

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

### 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:

Eingegangene Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange			
Nr.	Schreiben vom	Behörde/Einwender	Verzicht auf weitere Beteiligung am Verfahren
1	15.04.2025	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Bundeswehr)	<input type="checkbox"/>
2	15.04.2025	Türk Telekom International GmbH	<input type="checkbox"/>
3	16.04.2025	Erzbischöfl. Ordinariat München	<input type="checkbox"/>
4	16.04.2025	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. (BIV)	<input type="checkbox"/>
5	16.04.2025	Pledoc GmbH	<input type="checkbox"/>
6	22.04.2025	Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK)	<input type="checkbox"/>
7	24.04.2025	Bayernwerk Netz GmbH	<input type="checkbox"/>
8	05.05.2025	Staatl. Bauamt Traunstein (StBA TS)	<input type="checkbox"/>
9	06.05.2025	Eisenbahn-Bundesamt	<input type="checkbox"/>
10	06.05.2025	Regierung von Oberbayern	<input type="checkbox"/>
11	07.05.2025	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF TS)	<input type="checkbox"/>
12	07.05.2025	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	<input type="checkbox"/>
13	12.05.2025	Gemeinde Anger	<input checked="" type="checkbox"/>
14	12.05.2025	Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern	<input type="checkbox"/>
15	13.05.2025	Wasserwirtschaftsamt Traunstein (WWA TS)	<input type="checkbox"/>
16	13.05.2025	Gemeindewerke Ainring	<input type="checkbox"/>
17	16.05.2025	Energienetze Bayern GmbH	<input type="checkbox"/>
18	16.05.2025	Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA BGL)	<input type="checkbox"/>
19	14.05.2025	Gemeinde Piding	<input type="checkbox"/>
20	19.05.2025	Vodafone Deutschland GmbH	<input type="checkbox"/>
21	19.05./23.05.2025	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK)	<input type="checkbox"/>

Private Stellungnahmen:			
Nr.	Schreiben vom	Einwender	
1	16.05.2025		<input type="checkbox"/>
2	23.05.2025		<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	Bundeswehr	Es werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

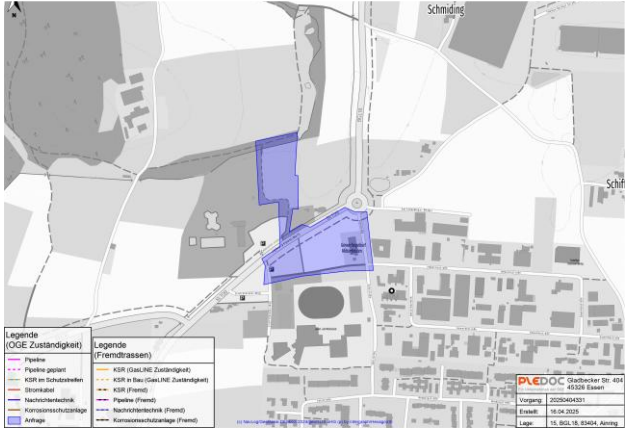
Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
2	Türk Telekom	Es werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
3	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
4	BIV 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	Pledoc	[...] 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:	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
		<p>OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</p> <p>Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</p> <p>Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</p> <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</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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>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><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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
6	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</p>		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>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 Lebensmitteleinzelhandels 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 Nutzbarmachung 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Bewertung der geplanten Um- und Neuansiedlung wurde eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse durch 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>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
		Betrieben bedacht wurde, steht aus unserer Sicht dem Planvorhaben weiter nichts entgegen.	<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 am besten geeignet, um die Nahversorgung in der Gemeinde dauerhaft sicherzustellen.</p>	

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
7	Bayernwerk Netz	<p>[...] gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Kabel Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bayernwerk Netz 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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
8	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>1. 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>2. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest“ und bitten, diese zu beachten.</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. Die Behandlung der Stellungnahmen zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ erfolgt mit gesonderter Abwägungstabelle.</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
9	Eisenbahn-Bundesamt	<p>[...] Ihr Schreiben ist am 14.04.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet.</p> <p>Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über</p>		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. 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
