

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	als Vertretung für Stefan Standl

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied                      Stefan Standl

**Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:**

Daniel Beutel, Rolf Bertram, Jennifer Sura, Andreas Stephi, Robert Drechsler,  
Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:30 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Vanessa Prechtl**

Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

**T a g e s o r d n u n g**

zugrunde:

- 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.01.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan der Gemeinde Ainring zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben: Information und Beschlussfassung zur Aufforderung der Erstellung einer Auswirkungsuntersuchung**
- 3. Informationen und Anfragen**
  - 3.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
  - 3.2 Ausbau Reichenhaller Straße: Information zum nächsten Bauabschnitt**
  - 3.3 Änderungen im Filialnetz der Deutschen Post**
  - 3.4 Rechtsabbieger an der Ampelanlage in der Reichenhaller Straße an der Kreuzung zum Bahnhof**
  - 3.5 Gewerbegebiet Eham - Baumfällung**

Die Untergliederung des Tagesordnungspunktes „Informationen und Anfragen“ war nicht Bestandteil der ursprünglichen Ladung, sondern wurde um die Wortmeldungen in der Sitzung ergänzt.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 11 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

**Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            11 Stimmen  
**NEIN**        0 Stimmen

**Beratung und Beschlussfassung:**

**1.        Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.01.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 16.01.2024 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            11 Stimmen  
**NEIN**        0 Stimmen

**2.        Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan der Gemeinde Ainring zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben: Information und Beschlussfassung zur Aufforderung der Erstellung einer Auswirkungsuntersuchung**

**1. Anlass**

Laut Presseberichten vom 25.01.2024, Freilassinger Anzeiger „Drei auf einen Streich: Edeka, Aldi und dm (Ainring)“ sowie „Emotionale Diskussion im Rat: Bei manchen im Rat ging die Hutschnur hoch (Ainring)“, beabsichtigt die Gemeinde Ainring die Ansiedlung von drei großflächigen Einzelhandelsbetrieben an einem gemeinsamen Standort in Ainring-Mitterfelden und hat hierzu die Änderung des Bebauungsplans „Mitterfelden Nordwest-Gemeinbedarfsflächen“ eingeleitet.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

Im Einzelnen ist laut Pressebericht die Ansiedlung eines Edeka mit 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eines Aldi-Marktes mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines dm-Drogeriemarktes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Auch ohne den bereits am Standort (Kreisel) bestehenden Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup>, würde eine Einzelhandelsagglomeration in der Größe von 3.600 m<sup>2</sup> entstehen, mit dem Penny-Markt von 4.400 m<sup>2</sup>. Als **Anlage 1 zu TOP 2** ist ein Luftbild beigelegt.

Hierbei handelt es sich um eine sogenannte „Einzelhandels-Agglomeration“, also um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die nicht nur aufgrund ihrer Quantität (Größe der Verkaufsfläche), sondern auch ihrer Qualität, den Standort und die hier erzeugten Flächenleistungen pro Quadratmeter Verkaufsfläche deutlich steigern können. Mit einer hohen Flächenleistung sind i. d. R. hohe Umsätze verbunden, die von Standorten der Umgebung mit weniger Strahlkraft und Flächenleistung abgezogen werden können. Bei der Strahlkraft von Einzelhandelsbetrieben oder Einzelhandelsstandorten spricht man auch von „Einzelhandelsmagneten“.

Die Neuansiedlung der Einzelhandels-Agglomeration in Ainring wird mit der vorgesehenen Aufgabe des Edeka-Marktes „Goggitsch“ in der Salzburger Straße in Mitterfelden mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> begründet.

Mit dem bestehenden, modernen „Penny-Markt“ am Ortseingang (Kreisel) Mitterfelden, ist nach Auffassung der Verwaltung der Stadt Freilassing nicht nur die Grund- und Nahversorgung des Ortsteils Mitterfelden, sondern auch weiterer Ortsteile Ainrings gegeben. Dies trifft auch für den Fall der Aufgabe des bestehenden Edeka-Marktes zu, denn der Penny-Markt mit Getränkemarkt versorgt sogar weite Teile des regionalplanerisch ausgewiesenen „Verdichtungsraums Ainring“, der neben dem Oberzentrum Bad-Reichenhall - Freilassing“ liegt.

