkeit erfordert jedoch der nördliche Planbereich, der sich im Randbereich eines im Regionalplan ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets befindet. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu (vgl. RP 18 B I 3.1 Z).</p>	<p>Die Anregung Stellplätze mit PV-Anlagen zu überdachen wird geprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme des WWA Traunstein wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde steht in engem Austausch mit der Unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde und wird gemeinsam mit dem beauftragten Landschaftsplaner der landschaftlichen Einbin-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	---	--	---

		<p>Zudem grenzt das Plangebiet im Norden an ein geschütztes Biotop an. Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 G).</p> <p>Darüber hinaus wird mit dem Vorhaben teilweise auch Moorboden überplant. Moore sind natürliche Speicher für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. Sie sollen deshalb erhalten und soweit nötig und möglich, wieder in einen naturnahen Zustand versetzt werden (vgl. LEP 1.3.1 G).</p> <p>Den Belangen von Natur und Landschaft kommt somit eine hohe Bedeutung zu, ihnen ist in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde in besonderer Weise Rechnung zu tragen.</p> <p><b>Ergebnis</b> Die geplante Errichtung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>, eines Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarkts mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht an gewähltem Standort den Einzelhandelszielen des LEP. Bei ausrei-</p>	<p>dung des Plangebiets in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet auf Ebene der nachgeordneten Objektplanung besonders Rechnung tragen. Die Festsetzungen zur Grünordnung mit Vorgaben zu Einzelbaumpflanzungen und Pflanzgeboten zur Ein- und Durchgrünung bereiten dies auf Ebene der Bauleitplanung bereits vor.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, bezieht sich nach Einschätzung der Gemeinde aber auf die 2. Änderung des BBP, nicht auf die vorliegende 1. Änderung. Gleichwohl wird auch hier der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets besondere Bedeutung beigemessen, die Flächen entlang des kartierten Biotops werden mit Pflanzgeboten belegt, das Biotop somit abgeschirmt bzw. strukturell nach Süden ergänzt.</p> <p>Moorböden werden für die Baumaßnahme nicht in Anspruch genommen, weder für die 1. noch für die 2. Änderung des BBP. Für den Bereich des neu geplanten Schwimmbadparkplatzes, welcher nach Übersichtsbodenkarte Bayern (Maßstab 1:25.000) potentiell im Bereich von Moorböden entstehen soll, wurde zwischenzeitlich ein Bodengutachten angefertigt (Büro für Baugrunderkundung Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Stand 19.05.2025). Im Ergebnis ist festzustellen, dass es sich vorliegend nicht um Moorboden handelt. Es wurde Mutterboden (40-60 cm), Verwitterungslehm (40-60 cm) und darunterliegend Kies festgestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	--

		chender Berücksichtigung der Belange des Flächensparens, des Hochwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Gesamtplanung nicht entgegen.		
--	--	---	--	--

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
12	AELF Traunstein	[...] 2.1 Keine Einwände Auf eine weitere Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wird verzichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt wunschgemäß nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
13	Regionaler Planungsverband	[...] Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt: Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
14	Gemeinde Anger	[...] gemäß dem Beschluss des Gemeinderats Anger vom 06.05.2025 wird zu dem o.a. Verfahren keine Stellungnahme abgegeben. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt wunschgemäß nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
15	Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern	[...] Gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Gemeinde Ainring bestehen keine Einwendungen. Berechtigte Belange sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Plan- änderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
16	WWA TS	<p>[...] <b>1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</b> - entfällt -</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</b> Derzeit bearbeitet das Wasserwirtschaftsamt Traunstein (WWA) die Unterlagen für die vorläufige Sicherung und für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten am Mühlstätter Graben. Sobald diese fertig sind, werden sie dem Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA) übergeben. Damit kann dann das LRA die entsprechenden Verfahren zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes bzw. zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Mühlstätter Graben einleiten.</p> <p><b>3. 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 Überschwemmungs-</b></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Plan- änderung ist nicht veranlasst.

		<p><b>gebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)</b></p> <p>3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet - entfällt –</p> <p>3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet - entfällt –</p> <p>3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet</p> <p>3.3.1 Einwendung Das vom IB aquasoli vorgelegte hydrotechnische Gutachten vom 23.04.2025 für den Mühlstätter Graben wurde für den Bau eines Nahversorgungszentrums von der ALUEDA Südbayern GmbH erstellt. Das Gutachten verwendet das Modell des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein, welches durch aktuelle Vermessungsdaten des IB Richter aus dem Frühjahr 2025 verfeinert wurde. Demnach ergibt sich im Ergebnis lt. IB aquasoli bei der aktualisierten hydraulischen Berechnung keine Betroffenheit mehr für das angedachte Planungsgebiet bei HQ100. Wir bitten das oben genannte Gutachten im weiteren Verlauf des Bauleitplanungsverfahrens den Planunterlagen beizulegen.</p> <p>3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung Die Lage des Überschwemmungsgebiets HQextrem wurde in der Bauleitplanung <b>nicht</b> gekennzeichnet.</p> <p>3.4.1 Einwendung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das hydrologische Gutachten wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	--

	<p>Der Planungsbereich ist nach dem hydraulischen Modell vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein teilweise bei HQextrem (d.h. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) betroffen. In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen u.a. derartige Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 9 WHG nachrichtlich übernommen werden und im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.</p> <p>3.4.2 Rechtsgrundlagen BauGB § 73 WHG, § 76 WHG</p> <p>3.4.3 Möglichkeiten zur Überwindung Sofern eine Nichtbetroffenheit bei einem HQextrem mit dem von aquasoli verfeinerten hydraulischen Modell inkl. der zusätzlichen Vermessungsdaten nachgewiesen werden kann, kann auf die Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden.</p> <p><b>4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>4.1 Grundwasser / Wasserversorgung</p> <p>4.1.1 Grundwasser Im Planungsgebiet sind hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.</p> <p>4.1.2 Wasserversorgung Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das hydrologische Gutachten wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung. Darin wird auch die Betroffenheit bei einem HQextrem überprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen wird bestätigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--

		<p>4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen): - entfällt –</p> <p>4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation</p> <p>4.2.1 Starkniederschläge Unter Punkt C) Textliche Hinweise Nr. 8 wird auf die Thematik Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser eingegangen. Mögliche Hinweise zu potentiell erhöhter Überflutungsgefährdung kann die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liefern, welche unter folgendem Link eingesehen werden kann: <a href="https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweis-karte/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweis-karte/index.htm</a>. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in jeweils eigener Zuständigkeit von Kommune und Bauwerber Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG. Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas 2025, Nr. 2.1.7 “Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement“ hinweisen (<a href="https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2025/135/baymb/2025-135.pdf">https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2025/135/baymb/2025-135.pdf</a>).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis und prüft, außerhalb des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens, eine entsprechende Konzeptentwicklung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	---

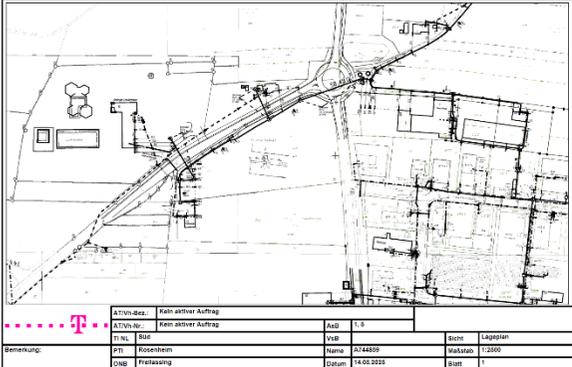
		<p>Ziel des Förderprogrammes ist es, die Hochwassergefahren nicht nur von kleinen Gewässern, sondern auch von sogenanntem wild abfließendem Wasser in einer Kommune zu erkennen. Darauf aufbauend sollen individuelle Handlungsmöglichkeiten und Schutzmaßnahmen für die Kommunen sowie für die Betroffenen vor 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>4.2.2 Oberflächengewässer          Unter Punkt C) Textliche Hinweise Nr. 7 wird auf das Themenfeld wasserrechtliche Genehmigungen eingegangen.          Grundsätzlich ist für alle Baumaßnahmen - einschließlich Auskragungen - zur Böschungsoberkante von Gewässern ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung, Gewässerentwicklung oder der Hochwasserabwehr nicht erschwert oder behindert wird. Bei Änderungen von Bestandsbauten, welche diese Abstandsfläche unterschreiten, ist das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu beteiligen.</p> <p>4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)          Der Planungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern“ im Themenbereich Naturgefahren (siehe Internet <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">www.umweltatlas.bayern.de</a> (Stand 23.04.2025) bei HQextrem von Überflutung betroffen. Die Daten beruhen auf dem Modell des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das hydrologische Gutachten wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung. Darin wird auch die Betroffenheit bei einem HQextrem überprüft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Wasserwirtschaftsamtes Traunstein, ohne die zusätzliche Vermessung des IB Richter (siehe 3.3.1). Ob eine Betroffenheit bei einem HQextrem mit dem vom IB aquasoli verfeinerten Modell weiterhin besteht, ist uns nicht bekannt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei HQextrem des Mühlstätter Grabens laut dem Modell des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein (ohne die zusätzliche Vermessung des IB Richter) Wassertiefen in einer Größenordnung von bis zu 1 Meter auftreten können. Deshalb empfehlen wir dringend in den Überschwemmungsflächen des HQextrem eine hochwasserangepasste Bauweise.</p> <p>Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem freizuhalten. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten). Zu Aussagen zum Thema wassergefährdenden Stoffen verweisen wir auf die Fachkundige Stelle am LRA BGL.</p> <p>4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet - entfällt -</p> <p>4.3 Abwasserbeseitigung Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen sowie auch zu den weiteren Themen „öffentlicher</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das hydrologische Gutachten wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung. Darin wird auch die Betroffenheit bei einem HQextrem überprüft.</p> <p>Der Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise in Überschwemmungsflächen des HQextrem wird redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Derzeit befinden sich nördlich des Plangebiets Hochwasserschutzmaßnahmen für den Mühlstätter Graben bzw. den Sonniesgraben in Vorbereitung (Planung IB aquasoli).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	---

		<p>Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser und Regenwassernutzung“.</p> <p>Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch gesammeltes 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.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss durch Rückhaltung und Versickerung auf dem Vorhabengrundstück erfolgen, auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung wird verwiesen. Sowohl die Niederschlagswasserbeseitigung wie auch der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 stehen daher in engem Zusammenhang mit den Planungen des Bauwerbers zur baulichen Gestaltung der Gebäude und Freianlagen (einschl. der Verkehrsanlagen). Beispielhaft genannt seien hier die Ausbildung der Gründachflächen (Schichtaufbau, Substrat), die Profilierung der Grünflächen, die Gefälleausbildung und die Materialauswahl für die befestigten Flächen und die Auswahl ggf. unterstützender technischer Anlagen (Rigolensysteme, Drosselsysteme). Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde die Verantwortung zum Nachweis eines funktionalen Gesamtsystems auf Ebene der nachgeordneten Objekt- und Genehmigungsplanung auf Seite des Bauwerbers. Die Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung sind gem. Baugrundgutachten gegeben.</p> <p>Die Straßenentwässerung für öffentliche Straßenverkehrsflächen ist bereits hergestellt und in Betrieb. Die Schmutzwasserbeseitigung ist sichergestellt, ein Kanalanschluss ist unmittelbar am Vorhabengrundstück vorhanden, der öffentliche Kanal ist ausreichend leistungsfähig dimensioniert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</li> </ul> <p>4.4 Altlastenverdachtsflächen Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen.</p> <p>4.5 Vorsorgender Bodenschutz Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	---	---	--