10	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>		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<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 raumordnerischen 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. 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, Tiefgara-</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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>gen oder Parkdecks. Auch eine Überdachung 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</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</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
		<p>Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu (vgl. RP 18 B I 3.1 Z).</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). 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> Verkaufs-</p>	<p>und wird gemeinsam mit dem beauftragten Landschaftsplaner der landschaftlichen Einbindung 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, Auch hier wird der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets besondere Bedeutung beigemessen, die Flächen entlang des kartierten Biotops werden mit Pflanzgeboten belegt (2. Änderung BBP), das Biotop somit abgeschrmt 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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		fläche sowie eines Drogeriemarkts mit 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht an gewähltem Standort den Einzelhandelszielen des LEP. Bei ausreichender 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
11	AELF Traunstein	<p><b>[...] 2.5 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>Es wird auf unsere Stellungnahme vom 07.05.2025 zur 2. Änderung des BBP „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ verwiesen (AELF-TS-L2.2-4612-2-57-2)</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Grünlandzahl im Planungsgebiet liegt bei 62 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (41). Bei dieser Fläche handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um eine qualitativ hochwertige Fläche bezogen auf den Landkreis BGL. Aus landwirtschaftlich-agrarstruktureller Sicht ist der Standort abzulehnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme zur 2. Änderung wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde seitens der Gemeinde sorgfältig abgewogen und erfolgt nur im erforderlichen Umfang. Ein Großteil der gegenständlichen Planung bezieht sich auf bereits bebaute oder planungsrechtlich gesicherten Flächen. Die neu herzustellenden Schwimmbadparkplätze müssen jedoch in relativer Nähe zum Schwimmbad errichtet werden, um die Nutzerakzeptanz zu gewährleisten. Alternative Möglichkeiten sind nicht gegeben. Alle geprüften Standorte sind aus</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
		Bei den noch festzulegenden Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass aus Gründen der Flächenknappheit keine landwirtschaftlich genutzten, Flächen bzw. qualitativ hochwertige Flächen in Anspruch genommen werden.	landwirtschaftlicher bzw. agrarstruktureller Sicht wesentlich hochwertiger und kommen für die Nutzung als Parkplatz aus Sicht der Gemeinde daher nicht in Frage.  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung dargestellt erfolgt die Kompensation von Eingriffen im Plangebiet extern durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Airing. Die verbindliche Flächenzuordnung erfolgt im weiteren Verfahren. Die Ökokontoflächen sind jedoch bereits gesichert und unterliegen somit nicht (mehr) der herkömmlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, vielmehr steht eine arten- und naturschutzfachlich angepasste Flächenpflege im Vordergrund.	

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
12	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.	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	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
14	Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern	[...] Gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Gemeinde Ainring bestehen keine Einwendungen. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.	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
15	WWA TS	[...] das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.  Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen in den beiden parallelaufenden Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ der Gemeinde Ainring, Az. 3-4622-BGL Ain-9967/2025 vom 13.05.2025. bzw. zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ der Gemeinde Ainring, Az. 3-4622-BGL Ain-9968/2025 vom 13.05.2025. Diese sind für das vorliegende Flächennutzungsplan Verfahren mit selbem Umfang und Inhalt zutreffend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahmen zur 1. und zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ 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