Diese Bewertung trifft auch deshalb zu, da baurechtlich nicht zwischen einem Lebensmitteldiscounter (Penny) und einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) unterschieden werden kann. Mit der Erweiterung des vorhandenen Penny-Standortes um weitere Lebensmittelbetriebe tritt faktisch auch keine räumliche Verbesserung für die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung Ainrings ein.

Andererseits ist aber zu befürchten, dass mit der Errichtung der vorgesehenen Einzelhandelsagglomeration in Ainring Kaufkraft vom Globus-SB-Warenhaus und möglicherweise weiterer auf der Gemarkung des Oberzentrums Freilassing liegender Einzelhandelsbetriebe entzogen wird. Der „Globus“ liegt in einer Entfernung zum vorgesehenen „Großstandort“ in Mitterfelden von rund 2 km. Die Stadt Freilassing ist im Vorfeld der gemeinderätlichen Entscheidung Ainrings bisher weder einbezogen noch informiert worden.

## 2. Baurechtliche Bewertung

Die baurechtliche Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben erfolgt zweistufig, zum einen auf der Planungsebene der Raumordnung und Landplanung und zum anderen auf der Ebene der kommunalen Planung, in der Regel der Bauleitplanung. Für beide Ebenen bestehen konkrete baurechtliche Vorgaben und Kriterien zur Steuerung und Regelung des großflächigen Einzelhandels, überwiegend mit Normcharakter.

Trotz des im deutschen Planungssystem verankerten Gegenstromprinzips, d.h. dem gegenseitigen Berücksichtigungsgebot landesplanerischer und kommunaler Planungen und Maßnahmen, erfolgt die Überprüfung der Vorhaben des großflächigen Einzelhandels auf beiden Planungsebenen weitgehend voneinander getrennt. Das heißt auch, dass das Ergebnis der raumordnerischen Überprüfung nicht zwingend auf die Bewertung einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse und -bewertung zu übertragen ist (und umgekehrt). Auch die Voraussetzungen, rechtlich in die Planung (der Nachbargemeinde) einzugreifen, können sachlich für beide Planungsebenen getrennt erfolgen und auch materiell, im Ergebnis unterschiedlich bewertet werden.

### 2.1 Raumordnerische Überprüfung

Die raumordnerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten (ab 800 m<sup>2</sup> 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.

#### *„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.*

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig:*

*- für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> 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 dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn:

- 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.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

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 sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Nach telefonischer Rückfrage bei der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 – Landes- und Regionalplanung am 25.01.2024, wurde die in der Presse beschriebene raumordnerische Zustimmung zum Vorhaben in Ainring grundsätzlich bestätigt und hinsichtlich der vorgenannten drei Voraussetzungen wie folgt begründet:

Zu 5.3.1. Lage im Raum (Z)

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.

Das heißt, 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“. Bei dieser Betrachtung der Raumordnungsbehörde ebenfalls unberücksichtigt bleiben die möglichen Umsatzverteilungen aufgrund großer und

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

moderner Angebote im Vergleich bestehender älterer Verkaufsmärkte in Richtung eines Erlebniseinkaufs und deutlich erweiterter Sortimente, wie z.B. Aldi Indoor-Gärten, Aldi Café etc.

Mit der Nicht-Einordnung des Vorhabens als „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 nach Auffassung der Verwaltung über die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms hinweggesetzt.

#### Zu 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)

Der vorgesehene Standort wird von der Raumordnungsbehörde als integrierte Lage angesehen, da er in einem Radius von nicht mehr als 500 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt liegt.

Tatsächlich handelt es sich 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 erfordert eine genauere Untersuchung und Bewertung.

#### Zu 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

Die Einhaltung der Voraussetzung des Ziels 5.3.3 - Umsatzverteilung im zentralörtlichen System nicht mehr als 25 % - ist nach dem Kenntnisstand der Verwaltung Freilassing gutachterlich bisher nicht untersucht worden. Damit ist die Zustimmung der Raumordnungsbehörde zum Vorhaben auch im Hinblick auf die Einhaltung von Ziel 5.3.3 zu hinterfragen.