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
17	Telekom	<p>[...] Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.          Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).</p>  <p>Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Bauwerber werden entsprechend in Kenntnis gesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	--

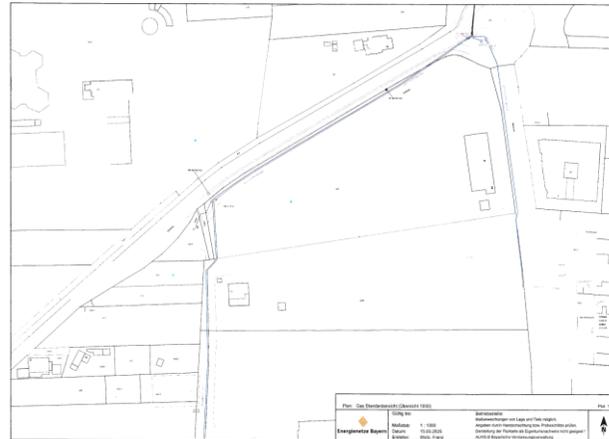
Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
18	Gemeindewerke	[...] mit Schreiben vom 14.04.2025 wurden wir zur Stellungnahme aufgefordert. Als der zuständige Wasser- und Fernwärmeversorger nehmen wir hiermit Stellung.		

	<p><u>Wasserversorgung</u> Der Geltungsbereich ist ausreichend erschlossen und kann durch die vorhandenen Leitungsanlagen versorgt werden. Im Zuge der Bautätigkeit ist die Erneuerung der Hauptleitung vorgesehen. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist in der Begründung unter 6.7 vorgesehen und einzutragen. Weiterhin wird auf die Vorgaben zum Umgang mit den Versorgungsanlagen (Begründung; Seite 29) hingewiesen. Diese sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Erforderliche Hausanschlussleitungen sind an den Rohrleitungen anzuschließen.</p> <p><u>Möglichkeit zur Löschwasserentnahme aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung (Grundschutz):</u> Im Regelbetrieb kann aus der öffentlichen Wasserversorgung an <u>einem</u> Hydranten eine maximale Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Westlich des Geltungsbereichs ist eine Entnahmestelle als Überhydranten vorhanden. Eine Brandschutzanforderung, die höher als die zuvor genannte Löschwassermenge ist, muss über einen zusätzlichen Objektschutz erfolgen.</p> <p><u>Fernwärmeversorgung:</u> Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mitterfelden A angeordnet sind, liegt im Bereich der „Satzung für die öffentliche Fernwärmeversorgungseinrichtung der Gemeinde Ainring“ (Fernwärmesatzung -FWS-) vom 11.12.2018. Laut dieser Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung. Die Regelungen der Fernwärmesatzung sind zu beachten. Die Satzung kann auf der Homepage der Gemeinde Ainring und in der Rubrik „Satzungen“ unter Fernwärme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Leitungsrecht ist wie beschrieben in den Planunterlagen bereits erfasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Brandschutzkonzept auf Ebene der nachgeordneten Objekt- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	---	--	--

	<p>abgerufen werden. Der Geltungsbereich liegt vollständig im Fernwärmesetzungsgebiet.</p> <p>Link: <a href="#">Fernwärmesatzung</a></p> <p>Die Versorgungsleitungen für den Geltungsbereich müssen noch verlegt werden. Die vorhandenen Hauptleitungen befinden sich aktuell im Bereich der Schulsportfläche. Es ist vorgesehen, die Hauptversorgungsleitungen südlich des Einzelhandelsgebäudes im Straßenbereich (für die Anlieferung) zu verlegen. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist in der Begründung unter 6.7 vorgesehen und einzutragen.</p> <p>Im Bebauungsplan und in den Erläuterungen fehlt der klare Hinweis auf das Satzungsgebiet der Fernwärmeversorgung der Gemeinde Ainring. Wir bitten dies aufzunehmen.</p> <p><u>Betriebsstromleitungen</u> Im Geltungsbereich sind Betriebsstromleitungen der Gemeinde Ainring vorhanden. Diese sollen im Zuge der Bautätigkeit verlegt und teilweise erneuert werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist in der Begründung unter 6.7 vorgesehen und einzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Leitungsrecht ist wie beschrieben in den Planunterlagen bereits erfasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf vorstehende Behandlung der Hinweise zur Fernwärmeversorgung wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Leitungsrecht ist wie beschrieben in den Planunterlagen bereits erfasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
19	Energienetze Bayern	<p>[...] gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits folgende Einwände:</p> <p>Die neu zu pflanzenden Bäume dürfen nicht auf die bestehende Erdgashochdruckleitung (im Plan blau dargestellt) gepflanzt werden. Der Schutzstreifen beträgt 4,0 m (2,0 m links und rechts der Rohrachse). Dieser dinglich gesicherte Bereich ist von jeglicher Baumbepflanzung und Überbauung freizuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde in den Planunterlagen bereits berücksichtigt, auf die Planzeichnung mit nachrichtlicher Darstellung der Gashochdruckleitung inkl. Schutzstreifen wird verwiesen. Ergänzend wird auf die Ausführungen zur Gashochdruckleitung in der Begründung verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

1. Änderung BBP „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“



Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
20	LRA BGL	<p><b>[...] AB 322 Wasserrecht</b></p> <p>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.</p> <p><b>Das Sickergutachten der Dipl. Geol. F. Ohin GmbH vom 14.03.2024 im Bereich Mitterfelden Mitte bietet nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamt Traunstein aufgrund des zu großen Abstands zu den Untersuchungsstellen nicht genug Aussagekraft, um eine Sickermöglichkeit auf dem vorliegenden Plangebiet abschätzen zu können.</b></p> <p>Eine weitere Untersuchung der Sickerfähigkeit bzw. des Bodens im Plangebiet wäre daher für die Feststellung über die Möglichkeit der örtlichen Versickerung notwendig. Alternativ kann auch ein anderes Entwässerungskonzept zur Ableitung über einen Regenwasserkanal umgesetzt werden. Zur grundlegenden Feststellung der gesicherten baurechtlichen Erschließung ist dies aber bereits im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 6 BauGB: Konfliktbewältigungsgebot</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Vorhabengebiet existiert ein Baugrundgutachten (Büro für Baugrunderkundung Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Stand 02.04.24) Die Gemeinde übermittelt dieses mit Behandlung der Stellungnahme als Anlage zur Kenntnis. Das Gutachten bestätigt die Versickerungsfähigkeit bzw. starke Durchlässigkeit der anstehenden Kiese.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>☒ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): Sh. oben unter Einwendungen.</p> <p>☒ 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><b>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</b></p> <p><u>Verfahren:</u> –</p> <p><u>Inhalt:</u></p> <p>1. (<i>Änderungen des gültigen Bebauungsplanes</i>): Wir raten, die sich aktuell im Verfahren befindlichen zwei Änderungen des Bebauungsplanes auf Basis des Gesamtkonzepts zu <u>einem</u> Entwurf und zu <u>einem</u> Verfahren zusammenzuführen, verbunden mit der Zielsetzung, am Ende des <u>gemeinsamen Verfahrens</u> das Gesamtkonzept planungsrechtlich gesichert umsetzen zu können.</p> <p>2. (<i>Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung</i>): Die zwischen künftigem Einkaufsmarkt und Kunstrasenplatz verlaufende Wegeverbindung von Ost nach West sollte durch geeignete Festsetzung mit Ziel der öffentlichen Nutzbarkeit des Weges zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.</p> <p>3. (<i>Bauweise</i>): Das Planzeichen „o/a“ ist nicht korrekt gewählt, nach PlanZV sollte für die hier geplante „abweichend offene“ Bauweise das „a“ verwendet und das „a“ näher bestimmt werden. In Anlehnung an § 22</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Verfahren wurden bewusst getrennt eingeleitet, v.a. hinsichtlich der unterschiedlichen Planungsanforderungen und unterschiedlichen zeitlichen Zielvorgaben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Wegeverbindung betrifft den Geltungsbereich der 2. Änderung des BBP. Die Sicherung einer öffentlichen Nutzbarkeit wird im weiteren Verfahren zur 2. Änderung überprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird gefolgt, Planzeichnung und Satzung werden entsprechend fortgeschrieben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	--	---	---	--

		<p>BauNVO schlagen wir Folgendes vor: <i>Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus, die Länge darf (abweichend von Abs. 2) max. ... m betragen.</i></p> <p>4. (Abstandsflächentiefe): In der Satzung wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt. Hingewiesen werden sollte, dass im Sondergebiet (SO) damit die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H beträgt.</p> <p>5. (Abgrenzungsverlauf des SO): Der Abgrenzungsverlauf des SO südlich und nördlich der westlich gelegenen Grünfläche erscheint wenig plausibel. Welche städtebaulichen Gründe erfordern diese Gebietsfestsetzung?</p> <p>6. (Nutzung des Daches für Kleinkinderspielplatz): Ist die Festsetzung zur „Nutzung Dach für Kleinkinder“ als reine Angebotsplanung oder als „zwingend herzustellen“ beabsichtigt? Dies sollte klarstellend geregelt (als Kann- oder als Muss-Bestimmung) und erläutert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird gefolgt, Planzeichnung und Satzung werden entsprechend fortgeschrieben.</p> <p>Innerhalb der beiden Teilflächen des SO nördlich und südlich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Wegeverbindungen aus dem SO in die westlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. In diesem Übergangsbereich erscheint die Verlängerung des SO logischer als eine Erweiterung der öffentlichen Grünflächen nach Norden und Süden, welche anstelle einer Durchlässigkeit gleichsam eine Barriere zwischen den beiden Plangebieten implizieren würde. Es ist jedoch vielmehr vorgesehen, die Dachflächen des SO aktiv in die Gemeinbedarfsnutzungen einzubinden. Daher wurde die Darstellung als SO gewählt.</p> <p>Es handelt sich generell um einen Angebotsbauungsplan. Die Dachnutzung für Kinder wird von der Gemeinde hergestellt auf Basis einer noch abzuschließenden Gestattung. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt. Sollte sich im Zuge des derzeit in Vorbereitung befindlichen Erbbaurechtsvertrages -generell, nicht nur für die nebenstehend angesprochene Nutzung- eine entsprechende Regelungsnotwendigkeit auch auf Bebauungsebene ergeben, wird die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</p>
--	--	--	---	--