16	Gemeindewerke Ainring	<p>[...] mit Schreiben vom 14.04.2025 wurden wir zur Stellungnahme aufgefordert. Als der zuständige Wasser- und Fernwärmeversorger nehmen wir hiermit Stellung.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Das Gebiet ist bereits erschlossen. Die Trinkwasserversorgung kann mit den vorhandenen Leitungen sichergestellt werden. Eine Nachverdichtung im Bereich der Hauptleitungstrassen ist aufgrund der vorhandenen Leitungsstruktur möglich.</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 den vorhandenen Leitungsanlagen entsprechende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden. Diese sind im Einzelfall zu erfragen. Im Geltungsbereich sind Entnahmestelle als Über- oder Unterflurhydranten vorhanden. Brandschutzanforderung, die höher als die von der Wasserversorgung möglichen Löschwassermengen sind, müssen über einen zusätzlichen Objektschutz abgedeckt werden.</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</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>



Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
				

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
18	Landratsamt BGL	<p><b>[...] FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</b></p> <p><u>Inhalt:</u></p> <p>1. (unterschiedliche Planzeichen bei identischer Zweckbestimmung): Innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen 6. Änderung (in der Planzeichnung rot umrandet) werden westlich der neuen Sondergebietsdarstellung zwei Flächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlagen“ dargestellt, eine größere Fläche dieser Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf (Kaminrot, Planzeichen 4.1) auf Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB und eine kleinere Fläche mit gleicher Zweckbestimmung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grund für die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Sondergebiet und Gemeinbedarf ist die landschaftsplanerische Zielsetzung der Schaffung einer gliedernden Grünstruktur zwischen unterschiedlichen Flächennutzungen, welche sich aus den öffentlichen Grünflächen und den südlich des Sondergebiets bestehenden Gehölzstrukturen zusammensetzt. Dabei fungieren sowohl die öffentlichen Grünflächen mit integrierten Spiel- und Freizeitanlagen als auch</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist vorläufig nicht veranlasst.</p>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>als öffentliche Grünfläche (Grün, Planzeichen 9) auf Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Aus der Flächennutzungsplanung ist nicht plausibel erkennbar oder nachvollziehbar, warum für diese beiden aneinandergrenzenden Teilflächen mit identischer Zweckbestimmung unterschiedliche Planzeichen bzw. Rechtsgrundlagen herangezogen werden. Auch im dazugehörigen Begründungsteil (z.B. Kap. 6.1 Planungskonzept Flächennutzung) findet sich keine konkrete Erklärung, welche städtebaulichen Gründe zur unterschiedlichen Plan-darstellung führen könnten. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts, welches den Plan-unterlagen beiliegt, wäre unseres Erachtens für die geplanten Nutzungen (Skater- und Soccerplatz) planmethodisch eine einheitliche Darstellung auf derselben Ermächtigungsgrundlage plausibel und zweckmäßig.</p> <p><b>AB 321 Immissionsschutz</b></p> <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring soll im Parallelverfahren zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ geändert werden. Zweck hierbei ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen und die derzeit in diesem Bereich bestehenden Schul- und Freizeitanlagen neu zu organisieren bzw. zu erweitern. Da offensichtlich bereits eine schalltechnische Untersuchung beauftragt wurde, ist aus fach-technischer Sicht davon auszugehen, dass der potenzielle Lärmkonflikt erkannt wurde. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der schalltech-nischen Untersuchung erfolgen.</p>	<p>der Gehölzbestand mit Spazierwegen gleichermaßen als verbindende und stadträumlich gliedernde Elemente. Grundsätzlich lässt sich diese Zielsetzung auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachgeordnet zum FNP sichern. Die Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung dient diesbezüglich der planerischen Kontinuität. Die Gemeinde prüft die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche in der Änderung des FNP im weiteren Verfahren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das schalltechnische Gutachten wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur formellen Betei-ligung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Plan-änderung ist vorläufig nicht ver-anlasst.</p>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p><b>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</b></p> <p><u>Wasserrecht:</u> Bezüglich der Ausführungen zur Versickerung des Niederschlagswassers verweisen wir auf die Ausführungen in der Stellungnahme zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan. Unter Umständen könnte eine örtliche Versickerung nicht möglich sein, wodurch bei der Flächennutzungsplanung entsprechende Abwägungsfehler vorliegen könnten. 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. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.