

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Gemeinderates
der Gemeinde Ainring vom 23.01.2024
im Rathaus - großer Sitzungssaal



Vorsitz

Erster Bürgermeister Martin Öttl stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde, die Mehrheit der Gremiumsmitglieder anwesend und stimmberechtigt und das Gremium damit beschlussfähig ist.

Anwesende Gremiumsmitglieder

Althammer Gernot	
Bernauer Rosemarie	
Dusch Bernhard	
Eberl Stefan	
Hirner Wolfgang	
Höglauer Edith	
Kluba Sven	
Lechner Alois	
Moderegger Ludwig	
Nowak Dietrich	
PETER Ernst	
Ramstetter Josef	
Reichenberger Josef	
Schneider Friedhelm	
Schnellinger Max	
Stehböck Christian	
Strobl Martin	
Unterrainer Martin	
Werner Christoph	
Wimmer Franz	

Verwaltung

VA Nüß Martin	Schriftführer
VA Fuchs Thomas	

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 19.12.2023
3. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring für den OT Feldkirchen, Feststellungsbeschluss
4. Bebauungspläne
 - 4.1 Einzelhandelsversorgung in Mitterfelden - Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfelden Northwest-Gemeinbedarfsflächen"
 - 4.2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Maschinenbau Hammerau B"
5. Bekanntgaben
6. Anfragen

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)

Beschluss-Nr.:	1/2024
Beschlussfassung:	anwesend: 21 für: 21 gegen: 0

Vorgang:

Der Erste Bürgermeister fragt, ob mit der Tagesordnung für den öffentlichen Teil Einverständnis besteht.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung für den öffentlichen Teil besteht Einverständnis.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 19.12.2023

Beschluss-Nr.:	2/2024
Beschlussfassung:	anwesend: 21 für: 21 gegen: 0

Vorgang:

Der öffentliche Teil der Sitzungsniederschrift vom 19.12.2023 wurde den Gemeinderatsmitgliedern zugestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt den öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 19.12.2023.

3. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring für den OT Feldkirchen, Feststellungsbeschluss

Vorberatendes Gremium	Status	Datum	Abstimmung
Bauausschuss	beschließend TOP 3	16.01.2024	Ja: 8 / Nein: 0

Beschluss-Nr.:	3/2024
Beschlussfassung:	anwesend: 21 für: 21 gegen: 0

Vorgang:

Der Entwurfsplan der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring für den Bereich Feldkirchen lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01. November bis 04.

Dezember 2023 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Es wurden 18 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben, aus der Öffentlichkeit keine.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses am 16. Januar 2024 vorgenommen. Gemäß Geschäftsordnung des Gemeinderates Ainring fällt der finale Feststellungsbeschluss gemäß § 2 Nr. 21 in den Aufgabenbereich des Gemeinderates.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring in der Fassung vom 23.01.2024 für den Ortsteil Feldkirchen (Feststellungsbeschluss).

4. Bebauungspläne

4.1 Einzelhandelsversorgung in Mitterfelden - Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfelden Nordwest-Gemeinbedarfsflächen"

Vorberatendes Gremium	Status	Datum	Abstimmung
Bauausschuss	beschließend TOP 10.2	16.01.2024	Ja: 5 / Nein: 2

Beschluss-Nr.:	4/2024
Beschlussfassung:	anwesend: 21 für: 14 gegen: 7 GRe E. Peter, S. Kluba, C. Stehböck, G. Althammer, M. Unterrainer, J. Ramstetter, E. Höglauer

Vorgang:

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Herr Mathias Gertig von der Firma EDEKA, Herr Horst Fath von der Firma DM und Herr Alexander Kunerth von der Firma Aldi anwesend.

Bestandssituation EDEKA Mitterfelden, Salzburger Straße:

Seit geraumer Zeit ist bekannt, dass der bestehende EDEKA-Markt an der Salzburger Straße in Mitterfelden nicht mehr zeitgemäß betrieben werden kann und in absehbarer Zeit aufgegeben werden wird.