		<p>7. (<i>Abwehrender Brandschutz</i>): Bereits bei der Bebauungsplanung sollten die Belange des abwehrenden Brandschutzes beachtet werden.</p> <p><b>AB 321 Immissionsschutz</b> Die Gemeinde Ainring beabsichtigt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in siedlungsintegrierter Lage zu schaffen.</p> <p>Da offensichtlich bereits eine schalltechnische Untersuchung beauftragt wurde, ist aus fachtechnischer Sicht davon auszugehen, dass der potenzielle Lärmkonflikt erkannt wurde. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung erfolgen.</p> <p><b>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</b></p> <p><u>Wasserrecht:</u> Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.</p>	<p>Verwaltung beauftragt, das Verfahren auf einen inhaltsgleichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzustellen, soweit keine anderweitigen rechtlichen Erwägungen diesem Vorgehen entgegenstehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das schalltechnische Gutachten wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme des WWA Traunstein wird verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	--

	<p><u>Bodenschutz-Altlasten:</u> Mit den Ausführungen im Flächennutzungsplan zum Thema Altlasten besteht Einverständnis.</p> <p><b>FB 33 Naturschutz</b> Laut Kap. 6.10.1 der vorliegenden Begründung zur 1. Änderung des B-Plans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" ist ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aktuell in Bearbeitung. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn dieser vorliegt.</p> <p><b>FB 41 Gesundheitswesen</b></p> <p><u>Trinkwasserversorgung:</u> Die Versorgung der Gebäude 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><u>Regenwasser:</u> 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><u>Abwasser:</u> Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit der Versorgungsleitungen ist gewährleistet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist in der nachgeordneten Erschließungs- bzw. Objekt- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit Kanalisation und der Kläranlage ist gewährleistet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--

		<p>und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p><u>Dachnutzung als Spielplatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine giftigen Pflanzenarten für die Begrünung</li> <li>• Sandspielplätze sind einzuzäunen sowie abdeckbar auszuführen. Der Sand darf nicht durch Schadstoffe belastet sein. Die Qualität ist bei Neubefüllung vom Lieferanten durch Zertifikat nachzuweisen.</li> <li>• Unfallverhütungsmaßnahmen sind entsprechend der DGUV-Broschüre 202-022 (<a href="https://publikationen.dguv.de/widgets/pdf/download/article/1383">https://publikationen.dguv.de/widgets/pdf/download/article/1383</a>) zu treffen.</li> <li>• Der Betrieb von Matschspielplätzen ist nur mit Wasser zulässig, welches mindestens Badewasserqualität hat. Wir empfehlen die Verwendung von Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung. (Regelwerke: DIN 18034:2020, DIN EN 1176-1, DGUV Information 202-022)</li> </ul> <p><b>S030 Klimaschutzmanagement</b> Zum aktuellen Planstand werden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.</p> <p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> Im Verfahren wurde bereits seitens der Gemeinde Ainring die Fachstelle, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), am 14.04.2025 beteiligt, ob für das Plangebiet denkmalfachliche Belange betroffen sind. Die Untere Denkmalschutzbehörde wird sich der Stellungnahme des BLfD anschließen.</p> <p><b>FB 11 Amt für Kinder, Jugend und Familie</b> Zum aktuellen Planstand werden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die nebenstehenden Anforderungen sind in der nachgeordneten Objekt- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	--

				Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	--	--	---

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
21	IHK München	<p>[...] vielen Dank für Ihre Beteiligung zur 1. Änderung und 2. Änderung im Bebauungsplan "Mitterfelden Nordwest" sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Augrund Ihrer sehr verwirrenden Bezeichnungen mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, die in Wirklichkeit Sonderflächen für Einzelhandel darstellen und der nur schwer auffindbaren Bebauungspläne, beantragen wir eine Fristverlängerung von einer Woche.</p> <p>Bitte beachten Sie dass wir i. d. R. über 1.500 zu Planverfahren p. a. in Oberbayern abgeben müssen und im dies im Sinne der gewerblichen Wirtschaft auch gerne tun. Wir können dies aber nur dann schaffen, wenn die Gemeinden die Unterlagen auch nutzerfreundlich aufbereiten.</p> <p>Vielen Dank für Ihr Verständnis! Sollte eine Fristverlängerung nicht möglich sein, betrachten sie dieses Schreiben / die Stellungnahme als gegenstandslos.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch in nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Beteiligung erfolgte parallel zur 1. und 2. Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“. Da dieser rechtskräftige Bebauungsplan geändert wird, muss er auch benannt werden.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung erfolgte nach den rechtlichen Vorgaben gem. § 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB.</p> <p>Im versandten Schreiben zur Beteiligung der TöB war neben den vorgenannten Bauleitplanverfahren auch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderung im Parallelverfahren) erfasst. Im Schreiben an die TöB wurde, getrennt nach dem jeweiligen Verfahren, direkt zu den Verfahrensunterlagen auf der Website der Gemeinde verlinkt. Wieso diese also nicht auffindbar gewesen sein sollen, erschließt sich nicht.</p> <p>Dennoch wird Fristverlängerung bis 23.05.2025 gewährt (mitgeteilt per E-Mail vom 20.05.2025 durch Herrn Kalb).</p> <p>Jedenfalls erfolgt die weitere Beteiligung am förmlichen Verfahren nach § 4 (2) BauGB.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		<p><b>Stellungnahme vom 23.05.2025</b>                  [...] aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO am geplanten Standort befürwortet.                  Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern daher keine Anregungen oder Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.
--	--	---	---	---

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
22	Vodafone	<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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></li> </ul>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
23	Stadt Freilassing	<p>[...] wir bedanken uns für die Beteiligung am im Betreff genannten Bauleitplanverfahren und der Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat sich in seiner Sitzung vom 20.05.2025 mit der Beteiligung am im Betreff genannten Änderungsverfahren befasst und beschloss hierzu eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Wir bitten um Beachtung des Beschlussbuchauszuges in Verbindung mit der Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella.</p> <p><b>Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der Stadt Freilassing / Sitzung Nr. 6 vom 20. Mai 2025 – öffentlich –</b></p> <p><b>6.</b> <b>1. Änderung des Bebauungsplanes Mitterfelden Nordwest der Gemeinde Ainring zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben; hier: Beteiligung der Stadt Freilassing im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Die Gemeinde Ainring betreibt ein Bebauungsverfahren mit der Ziel- und Zweckbestimmung der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes bestehend aus einem Edeka-Supermarkt mit rd. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), einem Aldi-Discountmarkt mit rd. 1.100 m<sup>2</sup> VK und einem dm-Drogeriefachmarkt mit rd. 799 m<sup>2</sup> VK im Ortsteil Mitterfelden. Zusammen mit dem am Standort bereits vorhandenen Penny Discountmarkt mit einer Größe von rd. 799 m<sup>2</sup> VK soll damit eine faktische</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

	<p>Einzelhandelsagglomeration mit 4.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen.</p> <p>Das baurechtlich erforderliche und von der Verwaltung gewünschte Gutachten des Büro CIMA München, mit dem auch die möglichen Auswirkungen auf die Stadt Freilassing untersucht wurden, liegt nun mit Datum vom 22.05.2024 im Rahmen der o.g. Anhörung vor.</p> <p>Nach Auswertung dieser Auswirkungsuntersuchung durch Verwaltung unter Zuhilfenahme einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Acocella, Lörrach vom 13.05.2025, hält die Verwaltung ihre bereits im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vom 06.02.2024 zum Ausdruck gebrachte Auffassung aufrecht, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mit dem Ainringer Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt Freilassing, insbesondere auf den „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“</li> <li>• und den Verkehr zu erwarten sind und</li> <li>• das Vorhaben deshalb im Ergebnis auch raumordnerisch unzulässig ist.</li> </ul> <p>Auf die Verwaltungsvorlage zum Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vom 06.02.2024 wird hingewiesen.</p> <p><b><u>Begründung:</u></b> Es besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Planungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus besteht das interkommunale Abstimmungsgebot und die Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf Planungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Demnach sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung ist aus Sicht der Gemeinde Ainring, der beauftragten Fachgutachter und der Regierung unzutreffend, wie nachfolgend detailliert erläutert wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Verwaltungsvorlage liegt der Gemeinde Ainring nicht vor.</p> <p>Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---

		<p>können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind ferner bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Mit der Vorlage der Auswirkungsuntersuchung der CIMA vom 22.05.2024 hat die Gemeinde Ainring die letztgenannte Verpflichtung teilweise erfüllt, allerdings fehlt es weiterhin an einem belastbaren Verkehrsgutachten, ohne das die möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf den „Verkehr“ nicht abschließend beurteilt werden können.</p> <p><b>Raumordnerische Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens in Ainring</b></p> <p>Die raumordnerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten (ab 800 m² Verkaufsfläche) erfolgt in Bayern nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020, dort nach den unter Punkt 5.3 genannten, im Wesentlichen drei Kriterien.</p> <p>„5.3.1 Lage im Raum (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.</p> <p><u>Abweichend sind Ausweisungen zulässig:</u> - für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Verfahrensunterlagen ist zu entnehmen, dass ein Verkehrsgutachten bereits beauftragt ist und zur formellen Beteiligung den Verfahrensunterlagen beigegeben wird.</p> <p>Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	---

	<p>zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.</li> </ul> <p>5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder</li> <li>- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.</li> </ul> <p>5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z) <u>Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020</u></li> <li>- <u>soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.</u></li> </ul>		
--	--	--	--

		<p><u>der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“</u></p> <p>Nach telefonischer Rückfrage bei der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 – Landes- und Regionalplanung am 25.01.2024, wurde die seinerzeit in der Presse beschriebene raumordnerische Zustimmung zum Vorhaben in Ainring grundsätzlich bestätigt und hinsichtlich der vorgenannten drei Voraussetzungen wie folgt begründet:</p> <p>Zu 5.3.1. Lage im Raum (Z) sowie zu 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z):</p> <p>Die Einhaltung dieser landesplanerischen Voraussetzung wird so begründet, als es im benachbarten Stadtgebiet Freilassing die jeweiligen Märkte „Edeka“, „Aldi“ und „dm (oder einen anderen Drogeriemarkt)“ bereits gibt und deshalb davon auszugehen sei, dass aufgrund dieser Angebote nicht von Freilassing nach Mitterfelden gefahren werde, um in denselben Märkten dort einzukaufen – insofern gehe man von keiner Kaufkraftumverteilung von Freilassing nach Ainring aus.</p> <p>In der Konsequenz heißt dies, dass jeder neue Markt in der jeweiligen Größenordnung der Verkaufsfläche von der Regierung von Oberbayern einzeln betrachtet und bewertet wurde, nicht aber die mögliche Umsatzverteilung aufgrund einer Magnetwirkung der entstehenden Einzelhandelsagglomeration.</p> <p>Die Regierung von Oberbayern geht bei dieser Betrachtung offenbar von einem „Systemwettbewerb“ aus, das heißt, sie unterstellt, dass von</p>	<p>Die Gemeinde Ainring maßt sich nicht an, das Prüfungsergebnis der zuständigen höheren Landesplanungsbehörde, der Regierung von Oberbayern, in Frage zu stellen. Allerdings erscheint die nebenstehende Zusammenfassung des Telefonats nach den uns vorliegenden schriftlichen Aussagen stark verkürzt und inhaltlich in Teilen nicht korrekt interpretiert.</p> <p>Die Frage, ob das Telefonat nebenstehend richtig und vollständig wiedergegeben ist, kann aber dahingestellt bleiben.</p> <p>Die landesplanerische Zulässigkeit ist jedenfalls sowohl durch die vorliegende schriftliche Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als auch durch die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse der CIMA GmbH München nachgewiesen.</p> <p>Die Gemeinde Ainring kann nicht für die Regierung von Oberbayern sprechen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