</p> <p><u>Bodenschutz-Altlasten:</u> Mit den Ausführungen im Flächennutzungsplan zum Thema Altlasten besteht Einverständnis.</p> <p><b>FB 33 Naturschutz</b> Gegenüber der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände vorzubringen, sofern die damit einhergehende Nutzungsänderung in der nachgeordneten Bauleitplanung und deren Umsetzung keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nach sich zieht. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden gesondert in der naturschutzfachlichen Stellungnahme zu den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ abgehandelt.</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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans 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>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
		<p><b>FB 41 Gesundheitswesen</b> Zum aktuellen Planstand werden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.</p> <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.</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>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	Gemeinde Piding	[...] der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Piding erhob in der Sitzung vom 13.05.2025 keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest Gemeinbedarfsfläche“ im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.	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
20	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
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><b><u>Stellungnahme vom 23.05.2025</u></b> [...] aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“</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> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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
		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.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Private Stellungnahmen

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
1		<p>[...] mit Bekanntmachungen vom 10.04.2025 unterrichtete die Gemeinde Ainring die Öffentlichkeit über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in den Verfahren der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (im Folgenden: 6. FNP-Änderung) und der parallel geführten 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ (im Folgenden: 1. BPI-Änderung).</p> <p>Zweck dieses Planänderungsverfahrens ist es, im nördlichen Bereich des Ortsteils Mitterfelden, südlich des Kreisverkehrs „Schmidinger Weiher“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters (1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eines Discounters (1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einer Drogerie (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu schaffen (vgl. Begründung 6. FNP-Änderung, S. 19; Begründung 1. BPI-Änderung, S. 24).</p> <p>Zwar hat der Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss offenbar keinen Vergabebeschluss zur Grundstücksvergabe gefasst (Begründung 1. BPI-Änderung, S. 6). Doch soll als Ergebnis eines Interessensbekundungsverfahrens ein „kombinierter EDEKA- mit ALDI- und dm-Standort“ realisiert werden (Begründung 1. BPI-Änderung, S. 21).</p> <p>Bis Montag, 19.05.2025, nimmt die Gemeinde Ainring in den Planaufstellungsverfahren der 6. FNP-Änderung und der 1. BPI-Änderung Stellungnahmen entgegen.</p>		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p><b>Die lehnt die entworfene 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen“ und die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, soweit sie den Geltungsbereich der 1. BPl-Änderung erfasst, ab.</b></p> <p>Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt gefährdet die Existenz des bestehenden Einzelhandelsmarktes in Ainring-Mitterfelden. Es ist überdimensioniert und wird am falschen Standort geplant. Die von der Gemeinde beabsichtigte Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung des Einzelhandelsgroßprojekts verstößt gegen Ziele der Raumordnung und ist städtebaulich nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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 sowie die Stellungnahme der Regierung wird verwiesen.</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. In Summe sind lt. diesem Gutachten durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben in Ainring keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen 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>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
