

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgang:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Eingegangene Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange			
Nr.	Schreiben vom	Behörde/Einwender	Verzicht auf weitere Beteiligung am Verfahren
1	10.06.2025	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Bundeswehr)	<input type="checkbox"/>
2	12.06.2025	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. (BIV)	<input type="checkbox"/>
3	12.06.2025	Eisenbahn Bundesamt	<input type="checkbox"/>
4	16.06.2025	Pledoc GmbH	<input type="checkbox"/>
5	25.06.2025	Bayernwerk Netz GmbH	<input type="checkbox"/>
6	30.06.2025	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF TS)	<input type="checkbox"/>
7	03.07.2025	Wasserwirtschaftsamt Traunstein (WWA TS)	<input type="checkbox"/>
8	07.07.2025	Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern	<input type="checkbox"/>
9	10.07.2025	Vodafone Deutschland GmbH	<input type="checkbox"/>
10	11.07.2025	Landratsamt Berchtesgadener Land (LRA BGL)	<input type="checkbox"/>
11	11.07./15.07.2025	Stadt Freilassing (vorläufige Stellungnahme vom 11.07.2025, angepasst durch verspätet eingegangene Stellungnahme vom 15.07.2025)	<input type="checkbox"/>
12	11.07.2025	Regierung von Oberbayern	<input type="checkbox"/>
13	14.07.2025	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK)	<input type="checkbox"/>
14	14.07.2025	Regionaler Planungsverband Südostbayern	<input type="checkbox"/>
15	14.07.2025	Staatliches Bauamt Traunstein (StBA TS)	<input type="checkbox"/>
16	14.07.2025	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	<input type="checkbox"/>
17	17.07.2025	Kreisheimatpfleger Landkreis Berchtesgadener Land (verspätet eingegangene Stellungnahme)	<input type="checkbox"/>

Private Stellungnahmen:			
Nr.	Schreiben vom	Einwender	
1	08.07.2025		

Die Stellungnahmen werden im Einzelnen vorgetragen.

Das beauftragte Planungsbüro Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH und die Bauverwaltung nehmen zu den einzelnen Punkten nachfolgend Stellung. An der Abwägung hat Herr Rechtsanwalt Engelman von der Kanzlei Messerschmidt und Kollegen PartmbB mitgewirkt.

Allgemeiner Hinweis:

