

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:

Eingegangene Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange			
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"/>

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	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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<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,</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</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
		Arbeitskräften oder Entwicklungsmöglichkeiten. Bitte sprechen Sie mit uns – gerade in Fragen der 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.	gehen kann. Eine Gewährleistung von Wettbewerb ist aber wesentlicher Bestandteil der Wirtschaftsordnung 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.	

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.

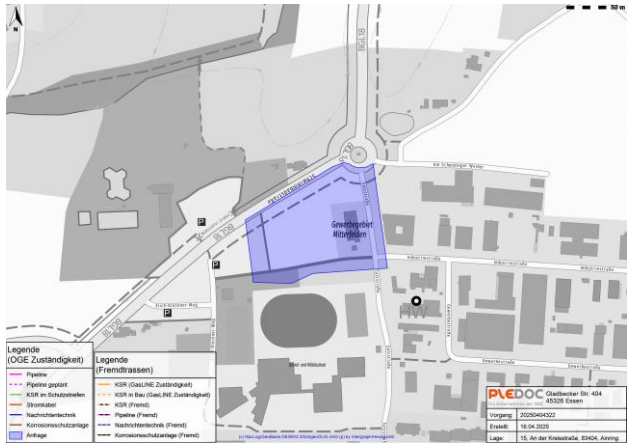
Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
3	Bundeswehr	Es werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

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 nicht betroffen 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.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</p> <p>Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</p> <p>Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & 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>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</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
				

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 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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Die Wasserversorgung wird vermutlich auf Grund des Baubestandes ebenfalls ausreichend sein. Dies bitte ich eigenverantwortlich zu beurteilen.</p> <p>Hinsichtlich der Außenanlagenplanung wäre die Zufahrt für die Feuerwehr im Sinne der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Wasserversorgung ist gewährleistet.</p> <p>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.</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	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</p>		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>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 Neuan siedlung 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Bewertung der geplanten Um- und Neuan siedlung 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>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>	<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	StBA TS	<p>[...] Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <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 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</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. 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>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>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>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, 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. 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, die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben angepasst.</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. Dem Staatlichen Bauamt Traunstein dürfen in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.	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
10	Eisenbahn-Bundesamt	<p>[...] 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> <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>	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>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. 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>

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>Planung 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</p>		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Verkaufsfläche von 1.700 m², eines Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarkts mit 800 m² 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>Bewertung</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.</p> <p>Besonders begrüßen wir die bereits angestellten Überlegungen zur Nachnutzung des bisherigen EDEKA-Markts im Südwesten von Mitterfelden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bedankt sich für die positive Bewertung.</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><u>Bildung & 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.</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 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</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.). Die Anregung Stellplätze mit PV-Anlagen zu überdachen wird geprüft.</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>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.</p> <p>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.</p> <p>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>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>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 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, bezieht sich nach Einschätzung der Gemeinde aber auf die 2. Änderung des BBP, nicht auf die vorliegende 1. Änderung. Gleichwohl wird auch</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>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>Ergebnis Die geplante Errichtung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m², eines Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarkts mit 800 m² 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.</p>	<p>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>

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. 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
16	WWA TS	<p>[...] 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - entfällt -</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands 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>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 Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)</p> <p>3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet - entfällt –</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>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 nicht gekennzeichnet.</p> <p>3.4.1 Einwendung 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</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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>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>4. 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>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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<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: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweis-karte/index.htm.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas 2025, Nr. 2.1.7 "Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement" hinweisen (https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbl/2025/135/baymbl-2025-135.pdf).</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>

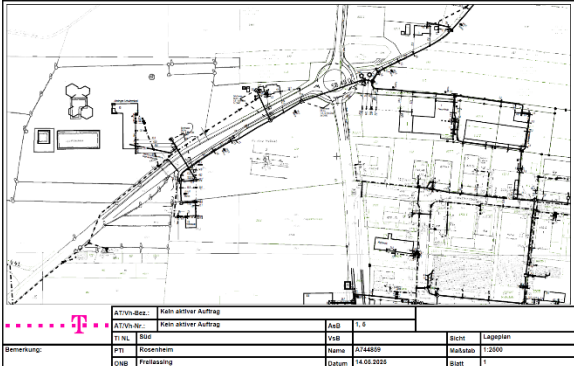
Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Ziel des Förderprogrammes ist es, die Hochwassergefahren nicht nur von kleinen Gewässern, sondern auch von sogenanntem wild abfließendem Wasser in einer Kommune zu erkennen. Darauf aufbauend 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 www.umweltatlas.bayern.de</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.</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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>(Stand 23.04.2025) bei HQextrem von Überflutung betroffen. Die Daten beruhen auf dem Modell des 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. 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>Darin wird auch die Betroffenheit bei einem HQextrem überprüft.</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. 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 Sonnwiesgraben in Vorbereitung (Planung IB aquasoli).</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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<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 Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser und Regenwassernutzung“.</p> <p>Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <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 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
		<ul style="list-style-type: none"> • Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen. <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 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.</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</p>		