		<p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Auf dem Anwesen Am Schmidinger Weiher 1, in Luftlinie nicht einmal 100m weit entfernt von der geplanten Einzelhandelsansiedlung, eröffnete die am 13.09:2000 ihre noch heute betriebene Filiale. Der Markt in Ainring-Mitterfelden mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> ist seit nunmehr fast 25 Jahren in Betrieb. Er verfügt über 74 Parkplätze, ist sehr gut erreichbar und bietet eine breite Palette an Lebensmitteln und Non-Food-Produkten an. Er wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen, so dass wir dort zur Stunde 17 Mitarbeiter beschäftigen. Die geplante Ansiedlung großflächigen Einzelhandels (Vollsortimenter, Discounter, Drogerie - EDEKA, ALDI, dm) in unmittelbarer Nähe wird zu existenzgefährdenden Umsatzeinbußen für unsere Filiale in Ainring-Mitterfelden führen.</p> <p>2. Der „kombinierte EDEKA- mit ALDI- und dm-Standort“ (Begründung 1. BPl-Änderung, S. 21), dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit mit der 1 BPl-Änderung und der 6. FNP-Änderung geschaffen werden soll, stellt eine landesplanerisch relevante Agglomeration dar. Die geplante Flächenausweisung für dieses Vorhaben ist landesplanerisch unzulässig. Sie verstößt gegen die Ziele der Raumordnung in Nr.</p>	<p>Die Aussage, der Standort des geplanten Vorhabens sei falsch impliziert gleiches für den Markt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, da sich dieser durch gleiche Standortbedingungen auszeichnet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Ainring ist bewusst, dass wettbewerbliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind. Allerdings hat die Gemeinde die äußerst positive Entwicklung der Filiale über die Jahre zur Kenntnis genommen und unterstützt. Ausdrücklicher Wunsch der Gemeinde ist, dass diese positive Entwicklung auch weiterhin Bestand hat und die Arbeitsplätze vor Ort gehalten werden können. Am durchgeführten Interessenbekundungsverfahren hat sich die   jedoch nicht beteiligt. Es kann seitens der GmbH nicht erwartet werden, dass die Gemeinde dem Unternehmen einen dauerhaften Existenz- und Konkurrenzschutz gewährt. Das Interesse der Gemeinde darf hier nur auf der abstrakten Sicherstellung einer langfristig ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und deren städtebaulicher Absicherung liegen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch unzutreffend. Die landesplanerische Zulässigkeit ist sowohl durch die vorliegende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als auch durch die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse der CIMA GmbH München nachgewiesen.</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
		<p>5.3.2 und Nr. 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).</p> <p>a) Eine Agglomeration liegt vor, wenn mindestens drei Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang stehen und erheblich überörtlich raumbedeutsam sind (Begründung zu Nr. 5.3.1 LEP). Geplant sind ein Vollsortimenter, ein Discounter und ein Drogeriemarkt, mithin drei Einzelhandelsbetriebe. Nach der vorgelegten Planung sollen die drei Betriebe des Einzelhandels unter einem Dach errichtet werden und sich eine Zufahrt, eine Tiefgarage und einen großen gemeinsamen Freiflächenparkplatz teilen. Sie stehen damit in einem räumlich funktionalen Zusammenhang. Das Vorhaben ist auch überörtlich raumbedeutsam, denn es wird eine erhebliche Strahlkraft entfalten und einen wesentlichen Teil seiner Umsätze aus einem überörtlichen Bereich generieren.</p> <p>b) Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans und die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplans widersprechen dem Ziel der Raumordnung in Nr. 5.3.2 des LEP. Danach haben Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine</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 ist dagegen durchaus Aufgabe eines Grundzentrums wie der Gemeinde Ainring.</p> <p>Von einer Überdimensionierung kann bei einem Anstieg der Zentralität beim Lebensmitteleinkauf durch das Projekt von 40 auf 67 % also nicht die Rede sein. In Summe fließen selbst nach Umsetzung des Projektes noch ca. 33 % der Lebensmittelkaufkraft aus der Gemeinde Ainring ab.</p> <p>Vorliegende Einwendung stellt aus Sicht der Verwaltung keine stichhaltige Widerlegung der Inhalte des Gutachtens dar.</p> <p>Zu den Details hinsichtlich landesplanerischer und baurechtlicher Zulässigkeit wird auf die Stellungnahme der Regierung sowie auf das Gutachten verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird von der Regierung von Oberbayern als integrierte Lage eingestuft, d.h. im städtebaulichen Umfeld existiert ein baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang. In der Regel wird zur Definition des städtebaulichen Umfelds ein Radius von 400 bis 800 m angenommen, womit im vorliegenden Fall ein wesentlicher Teil der Ortslage Mitterfelden sowie</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