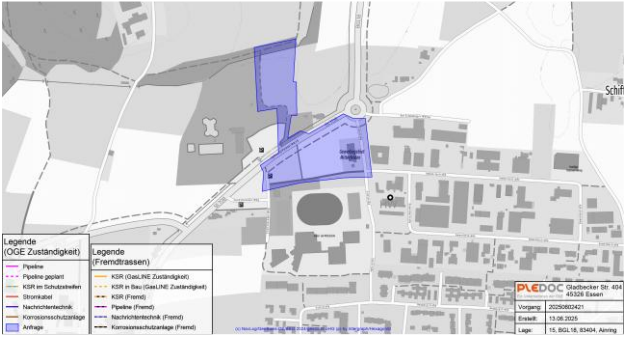
Die Stellungnahmen entsprechen inhalt- und textlich dem eingegangenen Original. Durch die Verwaltung erfolgen keine Korrekturen zur Rechtschreibung und Grammatik. Schwärzungen erfolgen gem. der gesetzlichen Datenschutzvorgaben.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
1	Bundeswehr	[...] zu o.g. Bebauungsplan erhalte ich die abgegebene Stellungnahme der Bundeswehr (Unser Zeichen: VI-0447-25-FNP) aus der ersten Beteiligung aufrecht. Es bestehen weiterhin keine Bedenken. [...]	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die Behandlung der Stellungnahme der Bundeswehr im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wird ergänzend 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
2	BIV	[...] herzlichen Dank für die Zuleitung der Unterlagen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Aus Sicht des Bayerischen Industrieverbandes Baustoffe, Steine und Erden e.V. bestehen keine Einwände. [...]	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	Eisenbahn Bundesamt	[...] Ihr Schreiben ist am 10.06.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die Behandlung der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wird ergänzend 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
		<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring 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 befindlichen Flurstücken mit den Flurnummern 370 TF, 457 TF, 627 TF, 628 TF, 629, 629/1 TF, 629/2, 632/1 TF, 2381 TF, 2382 TF, 2384, 2946 TF und 2948 TF der Gemarkung Ainring vorbeiführen. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.05.2025, Gz.: 65147-651pt/014-2025#326. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@diebstellnahme.wird.zur.kennntnis.genommen, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde ebenfalls am gegenständlichen Verfahren beteiligt.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 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde ebenfalls am gegenständlichen 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
		<p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> 		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
5	Bayernwerk Netz GmbH	<p>[...] gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Transformatorstation(en) Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.	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>beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen. [...]</p>		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
6	AELF Traunstein	Es bestehen keine Einwände	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
7	WWA Traunstein	<p>[...] das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" der Gemeinde Ainring zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4621-BGL Ain-9966/2025 vom 13.05.2025 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen. Folgendes möchten wir ergänzen:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die Behandlung der Stellungnahme des WWA Traunstein im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wird ergänzend 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
		<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht möchten wir darauf hinweisen, dass entgegen der Aussage auf Seite 10 im Hydrotechnischen Gutachten vom 23.04.2025 mit Ergänzung vom 02.06.2025 der Geschiebezuschlag bei einem HQextrem 15% beträgt und nicht 5%.</p> <p>Die Lage des Überschwemmungsgebiets HQextrem wurde im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet.</p> <p>Der Planungsbereich ist nach dem hydraulischen Modell von aquasoli (Stand 02.06.2025) teilweise bei HQextrem (d.h. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) betroffen. In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen u.a. derartige Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 9 WHG nachrichtlich übernommen werden und im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden. [...]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, das hydrotechnische Gutachten wird gemäß nebenstehenden Hinweisen redaktionell fortgeschrieben. Eine Planänderung resultiert hieraus nicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf eine Darstellung des Überschwemmungsgebiets bei HQextrem wurde bisher in der Planzeichnung der 6. Änderung des FNP verzichtet, da auch der Gesamt-FNP ein solche nicht beinhaltet. Der Stellungnahme folgend wird das entsprechende Überschwemmungsgebiet jedoch redaktionell als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung der 6. Änderung ergänzt.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die HQextrem-Flächen bereits dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben redaktionell angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben redaktionell angepasst.</p>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
8	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
9	Vodafone	<p>[...] wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.06.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.	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
		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.		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
10	Landratsamt BGL	<p>[...] in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme von den von Ihnen angeforderten Arbeits- und Fachbereichen des Landratsamtes Berchtesgadener Land zu der im Betreff genannten Bauleitplanung.</p> <p>Wir bitten Sie, bei einer eventuellen Veröffentlichung aus datenschutzrechtlichen Gründen nur diese Anlage herauszugeben.</p> <p>AB 321 Immissionsschutz Die untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ainring wie folgt Stellung: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring soll im Parallelverfahren zur 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsfläche“ geändert werden. Durch dieses Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel und für die Neuordnung bzw. Erweiterung der Freizeitanlagen geschaffen werden. Den Ausführungen der vorgelegten Begründung bzw. des Umweltberichts kann aus fachtechnischer Sicht grundsätzlich gefolgt werden. Da die potentiellen Lärmkonflikte erkannt wurden und offensichtlich vollumfänglich auf Bebauungsplanebene gelöst werden können,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zustimmend 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>besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen In ortsplanerischer Hinsicht werden grds. keine Bedenken oder Anregungen geäußert. Aufgefallen ist, dass die Änderung des Landschaftsplans nicht im Titel des Plans enthalten ist.</p> <p>FB 33 Naturschutz Es bestehen keine Bedenken, sofern alle in den Unterlagen dargelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten. Mit den Ausführungen im Flächennutzungsplan zum Thema Altlasten besteht Einverständnis.</p> <p>FB 41 Gesundheitswesen / Hygiene- Umweltmedizin Es sind keine Belange der Fachstelle berührt.</p> <p>FB 23 Straßenverkehrswesen Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Im Verfahren wurde bereits seitens der Gemeinde Ainring die Fachstelle, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, am 08.06.2025 beteiligt, ob für das Plangebiet denkmalfachliche Belange betroffen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Titel der 6. Änderung des FNP wird redaktionell angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird auf die Behandlung der Stellungnahme des WWA Traunstein zum gegenständlichen Verfahren verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden wie nebenstehend beschrieben redaktionell angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p> <p>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 Untere Denkmalschutzbehörde wird sich der Stellungnahme des BLfD's anschließen.</p> <p>S030 Klimaschutzmanagement Von Seiten der Fachstelle können derzeit keine Stellungnahmen in Bauleitplanverfahren abgegeben werden.</p> <p>FB 11 Amt für Kinder, Jugend und Familien Von Seiten der Fachstelle wurde im zur Verfügung stehenden Zeitraum keine Stellungnahmen in Bauleitplanverfahren abgegeben.</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
11	Stadt Freilassing	<p>[Stellungnahme vom 15.07.2025:]</p> <p>[...] bezugnehmend auf die untenstehende E-Mail vom 11.07.2025 teilen wir Ihnen mit, dass der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing in seiner Sitzung am 15.07.2025 beschlossen hat, im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ sowie zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ainring keine Stellungnahme abzugeben. [...]</p> <p>[Vorläufige Stellungnahme vom 11.07.2025 (zurückgezogen):]</p> <p>[...] folgend erhalten Sie – wie angekündigt – die vorläufige Stellungnahme der Stadt Freilassing zu den Bauleitplanverfahren</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die nachfolgende, vorläufige Stellungnahme inhaltlich stark auf die nachgeordnete, verbindliche Bauleitplanung, nicht auf die gegenständliche, vorbereitende Bauleitplanung bezog. Zum besseren Verständnis der Behandlung der Stellungnahme wurden nachfolgend auch 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>- 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring - 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“, vorbehaltlich des noch ausstehenden Beschlusses des BUEA am 15.07.2025. [...]</p> <p>[vorläufige Stellungnahme:] „Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ wird nun im Rahmen des laufenden Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB weitergeführt, obwohl dem Verfahren kein erforderlicher Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegt.“</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</p>	<p>Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, inhaltlich wird jedoch widersprochen. Wie in Ziff. 1 § 2 der Satzung beschrieben stellt im Bereich der Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel““ gem. Ziff. 2. A. § 4 die Planzeichnung gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind somit in einem Plandokument vereinigt.</p> <p>Nach dem Mustereinführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (Ziff. 7.4) genügt es, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Detaillierungsgrad eines Angebotsbebauungsplans aufweist. Die obergerichtliche Rechtsprechung (z.B. BayVGH, U. v. 20.04.2011, Az. 15 N 10.1320) weist zudem darauf hin, dass Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan auch aus einem Plandokument bestehen können.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird klargestellt, dass für die Zulässigkeit des Vorhabens die Bewertung der höheren Landesplanungsbehörde maßgeblich ist.</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>Ortsteil Mitterfelden (siehe Anlage 1 zu TOP 2). Zusammen mit dem am Standort bereits vorhandenen Penny Discountmarkt mit einer Größe von rd. 799 m² VK soll damit eine faktische 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 mit einer Ergänzung im Rahmen der o.g. Anhörung vor (siehe Anlagen 3 und 4 zu TOP 2).</p> <p>Nach Auswertung dieser Auswirkungsuntersuchung durch Verwaltung unter Zuhilfenahme einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Acocella, Lörrach vom 13.05.2025 (siehe Anlage 7 zu TOP 2), 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>Begründung: 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 Rück-</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 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>sichtnahme auf 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>Raumordnerische Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens in Ainring Die raumordnerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten (ab 800 m² Verkaufsfläche) erfolgt in Bayern nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020, dort nach den unter Punkt 5.3 genannten, im Wesentlichen drei Kriterien.</p> <p>„5.3.1 Lage im Raum (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.</p> <p><u>Abweichend sind Ausweisungen zulässig:</u> - für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs</p>	<p>Die Sachverhaltsdarstellung 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
		<p>dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe. 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)</p> <p><u>Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.</u> 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)</p> <p><u>Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020</u> - <u>soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.</u> 		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p><u>der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“</u> Nach telefonischer Rückfrage bei der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 – Landes- und Regionalplanung am 25.01.2024, wurde die seinerzeit in der Presse beschriebene raumordnerische Zustimmung zum Vorhaben in Ainring grundsätzlich bestätigt und hinsichtlich der vorgenannten drei Voraussetzungen wie folgt begründet:</p> <p>Zu 5.3.1. Lage im Raum (Z) sowie zu 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z):</p> <p>Die Einhaltung dieser landesplanerischen Voraussetzung wird so begründet, als es im benachbarten Stadtgebiet Freilassing die jeweiligen Märkte „Edeka“, „Aldi“ und „dm (oder einen anderen Drogeriemarkt)“ bereits gibt und deshalb davon auszugehen sei, dass aufgrund dieser Angebote nicht von Freilassing nach Mitterfelden gefahren werde, um in denselben Märkten dort einzukaufen – insofern gehe man von keiner Kaufkraftumverteilung von Freilassing nach Ainring aus.</p> <p>In der Konsequenz heißt dies, dass jeder neue Markt in der jeweiligen Größenordnung der Verkaufsfläche von der Regierung von Oberbayern einzeln betrachtet und bewertet wurde, nicht aber die mögliche Umsatzverteilung aufgrund einer Magnetwirkung der entstehenden Einzelhandelsagglomeration.</p> <p>Die Regierung von Oberbayern geht bei dieser Betrachtung offenbar von einem „Systemwettbewerb“ aus, das heißt, sie unterstellt, dass von einem Vorhaben vorrangig gleiche bzw. ähnliche</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. Die landesplanerische Zulässigkeit ist jedenfalls sowohl durch die vorliegende schriftliche Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als auch durch die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse der CIMA GmbH München nachgewiesen.</p> <p>Die Gemeinde Ainring kann nicht für die Regierung von Oberbayern sprechen. Die Methodik der CIMA GmbH München aber basiert auf anerkannten Standards zur Wirkungs-</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>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 großflächiger Einzelhandelszentren kommt die Landesplanung somit regelmäßig zu dem Ergebnis, dass es sich nicht um eine landesplanerisch zu bewertende Einzelhandelsagglomeration handelt. Im Ergebnis entfällt damit der landesplanerische Schutz der Freilassing Innenstadt.</p> <p><u>Fazit der Verwaltung zu 5.3.1 Lage im Raum (Z) sowie zu 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z):</u></p> <p>Die zentralörtliche Gliederung, d.h. die den Gemeinden Ainring und der Stadt Freilassing landesplanerisch zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unter Schutz gestellt. Der Gemeinde Ainring kommt die vorgesehene Größenordnung großflächigen Einzel-</p>	<p>prognose im Einzelhandel, bei denen ein überwiegender „Systemwettbewerb“ unterstellt wird, ohne andere Effekte auszuschließen. Die Kritik hinsichtlich der langfristigen Marktveränderungen ist berechtigt, für die städtebaulich relevante Bewertung kurzfristiger, raumwirksamer Auswirkungen jedoch nicht ausschlaggebend. Eine methodische Anpassung erscheint daher nicht erforderlich. Die Kritik wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Einschätzung erfolgt nicht.</p> <p>Auf die Stellungnahme der CIMA GmbH München 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 Freilassing Innenstadt entfällt, geht fehl.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist zunächst klarzustellen, dass die Angabe zur Verkaufsfläche nicht zutrifft. Die landesplanerische Zulässigkeit ist sowohl durch die vorliegende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als auch durch die</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>handels als landesplanerisch ausgewiesener „Verdichtungsraum“ mit rd. 4.400 m² zentrenrelevanten Verkaufsfläche nicht zu, da sie über eine Nahversorgungsfunktion 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 „GLOBUS-Markt“ der aufgrund auch seiner Sortimentsstruktur eine teilweise oberzentrale Versorgung der überörtlichen Bedarfsdeckung wahrnimmt.</p> <p>Mit der frühzeitigen Zusage vom Ziel 5.3.1 (zentralörtliche Gliederung) abzuweichen – ohne das Abwarten des Prüfergebnisses möglicher Umsatzverteilungen – hat sich die Raumordnungsbehörde nach Auffassung der Verwaltung über die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms hinweggesetzt. Die Raumordnungsbehörde sollte deshalb nun, nachdem eine Auswirkungsuntersuchung der CIMA vorliegt, gebeten werden, diese Prüfung nachzuholen.</p> <p>Demnach liegen die Kaufkraftziffern mit dem CIMA Gutachten vom 22.05.2024 nun zwar vor, ihr methodisches Zustandekommen ist entsprechend der Stellungnahme vom Büro Dr. Acocella vom</p>	<p>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>	