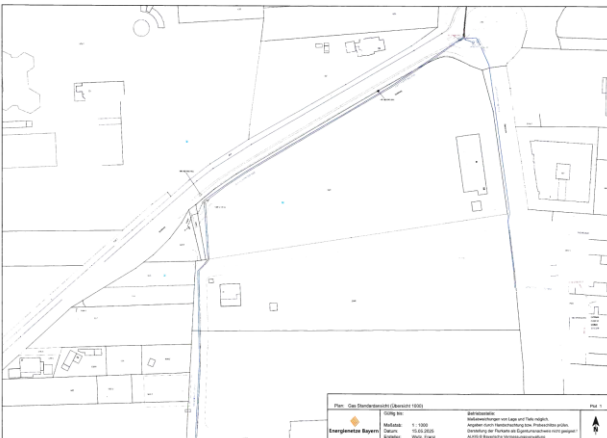
Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss																												
		<p>abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. 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 Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>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>  <table border="1" data-bbox="548 1173 1120 1236"> <tr> <td>ATV-Nr.:</td> <td>Kon. aktiver Auftrag</td> <td>Aut:</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>ATV-Nr.:</td> <td>Fest. aktiver Auftrag</td> <td>Blatt:</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td>Titel:</td> <td>Bld</td> <td>Yst:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>PT: Rosenheim</td> <td>Name:</td> <td>AT44889</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DNB: Freilassung</td> <td>Datum:</td> <td>14.05.2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Skala:</td> <td>1:2000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt:</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATV-Nr.:	Kon. aktiver Auftrag	Aut:	1.0	ATV-Nr.:	Fest. aktiver Auftrag	Blatt:	Lageplan	Titel:	Bld	Yst:		Bemerkung:	PT: Rosenheim	Name:	AT44889		DNB: Freilassung	Datum:	14.05.2025			Skala:	1:2000			Blatt:	1	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
ATV-Nr.:	Kon. aktiver Auftrag	Aut:	1.0																													
ATV-Nr.:	Fest. aktiver Auftrag	Blatt:	Lageplan																													
Titel:	Bld	Yst:																														
Bemerkung:	PT: Rosenheim	Name:	AT44889																													
	DNB: Freilassung	Datum:	14.05.2025																													
		Skala:	1:2000																													
		Blatt:	1																													


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

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
18	Gemeindewerke	<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> 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 Entnah-</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, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</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
		<p>mestelle 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 abgerufen werden. Der Geltungsbereich liegt vollständig im Fernwärmesatzungsgebiet.</p> <p>Link: Fernwärmesatzung</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</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, 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
		<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, 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: 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>