		<p>ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen (Begründung zu Nr. 5.3.2 LEP)</p> <p>Das Vorhaben soll weder innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen errichtet werden noch soll es hieran angrenzen. Es ist am nördlichen Ortsrand Mitterfeldens angesiedelt. Nördlich des Planvorhabens befindet sich im wesentlichen Grünfläche, im Übrigen ein Weiler, jedenfalls aber kein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Östlich des Vorhabens liegt das Gewerbegebiet Mitterfelden. Südlich des Vorhabens befinden sich Sportplätze der Mittelschule Mitterfelden. Westlich des Planvorhabens befindet sich ebenfalls eine Grünfläche. Die Flächen südlich und westlich des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts liegen im Geltungsbereich der von der Gemeinde betriebenen 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest -Gemeinbedarfsflächen“. Nach der Planungsabsicht der Gemeinde sollen die Freizeitanlagen in diesem Bereich neu geordnet werden und PKW-Stellplätze östlich des Schwimmbadgeländes im Ortsteil Mitterfelden entstehen. Ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen wird südlich und westlich des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts also auch in Zukunft nicht entstehen.</p> <p>c) Die Verkaufsfläche des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts (Agglomeration) beträgt 3.600 m<sup>2</sup>. Es ist überdimensioniert und verstößt gegen das Ziel in Nr. 5.3.3. LEP, das den Umfang der zulässigen Verkaufsflächen beschränkt.</p>	<p>Teile der Ortslage Ainring eingeschlossen sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Behauptung, wonach das Vorhaben die 25%-Obergrenze der sortimentspezifischen Kaufkraft „Lebensmittel“ im Bezugsraum überschreitet wird ebenso wie die Vermutung einer zu groß dimensionierten Verkaufsfläche rechnerisch nicht</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
		<p>Der landesplanerische Prüfmaßstab des Ziels in Nr. 5.3.3 LEP ist darauf ausgerichtet, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte der bestehenden Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen (Begründung zu Nr. 5.3.3 LEP). Das Vorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel weit mehr als 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum (Gemeinde Ainring) abschöpfen. Im Sortiment Drogeriewaren, das zu den Sortimenten des Innenstadtbedarfs zählt, wird das Vorhaben ebenfalls einen Kaufkraftabzug im Nahbereich verursachen, der weit über die im vorliegenden Fall anzusetzende Obergrenze von 30% hinausgeht.</p> <p>3. In der geplanten Zusammensetzung und Dimensionierung fehlt dem Vorhaben die städtebauliche Erforderlichkeit (§ 2 Abs. 3 S. 1 BauGB), wie bereits der Blick in die Begründung der 1. BPl-Änderung zeigt. Dort (S. 6) wird unter der Überschrift zu Nr. 1.1 „Anlass und Zweck“ berichtet, der bestehende EDEKA-Markt an der Salzburger Straße in Mitterfelden mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> könne nicht mehr zeitgemäß betrieben werden. Von den Kunden gewünschte neue Sortimente (z.B. Bio-, Drogeriesortimente) könnten dort mangels Verkaufsfläche nicht angeboten werden. Außerdem könne der bestehende Markt in der notwendigen Form (Frischetheke) technisch nicht mehr betrieben werden. Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes sei es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen und bestehende Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde zu ersetzen und bedarfs- und nachfragegerecht zu ergänzen.</p>	<p>belegt bzw. gegensätzliche Berechnungen des CIMA-Gutachtens werden nicht widerlegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch unzutreffend. Während sich die Angebotssituation in Ainring aktuell deutlich defizitär darstellt, wird mit Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens ein für die Gemeinde Ainring adäquates Nahversorgungsangebot entstehen. Die Versorgungsqualität in Ainring kann somit deutlich gesteigert werden. Die landesplanerisch zugewiesene Aufgabe als Grundzentrum mit einer umfassenden Nahversorgungsverpflichtung kann künftig erfüllt werden, da das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung der lokalen Nahversorgungsstrukturen beiträgt. Die implizit geäußerte Vorstellung, der Gemeinde sei nur erlaubt, den veralteten Edeka-Markt in zeitgemäßer Form vergrößert zuzulassen, ohne weitere Versorgungsmärkte anzusiedeln, muss als unzutreffend zurückgewiesen werden. Die Grenzen der Zulässigkeit weiterer Märkte werden durch die Vorschriften von Baurecht und Landesplanung, welche eingehalten werden,</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
		<p>Diese Ausführungen stehen im Widerspruch zu dem geplanten Vorhaben, das einen Lebensmittel-Discountmarkt mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsieht. Es ist bereits nicht nachvollziehbar, wie der von der Gemeinde befürchtete Wegfall des EDEKA-Marktes (Lebensmittelvollsortimenter) an der Salzburger Straße mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> die Planung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m<sup>2</sup> erforderlich machen sollte, zumal der geplante Lebensmittelvollsortimenter ohnehin eine Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> haben soll und damit fast das dreimal so groß ist wie der wegfallende EDEKA-Markt an der Salzburger Straße. Unser PENNY-Markt in Mitterfelden mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> deckt Discount-Bedarf und -Nachfrage in der Gemeinde Ainring. Die Planung eines zusätzlichen Discount-Marktes ist daher weder bedarfs- noch nachfragegerecht.</p>	<p>reglementiert. Angesichts der derzeitigen geringen Zentralität Ainrings ist die Ansiedlung auch in keiner Weise überdimensioniert.</p> <p>An der Planung wird aufgrund vorstehender Ausführungen festgehalten.</p>	