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>13.05.2025 allerdings in relevanten Teilen in Frage zu stellen.</p> <p>Mit der Einordnung des Vorhabens durch die Regierung von Oberbayern als „Nicht-Agglomeration“ entsprechend 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm, die mit einer Lebensmittelagglomeration verbundene Magnetwirkung über die Nahversorgung hinaus sowie die damit einhergehende „Nicht-Überprüfung“ potenzieller raumordnerischer Auswirkungen, hat sich die Raumordnungsbehörde ebenfalls über die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms hinweggesetzt.</p> <p>Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich beim Ainringer Vorhaben um eine „Agglomeration des großflächigen Einzelhandels“ ohne Interpretationsspielraum.</p> <p>Auch diese Auffassung wird durch die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 bestätigt.</p> <p>Zu 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)</p> <p>Der vorgesehene Standort wird von der Raumordnungsbehörde als integrierte Lage angesehen, da er in einem Radius von nicht mehr als 500 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt liegt.</p> <p>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</p>	<p>Die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 13.05.2025 wurde durch die ergänzende gutachterliche Stellungnahme der CIMA GmbH München vom 23.05.2025 auf Basis von konkreten Vorhaben- und Ortskenntnissen fundiert widerlegt.</p> <p>Die CIMA GmbH München kommt in ihrer Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit aufweist und damit nicht als Agglomeration im Sinne des LEP einzustufen ist. Zwar sieht auch das CIMA-Gutachten zwei von drei Kriterien erfüllt (Mehrzahl von Betrieben sowie räumlich-funktionaler Zusammenhang), verneint aber das dritte Kriterium – die erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit – mit Verweis auf die modellhafte Herleitung der Umsatzherkunft nach dem Marktanteilkonzept.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auch hier werden die Äußerungen der Regierung von Oberbayern jedoch unvollständig bzw. fehlerhaft wiedergegeben.</p> <p>In ca. 250 m Entfernung befinden sich Wohngebiete, die von einer Mischung aus Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern geprägt sind. In einem Radius von ca. 500 m befindet sich ein großer Teil der Ortslage Mitterfelden und damit ein erheblicher Bevölkerungsanteil der Gemeinde Ainring.</p> <p>Es ist ferner nicht zu befürchten, dass der bisherige Einzelhandelsstandort zusätzlich weiter</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>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 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</p>	<p>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 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. In Summe sind lt. diesem Gutachten durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvor-</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>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 Freilassing Innenstadt am stärksten von Umverteilungen getroffen werden: Für diese ist selbst nach den CIMA-Berechnungen von Umverteilungen von deutlich über 10 % auszugehen.</p> <p>Da insbesondere der von CIMA für den Drogeriemarkt auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes abgeleitete Planumsatz deutlich zu niedrig erscheint (vgl. Ausführungen Dr. Acocella zu "Flächenleistungen"), ist allerdings ohnehin schon im Durchschnitt von Umverteilungen von mehr als 10 % auszugehen. Die Märkte Müller und Rossmann würden in deutlich höherem Maß getroffen.</p> <p>Angesichts der Bedeutung von Müller und Rossmann für die Freilassing Innenstadt (Magnetfunktion) können solche erheblich über dem Anhaltswert von 10 % liegenden Umverteilungen bezüglich ihrer Auswirkungen nicht relativiert werden. Die als zentrale Versorgungsbereich ausgewiesene Innenstadt Freilassing wird durch das Vorhaben in Ainring wesentlich beeinträchtigt.</p> <p><u>Auswirkungen auf den Verkehr</u> Zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB liegt nun die Verkehrsuntersuchung (Anlage 5 vom 28.05.2025) vor.</p>	<p>haben 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 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. Die verkehrstechnische Untersuchung beschreibt im Kapitel „Sonderbetrachtung des weiteren</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 Rahmen des Verkehrsgutachtens bitten wir weiterhin um Prüfungen zu folgenden Aspekten: <u>Unfallhäufungsstelle Kreisverkehr B 304 / Traunsteiner Straße:</u> Das Staatliche Bauamt Traunstein hat in seinen jüngsten Stellungnahmen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der bestehende Kreisverkehr an der B 304 / Traunsteiner Straße als Unfallhäufungsstelle klassifiziert wurde. Wir bitten daher um eine vertiefte Analyse dieses Verkehrsknotens. Eine dauerhaft leistungsfähige und sichere Funktionalität des Verkehrsknotens ist nachzuweisen und zu gewährleisten.</p> <p><u>Zusätzliche Belastung Kreisverkehr B 304 / Reichenhaller Straße</u> Es ist davon auszugehen, dass auch der Kreisverkehr B 304 / Reichenhaller Straße von den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein wird.</p> <p><u>Belastung der Zu- und Abfahrt über die B 20</u> In direkter Folge ist auch die Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrt von der B 304 auf die B 20 zu überprüfen und nachzuweisen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung dieser Punkte im Verkehrsgutachten.</p> <p>Unsere Stellungnahme zum Verkehr halten wir aufrecht, da in dem nun vorgelegten Verkehrsgutachten die von der Stadt Freilassing geforderten Verkehrsknotenpunkte nach wie vor nicht betrachtet wurden.</p> <p>Fazit:</p>	<p>Umfelds“ (Seite 25), dass die Knotenpunkte für den Planfall bereits im näheren Umfeld des Vorhabens keine relevanten Qualitätseinbußen im Vergleich zum Prognose-Nullfall aufweisen. Ferner treten bereits im näheren Umfeld keine Verschlechterungen an den Qualitätsstufen im Vergleich zur Situation ohne Neuverkehr auf. Im weiteren Straßennetz verteilt sich der zusätzliche Verkehr zunehmend, sodass der Neuverkehr dort nur eine nachgeordnete Rolle spielen wird. Dementsprechend verringert sich auch im Zuge der B304 mit zunehmender Entfernung die anteilige Verkehrsmenge der Neunutzung. An den Kreisverkehren B304 / Traunsteiner Straße sowie B304 / Reichenhaller Straße sind durch den geringen Anteil des Neuverkehrs am prognostizierten Gesamtaufkommen allenfalls geringfügige Zunahmen der Wartezeiten zu erwarten. Auch am anschließenden teilplanfreien Anschluss an die B20 ist aufgrund der hohen Kapazität der kreuzungsfreien Knotenelemente nicht von signifikanten Veränderungen im Verkehrsfluss auszugehen. Zusammenfassend sind durch den Neuverkehr im direkten und im weiteren Umfeld keine kritischen Qualitätseinbußen an den umliegenden Knotenpunkten zu erwarten. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist daher eine weitergehende Betrachtung zusätzlicher Knotenpunkte nicht erforderlich.</p> <p>Die erforderlichen verkehrstechnischen Untersuchungen wurden, wie vorstehend ausgeführt, im aus verkehrsplanerischer Sicht erforderlichen Umfang ausgeführt.</p>	