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
20	LRA BGL	<p>[...] AB 322 Wasserrecht</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>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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>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.</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><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): Sh. oben unter Einwendungen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</p> <p><u>Verfahren:</u> –</p>		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<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 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. (<i>Abstandsflächentiefe</i>): 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>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. 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>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
		<p>5. <i>(Abgrenzungsverlauf des SO):</i> Der Abgrenzungsverlauf des SO südlich und nördlich der westlich gelegenen Grünfläche erscheint wenig plausibel. Welche städtebaulichen Gründe erfordern diese Gebietsfestsetzung?</p> <p>6. <i>(Nutzung des Daches für Kleinkinderspielplatz):</i> 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>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 Angebotsbebauungsplan. 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 Bebauungsplanebene ergeben, wird die 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, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</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
		<p>7. (<i>Abwehrender Brandschutz</i>): Bereits bei der Bebauungsplanung sollten die Belange des abwehrenden Brandschutzes beachtet werden.</p> <p>AB 321 Immissionsschutz 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>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</p> <p><u>Wasserrecht:</u> 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>FB 33 Naturschutz Laut Kap. 6.10.1 der vorliegenden Begründung zur 1. Änderung des B-Plans "Mitterfelden Nordwest -</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.</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
		<p>Gemeinbedarfsflächen" ist ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aktuell in Bearbeitung. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn dieser vorliegt.</p> <p>FB 41 Gesundheitswesen</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 und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	<p>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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p><u>Dachnutzung als Spielplatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine giftigen Pflanzenarten für die Begrünung • Sandspielplätze sind einzuzäunen sowie abdeckbar auszuführen. Der Sand darf nicht durch Schadstoffe belastet sein. Die Qualität ist bei Neubefüllung vom Lieferanten durch Zertifikat nachzuweisen. • Unfallverhütungsmaßnahmen sind entsprechend der DGUV-Broschüre 202-022 (https://publikationen.dguv.de/widgets/pdf/download/article/1383) zu treffen. • 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) <p>S030 Klimaschutzmanagement Zum aktuellen Planstand werden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde 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>FB 11 Amt für Kinder, Jugend und Familie 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> <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
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 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, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p><u>Stellungnahme vom 23.05.2025</u> [...] 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>	<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
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"> • Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH • Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<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
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>Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der Stadt Freilassing / Sitzung Nr. 6 vom 20. Mai 2025 – öffentlich –</p> <p>6. 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</p> <p>Die Gemeinde Ainring betreibt ein Bebauungsplanverfahren mit der Ziel- und Zweckbestimmung der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes bestehend aus einem Edeka-Supermarkt mit rd. 1.700 m² Verkaufsfläche (VK), einem Aldi-Discountmarkt mit rd. 1.100 m² VK und einem dm-Drogeriefachmarkt mit rd. 799 m² VK im Ortsteil Mitterfelden. Zusammen mit dem am Standort bereits vorhandenen Penny Discountmarkt mit einer Größe von rd. 799 m² 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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Einzelhandelsagglomeration mit 4.400 m² 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"> • mit dem Ainringer Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt Freilassing, insbesondere auf den „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ • und den Verkehr zu erwarten sind und • das Vorhaben deshalb im Ergebnis auch raumordnerisch unzulässig ist. <p>Auf die Verwaltungsvorlage zum Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vom 06.02.2024 wird hingewiesen.</p> <p><u>Begründung:</u> 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</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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Planungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Demnach sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei 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>Raumordnerische Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens in Ainring</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></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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>- <u>für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden;</u> diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,</p> <p>- 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.</p> <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"> - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. <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>		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>- <u>soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020</u></p> <p>- <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. 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</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 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>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 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 Freilassingener Innenstadt.</p>	<p>Die Gemeinde Ainring kann nicht für die Regierung von Oberbayern sprechen. 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. Auf die Stellungnahme der CIMA GmbH München in Anhang 1 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 Freilassingener Innenstadt entfällt, geht fehl.</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><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 „Verdichtungsraum“ mit rd. 4.400 m² 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</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 Verträglichkeitsanalyse 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>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>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 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>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, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<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><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>Städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens in Ainring</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</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 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</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>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 Freilassinger 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 Freilassinger Innenstadt (Magnetfunktion) können solche erheblich über dem Anhaltswert von 10 % liegenden Umverteilungen bezüglich ihrer</p>	<p>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 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</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>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>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>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. 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.</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><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><u>Beschluss:</u> Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung eine Stellungnahme entsprechend dieser Vorlage und der als Anlage beigefügten gutachterlichen Stellungnahme des 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.</p> <p><u>Ergänzende Stellungnahme des Büros Dr. Acocella:</u> 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</p>	<p>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>Es wird hinweislich angemerkt, dass die richtige Ortsbezeichnung „Mitterfelden“ lautet.</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>eines SO) die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens - zwei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt - geschaffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Lebensmittelmarkt soll als Supermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.700 m² realisiert werden. In Aussicht genommen als Betreiber ist die Fa. Edeka. • Der andere Lebensmittelmarkt soll als Discounter mit 1.100 m² VKF realisiert werden. Betreiber soll die Fa. Aldi werden. • Der Drogeriemarkt soll mit 799 m² VKF realisiert werden. Betreiber soll die Fa. DM werden. <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>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>Zunächst ist festzuhalten, dass die Auswirkungenanalyse der CIMA GmbH München den allgemein anerkannten fachlichen Standards für städtebauliche und einzelhandelsbezogene Verträglichkeitsanalysen entspricht.</p> <p>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 –</p>	