## **2.2 Interkommunales Abstimmungsgebot**

Die Planungshoheit der Gemeinde aus Art. 28 Abs. 2 S. 1 Grundgesetz (GG) bzw. Art. 11 Abs. 2 Bayrische Verfassung (BV) ist den Gemeinden nicht uneingeschränkt gewährleistet. Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG bestimmt, dass die Garantie der kommunalen Selbstverwaltung „nur im Rahmen der Gesetze“ gewährleistet ist. Die Gemeinde hat demnach die gesetzlichen Einschränkungen aus Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei Erlass der Bauleitpläne zu beachten. Im Wesentlichen sind dies die vorstehend bereits beschriebene Anpassungspflicht der kommunalen Planungen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie das interkommunale Abstimmungsgebot und die Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf Planungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

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 (Abwägungsmaterial, Gutachten) zu ermitteln und zu bewerten.

Ohne die Planung der Gemeinde Ainring näher zu kennen, lässt sich unter Annahme der vorgesehenen Verkaufsflächengrößenordnung bereits heute feststellen, dass die Stadt Freilassing hiervon aufgrund der Nähe des „Globus SB-Warenhaus“ aber möglicherweise auch im Hinblick auf den „Lidl-Markt in der Reichenhaller Straße sowie auf den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ausgewiesenen „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ betroffen ist.

Da die Gemeinde Ainring das Bebauungsplan-Änderungsverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss gerade erst eingeleitet hat, war sie bisher noch nicht in der Pflicht, dem interkommunalen Abstimmungsgebot und auch der Besorgung von Abstimmungsmaterial nachzukommen. Diese Verpflichtung entsteht nach der gesetzlichen Vorgabe im Rahmen der noch anstehenden förmlichen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Anhörung der Nachbargemeinden, im Rahmen der Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Allerdings wäre die frühzeitige und unförmliche Einbeziehung der Stadt Freilassing in das genannte, raumbedeutsame Vorhaben, zeitlich vor der förmlichen Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens im Sinne einer gut nachbarschaftlichen Beziehung und letztlich auch zum Wohle der Bevölkerung beider Gemeinden, durchaus angemessen gewesen. Sie hätte damit im Übrigen auch der üblichen Planungs- und Verwaltungspraxis zwischen den Städten und Gemeinden entsprochen.

### **2.3 Überprüfung der städtebaulichen Auswirkungen**

Die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhandelsagglomeration der vorgesehenen Größenordnung erfordert die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 bzw. nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Bei dem in Ainring-Mitterfelden vorgesehenen sonstigen Sondergebiet handelt es sich um eines nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Solche Sondergebiete sind darzustellen (Flächennutzungsplan) und festzusetzen (Bebauungsplan) für:

*„großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche*



NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, (...) sie (d. Verf.) sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Die vorgenannte (Brutto)Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> entspricht dabei nach langjähriger und geltender Rechtsprechung einer (Netto)Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Die möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Freilassing im Sinne der vorstehenden Unterstreichungen wurden bisher nicht überprüft. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt Freilassing werden insbesondere auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung Freilassings, aber auch auf die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet durch eine mögliche Schädigung des ausgewiesenen „zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“, befürchtet.

Die tatsächliche Bewertung der möglichen Auswirkungen kann erst auf der Grundlage einer gutachterlichen städtebaulichen Auswirkungsanalyse erfolgen, die frühzeitig von der Gemeinde Ainring bereits im Zuge des notwendigen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens vorzulegen ist. Sind negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund des Gutachtenergebnisses zu erwarten, wäre das Vorhaben gemäß 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

**Im Gremium wird darauf hingewiesen, es sei seit Herbst im letzten Jahr klar, dass der Edeka in Mitterfelden wegfallen würde. Wenn schon verfrüht reagiert werden soll, stelle sich die Frage, warum dies nicht bereits letztes Jahr geschehen sei. Zudem würde der Sinn des jetzigen Beschlussvorschlages hinterfragt, da wenig Handlungsspielraum für die Stadt Freilassing gesehen würde. Denn die Gemeinde Ainring müsste dies nicht zwingend umsetzen.**

**Herr Bertram führt auf, bis zum jetzigen Presseartikel vom 25.01.2024 sei die Neuansiedlung eines Einzelhandels als Ersatz für den wegfallenden Edeka-Markt „Goggitsch“ bei der Stadt Freilassing nicht bekannt gewesen. Im Rahmen des**

**NIEDERSCHRIFT**  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

**Bauleitplanverfahrens würde die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange stattfinden. Wenn die Stadt Freilassing in diesem Zuge in der Stellungnahme eine solche Auswirkungsanalyse fordern würde, müsste sich die Gemeinde Ainring damit beschäftigen. Da bis zu diesem Schritt jedoch noch einige Zeit vergehen würde, soll die Gemeinde Ainring gleich jetzt darauf hingewiesen werden.**