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Die Verwaltung empfiehlt, die im Rahmen der Anhörung der Gemeinde Ainring nach § 4 Abs. 1 BauGB, ergänzt um die vorstehenden genannten farbig gekennzeichneten Punkte in dem jetzigen Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben.</p> <p><u>Ergänzende Stellungnahme des Büros Dr. Acocella:</u></p> <p>Sehr geehrter Bürgermeister Hiebl, sehr geehrter Herr Bertram, im Ortsteil Mitterfedden der unmittelbar südlich an Freilassing angrenzenden Gemeinde Ainring sollen durch die Aufstellung eines B-Plans (Ausweisung eines SO) die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens - zwei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt - geschaffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>Es wird hinweislich angemerkt, dass die richtige Ortsbezeichnung „Mitterfelden“ lautet.</p> <p>Die CIMA GmbH München wurde von der Gemeinde Ainring gebeten, zum Schriftsatz des Büros Dr. Acocella Stellung zu nehmen. Die CIMA-Stellungnahme wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt, auf Anhang 1 wird verwiesen:</p>	<p>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 haben uns beauftragt diese CIMA-Analyse zu prüfen.</p> <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 Fest- 	<p>Zunächst ist festzuhalten, dass die Auswirkungsanalyse der CIMA GmbH München den allgemein anerkannten fachlichen Standards für städtebauliche und einzelhandelsbezogene Verträglichkeitsanalysen entspricht. Als langjähriges Mitglied der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (kurz: gif e.V.) ist die CIMA an der Entwicklung von bundesweit gültigen Standards und Richtlinien für einzelhandelsrelevante Untersuchungen beteiligt, welche in Form von Publikationen als Ratgeber für Kommunen, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung dienen. Im vorliegenden Fall ist insbesondere die gif-Veröffentlichung „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen“ vom Juli 2020 zu Rate zu ziehen. Seitens der gif e.V. definierte Standards und Normen bilden die Grundlage für Einzelhandelsgutachten der cima – so auch für die vorlegte Auswirkungsanalyse für das Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Ainring.</p> <p>Die Untersuchung ist kongruent zum Planinhalt, da sie sich auf typisierte Betriebstypen bezieht, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt und steuerbar sind. Eine Festsetzung von konkreten Betreibern erfolgt nicht und ist auch nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Kritik wird nicht übernommen; eine Änderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen sind den Verfahrensunterlagen zu entnehmen und die gewählte Festsetzungssystematik wurde weder von der</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>setzung eines Lebensmitteldiscounters bzw. eines Supermarktes im B-Plan erfolgen soll.</p> <p>Verlagerung Vorliegend wird eine Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes in Ainring (Salzburger Straße) an den Vorhabenstandort angestrebt. An mehreren Stellen wird in der CIMA-Analyse zum bisherigen Standort ausgeführt, dass dort künftig - auch nach Aussagen der Gemeinde Ainring - kein Lebensmittelmarkt mehr möglich sei. Hier fehlen bau- und planungsrechtliche Aussagen der CIMA:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.] 	<p>Regierung von Oberbayern noch von der Bauaufsichtsbehörde beanstandet.</p> <p>Um jedoch die Festsetzungen noch klarer zum Ausdruck zu bringen erfolgte in der Planzeichnung eine flächenmäßige Zuordnung der Teilbaugebiete mit jeweils definierter Verkaufsfläche. Die Aufgliederung erfolgte mittels Knödelinie innerhalb des Bauraums. Der angepasste Planentwurf wurde im Rahmen des gegenständlichen, formellen Beteiligungsverfahrens ausgelegt. Diese flächenmäßige Festsetzung wird zusätzlich vertraglich gesichert.</p> <p>Es ist nicht zu befürchten, dass der bisherige Einzelhandelsstandort zusätzlich weiter betrieben wird. Dies ist betriebswirtschaftlich ausgeschlossen. Außerdem hat die Gemeinde Ainring das Objekt zwischenzeitlich notariell erworben und plant dort künftig ein Ärztehaus. Es ist also eine anderweitige Nachnutzung des Objekts am ehemaligen Standort vorgesehen. Die Annahmen des CIMA-Gutachtens sind insofern korrekt.</p>	<p>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"> 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>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</i> 	<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><i>Umsatzleistung aus, um einen Markt in der dargestellten Größenordnung tragfähig betreiben zu können."</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 betreiberunabhängig zu erstellen - weil der Betreiber im B-Plan nicht festgesetzt werden kann (vgl. oben). <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>überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße</i>.</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>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>Auch insofern stellt sich die Frage, ob die als Grundlage für die Ableitung der Umverteilungen für das Vorhaben angesetzten Umsätze einem worst case entsprechen - erst recht, wenn die Verbundeffekte der drei Teilvorhaben berücksichtigt werden.</p> <p>Im Hinblick auf den mehrfach von CIMA erwähnten realitätsnahen worst-case-Ansatz hätten u.E. höhere Flächenleistungen angesetzt werden sollen.</p> <p>Werden die von CIMA abgeleiteten mit den aktuellen durchschnittlich erreichten Flächenleistungen entsprechend Hahn Retail Real Estate Report 2024/25 verglichen, erhöht sich die Abweichung weiter. Insbesondere beim DM-Markt erscheint es völlig unplausibel, dass eine deutlich überdurchschnittlich große Filiale (799 m² VKF gegenüber 632 m² VKF) einen unterdurchschnittlichen 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>	<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</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"> • 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>Dies ist nur erklärbar, wenn es Wettbewerb auch zwischen Betriebstypen gibt.</p> <p>Ist-Situation im Drogeriebereich Merkwürdig erscheint die Argumentation, dass "zur besseren Übersicht" (S. 23) die Ist-Situation nur für den Lebensmittelbereich, nicht hingegen für den Drogeriebereich dargestellt wird. Wäre eine Darstellung analog zum Lebensmittelbereich erfolgt, so hätte sich gezeigt, dass schon bei Ansatz der CIMA-Umsätze nach Realisierung des Vorhabens eine Zentralität von etwa 90% erreicht würde. Würden im Hinblick auf einen realitätsnahen worst case die durchschnittlichen Flächenleistungen entsprechend Hahn Report 2023/24 angesetzt, so würde sich eine Zentralität von deutlich mehr als 100% ergeben: In das Grundzentrum Ainring würde per Saldo im Drogeriebereich Kaufkraft zufließen.</p> <p>Nachvollziehbarkeit der abgeleiteten Umverteilungen Die Umverteilungen erscheinen untereinander nicht wirklich nachvollziehbar.</p>	<p>genommen, eine Änderung der Einschätzung erfolgt nicht.</p> <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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.</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
		<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 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>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</p>	<p>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.</p> <p>Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Discounters und eines Drogeriemarktes Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum ausgelöst werden. Das bedeutet, dass sich die Bewohner im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes künftig für ihre Einkäufe zumindest anteilig umorientieren werden. Im Umkehrschluss entstehen bei den bisherig aufgesuchten Standortlagen 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</p>	<p>änderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>sollen: vorrangig betroffene - vorrangig nicht betroffene Betriebe. Dann würden sich voraussichtlich bezüglich der vorrangig betroffenen Betriebe deutlich ähnlichere (und damit nachvollziehbarere) relative Umverteilungen ergeben.</p> <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.</p>	<p>Kaufland – stärker betroffen ist als innerstädtische Fachmärkte. Die Innenstadt wird zwar ebenfalls tangiert, allerdings in geringerem Maß, da ihr drogeriespezifisches Angebot weniger umfassend ist und sich auch die Erreichbarkeit umständlicher gestaltet. Die verkehrliche Erreichbarkeit insbesondere des Anbieters Müller ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsberuhigung im Bereich der Hauptstraße eingeschränkt.</p> <p>Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den von der CIMA GmbH München abgeleiteten Umsatzumverteilungen wird seitens des Büros Dr. Acocella insbesondere kritisch angemerkt, dass 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 Versor-</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>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>gungsbereich 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. 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</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> <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. Insbesondere bezüglich des Drogeriemarktes wurde aber aufgezeigt, dass der von CIMA abgeleitete Planumsatz nicht einem worst case entspricht (vgl. oben "Flächenleistungen"). Da der Marktanteil in Ainring mit 35-30% (S. 32f.) kaum mehr steigerungsfähig erscheint, müssten zum Erreichen eines realitätsnahen worst-case-Umsatzes der Marktanteil für Teisendorf (Zone II - bisher 10-15%) bzw. die Streuumsätze höher ausfallen. In jedem Fall würde ein deutlich höherer Umsatzanteil von außerhalb Ainrings stammen und es käme zu dem - bei einer Gemeinde mit knapp 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern u.E. erwartbaren - Ergebnis, dass voraussichtlich mehr als die Hälfte des Umsatzes von außerhalb zufließen würde. Somit stellt das Vorhaben u.E. eine Agglomeration im Sinne des LEP dar.</p>	<p>niedrige 3 - 4 %. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht anzunehmen.</p> <p>Die CIMA GmbH München kommt in ihrer Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit aufweist und damit nicht als Agglomeration im Sinne des LEP Bayern einzustufen ist. Zwar sieht auch die CIMA zwei von drei Kriterien erfüllt (Mehrzahl von Betrieben sowie räumlich-funktionaler Zusammenhang), verneint aber das dritte Kriterium – die überörtliche Raumbedeutsamkeit – mit Verweis auf die modellhafte Herleitung der Umsatzherkunft nach dem Marktanteilkonzept. Kritisiert wird in einer Stellungnahme, dass der angesetzte Planumsatz (insbesondere beim Drogeriemarkt) nicht einem worst-case-Szenario entspricht, sodass die tatsächliche Einzugswirkung und 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</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>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 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</p>	