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Kongruenz von B-Plan und zugrunde liegender Untersuchung 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"> • Nicht festgesetzt werden kann der künftige Betreiber. • 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. <p>Verlagerung Vorliegend wird eine Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes in Ainring (Salzburger Straße) an den</p>	<p>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. Um jedoch die Festsetzungen noch klarer zum Ausdruck zu bringen erfolgt in der Planzeichnung 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Es erfolgt in der Planzeichnung eine flächenmäßige Zuordnung der jeweiligen Verkaufsfläche.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Plan-</p>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>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.</p> <p>Hier fehlen bau- und planungsrechtliche Aussagen der CIMA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.] • 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 am Altstandort wirkungsmindernd zu berücksichtigen (so aber CIMA z.B. S. 37). 	<p>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>änderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Marktanteilkonzept 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"> • 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>" • 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 Betreibers), sind Verträglichkeitsuntersuchungen 	<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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>betreiberunabhängig zu erstellen - weil der Betreiber im B-Plan nicht festgesetzt werden kann (vgl. oben).</p> <p>Leistungsfähigkeit der Vorhaben: Flächenleistungen 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 ent-</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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>sprechend Hahn Retail Real Estate Report 2024/25 verglichen, erhöht sich die Abweichung weiter. Insbesondere beim DM-Markt erscheint es völlig unplausibel, dass eine deutlich <i>über</i>durchschnittlich große Filiale (799 m² VKF gegenüber 632 m² 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>„Systemwettbewerb“ 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"> • 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%). 	<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>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Dies ist nur erklärbar, wenn es Wettbewerb auch zwischen Betriebstypen gibt.</p> <p>Ist-Situation im Drogeriebereich Merkwürdig erscheint die Argumentation, dass <i>"zur besseren Übersicht"</i> (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>Nachvollziehbarkeit der abgeleiteten Umverteilungen Die Umverteilungen erscheinen untereinander nicht wirklich nachvollziehbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). • Warum sollten z.B. im Drogeriebereich die Umverteilungen gegen die Innenstadt von Freilassing - in der sich zwei der drei in der 	<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</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>Stadt vorhandenen Drogeriemärkte befinden (Rossmann und Müller) - (rd. 8%) geringer sein als insbesondere diejenigen gegen die sonstigen integrierten Lagen in der Stadt - in 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>Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes künftig für ihre Einkäufe zumindest anteilig umorientieren werden. Im Umkehrschluss entstehen bei den bisherig aufgesuchten Standortlagen Umsatzverluste. 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>	

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>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. €.] Nach den CIMA-Berechnungen sollen die Umverteilungen gegen die gesamte Innenstadt von Freilassing rd. 8% erreichen (Tab. 11). 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. [Dies würde erst recht gelten, wenn die Verlagerung im planungs- und baurechtlichen Sinne nicht sichergestellt würde.] 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. 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>Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den von der CIMA GmbH München abgeleiteten Umsatzumverteilungen wird seitens des Büros Dr. Acocella insbesondere kritisch angemerkt, dass 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. 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 Freilassing 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.</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>LEP - Agglomeration Auch nach den Ausführungen der CIMA sind zwei der drei Aspekte, die eine Agglomeration ausmachen, erfüllt (S. 47):</p>	<p>Nachgeordnet sind jedoch auch die dort ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen. 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 Verkaufsfläche 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</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
		<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Diese stehen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang. <p>Allerdings verneint die CIMA eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit. Begründet wird dies mit der Umsatzherkunft entsprechend Marktanteilkonzept.</p> <p>Insbesondere bezüglich des Drogeriemarktes wurde aber aufgezeigt, dass der von CIMA abgeleitete Planumsatz nicht einem worst case entspricht (vgl. oben "Flächenleistungen").</p> <p>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>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 damit die überörtliche Relevanz möglicherweise unterschätzt werden.</p> <p>Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern definiert eine Agglomeration als Ansiedlung, die drei Merkmale erfüllt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mindestens drei Einzelhandelsbetriebe, 2. räumlich-funktionaler Zusammenhang, 3. erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit. <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 Raumbedeutsamkeit 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.</p> <p>Die vorgebrachte Kritik, dass bei einem Drogeriemarkt mit überdurchschnittlicher Verkaufsfläche sowie bei einem insgesamt überdurchschnittlich</p>	