	<p>einem Vorhaben vorrangig gleiche bzw. ähnliche Betriebstypen betroffen werden. Ein solcher „Systemwettbewerb“ ist u.E. fragwürdig. Gäbe es vorrangig betriebstypenbezogenen Wettbewerb, gäbe es heute mit hoher Wahrscheinlichkeit z.B. noch „Tante-Emma-Läden“. Tatsächlich aber zeigen beispielsweise die Entwicklungen im Lebensmittelhandel, dass sich die Marktanteile im Lauf der Zeit deutlich verschoben haben: Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreichten, konnte dieser bis 2010 auf rd. 46% in etwa verdoppelt werden und erreicht aktuell (2023) mit gut 46% den höchsten Marktanteil seit 1991. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 22,5% (2006); inzwischen erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der geringfügig über demjenigen von 1991 liegt (gut 31%). Dies ist nur erklärbar, wenn es Wettbewerb auch zwischen Betriebstypen gibt.</p> <p>Mit der Zugrundelegung eines Systemwettbewerbs bei der Einordnung der großflächiger Einzelhandelszentren kommt die Landesplanung somit regelmäßig zu dem Ergebnis, dass es sich nicht um eine landesplanerisch zu bewertende Einzelhandelsagglomeration handelt. Im Ergebnis entfällt damit der landesplanerische Schutz der Freilassing Innenstadt.</p> <p><u>Fazit der Verwaltung zu 5.3.1 Lage im Raum (Z) sowie zu 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z):</u></p> <p>Die zentralörtliche Gliederung, d.h. die den Gemeinden Ainring und der Stadt Freilassing landesplanerisch zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unter Schutz gestellt. Der Gemeinde Ainring kommt die vorgesehen Größenordnung großflächigen Einzelhandels als landesplanerisch ausgewiesener</p>	<p>Die Methodik der CIMA GmbH München aber basiert auf anerkannten Standards zur Wirkungsprognose im Einzelhandel, bei denen ein überwiegender „Systemwettbewerb“ unterstellt wird, ohne andere Effekte auszuschließen. Die Kritik hinsichtlich der langfristigen Marktveränderungen ist berechtigt, für die städtebaulich relevante Bewertung kurzfristiger, raumwirksamer Auswirkungen jedoch nicht ausschlaggebend. Eine methodische Anpassung erscheint daher nicht erforderlich. Die Kritik wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Einschätzung erfolgt nicht.</p> <p>Auf die Stellungnahme der CIMA GmbH München wird verwiesen.</p> <p>Wie vorstehend beschrieben geht die Gemeinde Ainring davon aus, dass die zustimmenden, schriftlichen Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern zutreffend sind. Die Schlussfolgerung, dass damit der landesplanerische Schutz der Freilassing Innenstadt entfällt, geht fehl.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist zunächst klarzustellen, dass die Angabe zur Verkaufsfläche nicht zutrifft. Die landesplanerische Zulässigkeit ist sowohl durch die vorliegende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als auch durch die städtebauliche und landesplanerische Verträglich-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---

		<p>„Verdichtungsraum“ mit rd. 4.400 m<sup>2</sup> zentrenrelevanten Verkaufsfläche nicht zu, da sie über eine Nachversorgungsfunktion der Gemeinde deutlich hinausgeht und hierdurch negative raumordnerische und städtebauliche Folgen für das Oberzentrum Freilassing zu erwarten sind. Ein Abweichen von der zentralörtlichen Einordnung hat besonders dann Relevanz, wenn Umsatzverteilungen gemäß Ziel 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen (Z) zu erwarten sind. Dies gilt für die raumordnerischen Folgen und städtebaulichen Folgen gleichermaßen.</p> <p>Das Vorhaben ist geeignet, die der Stadt Freilassing zugewiesene oberzentrale Versorgungsfunktion zu schwächen. Dies gilt sowohl für die als zentralen Versorgungsbereich ausgewiesenen Freilassinger Innenstadt als auch für den „GLOBUSMarkt“ der aufgrund auch seiner Sortimentstruktur eine teilweise oberzentrale Versorgung der überörtlichen Bedarfsdeckung wahrnimmt.</p> <p>Mit der frühzeitigen Zusage vom Ziel 5.3.1 (zentralörtliche Gliederung) abzuweichen – ohne das Abwarten des Prüfergebnisses möglicher Umsatzverteilungen – hat sich die Raumordnungsbehörde nach Auffassung der Verwaltung über die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms hinweggesetzt. Die Raumordnungsbehörde sollte deshalb nun, nachdem eine Auswirkungsuntersuchung der CIMA vorliegt, gebeten werden, diese Prüfung nachzuholen. Zur Bewertung der Zielrelevanz bzw. Zieleinhaltung 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“ siehe auch „Städtebauliche Auswirkungen dieser Vorlage“.</p> <p>Demnach liegen die Kaufkraftziffern mit dem CIMA Gutachten vom 22.05.2024 nun zwar vor, ihr methodisches Zustandekommen ist entsprechend der Stellungnahme vom Büro Dr. Acocella vom</p>	<p>lichkeitsanalyse der CIMA GmbH München nachgewiesen.</p> <p>Im Gutachten wird detailliert rechnerisch und argumentativ dargelegt, dass weder eine relevante Agglomeration vorliegt, noch wesentliche Umsatzanteile überörtlich generiert werden. Eine Gefährdung der oberzentralen Funktion von Freilassing bzw. der weiteren Nachbargemeinden kann gem. CIMA-Gutachten ausgeschlossen werden. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die eigene Bevölkerung ist dagegen durchaus Aufgabe eines Grundzentrums wie der Gemeinde Ainring.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>13.05.2025 allerdings in relevanten Teilen in Frage zu stellen.</p> <p>Mit der Einordnung des Vorhabens durch die Regierung von Oberbayern als „Nicht-Agglomeration“ entsprechend 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm, die mit einer Lebensmittelagglomeration verbundene Magnetwirkung über die Nahversorgung hinaus sowie die damit einhergehende „Nicht-Überprüfung“ potenzieller raumordnerischer Auswirkungen, hat sich die Raumordnungsbehörde ebenfalls über die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms hinweggesetzt. Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich beim Ainringer Vorhaben um eine „Agglomeration des großflächigen Einzelhandels“ ohne Interpretationsspielraum. Auch diese Auffassung wird durch die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 bestätigt.</p> <p>Zu 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)</p> <p>Der vorgesehene Standort wird von der Raumordnungsbehörde als integrierte Lage angesehen, da er in einem Radius von nicht mehr als 500 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt liegt. Tatsächlich handelt es sich wohl um eine „teilintegrierte Lage“ am Rande des Siedlungskörpers von Mitterfelden, angrenzend nicht an Wohngebiete, sondern an gewerbliche Nutzungen. Insofern ist auch die Einordnung des Standorts in die Voraussetzungen des nach 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms nicht von vornherein zu bejahen, sondern würde einer genaueren Betrachtung bedürfen, zumal der bisherige Einzelhandelsstandort (Edeka) wegen der gewünschten Verlagerung baurechtlich aufzuheben ist.</p>	<p>Die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 wurde durch die ergänzende gutachterliche Stellungnahme der CIMA GmbH München vom 23.05.2025 auf Basis von konkreten Vorhaben- und Ortskenntnissen fundiert widerlegt.</p> <p>Die CIMA GmbH München kommt in ihrer Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit aufweist und damit nicht als Agglomeration im Sinne des LEP einzustufen ist. Zwar sieht auch das CIMA-Gutachten zwei von drei Kriterien erfüllt (Mehrzahl von Betrieben sowie räumlich-funktionaler Zusammenhang), verneint aber das dritte Kriterium – die erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit – mit Verweis auf die modellhafte Herleitung der Umsatzherkunft nach dem Marktanteilkonzept.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auch hier werden die Äußerungen der Regierung von Oberbayern jedoch unvollständig bzw. fehlerhaft wiedergegeben.</p> <p>In ca. 250 m Entfernung befinden sich Wohngebiete, die von einer Mischung aus Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern geprägt sind. In einem Radius von ca. 500 m befindet sich ein großer Teil der Ortslage Mitterfelden und damit ein erheblicher Bevölkerungsanteil der Gemeinde Ainring.</p> <p>Es ist ferner nicht zu befürchten, dass der bisherige Einzelhandelsstandort zusätzlich weiter betrieben wird. Dies ist betriebswirtschaftlich ausgeschlossen. Außerdem hat die Gemeinde</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

		<p><u>Fazit der Verwaltung zu 5.3.2 Lage im Raum (Z):</u></p> <p>Die Einordnung der Lage des Einzelhandels innerhalb der Gemeinde Ainring sowie die Frage, ob es sich beim neuen „Einzelhandelszentrum“ in Ainring um eine integrierte Lage handelt, ist nicht drittschützend und für die Stadt Freilassing nicht relevant.</p> <p><b>Städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens in Ainring</b></p> <p><u>Auswirkungen auf Einzelhandel und den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt</u></p> <p>Zur Bewertung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Ainringer Vorhabens auf die Stadt Freilassing wird auf die als Anlage beigefügte gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 verwiesen.</p> <p>Besonders problematisch sind demnach die tatsächlich zu erwartenden Umverteilungen gegen die Innenstadt von Freilassing im Drogeriebereich [Anmerkung zu Tab. 11, S. 43: Der gesamte Planumsatz mit Drogeriewaren wird dort mit 4,3 statt mit 4,1 Mio. € angegeben; die Umverteilungen addieren sich hingegen auf die nach CIMA zu erwartenden 4,1 Mio. €.]</p> <p>Nach den CIMA-Berechnungen sollen die Umverteilungen gegen die gesamte Innenstadt von Freilassing rd. 8 % erreichen (Tab. 11). Nach den Ausführungen der Expertise vom Büro Dr. Acocella ist dabei davon auszugehen, dass die beiden Drogeriemärkte Müller und Rossmann in der</p>	<p>Ainring das Objekt zwischenzeitlich notariell erworben und plant dort künftig ein Ärztehaus.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Ainring verwendet im Übrigen nicht die Begrifflichkeit „Einzelhandelszentrum“, sondern „Einzelhandelsnahversorgung für die Gemeinde Ainring“.</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 wurde durch die ergänzende gutachterliche Stellungnahme der CIMA GmbH München vom 23.05.2025 auf Basis von konkreten Vorhaben- und Ortskenntnissen fundiert widerlegt.</p> <p>Mit Beginn der Planungen wurde im Mai 2024 durch die CIMA GmbH München eine umfassende städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse über die Nahversorgung in Ainring erstellt. Hierbei wurden einerseits die bereits im Gemeindegebiet befindlichen Versorgungsstrukturen, andererseits aber auch die Versorger in Freilassing und dem weiteren Umland einbezogen und betrachtet.</p> <p>In Summe sind lt. diesem Gutachten durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben in Ainring keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Ainring zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