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
			<p>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 standort-angemessene Grundversorgungskonfiguration, die dem Versorgungsanspruch der Wohnbevölkerung entspricht und eine funktionale Nahversorgung innerhalb der Gemeindegrenzen ermöglicht. Das Vorhaben erfüllt damit in geeigneter Weise die raumordnerischen Zielsetzungen zur wohnortnahen Versorgung gemäß LEP und ist auch aus fachgutachterlicher Sicht städtebaulich vertretbar.</p> <p>Ebenfalls ist festzuhalten, dass die Regierung von Oberbayern als oberste Landesplanungsbehörde im Rahmen der Beteiligung eine schriftliche Stellungnahme abgegeben hat, in der sie die Einstufung des Vorhabens nicht als Agglomeration im Sinne des LEP bestätigt. Diese Einschätzung stützt sich ebenfalls auf die herangezogene Methodik und das dargestellte Nachfragepotenzial, und sie ist bei der Abwägung mit erheblichem Gewicht zu berücksichtigen.</p> <p>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</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>planungsrechtliche Steuerung des Vorhabens kann unter Berücksichtigung raumordnerischer Ziele und in Einklang mit den Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen.</p> <p>Das Vorhaben stellt entgegen der Stellungnahme keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP dar.</p> <p>Die Einstufung eines Einzelhandelsstandorts als „integriert“ erfolgt im landesplanerischen Kontext auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Städtebaulich integrierte Lagen sind demnach Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.</p> <p>Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungsgefüges der Gemeinde Ainring, im Übergang zwischen gewerblich und gemischt genutzten Bereichen und ist über die umliegenden Gemeindestraßen vollumfänglich erschlossen. Die Entfernung zur nächstgelegenen, 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.</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.</p>	<p>Auch ist der Standort aus anderen Siedlungsteilen fußläufig erreichbar, was zur funktionalen Integration beiträgt. 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. 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</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 nach des Marktdaten 2024 wären bei Zugrundelegen der durchschnittlichen Raumleistungen 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>Verkaufsfläche jeweils einzeln zu betrachten sind. Die Frage, ob der Tatbestand der Agglomeration nach den Vorgaben des LEP Bayern erfüllt ist, wird jedoch maßgeblich durch die Regierung von Oberbayern als oberste Landesplanungsbehörde beantwortet. Diese hat im Rahmen des laufenden Verfahrens schriftlich Stellung genommen und ausdrücklich festgestellt, dass die Voraussetzungen einer raumbedeutsamen Agglomeration am Standort nicht vorliegen. Damit ist aus landesplanerischer Sicht eine Einzelbetrachtung der Betriebe zulässig.</p> <p>Nach den Ausführungen der CIMA wird der landesplanerische Richtwert für die zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten. Die Herleitung erfolgte unter Anwendung durchschnittlicher Raumleistungen gemäß dem Stand der Marktdaten 2020, was mit den zu diesem Zeitpunkt gültigen methodischen Standards vereinbar ist. Auch bei Fortschreibung der Marktdaten auf das Jahr 2024 zeigt sich, dass sowohl der geplante Vollsortimenter (1.700 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 Ainning stammt. Auch bezüglich des Standortes stellt sich angesichts der Umgebungsnutzungen sowie der deutlichen Entfernung zur Wohnbebauung die Frage, ob es sich um einen integrierten Standort handelt. Sofern das Vorhaben als Agglomeration anzusehen ist, wäre allenfalls (sofern der Penny-Markt nicht einzubeziehen ist) ein Supermarkt oder ein Discounter zulässig; ein Drogeriemarkt wäre nicht zulässig. Bezüglich des Drogeriemarktes ist festzuhalten, dass im Drogeriebereich wesentliche Beeinträchtigungen gegen die Innenstadt von Freilassing zu erwarten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.		

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
12	Regierung von Oberbayern	<p>[...] zur o.g. Planung hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungs-behörde zuletzt mit Schreiben vom 06.05.2025 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir.</p> <p>Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung eines Vollsortimenters (1.700 m² Verkaufsfläche), eines Discounters (1.100 m²) und eines Drogeriemarkts (800 m²) am vorgesehenen Standort den LEP-Zielen zum Einzel-handel entspricht. Ergänzend wurde festgestellt, dass die Gesamtplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern die Belange des Flächensparens, des Hochwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans werden derzeit im Parallelverfahren weitergeführt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans soll nach Vorlage der noch ausstehenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) weiterbearbeitet werden.</p> <p>Bewertung der überarbeiteten Planung In den überarbeiteten Planunterlagen greift die Gemeinde die bereits benannten Belange auf:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen und die Gemeinde bedankt sich für die zum Ausdruck gebrachte positive Ein-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Plan-änderung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Plan-änderung ist nicht veranlasst.</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
		<ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Nutzung: Die Gemeinde stellt klar, dass die privaten Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandels auch durch Besucher der gemeindlichen Einrichtungen genutzt werden können. Dies wird aus landesplanerischer Sicht als positiver Beitrag zur Doppelnutzung gewertet. • Hochwasserschutz: Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen. Da der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung bei einem HQextrem nahezu vollständig im Überschwemmungsbereich liegt, wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen. • Natur und Landschaft: Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes steht die Gemeinde laut Abwägung in engem Austausch mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. Ein vorliegendes Bodengutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine Moorböden in Anspruch genommen werden. <p>Weitere inzwischen vorgenommenen Änderungen – wie die Umwidmung einer geplanten öffentlichen Grünfläche in eine Gemeinbedarfsfläche, die Erhöhung der zulässigen Grundfläche sowie die Abgrenzung von Teilbaugebieten innerhalb der Sondergebietsfläche – beeinflussen die landesplanerische Bewertung nicht.</p> <p>Die abschließende fachliche Bewertung, ob die geänderten Planunterlagen den Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft in vollem Umfang Rechnung tragen, obliegt den zuständigen Fachstellen.</p>	<p>schätzung der von der Gemeinde aufgegriffenen Belange.</p> <p>Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Fachbehörden wurden im gegenständlichen Verfahren beteiligt, eingegangene Stellungnahmen werden ordnungsgemäß behandelt.</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>Ergebnis Bei weiterer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ in der Fassung vom 27.05.2025 weiterhin nicht entgegen.</p> <p><i>Hinweis:</i> Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG). [...]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird selbstverständlich entsprochen.</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
13	IHK	<p>[...] 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.</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen" und der 6. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern daher keine Anregungen oder Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

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

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
15	StBA Traunstein	[...] 2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage Unsere Stellungnahme vom 29.04.2025 bleibt weiterhin gültig. [...]	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 29.04.2025 in der Bauausschusssitzung am 27.05.2025 wird verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Nr.	Behörde/TOB/ Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
16	Energienetze Bayern	[...] gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Einwände. Aber wir möchten Sie auf Folgendes hinweisen: Am nord-westlichen Rand des Flurstücks Nr. 629 befindet sich eine Erdgashochdruckleitung der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Diese im Grundbuch gesicherte Leitung mit einer Schutzstreifenbreite von 4,0 m (2,0 m links und 2,0 m rechts von der Rohrachse) darf weder im Schutzstreifenbereich überbaut, noch mit Bäumen bepflanzt werden. [...]	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erdgashochdruckleitung wird - auch im Schutzstreifen - nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt. Die Erdgashochdruckleitung einschl. Schutzbereich ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es wird klargestellt, dass vorliegend die 6. Änderung des Flächennutzungsplan behandelt wird, nicht die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung.	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
17	Kreisheimatpfleger	<p>[...] Vom Aspekt der Heimatpflege ist der neue B-Plan ideal. Die Gestaltung der Bauwerke stört keine gewachsene Bebauung. Auch die mit einer solchen Zentralisierung von Einkaufsmöglichkeiten verbundenen Belästigungen vorhandener Wohnbebauung (Lärm, Abgase, Frühankunft), stellt kein Problem dar.</p> <p>Für den Verbraucher werden die Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs gegenüber der bisherigen Situation verkürzt. Fahrstrecken werden minimiert. Durch die Konkurrenzsituation entstehen dem Verbraucher evtl. auch ökonomische Vorteile.</p> <p>Eltern können ihren Einkauf machen, wenn sie Kinder in den Kindergarten, oder zur Schule bringen und abholen.</p> <p>Die Stellplätze sollten bei Bedarf an Sonntagen den Besuchern des Schwimmbads und den Sportanlagen zur Verfügung stehen.</p> <p>Besonders gut ist die Idee mit der Anböschung im Süden und den als Spielfläche nutzbaren Dachbereich. Begrüßenswert wäre, wenn ein Teil davon im Winter als Schi und Rodelhügel genutzt werden könnte.</p> <p>Die notwendig Absturzsicherungen sollen nicht mit primitiven Gittern oder Zäunen aus Metall bewerkstelligt werden, sondern durch eine Gestaltung und Materialwahl die dieser guten Idee gerecht wird. [...]</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Gemeinde bedankt sich für die positive Bewertung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Private Stellungnahmen