**Seitens des Gremiums könne sich nicht vorgestellt werden, dass die Gemeinde Ainring dieses Gutachten bezahlen würde. Es stehe Freilassing nicht zu, sich in die Planungen von Ainring einzumischen.**

**Herr Bertram erklärt, dass die Kosten für das Gutachten von der Gemeinde Ainring zu tragen seien, da dies ein Bestandteil der Bauleitplanung sei. Eine sog. Einzelhandels-Agglomeration würde sich auf Freilassing auswirken und somit müssten die städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Freilassing auch entsprechend mitbetrachtet werden.**

**Im Gremium wird hinterfragt, ob im Vorfeld der Sitzung versucht worden sei, die Angelegenheit mit der Gemeinde Ainring in einem Gespräch zu klären. Denn dies wäre als erster Schritt sinnvoller gewesen.**

**Erster Bürgermeister Hiebl ist der Meinung, dass es im vorliegenden Fall wichtig sei, als gewähltes Gremium von Freilassing aufzutreten und für den Freilassinger Einzelhandel einzutreten. Deshalb sei diese Angelegenheit für die heutige Sitzung vorgesehen worden.**

**Im Gremium wird nachgefragt, ob mit Globus und Lidl schon gesprochen worden sei bzw. ob Stellungnahmen diesbezüglich vorliegen würden.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass Gespräche stattgefunden hätten und von Lidl auch eine schriftliche Stellungnahme vorliegen würde.**

**Das Gremium habe mit der Vorgehensweise zu dieser Angelegenheit ein Problem, da mit der Gemeinde Ainring gesprochen hätte werden sollen. Ainring sollte einen Nahversorger haben, da ansonsten nur der Penny-Markt vorhanden sei. Zudem wird hinterfragt, ob Ainring beim Beschluss zur Entwicklung in der Sägewerkstraße in Freilassing eingebunden worden sei.**

**Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass es bei dem geplanten Vorhaben um eine Gesamtverkaufsfläche von 4.400 m<sup>2</sup> gehen würde und nicht nur um einen einzelnen Nahversorger. In der Sägewerkstraße würde der bereits vorhandene dm den Standort wechseln und eine Lidl-Filiale soll entstehen. Zudem sei bei der Regierung von Oberbayern bzgl. Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nachbargemeinden gefragt worden. Es sei festgestellt worden, dass sich hier nur innerörtliche Auswirkungen ergeben würden.**

**NIEDERSCHRIFT**  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

Herr Bertram erläutert, dass eine solche Analyse ein normaler Vorgang sei und nichts, was sich gegen die Gemeinde Ainring richten würde. Die Regierung von Oberbayern habe die Gespräche mit der Gemeinde Ainring bestätigt und treffe die Aussage, dass hinsichtlich Raumordnung nichts entgegenstehen würde. Es seien aber auch die städtebaulichen Auswirkungen zu betrachten. In einer Auswirkungsanalyse würde dies betrachtet und auch die Ergebnisse zur Raumordnung nochmals überprüft.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass es im Interesse des Vorhabens sei und somit auch im Sinne der Gemeinde Ainring sein sollte, dass alle Dinge eingehend geprüft würden.

Ein Gremiumsmitglied betont, dass der vorgelegte Beschlussvorschlag unterstützt werden sollte. So hätte die Gemeinde Ainring die Möglichkeit früher zu agieren. Es müsse außerdem auch bedacht werden, dass ein gewisses Verkehrsaufkommen entstehen würde.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob es nicht sinnvoller wäre, wenn die Regierung eine Auswirkungsanalyse anfordern würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Angelegenheit auf Ebene der Kommunen zu klären sei, da im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Stellungnahme abgegeben würde.

Herr Bertram weist darauf hin, dass die Prüfung in zwei Stufen erfolge. Zum einen die Raumordnung, zum anderen städtebauliche Aspekte. Die beiden Prüfungen können auch zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Die Regierung hätte im vorliegenden Fall nur die Einzelflächen der unterschiedlichen Märkte betrachtet, nicht jedoch die dadurch entstehende Agglomeration. Deshalb sollte eine Auswirkungsanalyse erstellt werden, um dies überprüfen zu lassen.