		<p>Freilassing Innenstadt am stärksten von Umverteilungen getroffen werden: Für diese ist selbst nach den CIMA-Berechnungen von Umverteilungen von deutlich über 10 % auszugehen.</p> <p>Da insbesondere der von CIMA für den Drogeriemarkt auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes abgeleitete Planumsatz deutlich zu niedrig erscheint (vgl. Ausführungen Dr. Acocella zu "Flächenleistungen"), ist allerdings ohnehin schon im Durchschnitt von Umverteilungen von mehr als 10 % auszugehen. Die Märkte Müller und Rossmann würden in deutlich höherem Maß getroffen.</p> <p>Angesichts der Bedeutung von Müller und Rossmann für die Freilassing Innenstadt (Magnetfunktion) können solche erheblich über dem Anhaltswert von 10 % liegenden Umverteilungen bezüglich ihrer Auswirkungen nicht relativiert werden. Die als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene Innenstadt Freilassing wird durch das Vorhaben in Ainring wesentlich beeinträchtigt.</p> <p><u>Auswirkungen auf den Verkehr</u> Wie bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ der Gemeinde Ainring dargelegt, liegt derzeit noch keine Verkehrsuntersuchung vor. Die abschließende verkehrliche Bewertung soll im Rahmen des Offenlageverfahrens nachgereicht werden.</p>	<p>vorhandenen Angebotsstrukturen in Freilassing sowie im weiteren Umfeld ist ebenfalls nicht anzunehmen.</p> <p>Das Gutachten der CIMA München GmbH ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und auch zusammenfassend in der Begründung dargestellt. Auf die Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Eine Gefährdung der oberzentralen Funktion von Freilassing bzw. der weiteren Nachbargemeinden kann gem. CIMA-Gutachten ausgeschlossen werden. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die eigenen Bürger ist durchaus Aufgabe eines Grundzentrums wie der Gemeinde Ainring.</p> <p>Hinsichtlich der genannten Auswirkungen auf die Innenstadt erschließt sich der Gemeinde Ainring nicht, wie das Vorhaben, die Grundversorgung der eigenen Ainringer Bürger sicherzustellen, die Innenstadt von Freilassing wesentlich beeinträchtigen kann, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Freilassing selbst im Süden des Stadtgebiets einen Globus-Großmarkt zugelassen hat - auch mit umfassenden Drogerieangebot - und aktuell selbst eine weitere Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels mit Lidl und DM-Drogeriemarkt in der Sägewerkstraße in Freilassing (also auch außerhalb der Innenstadt) plant.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Verfahrensunterlagen ist zu entnehmen, dass ein Verkehrsgutachten bereits beauftragt ist und zur formellen Beteiligung den Verfahrensunterlagen beigegeben wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

		<p>Im Rahmen des Verkehrsgutachtens bitten wir bereits heute um Prüfungen zu folgenden Aspekten:</p> <p><u>Unfallhäufungsstelle Kreisverkehr B 304 / Traunsteiner Straße:</u> Das Staatliche Bauamt Traunstein hat in seinen jüngsten Stellungnahmen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der bestehende Kreisverkehr an der B 304 / Traunsteiner Straße als Unfallhäufungsstelle klassifiziert wurde. Wir bitten daher um eine vertiefte Analyse dieses Verkehrsknotens. Eine dauerhaft leistungsfähige und sichere Funktionalität des Verkehrsknotens ist nachzuweisen und zu gewährleisten.</p> <p><u>Zusätzliche Belastung Kreisverkehr B 304 / Reichenhaller Straße</u> Es ist davon auszugehen, dass auch der Kreisverkehr B 304 / Reichenhaller Straße von den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein wird.</p> <p><u>Belastung der Zu- und Abfahrt über die B 20</u> In direkter Folge ist auch die Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrt von der B 304 auf die B 20 zu überprüfen und nachzuweisen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung dieser Punkte im Rahmen des noch ausstehenden Verkehrsgutachtens.</p> <p><b><u>Beschluss:</u></b> <b>Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung eine Stellungnahme entsprechend dieser Vorlage und der als Anlage beigefügten gutachterlichen Stellungnahme des</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sei die Frage erlaubt, warum die Stadt Freilassing bei eigenen Planungen andere Maßstäbe anlegt als bei den Planungen der Nachbarkommune. So wurde beispielsweise bei der aktuell vorgenommenen Ausweisung von großflächigem Einzelhandel (Lidl und DM) in der Sägewerkstraße lediglich die Leistungsfähigkeit der Sägewerkstraße und des ersten Knotenpunktes Sägewerkstraße / Münchener Straße untersucht. Vorliegend werden Untersuchungen für Knotenpunkte gefordert, für welche eher Entlastungen zu erwarten sind, da für Ainringer Bürger unnötige Autofahrten entfallen könnten, wenn in der eigenen Gemeinde die Güter der Grundversorgung gekauft werden können. Jedenfalls ist auch in der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde, dem Staatlichen Bauamt Traunstein, zu vorliegendem Verfahren kein Hinweis enthalten, dass die von der Stadt Freilassing geforderten Untersuchungen notwendig sein könnten.</p> <p>Der Beschluss wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

		<p><b>Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 gegenüber der Gemeinde Ainring im Zuge der Anhörung der Gemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gegenüber der Regierung von Oberbayern mit Hinweis auf das laufende Verfahren abzugeben.</b></p> <p><b><u>Ergänzende Stellungnahme des Büros Dr. Acocella:</u></b></p> <p>Sehr geehrter Bürgermeister Hiebl, sehr geehrter Herr Bertram, im Ortsteil Mitterfelden der unmittelbar südlich an Freilassing angrenzenden Gemeinde Ainring sollen durch die Aufstellung eines B-Plans (Ausweisung eines SO) die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens - zwei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt - geschaffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Lebensmittelmarkt soll als Supermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.700 m<sup>2</sup> realisiert werden. In Aussicht genommen als Betreiber ist die Fa. Edeka.</li> <li>• Der andere Lebensmittelmarkt soll als Discounter mit 1.100 m<sup>2</sup> VKF realisiert werden. Betreiber soll die Fa. Aldi werden.</li> <li>• Der Drogeriemarkt soll mit 799 m<sup>2</sup> VKF realisiert werden. Betreiber soll die Fa. DM werden.</li> </ul> <p>Als Grundlage dafür hat die CIMA Beratung + Management GmbH, München im Mai 2024 eine <i>Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse Nahversorgung in Ainring</i> (im Weiteren: CIMA-Analyse) erstellt.</p> <p>Sie haben uns beauftragt diese CIMA-Analyse zu prüfen.</p>	<p>Es wird hinweislich angemerkt, dass die richtige Ortsbezeichnung „Mitterfelden“ lautet.</p> <p>Die CIMA GmbH München wurde von der Gemeinde Ainring gebeten, zum Schriftsatz des Büros Dr. Acocella Stellung zu nehmen. Die CIMA-Stellungnahme wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt, auf Anhang 1 wird verwiesen:</p> <p><b>Zunächst ist festzuhalten, dass die Auswirkungenanalyse der CIMA GmbH München den allgemein anerkannten fachlichen Standards</b></p>	
--	--	--	---	--

		<p><b>Kongruenz von B-Plan und zugrunde liegender Untersuchung</b>          Grundsätzlich muss eine Verträglichkeitsuntersuchung / Auswirkungsanalyse die durch den B-Plan ermöglichten Vorhaben prüfen: B-Plan und Gutachten müssen kongruent sein.          In der Folge können in einer Analyse ausschließlich Aspekte relevant sein, die im B-Plan festgesetzt werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht festgesetzt werden kann der künftige Betreiber.</li> <li>• Auch der Betriebstyp ist u.E. kaum festsetzbar. Bei einer anderen Ansicht wäre darzulegen, auf welche Weise die Festsetzung eines Lebensmitteldiscounters bzw. eines Supermarktes im B-Plan erfolgen soll.</li> </ul>	<p><b>für städtebauliche und einzelhandelsbezogene Verträglichkeitsanalysen entspricht.</b>          Als langjähriges Mitglied der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (kurz: gif e.V.) ist die CIMA an der Entwicklung von bundesweit gültigen Standards und Richtlinien für einzelhandelsrelevante Untersuchungen beteiligt, welche in Form von Publikationen als Ratgeber für Kommunen, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung dienen. Im vorliegenden Fall ist insbesondere die gif-Veröffentlichung „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen“ vom Juli 2020 zu Rate zu ziehen. Seitens der gif e.V. definierte Standards und Normen bilden die Grundlage für Einzelhandelsgutachten der cima – so auch für die vorlegte Auswirkungsanalyse für das Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Ainring.</p> <p>Die Untersuchung ist kongruent zum Planinhalt, da sie sich auf typisierte Betriebstypen bezieht, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt und steuerbar sind. Eine Festsetzung von konkreten Betreibern erfolgt nicht und ist auch nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Kritik wird nicht übernommen; eine Änderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen sind den Verfahrensunterlagen zu entnehmen und die gewählte Festsetzungssystematik wurde weder von der Regierung von Oberbayern noch von der Bauaufsichtsbehörde beanstandet.</p> <p>Um jedoch die Festsetzungen noch klarer zum Ausdruck zu bringen erfolgt in der Planzeichnung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	--

		<p><b>Verlagerung</b>          Vorliegend wird eine Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes in Ainring (Salzburger Straße) an den Vorhabenstandort angestrebt. An mehreren Stellen wird in der CIMA-Analyse zum bisherigen Standort ausgeführt, dass dort künftig - auch nach Aussagen der Gemeinde Ainring - kein Lebensmittelmarkt mehr möglich sei.          Hier fehlen bau- und planungsrechtliche Aussagen der CIMA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für eine Verlagerung im planungsrechtlichen Sinne wäre die Änderung des Planungsrechts am Altstandort erforderlich (Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel). [Dies dürfte insofern unproblematisch sein, als die Gemeinde ohnehin davon ausgeht, dass an diesem Standort kein Lebensmittelhandel mehr möglich sein wird. Somit würde durch eine entsprechende Änderung des Planungsrechts auch keine Bodenwertminderung eintreten.]</li> <li>• Für eine Verlagerung im baurechtlichen Sinne wäre eine (aktive) Rückgabe des Baurechts erforderlich. [Dies wäre dann unproblematisch, wenn der Grundstückseigentümer der gleichen Ansicht wie CIMA und die Gemeinde ist, dass ohnehin kein Lebensmittelmarkt mehr für sein Grundstück gewonnen werden kann.] Solange eine Verlagerung auch im planungs- und baurechtlichen Sinne nicht sichergestellt ist, erscheint es inadäquat den Bestandsumsatz</li> </ul>	<p>eine flächenmäßige Zuordnung der Teilbaugebiete mit jeweils definierter Verkaufsfläche. Die Aufgliederung erfolgt mittels Knödellinie innerhalb des Bauraums.          Diese flächenmäßige Festsetzung wird zusätzlich vertraglich gesichert.</p> <p>Es ist nicht zu befürchten, dass der bisherige Einzelhandelsstandort zusätzlich weiter betrieben wird. Dies ist betriebswirtschaftlich ausgeschlossen. Außerdem hat die Gemeinde Ainring das Objekt zwischenzeitlich notariell erworben und plant dort künftig ein Ärztehaus. Es ist also eine anderweitige Nachnutzung des Objekts am ehemaligen Standort vorgesehen. Die Annahmen des CIMA-Gutachtens sind insofern korrekt.</p>	<p>Es erfolgt in der Planzeichnung eine flächenmäßige Zuordnung der jeweiligen Verkaufsfläche.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