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
1		<p>[...] zu dem derzeit offenliegenden Entwurf der im Betreff bezeichneten Bauleitpläne nehmen wir wie folgt Stellung: Wir betreiben in unmittelbarer Nähe der Ortslage Mitterfelden ein SB-Warenhaus. Dieses SB-Warenhaus wurde nach einem umfangreichen raumordnerischen Verfahren mit Zustimmung der maßgeblichen Raumordnungsbehörden und auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahre 2006 genehmigt und eröffnet.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die nachfolgende Stellungnahme inhaltlich stark auf die nachgeordnete, verbindliche Bauleitplanung, nicht auf die gegenständliche, vorbereitende Bauleitplanung bezieht. Zum besseren Verständnis der Behandlung der Stellungnahme wurden nachfolgend auch die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehende Formulierung „in unmittelbarer Nähe“ impliziert, dass das SB-Warenhaus direkt an das gegenständliche Vorhaben angrenzt. Dies ist nicht der Fall. Zwischen dem Kreisverkehr „Schmidinger Weiher“ und dem Kreisverkehr „Globus“ liegen etwa 1,2 km Fahrstrecke.</p> <p>Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass der SB-Warenhaus-Standort im Freilasinger Gewerbegebiet als großflächiger Einzelhandelsbetrieb außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt wurde und primär der überörtlichen Versorgung dient. Die frühere raumordnerische Zustimmung für diesen Standort aus dem Jahr 2006 begründet jedoch keinen Bestandsschutz gegenüber künftigen städtebaulichen Entwicklungen in benachbarten Gemeinden. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn diese in zentralen Versorgungsbereichen umgesetzt werden und / oder der wohnortnahen Grundversorgung dienen. Das Planvorhaben in Ainring, bei welchem ein Supermarkt, ein Discounter und ein Drogeriefachmarkt angesiedelt werden sollen, zielt ausdrücklich auf die Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung im Grundzentrum Ainring ab und berührt</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Die nunmehr in Mitterfelden im Gemeindegebiet der Gemeinde Ainring geplante Ansiedlung von mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer gesamtzulässigen Verkaufsfläche von 3.600 m² beeinträchtigt ganz erheblich unsere Interessen.</p>	<p>daher nicht die raumordnerische Funktion des überörtlichen Standortes in Freilassing.</p> <p>Die Interessenabwägung hat sich nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und den Zielen der Raumordnung an der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde sowie der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung zu orientieren. Die bloße Beeinträchtigung von Wettbewerbsinteressen eines privatwirtschaftlichen Anbieters – selbst eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs – stellt dabei kein Abwägungshindernis dar. Maßgeblich ist, dass das Planvorhaben der Verbesserung der lokalen Grundversorgung dient, sich nicht auf einen zentralen Versorgungsbereich negativ auswirkt und aus raumordnerischer Sicht keine unzulässige Beeinträchtigung überörtlicher Versorgungsstrukturen festzustellen ist. Die Interessen einzelner Marktteilnehmer sind daher zurückzustellen, soweit sie nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen und den raumordnerischen Vorgaben kollidieren.</p> <p>Die geplante Ansiedlung im Ortsteil Mitterfelden verfolgt das legitime Ziel, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Ainring nachhaltig zu verbessern. Es handelt sich dabei um ein Vorhaben zur Deckung des täglichen Bedarfs innerhalb des Gemeindegebiets, das nach den Vorgaben der Raumordnung zulässig ist.</p> <p>Ein durch marktwirtschaftlichen Wettbewerb bedingter Umsatzrückgang bei bestehenden Standorten im Umland, insbesondere solchen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen wie dem -Standort im Gewerbegebiet Freilassing, begründet jedoch keinen rechtlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>In dem Vorhaben- und Erschließungsplan für die „Errichtung eines [...] ist die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 7.800 m² festgesetzt worden, wovon 3.900 m² auf Nahrungs- und Genussmittel, also das nahversorgungsrelevante Sortiment entfallen dürfen. Dieses Vorhaben ist in dem Oberzentrum Freilassing errichtet worden, während in dem Grundzentrum Ainring eine nahezu vergleichbar große Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente mit 3.600 m² errichtet werden soll.</p> <p>Hinzu kommt hier die Verkaufsfläche des bereits vorhandenen Penny-Marktes mit etwa 800 m² sodass die in Ainring geplante und vorhandene Gesamtverkaufsfläche von nahversorgungrelevanten Sortimenten bei rund 4.400 m² liegen wird und damit bei weitem über der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente im SB-Warenhaus im Oberzentrum Freilassing.</p>	<p>relevanten Abwehranspruch. Die Sicherstellung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung hat Vorrang vor standortbezogenen Einzelinteressen. Eine Beeinträchtigung rein wirtschaftlicher Interessen fällt nicht unter die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu schützenden Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB.</p> <p>Es sei ergänzend darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Ainring in der Vergangenheit die Errichtung des SB-Warenhauses aktiv unterstützt hat, indem sie mittels Zweckvereinbarung die Planungshoheit für den ansiedlungsrelevanten, zum überwiegenden Teil auf Gemeindegebiet Ainring liegenden Kreisverkehr an die Stadt Freilassing übertragen hat.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist inhaltlich jedoch als falsch abzulehnen. Durch das gegenständliche Vorhaben werden 3.600 m² Gesamtverkaufsfläche und 2.800 m² nahversorgungsrelevanter Sortimente ermöglicht. Die Verkaufsfläche des Penny-Marktes ist dem Vorhaben nach landesplanerischer Einschätzung nicht hinzuzurechnen.</p> <p>Die vorgebrachte Argumentation, wonach die in Ainring geplante Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente mit insgesamt rund 4.400 m² (inklusive des bestehenden Penny-Marktes) angeblich die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses im Oberzentrum Freilassing übersteigt, berücksichtigt wesentliche städtebauliche und raumordnerische Grundsätze ebenfalls nicht in sachgerechter Weise. Zunächst ist festzustellen, dass bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen nicht ausschließlich auf die bloße</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
			<p>Größenordnung der Verkaufsfläche abzustellen ist, sondern vielmehr auf die Funktion des jeweiligen Standortes sowie dessen Versorgungsaufgabe im Siedlungsgefüge. Die geplante Einzelhandelsentwicklung in Ainring verfolgt klar das Ziel einer wohnortnahen Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung in einem Grundzentrum. Die geplante Verkaufsflächengröße entspricht dabei unter Berücksichtigung der Einwohner*innenzahl der Gemeinde Ainring und der bestehenden Versorgungslücken einer ortsadäquaten Dimensionierung. Wie im Gutachten der cima ausgeführt, wird sich die Zentralität im Lebensmittelbereich nach Realisierung des Vorhabens in Ainring von derzeit 40 % auf dann 67 % erhöhen (hierbei ist der Penny-Markt in Ainring bereits berücksichtigt). Entsprechend wird auch nach Ansiedlung des geplanten Nahversorgungsangebots ein erheblicher Anteil an Kaufkraft an Standorte im Umland, u.a. in Freilassing, abfließen.</p> <p>Demgegenüber erfüllt das -SB-Warenhaus im Gewerbegebiet von Freilassing eine andere Funktion. Es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsstandort, der bewusst nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, sondern in einem Gewerbegebiet mit weiträumiger Ausrichtung angesiedelt wurde. Aus raumordnerischer Sicht genießen jedoch primär zentrale Versorgungsbereiche und insbesondere Innenstädte einen besonderen Schutz. Das liegt außerhalb solcher schutzwürdigen Zentrenlagen. Die raumordnerischen und städtebaulichen Zielsetzungen dienen nicht dem Schutz einzelner Betriebe oder Standorte in peripheren Lagen, sondern der Stärkung der wohnortnahen Versorgung und der</p>	