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
2		<p>[...] wir nehmen zum geplanten Fachmarktzentrum in der Gemeinde Ainring, Ortsteil Mitterfelden, mit Nachdruck Stellung. Wir halten das Vorhaben – insbesondere unter raumordnerischen, regionalplanerischen und wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten – für bedenklich und sprechen uns entschieden gegen die Genehmigung eines weiteren Drogeriemarktes aus.</p> <p>Dies begründen wir wie folgt:</p> <p>1. Raumordnerische Unvereinbarkeit – Verstoß gegen das Zentrale-Orte-Prinzip</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
		<p>Gemäß dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern) sind sogenannte zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe – wie Drogerien – vorrangig in zentralen Orten anzusiedeln (§ 3 Abs. 2 LEP i.V.m. Z 2.2.2 LEP). Freilassing ist gemäß Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft, Ainring hingegen nicht als zentraler Ort klassifiziert. Die Ansiedlung eines neuen, großflächigen Drogeriemarkts in einem nicht-zentralen Ortsteil verletzt somit die Vorgaben der Raumordnung in mehrfacher Hinsicht:</p> <p>Es erfolgt eine Standortverlagerung zentrenrelevanter Sortimente aus einem Mittelzentrum in eine dezentrale, nicht raumordnerisch vorgesehene Lage.</p> <p>Die Maßnahme gefährdet die Versorgungsfunktion und die Entwicklungschancen der Freilassingener Innenstadt – konkret die Standorte von und  </p> <p>2. Regionale Auswirkungen – § 11 Abs. 3 BauNVO / § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB</p> <p>Großflächiger Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann planungsrechtlich unzulässig sein, wenn er erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Städte hat. Gemäß dem vorliegenden (auch durch die Gemeinde Ainring selbst beauftragten) Gutachten ist eine Kaufkraftverlagerung von über 10 % zu erwarten. Diese</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. In Summe sind lt. diesem Gutachten durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben in Ainring keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen 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. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Übrigen durchaus Aufgabe eines Grundzentrums wie der Gemeinde Ainring.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch unzutreffend. Die landesplanerische Zulässigkeit ist sowohl durch die vorliegende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als auch durch die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse der CIMA GmbH München nachgewiesen.</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
		<p>Schwelle wird regelmäßig in der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urteil v. 24.11.2005 – 4 C 10.04) als kritischer Wert für raumordnerisch relevante Beeinträchtigungen angesehen.</p> <p>Die Freilassing Innenstadt – auch angesichts der durch Corona geschwächten Lage des stationären Einzelhandels – ist auf eine gezielte Steuerung des Einzelhandelsangebotes angewiesen. Der geplante neue Drogeriemarkt hätte eine massive Kannibalisierungswirkung auf bestehende Standorte.</p> <p>3. Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept der Region / Ungleichgewicht der Versorgung</p> <p>Das geplante Vorhaben widerspricht darüber hinaus den Leitlinien zahlreicher Regionalplanungsverbände in Bayern, die eine dezentrale Einzelhandelsentwicklung ausdrücklich begrenzen und auf die Stärkung bestehender Zentren setzen. Die Versorgung der Bevölkerung von Ainring ist bereits über andere Märkte und den benachbarten Globus gesichert – eine tatsächliche Versorgungslücke besteht nicht, was eine Genehmigung unter dem Gesichtspunkt der „Daseinsvorsorge“ nicht rechtfertigt.</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 ist durchaus Aufgabe eines Grundzentrums wie der Gemeinde Ainring.</p> <p>Das zitierte Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 betrifft die Auslegung des Begriffs der Großflächigkeit i.S.v. § 11 BauNVO, nicht den hier maßgeblichen Agglomerationsbegriff des LEP. Die behauptete Schwelle von 10 % Kaufkraftverlagerung findet sich im Übrigen in diesem Urteil an keiner Stelle.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch unzutreffend. Während sich die Angebotssituation in Ainring aktuell deutlich defizitär darstellt, wird mit Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens ein für die Gemeinde Ainring adäquates Nahversorgungsangebot entstehen. Die Versorgungsqualität in Ainring kann somit deutlich gesteigert werden. Die landesplanerisch zugewiesene Aufgabe als Grundzentrum mit einer umfassenden Nahversorgungsverpflichtung kann künftig erfüllt werden, da das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung der lokalen Nahversorgungsstrukturen beiträgt.</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