		<p>am Altstandort wirkungsmindernd zu berücksichtigen (so aber CIMA z.B. S. 37).</p> <p><b>Marktanteilkonzept</b>          Das Marktanteilkonzept ist u.E. als Grundlage für <i>Verträglichkeitsbeurteilungen</i> ungeeignet - was nicht bedeutet, dass es <i>grundsätzlich</i> ungeeignet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens erscheint es durchaus sinnvoll, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an einem Standort für einen konkreten Betreiber (!) abzuschätzen. Dabei ist ein <i>betriebswirtschaftlicher worst case</i> von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte <i>in keinem Fall überschätzt</i> werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig angesetzt werden. Insofern verwundert es nicht, dass bei entsprechenden Berechnungen häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden. Auf dieses "ursprüngliche Ziel" des Konzeptes verweist die CIMA im Zusammenhang mit dem DM-Markt auf S. 33: <i>"In der Gesamtbetrachtung reicht die ermittelte Umsatzleistung aus, um einen Markt in der dargestellten Größenordnung tragfähig betreiben zu können."</i></li> <li>• Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein <i>worst case bezüglich der Auswirkungen</i> zu verfolgen, dem entsprechend <i>tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz</i> ausgegangen werden sollte. Während bei der betrieblichen Ableitung - verständlicherweise - der konkrete Betreiber von Bedeutung ist (z.B. Relevanz von Konkurrenzstandorten des gleichen Betrei-</li> </ul>	<p>Die Vorgehensweise der CIMA GmbH München bei Herleitung der voraussichtlichen Umsatzleistungen der vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe ist nachvollziehbar und gutachterlich korrekt zu bewerten.</p> <p>Das Marktanteilkonzept wurde im Gutachten nicht in seiner ursprünglichen betriebswirtschaftlichen Zielsetzung, sondern in einer städtebaulich adaptierten Form eingesetzt. Die Methodik ist transparent, nachvollziehbar und entspricht den anerkannten Standards. Eine Korrektur oder Ergänzung ist daher nicht erforderlich. Die Kritik wird nicht übernommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	--

		<p>bers), sind Verträglichkeitsuntersuchungen betreiberunabhängig zu erstellen - weil der Betreiber im B-Plan nicht festgesetzt werden kann (vgl. oben).</p> <p><b>Leistungsfähigkeit der Vorhaben: Flächenleistungen</b></p> <p>Wie zuvor allgemein für das Marktanteilkonzept ausgeführt, leitet auch die CIMA auf Grundlage dieses Konzeptes (Kap. 5.2, S. 30ff.) für alle drei Teilvorhaben unterdurchschnittliche Flächenleistungen ab (S. 31, 32 u. 33). Dies begründet CIMA mit der <i>über</i>durchschnittlichen Verkaufsflächengröße.</p> <p>Ohne den Zusammenhang eines Rückgangs der Flächenleistung bei zunehmender Größe grundsätzlich in Frage zu stellen, ist allerdings auf die Entwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel hinzuweisen: Obwohl die durchschnittliche Verkaufsfläche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter in Deutschland seit 2006 nahezu durchgängig zugenommen hat (nur 2012 und 2019 war bei Supermärkten jeweils ein geringfügiger Rückgang zu verzeichnen), ist die Flächenleistung in den meisten Jahren angestiegen.</p> <p>Auch insofern stellt sich die Frage, ob die als Grundlage für die Ableitung der Umverteilungen für das Vorhaben angesetzten Umsätze einem worst case entsprechen - erst recht, wenn die Verbundeffekte der drei Teilvorhaben berücksichtigt werden.</p> <p>Im Hinblick auf den mehrfach von CIMA erwähnten realitätsnahen worst-case-Ansatz hätten u.E. höhere Flächenleistungen angesetzt werden sollen.</p> <p>Werden die von CIMA abgeleiteten mit den aktuellen durchschnittlich erreichten Flächenleistungen entsprechend Hahn Retail Real Estate Report 2024/25 verglichen, erhöht sich die Abweichung weiter.</p>	<p>Die von der CIMA GmbH München angesetzten Flächenleistungen wurden unter Anwendung anerkannter Methoden, insbesondere des modifizierten Marktanteilkonzepts, realitätsnah und betriebstypspezifisch hergeleitet. Wenngleich diese etwas unter dem Durchschnitt liegen, liegen sie in einem Rahmen, welcher den wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb der geplanten Einzelhandelsbetriebe erlaubt und demnach standortgerecht gewertet werden können. Die Herleitung entspricht dem Stand der fachlichen Praxis sowie den Empfehlungen der gif e.V. (2020). Die Kritikpunkte zur Flächenleistung werden daher nicht übernommen. Eine Anpassung der Umsatzansätze ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	--

		<p>Insbesondere beim DM-Markt erscheint es völlig unplausibel, dass eine deutlich <i>über</i>durchschnittlich große Filiale (799 m<sup>2</sup> VKF gegenüber 632 m<sup>2</sup> VKF) einen <i>unter</i>durchschnittlichen Umsatz erreichen soll (r. 4,6 Mio. € gegenüber rd. 4,7 Mio. €) (vgl. CIMA, S. 33). Die Flächenleistung würde um nahezu ein Viertel (!) unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von DM nach Hahn Report 2023/24 und sogar um nahezu ein Drittel (!) unter dem Durchschnittswert nach Hahn Report 2024/25 liegen.</p> <p><b>„Systemwettbewerb“</b>          Die CIMA unterstellt, dass von einem Vorhaben vorrangig gleiche bzw. ähnliche Betriebstypen betroffen werden. Ein solcher „Systemwettbewerb“ ist u.E. fragwürdig. Gäbe es vorrangig betriebstypenbezogenen Wettbewerb, gäbe es heute mit hoher Wahrscheinlichkeit z.B. noch „Tante-Emma-Läden“. Tatsächlich aber zeigen beispielsweise die Entwicklungen im Lebensmittelhandel, dass sich die Marktanteile im Lauf der Zeit deutlich verschoben haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreichten, konnte dieser bis 2010 auf rd. 46% in etwa verdoppelt werden und erreicht aktuell (2023) mit gut 46% den höchsten Marktanteil seit 1991.</li> <li>• Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 22,5% (2006); inzwischen erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der geringfügig über demjenigen von 1991 liegt (gut 31%).</li> </ul> <p>Dies ist nur erklärbar, wenn es Wettbewerb auch zwischen Betriebstypen gibt.</p>	<p>Die Methodik der CIMA GmbH München basiert auf anerkannten Standards zur Wirkungsprognose im Einzelhandel, bei denen ein überwiegender „Systemwettbewerb“ unterstellt wird, ohne andere Effekte auszuschließen. Die Kritik hinsichtlich der langfristigen Marktveränderungen ist berechtigt, für die städtebaulich relevante Bewertung kurzfristiger, raumwirksamer Auswirkungen jedoch nicht ausschlaggebend. Eine methodische Anpassung erscheint daher nicht erforderlich. Die Kritik wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Einschätzung erfolgt nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	--

		<p><b>Ist-Situation im Drogeriebereich</b>  Merkwürdig erscheint die Argumentation, dass "zur besseren Übersicht" (S. 23) die Ist-Situation nur für den Lebensmittelbereich, nicht hingegen für den Drogeriebereich dargestellt wird.  Wäre eine Darstellung analog zum Lebensmittelbereich erfolgt, so hätte sich gezeigt, dass schon bei Ansatz der CIMA-Umsätze nach Realisierung des Vorhabens eine Zentralität von etwa 90% erreicht würde. Würden im Hinblick auf einen realitätsnahen worst case die durchschnittlichen Flächenleistungen entsprechend Hahn Report 2023/24 angesetzt, so würde sich eine Zentralität von deutlich mehr als 100% ergeben: In das Grundzentrum Ainring würde per Saldo im Drogeriebereich Kaufkraft zufließen.</p> <p><b>Nachvollziehbarkeit der abgeleiteten Umverteilungen</b>  Die Umverteilungen erscheinen untereinander nicht wirklich nachvollziehbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Warum sollten z.B. die Umverteilungen im Lebensmittelbereich gegen die Innenstadt von Freilassing die gleiche relative Höhe erreichen wie diejenigen gegen Anger (rd. 4%; vgl. CIMA Tab. 10, S. 39) - obwohl von Anger aus der Vorhabenstandort nur umwegig zu erreichen ist (so auch CIMA S. 41).</li> <li>• Warum sollten z.B. im Drogeriebereich die Umverteilungen gegen die Innenstadt von Freilassing - in der sich zwei der drei in der Stadt vorhandenen Drogeriemärkte befinden (Rossmann und Müller) - (rd. 8%) geringer sein als insbesondere diejenigen gegen die sonstigen integrierten Lagen in der Stadt - in</li> </ul>	<p>Die fehlende Darstellung der Zentralitätskennziffer für den Drogeriebereich stellt eine methodische Unvollständigkeit dar, berührt jedoch nicht die grundsätzliche Zulässigkeit oder Verträglichkeit des Vorhabens. Die tatsächliche Entwicklung der Zentralität bestätigt vielmehr, dass das Vorhaben auch im Drogeriesegment keinen überörtlich unverträglichen Kaufkraftabfluss verursacht, sondern – unter worst-case-Annahmen – einen ortsverträglichen Kaufkraftzufluss generieren könnte. Dem Kritikpunkt kann daher nur teilweise gefolgt werden; eine methodische Ergänzung wäre jedoch im Sinne der Vollständigkeit nachvollziehbar ist aber nicht entscheidend für die Ergebnisse des CIMA-Gutachtens.</p> <p>Die CIMA GmbH München leitet die Umverteilungswirkungen methodisch nachvollziehbar aus anerkannten Gutachterstandards ab, wobei Kriterien wie Entfernung, verkehrliche Erreichbarkeit und Standortattraktivität systematisch berücksichtigt werden. Hierbei bedient sich die CIMA den üblichen, in der Gutachterszene anerkannten Vorgehensweisen und Standards. Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Discounters und eines Drogeriemarktes Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum ausgelöst werden. Das bedeutet, dass sich die Bewohner im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes künftig für ihre Einkäufe zumindest anteilig umorientieren werden. Im Umkehrschluss entstehen bei den bisherig aufgesuchten Standortlagen Umsatzver-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	--	---