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Die Planung erweist sich insbesondere aus folgenden Gründen in Bezug auf unsere Nachbarrechte als rechtswidrig:</p> <p>1. Nicht untersucht wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Kreisverkehr im Bereich der Thomas-Dachser-Straße/Traunsteiner Str./B304. Es handelt sich hier um einen hochbelasteten Knotenpunkt, an den nicht nur das SB-Warenhaus, sondern auch das umliegende Gewerbegebiet einschließlich der Dachser-Spedition angebunden ist. Hier kommt es bereits jetzt zu nicht unerheblichen Stauerscheinungen, die mit dem Hinzutreten der geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Ainring-Mitterfelden noch gesteigert werden. Die Planung leidet bereits an einem Ermittlungsdefizit, da die Auswirkungen auf diesen Knotenpunkt nicht ermittelt worden sind.</p>	<p>Sicherung zentraler Funktionen der Siedlungsstruktur. Darüber hinaus schützt das Bauplanungsrecht keine Umsatzinteressen einzelner Betriebe oder deren Sicherung von Marktanteilen. Die Bauleitplanung hat sich an einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auszurichten, wobei das Interesse der Bevölkerung an einer angemessenen und fußläufig erreichbaren Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs besonders zu gewichten ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch unzutreffend. Die verkehrstechnische Untersuchung beschreibt im Kapitel „Sonderbetrachtung des weiteren Umfelds“ (Seite 25), dass die Knotenpunkte für den Planfall bereits im näheren Umfeld des Vorhabens keine relevanten Qualitätseinbußen im Vergleich zum Prognose-Nullfall aufweisen. Ferner treten bereits im näheren Umfeld keine Verschlechterungen an den Qualitätsstufen im Vergleich zur Situation ohne Neuverkehr auf. Im weiteren Straßennetz verteilt sich der zusätzliche Verkehr zunehmend, sodass der Neuverkehr dort nur eine nachgeordnete Rolle spielen wird. Dementsprechend verringert sich auch im Zuge der B304 mit zunehmender Entfernung die anteilige Verkehrsmenge der Neunutzung. An den Kreisverkehren B304 / Traunsteiner Straße sowie B304 / Reichenhaller</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>2. Wie es sich aus der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse ergibt, wird unser Standort und unserer SB-Warenhaus mit erheblichen Umsatzzumlenkungen zugunsten des neuen Standorts in Ainring belastet. So wird ein Umverteilungseffekt im Lebensmittelbereich zu Lasten des Globus-Marktes von rund 11 % prognostiziert und im Sortimentsbereich Drogeriewaren zu rund 33 %. Damit wird das Planvorhaben erhebliche Auswirkungen zu unseren Lasten entfalten, und somit Versorgungsstrukturen, da das SB-Warenhaus im Oberzentrum Freilassing nachweislich eine regionalbedeutsame Versorgungsfunktion erfüllt und somit ein im Übrigen im Oberbereich Freilassing nicht vorhandenes Angebot abdeckt. Mit Umsatzzumlenkungen von bis zu 33 % im Sortimentsbereich Drogeriewaren, der ein maßgeblicher Umsatzfaktor des SB-Warenhauses darstellt, wird diese Versorgungsfunktion erheblich in Mitleidenschaft gezogen.</p>	<p>Straße sind durch den geringen Anteil des Neuverkehrs am prognostizierten Gesamtaufkommen allenfalls geringfügige Zunahmen der Wartezeiten zu erwarten. Auch am anschließenden teilplanfreien Anschluss an die B20 ist aufgrund der hohen Kapazität der kreuzungsfreien Knotenelemente nicht von signifikanten Veränderungen im Verkehrsfluss auszugehen. Zusammenfassend sind durch den Neuverkehr im direkten und im weiteren Umfeld keine kritischen Qualitätseinbußen an den umliegenden Knotenpunkten zu erwarten. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist daher eine weitergehende Betrachtung zusätzlicher Knotenpunkte nicht erforderlich.</p> <p>Umsatzzumlenkungseffekte sind bei Planungen von Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich unvermeidbar und im Rahmen einer städtebaulichen Abwägung hinzunehmen, sofern sie nicht zu einer relevanten Gefährdung zentraler Versorgungsstrukturen führen. Das SB-Warenhaus übernimmt primär eine überörtliche, regionale Versorgungsfunktion im Oberzentrum Freilassing, während das Planvorhaben in Ainring auf die wohnortnahe Grundversorgung im Grundzentrum abzielt. Entscheidend ist, dass durch das Vorhaben in Ainring keine nachweisbare Schwächung der Freilassingener Innenstadtstrukturen oder der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eintritt; die Umsatzzumlenkung auf einen peripheren Großflächenstandort stellt keine Beeinträchtigung einer gewachsenen städtischen Versorgungsstruktur dar und ist daher städtebaulich hinnehmbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
			<p>Die prognostizierten Umsatzumlenkungen im Bereich Lebensmitteleinzelhandel (rund 11 %) sowie insbesondere im Bereich Drogeriewaren (bis zu 33 %) sind für sich genommen kein hinreichender Anhaltspunkt für eine planungsrechtlich relevante Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur. Es ist beim Anbieter Globus zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei Lebensmitteln und Drogeriewaren nicht um das gesamte Angebot handelt, sondern zu großem Umfang Waren angeboten werden, welche in keinem Wettbewerbsverhältnis zum Vorhaben stehen. Bezogen auf den Gesamtumsatz von reduzieren sich damit die Umsatzumlenkungen in erheblichem Umfang. Eine Gefährdung des Fortbestands des Anbieters wird durch das Ansiedlungsvorhaben nicht ausgelöst.</p> <p>Das Bauplanungsrecht sowie die landesplanerischen Vorgaben schützen nicht die wirtschaftlichen Interessen einzelner Marktteilnehmer, sondern die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnortnahen Versorgung. Dabei ist festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das SB-Warenhaus befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, sondern in einem Gewerbegebiet von Freilassing, außerhalb städtebaulich integrierter Lagen in einer städtebaulichen Randlage. • Die raumordnerischen Steuerungsziele zielen prioritär auf den Schutz der Innenstädte und Stadtteilzentren ab. Die Beeinträchtigung eines peripheren, groß- 	

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
			<p>fächigen Sonderstandortes steht diesen Schutzzielen nicht gleich.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Versorgungsfunktion des Marktes bleibt auch nach Realisierung des Vorhabens in Ainring erhalten. Umsatzzumlenkungen führen nach allgemeiner fachlicher Praxis nur dann zu einer planungsrelevanten Problemlage, wenn hierdurch eine existentielle Gefährdung des Standortes oder eine Gefährdung der übergeordneten Versorgungsstruktur eintritt. Solche gravierenden Auswirkungen sind auf Basis der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse jedoch nicht erkennbar. • Drogeriewaren gehören wie Lebensmittel auch in erster Linie zum Bereich der Grundversorgung. Die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Gemeindegebiet Ainring entspricht daher einem legitimen städtebaulichen Interesse, das im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit verfolgt werden darf. • Auch in Freilassing selbst erfolgt mittelfristig die Neuansiedlung eines Nahversorgungsangebots am Standort Sägewerkstraße, welches einen Lidl Lebensmitteldiscounter und einen dm Drogeriemarkt umfasst. Anders als in Ainring besteht in Freilassing jedoch Stand heute keine Unterversorgung im Nahversorgungsbereich zu konstatieren 	