Im Gremium wird geäußert, dass in der Umgebung eine spezielle Situation wegen des Einzugsgebiets Österreich vorhanden sei, welcher das Landesentwicklungsprogramm nur bedingt gerecht werden würde. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass Ainring bereits seit ca. 4 Jahren versucht hätte, den bestehenden Edeka-Markt zu entwickeln, dies am aktuellen Standort jedoch nicht möglich sei.

Im Gremium wird nachgefragt, ob für den Globus damals seitens der Gemeinde Ainring auch ein Gutachten oder Ähnliches gefordert worden sei.

Herr Bertram führt auf, dass dies nicht bekannt sei. Die Fälle seien jedoch nicht vergleichbar, da die entsprechenden Untersuchungen immer für ein Vorhaben im Einzelfall durchgeführt würden. Zudem sei Freilassing ein Oberzentrum, wodurch sich die Bewertung bzgl. raumordnerischer Auswirkungen von einem Vorhaben in Ainring unterscheidet.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird betont, dass es nicht Aufgabe von Freilassing sei, ein Verfahren der Gemeinde Ainring zu beschleunigen. Die Gemeinde Ainring hätte damals von der Ansiedlung des Globus auch profitiert, da die Kosten für die Erschließung von Globus mitgetragen worden seien und somit die Erschließung der Firma Dachser und Sanitär Heinze problemlos möglich gewesen sei.

Im Gremium wird hinterfragt, ob die Stadt Freilassing eine solche Analyse auch gleich im Vorfeld in Auftrag geben würde, wenn die Gemeinde Ainring dies fordern würde.

Herr Bertram bestätigt dies.

Auf Nachfragen aus dem Gremium, wie es weitergehen würde, wenn Ainring das Gutachten nicht veranlassen würde etc., antwortet Herr Bertram, dass hierzu keine Aussage getroffen werden könne, dies wäre spekulativ. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange würde die Stadt Freilassing eine Stellungnahme abgeben, die sich abhängig davon, ob eine Auswirkungsanalyse vorliege oder nicht, entsprechend gestalten würde. Diese Stellungnahme sei von der Gemeinde Ainring im Laufe des Verfahrens abzuwägen.

Stadtratsmitglied Ehrmann verlässt um 16:12 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Im Gremium wird darum gebeten, im Beschlussvorschlag statt „aufzufordern“ beispielsweise „empfehlen“ vorzusehen. Außerdem sollte noch eingefügt werden, dass dies aufgrund einer Verfahrensbeschleunigung bzw. Rechtssicherheit geschehen solle.

Aufgrund der Diskussion wird der ursprüngliche Beschlussvorschlag

*„Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Gemeinde Ainring aufzufordern, eine gutachterliche städtebauliche Auswirkungsanalyse einschließlich einer raumordnerischen Überprüfung und Bewertung zum Einzelhandelsvorhaben in Mitterfelden baldmöglichst, noch vor Einleitung gesetzlicher Beteiligungsschritte zum Bebauungsplanverfahren, zu veranlassen und mit der Stadt Freilassing abzustimmen.“*

umformuliert.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Gemeinde Ainring zu empfehlen, im Sinne der Verfahrensbeschleunigung und Rechtssicherheit eine gutachterliche städtebauliche Auswirkungsanalyse einschließlich einer raumordnerischen Überprüfung und Bewertung zum Einzelhandelsvorhaben in Mitterfelden baldmöglichst, noch vor Einleitung gesetzlicher Beteiligungsschritte zum Bebauungsplanverfahren, zu veranlassen und darzulegen und mit der Stadt Freilassing abzustimmen.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            **4 Stimmen**  
**NEIN**        **6 Stimmen**

**Abstimmungsbemerkung:**

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

**3.            Informationen und Anfragen**

**3.1        Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 09.01.2024-29.01.2024 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 3.1** beigefügt.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.**

**3.2        Ausbau Reichenhaller Straße: Information zum nächsten Bauabschnitt**

**Stadtratsmitglied Ehrmann** kehrt um 16:13 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Herr Stephi** verteilt die Einladung zur Anliegerversammlung am 21.02.24 (**Anlage 1 zu TOP 3.2**), zu der alle Stadtratsmitglieder herzlich eingeladen seien.