		<p>denen sich Drogeriewaren nur als Randsortimente finden - (rd. 14%).</p> <p>Eine Ursache hierfür - sowie für die gemessen an den Entfernungen von maximal 15 Pkw-Minuten sehr hohen Bandbreiten der relativen Umverteilungen - <i>könnte</i> der von CIMA unterstellte „Systemwettbewerb“ sein.</p> <p>Da im von CIMA jeweils ausgewiesenen Bestandsumsatz (auf den die absoluten Umverteilungen zur Ermittlung der relativen Umverteilungen bezogen werden) unterschiedliche Teile auf (angeblich) nicht betroffene Betriebstypen (z.B. Lebensmittelhandwerk, Getränkemärkte etc.) entfallen, können sich unterschiedliche Umverteilungen bezüglich dem gesamten Umsatz allein schon dadurch ergeben: Bei einem hohen Anteil (angeblich) nicht betroffener Betriebstypen fallen die relativen Umverteilungen geringer aus.</p> <p>Konsequenterweise hätte die CIMA den Umsatz an den einzelnen Standorten differenziert ausweisen sollen: vorrangig betroffene - vorrangig nicht betroffene Betriebe.</p> <p>Dann würden sich voraussichtlich bezüglich der vorrangig betroffenen Betriebe deutlich ähnlichere (und damit nachvollziehbarere) relative Umverteilungen ergeben.</p> <p><b>Umverteilungen gegen die Innenstadt von Freilassing im Drogeriebereich</b></p> <p>[Anmerkung zu Tab. 11, S. 43: Der gesamte Planumsatz mit Drogeriewaren wird dort mit 4,3 statt mit 4,1 Mio. € angegeben; die Umverteilungen</p>	<p>luste. Diese gilt es hinsichtlich ihrer städtebaulichen Relevanz zu bewerten.</p> <p>Da sich die Stadt Freilassing in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Ainring befindet und dort ein sehr umfangreiches Angebot im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment besteht, entfallen auf die Standortlagen in Freilassing in Summe die höchsten Umsatzumverteilungen. So ist anzunehmen, dass sich die Bewohner Ainrings, welche heute für ihre Einkäufe von Waren des täglichen Bedarfs nach Freilassings fahren, künftig vornehmlich in Richtung des Angebots am Planstandort in Ainring orientieren werden. Aus landesplanerischer Sicht ist dies ausdrücklich so vorgesehen, da der Gemeinde Ainring in ihrer Funktion als Grundzentrum die Versorgungsaufgabe der eigenen Bevölkerung für Angebote des täglichen Bedarfs zukommt.</p> <p>In der Analyse zeigt sich, dass das bestehende, gut erreichbare Angebot in Freilassing – insbesondere großflächige Anbieter wie Globus oder Kaufland – stärker betroffen ist als innerstädtische Fachmärkte. Die Innenstadt wird zwar ebenfalls tangiert, allerdings in geringerem Maß, da ihr drogeriespezifisches Angebot weniger umfassend ist und sich auch die Erreichbarkeit umständlicher gestaltet. Die verkehrliche Erreichbarkeit insbesondere des Anbieters Müller ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsberuhigung im Bereich der Hauptstraße eingeschränkt.</p> <p>Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den von der CIMA GmbH München abgeleiteten Umsatzumverteilungen wird seitens des Büros Dr. Acocella insbesondere kritisch angemerkt, dass</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	---	---	--

		<p>addieren sich hingegen auf die nach CIMA zu erwartenden 4,1 Mio. €.]</p> <p>Nach den CIMA-Berechnungen sollen die Umverteilungen gegen die gesamte Innenstadt von Freilassing rd. 8% erreichen (Tab. 11).</p> <p>Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ist dabei davon auszugehen, dass die beiden Drogeriemärkte in der Innenstadt am stärksten von Umverteilungen getroffen werden: Für diese ist selbst nach den CIMA-Berechnungen von Umverteilungen von deutlich über 10% auszugehen.</p> <p>[Dies würde erst recht gelten, wenn die Verlagerung im planungs- und baurechtlichen Sinne nicht sichergestellt würde.]</p> <p>Da insbesondere der von CIMA für den Drogeriemarkt auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes abgeleitete Planumsatz deutlich zu niedrig erscheint (vgl. oben "Flächenleistungen"), ist allerdings ohnehin schon <i>im Durchschnitt</i> von Umverteilungen von mehr als 10% auszugehen. Müller und Rossmann würden in deutlich höherem Maß getroffen.</p> <p>Angesichts der Bedeutung von Müller und Rossmann für die Innenstadt (Magnetfunktion) können solche erheblich über dem Anhaltswert von 10% liegenden Umverteilungen bezüglich ihrer Auswirkungen u.E. nicht relativiert werden: Die Innenstadt von Freilassing wird durch das Vorhaben in Ainring wesentlich beeinträchtigt.</p>	<p>die potenziellen Auswirkungen auf die Drogeriefachmärkte Müller und Rossmann in der Innenstadt von Freilassing nicht ausreichend gewürdigt werden. Nach Einschätzung von Dr. Acocella ist unter realitätsnahen Annahmen – etwa unter Zugrundelegung marktüblicher Flächenleistungen – davon auszugehen, dass die Innenstadt durch das geplante Vorhaben in Ainring, insbesondere im Drogeriewarenbereich, wesentlich beeinträchtigt würde. Maßgeblich ist hierbei die zentrale Versorgungsfunktion der betroffenen Anbieter für die Innenstadtstruktur.</p> <p>Von der CIMA wurde eine dezidierte Bewertung der Umsatzumverteilungseffekte vorgenommen, wobei die unterschiedlichen Standortlagen im Untersuchungsraum differenziert betrachtet wurden. Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei den umverteilungswirksamen Umsatzleistungen und das am Standort qua Marktanteilkonzept ermittelte Maximum handelt (worst-case-Betrachtung). Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Freilassing belaufen sich Umsatzumlenkungen auf ca. 0,4 Mio. € p.a. was einer Umverteilungsquote von rd. 8 % entspricht. In der Freilassingener Innenstadt sind aus dem Drogeriewarenbereich in erster Linie die Fachmärkte Müller und Rossmann als Wettbewerber zu nennen, sodass diese vorrangig von den o.g. Umsatzverlusten berührt werden. Nachgeordnet sind jedoch auch die dort ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen.</p> <p>Wenngleich der Anbieter Müller unter dem Titel „Drogeriefachmarkt“ firmiert, handelt es sich bei der Filiale in Freilassing vielmehr um ein „Kleinstadtkaufhaus“, welches ein breites Warenangebot unterschiedlicher Sortimente vorhält. Drogeriewaren machen in diesem Betrieb im Vergleich mit anderen Drogeriemärkten lediglich einen (vergleichsweise kleinen) Teil der Verkaufs-</p>	
--	--	--	---	--

		<p><b>LEP - Agglomeration</b>  Auch nach den Ausführungen der CIMA sind zwei der drei Aspekte, die eine Agglomeration ausmachen, erfüllt (S. 47):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Vorhaben umfasst drei Betriebe (auch wenn dies im B-Plan nicht festgesetzt werden kann) - sofern Penny mit einbezogen würde, wären es sogar vier Betriebe.</li> <li>• Diese stehen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang.</li> </ul> <p>Allerdings verneint die CIMA eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit. Begründet wird dies mit der Umsatzherkunft entsprechend Marktanteilkonzept.  Insbesondere bezüglich des Drogeriemarktes wurde aber aufgezeigt, dass der von CIMA abgeleitete</p>	<p>fläche aus. Es werden auf mehr als der Hälfte der Verkaufsfläche nicht nahversorgungsbedeutsame Artikel wie Spielwaren, Elektronik und Schreibwaren angeboten. Die Filiale von Müller erstreckt sich auf insgesamt drei Etagen, wobei die betrachteten Sortimente (Drogeriewaren und Lebensmittel) ausschließlich im Erdgeschoss angeboten werden. Auch bei Rossmann entfällt ein nicht unwesentlicher Anteil der Verkaufsfläche auf unterschiedliche Randsortimente.  Bei Betrachtung der Umsatzverteilungswirkungen hat die CIMA i.S. eines worst-case lediglich Bezug auf den Umsatz mit Drogeriewaren genommen. Bei Berücksichtigung der Gesamtumsätze der genannten Anbieter (hier im Speziellen ausschließlich Müller und Rossmann), welche für die langfristige Stabilität der Betriebe entscheidend sind, reduzieren sich die Umlenkungen auf niedrige 3 - 4 %. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht anzunehmen.</p> <p>Die CIMA GmbH München kommt in ihrer Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit aufweist und damit nicht als Agglomeration im Sinne des LEP Bayern einzustufen ist. Zwar sieht auch die CIMA zwei von drei Kriterien erfüllt (Mehrzahl von Betrieben sowie räumlich-funktionaler Zusammenhang), verneint aber das dritte Kriterium – die überörtliche Raumbedeutsamkeit – mit Verweis auf die modellhafte Herleitung der Umsatzherkunft nach dem Marktanteilkonzept. Kritisiert wird in einer Stellungnahme, dass der angesetzte Planumsatz (insbesondere beim Drogeriemarkt) nicht einem worst-case-Szenario entspricht, sodass die tatsächliche Einzugswirkung und da-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	--	--

		<p>Planumsatz nicht einem worst case entspricht (vgl. oben "Flächenleistungen").          Da der Marktanteil in Ainring mit 35-30% (S. 32f.) kaum mehr steigerungsfähig erscheint, müssten zum Erreichen eines realitätsnahen worst-case-Umsatzes der Marktanteil für Teisendorf (Zone II - bisher 10-15%) bzw. die Streuumsätze höher ausfallen. In jedem Fall würde ein deutlich höherer Umsatzanteil von außerhalb Ainrings stammen und es käme zu dem - bei einer Gemeinde mit knapp 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern u.E. erwartbaren - Ergebnis, dass voraussichtlich mehr als die Hälfte des Umsatzes von außerhalb zufließen würde. Somit stellt das Vorhaben u.E. eine Agglomeration im Sinne des LEP dar.</p>	<p>mit die überörtliche Relevanz möglicherweise unterschätzt werden.          Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern definiert eine Agglomeration als Ansiedlung, die drei Merkmale erfüllt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mindestens drei Einzelhandelsbetriebe,</li> <li>2. räumlich-funktionaler Zusammenhang,</li> <li>3. erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit.</li> </ol> <p>Die ersten beiden Kriterien gelten auch nach Einschätzung der CIMA als erfüllt. Es handelt sich um mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe, die baulich und funktional miteinander verbunden sein werden. Im Hinblick auf die Raumbedeutbarkeit erfolgte die Bewertung seitens der CIMA auf Basis eines nachvollziehbaren, konservativen Marktanteilmodells. Dieses berücksichtigt die zu erwartenden Einzugsbereiche auf Grundlage einer realitätsnahen – jedoch bewusst vorsichtig kalkulierten – Umsatzverteilung.          Die vorgebrachte Kritik, dass bei einem Drogeriemarkt mit überdurchschnittlicher Verkaufsfläche sowie bei einem insgesamt überdurchschnittlich dimensionierten Nahversorgungsstandort eine stärkere überörtliche Anziehungskraft nicht auszuschließen ist, ist an dieser Stelle nicht nachvollziehbar. Im Rahmen der Umsatzherleitung wurden in Bezug auf den geplanten Drogeriemarkt bereits vergleichsweise hohe Streuumsätze (ca. 25 % des Gesamtumsatzes) aus dem weiteren Umland berücksichtigt, was der Attraktivität dieses Betriebstyps gerecht wird.          Für eine Gemeinde mit rund 10.000 Einwohnern ist die Ausstattung mit einem grundversorgungsorientierten Einzelhandelsangebot, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriemarkt, aus städtebaulicher und versorgungspla-</p>	
--	--	---	---	--