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>3. Schließlich verstößt die Planung gegen Ziele der Raumordnung. Der VGH München hat in seinen Urteilen vom 28.02.2017 - 15 N 15.2042 - und vom 20.12.2018 - 2 N 17.754 - verdeutlicht, dass eine landesplanerisch relevante Agglomeration, die zur Behandlung als ein Einzelhandelsgroßbetrieb i. S. d. LEP Bayern führt, aus vielen oder auch nur aus zwei oder drei Betrieben bestehen kann. Die Gemeinde Ainring geht davon aus, dass die Vorhaben deshalb nicht als Agglomeration zu behandeln seien, weil sie entsprechend der Begründung zu Ziff. 5.3.1 LEP Bayern nicht „erheblich raumbedeutsam“ seien, da sie ihren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kunden aus dem Gemeindegebiet erzielen. Übersehen wird dabei bereits, dass im Plangebiet bereits zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe geplant sind, die aufgrund ihrer Regelvermutung gem. § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO per se raumbedeutsam sind, denn sie sind nicht nur großflächig, sondern verfügen</p>	<p>ist, sondern im Gegenteil eine deutliche Überausstattung vorzufinden ist.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die dargestellten Umsatzzulenkungseffekte im Rahmen marktwirtschaftlicher Wettbewerbsdynamiken nachvollziehbar sind, jedoch aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht nicht ausreichen, um das Vorhaben als schädlich im Sinne der raumordnerischen Zielsetzungen oder der gemeindlichen Planungshoheit zu qualifizieren. Die wesentliche Abwägungsmaxime bleibt die Verbesserung der Grundversorgung vor Ort bei gleichzeitigem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, die im Fall Freilassing nicht betroffen sind.</p> <p>Die vorgebrachte Argumentation, wonach das Vorhaben gegen die Ziele der Raumordnung – insbesondere gegen die Vorgaben aus Ziffer 5.3.1 und 5.3.3 LEP Bayern – verstoßen soll, überzeugt aus planungsrechtlicher und sachlicher Sicht nicht.</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>Auch in der Praxis findet eine Beurteilung, ob eine Agglomeration i.S. der Landesplanung vorliegt, auf Basis einer Überprüfung der o.g. Kriterien statt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>auch über Geschossflächen von jeweils mehr als 1.200 m². Dafür, dass eine atypische Konstellation derart vorliegt, dass es sich um reine Nahversorgungsläden handelt (§ 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO) ist nicht ersichtlich. So wird in der Verträglichkeitsanalyse selbst verdeutlicht, dass die relevante Zone 1 der Gemeinde Ainring über knapp 10.000 Einwohner verfügt, das Vorhaben also bereits eine gemeindeweite Ausstrahlung hat und auch, wie die Auswirkungsanalyse selbst zeigt, erhebliche überörtliche Auswirkungen zeigt. Denn nicht nur der Standort Globus wird erheblich umsatzwirksam getroffen, sondern auch die Innenstadt von Freilassing sowie weitere Nahversorgungsstandorte in Freilassing mit bis zu 14 % prognostizierter Umsatzumlenkungswirkung im Bereich Drogeriewaren und bis zu 7 % in dem Bereich des Lebensmittelsortiment.</p>	<p>Die cima kommt in ihrer Verträglichkeitsanalyse – wie auch die Regierung von Oberbayern – zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in Ainring keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit aufweist und damit nicht als Agglomeration im Sinne des LEP Bayern einzustufen ist. Wenngleich die cima zwei von drei Kriterien erfüllt sieht (Mehrzahl von Betrieben sowie räumlich-funktionaler Zusammenhang), wird das dritte Kriterium – die erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit – verneint. Die Verträglichkeitsanalyse hat nachgewiesen, dass das Vorhaben überwiegend auf die Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet ist, in Ainring selbst den maßgeblichen Anteil des Umsatzes erzielt und entsprechend nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam ist. Mit der Ansiedlung wird lediglich Kaufkraft zurückgeholt, welche zum heutigen Zeitpunkt aufgrund der mangelhaften Ausstattung des Grundzentrums in der Nahversorgung an Standorte im Umland abfließen. Grundzentren wie die Gemeinde Ainring sind laut Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern) insbesondere für die Sicherstellung der „grundlegenden Daseinsvorsorge“ zuständig. Dazu gehört die wohnortnahe Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie grundlegenden Dienstleistungen. Folglich entspricht die Ansiedlung eines adäquaten Nahversorgungsangebots den Zielen der Landesplanung.</p> <p>Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der Bezug auf die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes insofern unzutreffend ist, als dort insbesondere Fälle behandelt wurden, die mit dem Vorhaben in Ainring nur bedingt vergleichbar sind. Der VGH München hat in den</p>	

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
			<p>genannten Urteilen klargestellt, dass eine landesplanerisch relevante Agglomeration nicht erst bei einer Vielzahl von Betrieben vorliegt, sondern bereits dann gegeben sein kann, wenn zwei oder drei großflächige Einzelhandelsbetriebe an einem Standort zusammentreffen. Entscheidend ist dabei die raumordnerische Wirkung des Gesamtkomplexes, nicht die Anzahl der Betriebe. Die Gerichte stellen darauf ab, ob durch die räumliche und funktionale Zusammenfassung von Betrieben eine großbetriebliche Wirkung entsteht, die raumbedeutsame Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur haben kann.</p> <p>Wie die cima in ihrem Gutachten dargestellt hat, liegt bei dem Planvorhaben in Ainring weder eine erheblich überörtliche Kaufkraftbindung vor, noch gehen von der geplanten Ansiedlung negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Ainring oder dem Umland aus. Die Innenstadt von Freilassing wird zwar von Umsatzumverteilungswirkungen tangiert, allerdings in geringem Maß, da ihr drogeriespezifisches Angebot weniger umfassend ist und sich auch die Erreichbarkeit umständlicher gestaltet als an anderen Standorten. Die Umlenkungen, welche von dem Vorhaben in Ainring ausgehen, erreichen kein bedenkliches Niveau. Hierbei sei zudem angemerkt, dass die Stadt Freilassing selbst eine weitere Ansiedlung im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich avisiert (Sägewerkstraße), welche sich mutmaßlich deutlich stärker negativ auf die Versorgungsstrukturen in Freilassing auswirken wird.</p>	

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Dabei wird nach diesseitiger Einschätzung von einer viel zu geringen Flächenproduktivität ausgegangen.</p> <p>Richtigerweise sind also nicht nur die drei geplanten Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächengrößen gem. Ziff. 5.3.3 LEP Bayern zusammenzuzählen, sondern auch der bestehende</p>	<p>Die von der cima 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.</p> <p>Abweichungen gegenüber bundesweiten Durchschnittswerten ergeben sich nachvollziehbar aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der spezifischen Nachfrage- und Wettbewerbssituation am Standort Ainring, • sowie der im Vergleich zu typischen Filialen überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße. <p>Hierbei wurde außerdem berücksichtigt, dass die geplanten Betriebe untereinander von Angebotskopplungen profitieren, aber zeitgleich aufgrund der Sortimentsüberschneidungen auch gegenseitige Umsatzabschöpfungs- bzw. Wettbewerbseffekte eintreten.</p> <p>Die Herleitung entspricht dem Stand der fachlichen Praxis sowie den Empfehlungen für Einzelhandelsgutachten der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (2020). Die Kritikpunkte zur Flächenleistung werden daher nicht übernommen. Eine Anpassung der Umsatzansätze ist nicht erforderlich.</p> <p>Der bestehende Penny-Markt ist nach Einschätzung der cima in die Agglomerationsbetrachtung nicht einzubeziehen, da er aufgrund der großen Distanz keinen unmittelbaren Einfluss auf den Standort hat.</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.	Einwender	Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung	Beschluss
		<p>Penny-Markt, der im Nahbereich der Neuansiedlung vorhanden ist (vgl. hierzu VGH München, Urteil v. 20.12.2018 - 2 N 17.754-)</p> <p>4. Darüber hinaus leidet der vorhabenbezogene Bebauungsplan an weiteren erheblichen Mängeln, insbesondere verfügt er nicht um alle notwendigen Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sodass es sich auch aus weiteren Gründen als rechtswidrig erweist. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.</p>	<p>telbaren räumlichen Zusammenhang mit dem neuen Nahversorgungsstandort bildet. Auch funktional besteht keine planerische Verknüpfung, da der Penny-Markt eigenständig erschlossen ist und auch perspektivisch keine gemeinsame Erschließung, Parkplatznutzung oder bauliche Verbindung mit den geplanten Betrieben vorgesehen ist. Eine additive Wirkung im Sinne einer einheitlichen Einzelhandelsagglomeration ist daher städtebaulich und raumordnerisch nicht gegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, inhaltlich wird jedoch widersprochen. Wie in Ziff. 1 § 2 der Satzung beschrieben stellt im Bereich der Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel““ gem. Ziff. 2. A. § 4 die Planzeichnung gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind somit in einem Plandokument vereinigt.</p> <p>Nach dem Mustereinführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (Ziff. 7.4) genügt es, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Detaillierungsgrad eines Angebotsbebauungsplans aufweist. Die obergerichtliche Rechtsprechung (z.B. BayVGH, U. v. 20.04.2011, Az. 15 N 10.1320) weist zudem darauf hin, dass Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan auch aus einem Plandokument bestehen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

Liste der privaten Einwender

-datenschutzrechtliche Bestimmungen müssen beachtet werden-

Beschluss:

Es wird beschlossen, die Abwägung wie im Sachvortrag vorgetragen vorzunehmen.