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

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

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>LEP - Lage in der Gemeinde 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>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, 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>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>LEP - zulässige Verkaufsflächen 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 Raumleis-</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 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</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>tungen sowohl der Supermarkt (1.700 m² VKF; gerade noch) als auch der Discounter (1.100 m² VKF) einzeln betrachtet zulässig.</p> <p>Sofern der Tatbestand der Agglomeration erfüllt ist, wären darüber hinaus beide Vorhaben (und der Drogeriemarkt sowie evtl. der Penny-Markt) zusammen zu betrachten.</p> <p>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 m² VKF).</p>	<p>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 m² VKF) als auch der Discounter (1.100 m² 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 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>	

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Ergebnisse</p> <p>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: Zumindes für den Drogeriemarkt ist davon auszugehen, dass mehr als die Hälfte des Umsatzes von außerhalb der Gemeinde Ainring stammt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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"> • 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. • Dies gilt erst recht, wenn berücksichtigt wird, dass für den Drogeriemarkt ein deutlich höherer Umsatz zu erwarten ist. • Angesichts der Bedeutung der beiden Märkte für die Innenstadt erscheinen wesentliche Beeinträchtigungen wahrscheinlich. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Standort im Norden von Mitterfelden ist für die Ansiedlung von Einzelhandels-großprojekten geeignet. Die Verkaufsflächen-größen für die einzelnen Märkte sind ebenfalls LEP-konform.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Plan-änderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		Wir hoffen, diese Ausführungen beantworten Ihre Fragen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.		

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 m² Verkaufsfläche), eines Discounters (1.100 m² Verkaufsfläche) und einer Drogerie (800 m² 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>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.</p> <p>Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt gefährdet die Existenz des bestehenden 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 , 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 m² 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.</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>Sie verstößt gegen die Ziele der Raumordnung in Nr. 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</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>anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine 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 m². Es ist überdimensioniert und verstößt gegen das Ziel in Nr.</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</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>5.3.3. LEP, das den Umfang der zulässigen Verkaufsflächen beschränkt. 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 m² 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</p>	<p>ebenso wie die Vermutung einer zu groß dimensionierten Verkaufsfläche rechnerisch nicht 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</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>ersetzen und bedarfs- und nachfragegerecht zu ergänzen. Diese Ausführungen stehen im Widerspruch zu dem geplanten Vorhaben, das einen Lebensmittel-Discountmarkt mit 1.100 m² 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 m² die Planung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m² erforderlich machen sollte, zumal der geplante Lebensmittelvollsortimenter ohnehin eine Verkaufsfläche von 1.700 m² 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 m² deckt Discount-Bedarf und -Nachfrage in der Gemeinde Ainring. Die Planung eines zusätzlichen Discount-Marktes ist daher weder bedarfs- noch nachfragegerecht.</p>	<p>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>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>	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>1. Raumordnerische Unvereinbarkeit – Verstoß gegen das Zentrale-Orte-Prinzip</p> <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 Freilassing-er 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</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 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 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</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>(auch durch die Gemeinde Ainring selbst beauftragten) Gutachten ist eine Kaufkraftverlagerung von über 10 % zu erwarten. Diese 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 Freilassingener 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>landesplanerische Verträglichkeitsanalyse 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 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.</p> <p>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</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>Sicherung und Stärkung der lokalen Nahversorgungsstrukturen beiträgt.</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 dargelegt, 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>5. Schutz der Innenstadt – Gleichwertige Lebensverhältnisse</p> <p>Im Sinne des Ziels der „gleichwertigen Lebensverhältnisse“ in Stadt und Land (Art. 72 Abs. 2 GG, § 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"> 1. Die Ablehnung des geplanten Drogeriemarkts in Mitterfelden, 2. eine umfassende raumordnerische Prüfung der Auswirkungen auf Freilassing, 3. die Einhaltung des Zentrale-Orte-Konzepts, sowie 4. eine Gesamtbewertung des Projekts als unzulässige Agglomeration gemäß Landes- und Regionalplanung. <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>