**Herr Stephi** erläutert außerdem den Umleitungsplan sowie den geplanten Baustellenablauf (**Anlage 2 zu TOP 3.2**). Der Durchgangsverkehr würde bereits am Kreisverkehr gestoppt und bei der Göllstraße und dem Heideweg würden Sackgassenschilder aufgestellt. Der Heideweg würde entlastet, da hierüber die Baustelle nicht umfahren werden könne. Dafür sei während dieses Bauabschnitts mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Teisenberg-, Predigtstuhl- und Dachsteinstraße zu rechnen. Ende Mai/Anfang Juni könne der Bauabschnitt voraussichtlich abgeschlossen werden.

**Stadtratsmitglied Schwaiger** fragt nach, ob somit also im Sommer die Schlussrechnung erfolgen könne, um die Förderung bzw. die Beiträge zu erhalten.

**Herr Stephi** bestätigt, dass man gut im Zeitplan sei, um die Schlussrechnung rechtzeitig abschließen zu können. Es sei bereits eine Teilschlussrechnung zur Probe erstellt worden, um den aktuellen Kostenstand abschätzen zu können. Wie es aussehe, würde von den Kosten her voraussichtlich eine Punktlandung erreicht werden können. Ggf. könnte bei den Entsorgungskosten eine Einsparung erreicht werden, wenn der Aushub für den Teilneubau der Grundschule verwendet werden könne. Dies würde derzeit geprüft.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** würde gerne wissen, wie lange die „Parken verboten“-Schilder noch stehen würden.

**Herr Stephi** erklärt, dass diese erst entfernt werden könnten, wenn die Piktogramme auf den Fahrradstreifen aufgetragen seien. Denn ansonsten könnten Pkw auf den Streifen parken, ohne eine rechtliche Handhabe bzgl. Bußgeld etc. zu haben.

**Stadtratsmitglied Rilling** stellt die Frage, ob die große Eiche beim Lidl erhalten bleiben könne.

**Herr Stephi** erklärt, dass diese verbleiben soll. Für die Dachsteinstraße würde ein Vorschlag zur Verbesserung der Wurzelsituation ausgearbeitet und in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt werden.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.**

### 3.3 Änderungen im Filialnetz der Deutschen Post

Erster Bürgermeister Hiebl informiert über die Absicht der Deutschen Post den bisherigen DHL-Paketshop als Filiale im „Seigert Spiel + Freizeit Handels GmbH“ in der Münchener Straße 7, 83395 Freilassing einzurichten.

In dieser Filiale können Kunden Brief- und Paketmarken kaufen sowie verschiedene Dienstleistungen wie die Annahme von Brief-, Paket- und Expresssendungen, Auskünfte zu Produkten und Services, Portoermittlung usw. in Anspruch nehmen. Diese Filiale hat folgende Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 09:00 bis 18:00 Uhr und am Samstag von 09:00 bis 16:00 Uhr.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.**

### 3.4 Rechtsabbieger an der Ampelanlage in der Reichenhaller Straße an der Kreuzung zum Bahnhof

**Stadtratsmitglied Schwaiger** erkundigt sich nach dem Sachstand bzgl. Rechtsabbieger an der Ampelanlage in der Reichenhaller Straße an der Kreuzung zum Bahnhof.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass sich dies mit der Firma nochmal angeschaut werden würde.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.**

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 2  
vom 6. Februar 2024  
- öffentlich -

**3.5 Gewerbegebiet Eham - Baumfällung**

**Stadtratsmitglied Albrecht** erkundigt sich, ob es richtig sei, dass für die Erschließung des Gewerbegebiets Eham Bäume gefällt werden müssten und bittet um genauere Erläuterung.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass ein faunistisches Gutachten erstellt worden sei. Somit könnten die Bäume auch gefällt werden. Eine genauere Information erfolge in einer der nächsten Sitzungen, da notwendige verkehrsrechtliche Anordnungen noch in Prüfung seien. Voraussichtlich könnten jedoch bei allen Erschließungsvarianten die Bäume nicht erhalten bleiben.

**Stadtratsmitglied Rilling** fragt nach, ob die Bergulme erhalten werden könne.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass dies noch zu prüfen sei.

**Stadtratsmitglied Schwaiger** erinnert an die Ausführungen in der Stadtratssitzung zum Gewerbegebiet Eham und führt auf, dass die angesprochenen Punkte noch in einem Ausschuss zu behandeln seien.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass dies gemacht würde. **Erster Bürgermeister Hiebl** bittet Frau Riehl um Zusendung der offenen Punkte, wie vereinbart.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.**

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:30 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 05.03.2024 genehmigt.

Freilassing, 22.02.2024  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

**Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.**