		<p>4. Unzulässige Agglomeration – Umgehung raumordnerischer Kontrolle</p> <p>Die Regierung von Oberbayern verkennt in ihrer Einschätzung die tatsächliche Struktur des Projekts: Die Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhändler (Aldi, Edeka, Penny, dm) stellt faktisch ein Einkaufszentrum dar – selbst wenn es formalparzelliert ist. Diese funktionale Agglomeration entfaltet eine Sogwirkung, die gezielt Kaufkraft von Freilassing und umliegenden Orten abzieht – ein Effekt, der raumordnerisch nach Art. 25 Abs. 2 Satz 2 BayLplG zu verhindern ist. Eine Bewertung der Märkte in isolierter Betrachtung ist daher methodisch und rechtlich nicht haltbar.</p> <p>5. Schutz der Innenstadt – Gleichwertige Lebensverhältnisse</p> <p>Im Sinne des Ziels der „gleichwertigen Lebensverhältnisse“ in Stadt und Land (Art. 72 Abs. 2 GG, §</p>	<p>Die Grenzen der Zulässigkeit weiterer Märkte werden durch die Vorschriften von Baurecht und Landesplanung, welche eingehalten werden, reglementiert. Angesichts der derzeitigen geringen Zentralität Ainrings ist die Ansiedlung auch in keiner Weise überdimensioniert.</p> <p>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 versorgungspolitischer Sicht als angemessen und sachgerecht zu bewerten.</p> <p>Nach schriftlicher Äußerung der zur Beurteilung dieser Frage zuständigen Regierung von Oberbayern ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei den drei Märkten um eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration im Sinne von LEP 5.3.1 Z handelt. Die wird über die Stellungnahme der Regierung zu gegenständlichem Verfahren bestätigt.</p> <p>Im Gutachten wird, wie vorstehend beschrieben, detailliert rechnerisch und argumentativ dargestellt, dass keine relevante Agglomeration vorliegt.</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
		<p>1 Abs. 5 BauGB) darf die Stärkung eines Ortsteils wie Mitterfelden nicht zu Lasten eines städtischen Zentrums gehen. Die gezielte Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels – gerade der für Nahversorgung und Frequenz besonders relevanten Drogeriemärkte – steht dieser Zielsetzung diametral entgegen.</p> <p>6. Wettbewerbsverzerrung durch Standortwahl</p> <p>Abschließend weisen wir auf eine gravierende Wettbewerbsverzerrung hin: Während innerstädtische Betriebe in Freilassing strengen Auflagen zu städtebaulicher Integration, Parkplatzbewirtschaftung und Umweltstandards unterliegen, sollen in Mitterfelden unter einfacheren Bedingungen großflächige Einzelhändler auf der „grünen Wiese“ errichtet werden. Dies führt zu einer systematischen Benachteiligung des urbanen Einzelhandels – eine Entwicklung, die politisch und rechtlich nicht akzeptiert werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die Behandlung der vorstehenden Punkte 1 bis 4 wird verwiesen.</p> <p>Es sei die Frage erlaubt, ob die Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels in Freilassing vielmehr auf die Ansiedlungen bzw. Planungen der Stadt Freilassing selbst, nicht auf die Planungen der Nachbarkommune zurückzuführen sind. So wurde aktuell großflächiger Einzelhandel (Lidl und DM) in der Sägewerkstraße ausgewiesen, zzgl. zu dem in der Stellungnahme bereits angesprochenen Globus-Markt.</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 sowie die Stellungnahme der Regierung wird verwiesen. Das Plangebiet wird von der Regierung von Oberbayern als integrierte Lage eingestuft, d.h. im städtebaulichen Umfeld existiert ein baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang. In der Regel wird zur Definition des städtebaulichen Umfelds ein Radius von 400 bis 800 m angenommen, womit im vorliegenden Fall ein wesentlicher Teil der Ortslage Mitterfelden sowie Teile der Ortslage Ainring eingeschlossen sind.</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
		<p>Fazit</p> <p>Wir fordern im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, einer funktionierenden Raumordnung und eines fairen Wettbewerbs:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Ablehnung des geplanten Drogeriemarkts in Mitterfelden,</li> <li>2. eine umfassende raumordnerische Prüfung der Auswirkungen auf Freilassing,</li> <li>3. die Einhaltung des Zentrale-Orte-Konzepts, sowie</li> <li>4. eine Gesamtbewertung des Projekts als unzulässige Agglomeration gemäß Landes- und Regionalplanung.</li> </ol> <p>Wir behalten uns vor, gegen eine etwaige Genehmigung im Rahmen unserer rechtlichen Möglichkeiten vorzugehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung als auch die Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben und wettbewerblicher Grundsätze ist mit vorliegender Planung gewährleistet.</p> <p>Auf vorstehende Behandlung der Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>An der Planung wird aufgrund vorstehender Ausführungen festgehalten.</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>