			<p>nerischer Sicht als angemessen und sachgerecht zu bewerten.</p> <p>In Gemeinden dieser Größenordnung ergibt sich unter Zugrundelegung durchschnittlicher Pro-Kopf-Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriewarenbereich ein ausreichendes Nachfragepotenzial, um die Tragfähigkeit entsprechender Betriebsformen auch ohne umfangreiche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu gewährleisten. Die im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführte Marktpotenzialanalyse belegt, dass die ortsansässige Nachfrage die Umsatzgrundlage für alle drei vorgesehenen Betriebsformen im Wesentlichen abdeckt. Ein wesentlicher zusätzlicher Kundenzug von außerhalb der Gemeinde, d.h. das Vorliegen einer erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit, ist somit nicht erforderlich, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe sicherzustellen. Vielmehr handelt es sich um eine standortangemessene Grundversorgungskonfiguration, die dem Versorgungsanspruch der Wohnbevölkerung entspricht und eine funktionale Nahversorgung innerhalb der Gemeindegrenzen ermöglicht. Das Vorhaben erfüllt damit in geeigneter Weise die raumordnerischen Zielsetzungen zur wohnortnahen Versorgung gemäß LEP und ist auch aus fachgutachterlicher Sicht städtebaulich vertretbar.</p> <p>Ebenfalls ist festzuhalten, dass die Regierung von Oberbayern als oberste Landesplanungsbehörde im Rahmen der Beteiligung eine schriftliche Stellungnahme abgegeben hat, in der sie die Einstufung des Vorhabens nicht als Agglomeration im Sinne des LEP bestätigt. Diese Einschätzung stützt sich ebenfalls auf die herangezogene Methodik und das dargestellte Nachfragepotenzial, und sie ist bei der Abwägung mit erheblichem Gewicht zu berücksichtigen.</p>	
--	--	--	---	--

		<p><b>LEP - Lage in der Gemeinde</b>                  CIMA bewertet den Standort als städtebaulich integriert (S. 50).                  Aus unserer Sicht stellt sich allerdings die Frage, ob das Plangebiet angesichts der auch von der CIMA angegebenen Umgebungsnutzungen sowie der deutlichen Entfernung zu Wohnbebauung von rd. 250 m (CIMA, S. 49) tatsächlich als integrierter Standort einzustufen ist.</p>	<p>Aus planerischer Sicht ist anzuerkennen, dass eine überörtliche Relevanz – insbesondere bei positiver Entwicklung der Einzelhandelsstandorte – zwar grundsätzlich denkbar ist, die Definition als Agglomeration im Sinne des LEP setzt jedoch voraus, dass eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit nachweislich vorliegt. Diese wurde sowohl seitens der CIMA als auch durch die Regierung von Oberbayern verneint. Daher wird die vorgebrachte Kritik in die Abwägung eingestellt, führt aber nicht zu einer abweichenden Beurteilung im Sinne des LEP. Die planungsrechtliche Steuerung des Vorhabens kann unter Berücksichtigung raumordnerischer Ziele und in Einklang mit den Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen.</p> <p>Das Vorhaben stellt entgegen der Stellungnahme keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP dar.</p> <p>Die Einstufung eines Einzelhandelsstandorts als „integriert“ erfolgt im landesplanerischen Kontext auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Städtebaulich integrierte Lagen sind demnach Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.</p> <p>Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungsgefüges der Gemeinde Ainring, im Übergang zwischen gewerblich und gemischt genutzten Bereichen und ist über die umliegenden Gemeindestraßen vollumfänglich erschlossen. Die Entfernung zur nächstgelegenen,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	--

			<p>z.T. mehrgeschossigen verdichteten Wohnnutzung liegt bei ca. 250 m und bewegt sich damit innerhalb des für integrierte Lagen zulässigen Rahmens, wie er in der Vollzugspraxis der Landes- und Regionalplanung anerkannt ist. Maßgeblich ist dabei nicht allein die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, sondern vielmehr der Umstand, dass der Standort Teil des zusammenhängenden Siedlungsraums ist und keine inselartige oder isolierte Lage aufweist. Auch ist der Standort aus anderen Siedlungsteilen fußläufig erreichbar, was zur funktionalen Integration beiträgt.</p> <p>Zudem ist anzumerken, dass der Standort des Planvorhabens das Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung durch die Gemeinde Ainring darstellt, welche mehrere Standorte auf Eignung und Realisierungsmöglichkeit untersucht hatte. Der Standort im Norden des Kernsiedlungsgebietes des Ortsteils Mitterfelden ging dabei als einzige umsetzbare Alternative hervor, welche auch die Ziele einer nachhaltigen Orts- und Standortentwicklung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Auch die Regierung von Oberbayern geht im konkreten Fall wegen der räumlichen Lage des Plangebiets in der Nähe von größeren Wohngebieten und der besonderen Situation in Ainring von einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LEP aus.</p> <p>Die städtebauliche Bewertung durch die CIMA, die von einem integrierten Standort ausgeht, ist fachlich begründet und entspricht der Auslegung des LEP Bayern. Das Vorhaben befindet sich in einem funktional und räumlich integrierten Bereich der Gemeinde Ainring. Eine Bewertung als nicht integrierter Standort im Sinne des LEP</p>	
--	--	--	---	--

		<p><b>LEP - zulässige Verkaufsflächen</b>          Nach den Ausführungen der CIMA wird die zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten.          Zur Herleitung wurden die durchschnittlichen Raumleistungen entsprechend Marktdaten 2020 zugrunde gelegt.          Auch nach des Marktdaten 2024 wären bei Zugrundelegen der durchschnittlichen Raumleistungen sowohl der Supermarkt (1.700 m<sup>2</sup> VKF; gerade noch) als auch der Discounter (1.100 m<sup>2</sup> VKF) einzeln betrachtet zulässig.          Sofern der Tatbestand der Agglomeration erfüllt ist, wären darüber hinaus beide Vorhaben (und der Drogeriemarkt sowie evtl. der Penny-Markt) zusammen zu betrachten.          Demnach wäre - sofern der Penny-Markt nicht mit einzubeziehen ist - allenfalls alternativ ein Supermarkt oder ein Discounter zulässig. Ein Drogeriemarkt wäre nicht zulässig (max. 213 m<sup>2</sup> VKF).</p>	<p>Bayern ist nicht zutreffend. Der Kritik kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, liegt nach begründeter Annahme der CIMA GmbH München in Bezug auf das Planvorhaben keine Agglomeration i.S. der Landesplanung vor, sodass die geplanten Einzelhandelsbetriebe bei Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche jeweils einzeln zu betrachten sind. Die Frage, ob der Tatbestand der Agglomeration nach den Vorgaben des LEP Bayern erfüllt ist, wird jedoch maßgeblich durch die Regierung von Oberbayern als oberste Landesplanungsbehörde beantwortet. Diese hat im Rahmen des laufenden Verfahrens schriftlich Stellung genommen und ausdrücklich festgestellt, dass die Voraussetzungen einer raumbedeutsamen Agglomeration am Standort nicht vorliegen. Damit ist aus landesplanerischer Sicht eine Einzelbetrachtung der Betriebe zulässig.</p> <p>Nach den Ausführungen der CIMA wird der landesplanerische Richtwert für die zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten. Die Herleitung erfolgte unter Anwendung durchschnittlicher Raumleistungen gemäß dem Stand der Marktdaten 2020, was mit den zu diesem Zeitpunkt gültigen methodischen Standards vereinbar ist. Auch bei Fortschreibung der Marktdaten auf das Jahr 2024 zeigt sich, dass sowohl der geplante Vollsortimenter (1.700 m<sup>2</sup> VKF) als auch der Discounter (1.100 m<sup>2</sup> VKF) – jeweils für sich betrachtet – im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche bleiben würden.</p> <p>Aus gutachterlicher und landesplanerischer Sicht liegt keine Agglomeration im Sinne des LEP Bayern vor. Die Vorhaben sind daher einzeln zu bewerten, was zur Folge hat, dass alle drei</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	--

		<p><b>Ergebnisse</b>  Hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben erscheint schon fraglich, ob es sich bei dem Vorhaben (evtl. einschließlich Penny) tatsächlich nicht um eine Agglomeration im Sinne des LEP handelt: Zumindest für den Drogeriemarkt ist davon auszugehen, dass mehr als die Hälfte des Umsatzes von außerhalb der Gemeinde Ainring stammt.  Auch bezüglich des Standortes stellt sich angesichts der Umgebungsnutzungen sowie der deutlichen Entfernung zur Wohnbebauung die Frage, ob es sich um einen integrierten Standort handelt.  Sofern das Vorhaben als Agglomeration anzusehen ist, wäre allenfalls (sofern der Penny-Markt nicht einzubeziehen ist) ein Supermarkt oder ein Discounter zulässig; ein Drogeriemarkt wäre nicht zulässig.  Bezüglich des Drogeriemarktes ist festzuhalten, dass im Drogeriebereich wesentliche Beeinträchtigungen gegen die Innenstadt von Freilassing zu erwarten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die von der CIMA abgeleiteten Umverteilungen (rd. 8%) gelten für den gesamten Einzelhandel mit Drogeriewaren. Entsprechend der CIMA-Argumentation, dass ähnliche Betriebstypen stärker betroffen werden, ist von deutlich höheren Umverteilungen gegen Müller und Rossmann in der Innenstadt auszugehen.</li> <li>• Dies gilt erst recht, wenn berücksichtigt wird, dass für den Drogeriemarkt ein deutlich höherer Umsatz zu erwarten ist.</li> </ul>	<p>Betriebe – Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt – in Anbetracht der avisierten Verkaufsflächengrößen im Rahmen der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen bleiben. Der Kritik ist daher nicht zu folgen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Standort im Norden von Mitterfelden ist für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Die Verkaufsflächengrößen für die einzelnen Märkte sind ebenfalls LEP-konform.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
--	--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Angesichts der Bedeutung der beiden Märkte für die Innenstadt erscheinen wesentliche Beeinträchtigungen wahrscheinlich.</li></ul> <p>Wir hoffen, diese Ausführungen beantworten Ihre Fragen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>		
--	--	--	--	--