Die Gründe dafür sind offenkundig, vor allem, da die heutige Verkaufsfläche mit ca. 600 m² nicht ausreichend Platz bietet um von den Kunden gewünschte neue Sortimente (z.B. vegane Produkte oder Bio-Sortimente) oder ein von den Kunden gewünschtes umfangreicheres Drogeriesortiment anzubieten.

Außerdem kann der bestehende Markt in der notwendigen Form (Frischetheke) technisch nicht mehr betrieben werden, da im Bestandsmarkt dringende Sanierungen überfällig sind, wie

- der Austausch der Kälteverbundanlage (klimaneutral)
- der Austausch der Bedien-, Kühl- und Tiefkühltheken
- weitere energetische Maßnahmen wie z.B. eine Wärmerückgewinnung

Der derzeitige Kaufmann wird aus Altersgründen nicht mehr verlängern und der Mietvertrag mit dem Eigentümer läuft demnächst aus.

Seit 2019 wird nach einem Ersatzstandort gesucht.

Mehrere Standorte wurden untersucht, konnten aber z.B. mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht realisiert werden.

Alternativenprüfung:

Folgende Alternativstandorte wurden konkret geprüft:

- a) Mitterfelden, südlich der Salzburger Straße-Grundstücke nicht verfügbar
- b) Erweiterung des Bestandsobjektes nach Norden-nicht darstellbar aufgrund (Mit-) Eigentumssituation am Bestandsobjekt-außerdem nach wie vor unzureichende Erschließungs- und Parkplatzsituation
- c) Gewerbeflächen südlich der Gewerbestraße nahe der Mittelschule – Grundstücke trotz grundsätzlicher Verhandlungsbereitschaft letztlich nicht verfügbar
- d) Einbau im Erdgeschoss der Seniorenwohnanlage am Rosenweg – Nach näherer Prüfung stellte sich die Fläche als nicht ausreichend dar, zudem kaum erdgeschossige Stellplätze darstellbar
- e) Mitterfelden, Bereich Nähe Kirchenwegstraße – Gemeinde ist nach Vorprüfung nicht in Grundstücksverhandlungen eingetreten aufgrund unzureichender Erschließungssituation über die Kirchenwegstraße und in weiterer Folge Salzburger Straße

- f) Hausmoning nahe Bahnübergang

Diese Fläche wurde zunächst vielversprechend geprüft.

Der Standort Hausmoning ist aber nach näheren Untersuchungen problembehaftet insbesondere hinsichtlich der Erschließung. Die ohnehin stark belastete Salzburger Straße würde noch weiter belastet werden durch Besucher des Marktes, aber auch mit Liefer-LKW-Verkehr. Sehr problematisch ist im Zusammenhang mit der Erschließung auch der nahe Bahnübergang (Rückstauproblematik).

In den Planungsüberlegungen spielt auch eine große Rolle, dass sich an diesem Standort viele bestehende Wohngebäude in unmittelbarer Nähe befinden. Konflikte diesbezüglich drängen sich auf. Letztlich ist diese Fläche aber auch relativ ungünstig hinsichtlich des Grundstückszuschnittes (eher langgezogen, dafür relativ schmal) und der Grundstücksgröße.

Geäußelter Wunsch der Gemeinde war neben einem Vollsortimenter auch einen Drogeriemarkt für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung zu stellen (Stichwort: „Familienfreundliche Gemeinde“, Angebot z.B. auch für Babynahrung, Windeln usw.). Für diesen Standort konnte aber kein Drogeriemarktbetreiber gewonnen werden. Außerdem zeigte sich im Planungsprozess, dass ein zusätzlicher Drogeriemarkt hier flächenmäßig kaum untergebracht werden könnte. Dies wiederum wirft landesplanerische Probleme auf. In einer schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung zu diesem Standort kam die Regierung von Oberbayern zu folgendem Ergebnis: „Sofern die geplante Errichtung eines EDEKA-Markts ... zeitgleich mit dem Drogeriemarkt an gewähltem Standort in Hausmoning östlich der S-Bahnlinie realisiert wird, entspricht die vorliegende Planung den Einzelhandelszielen des LEP.“ Ohne Drogeriemarkt also wäre die landesplanerische Zustimmung nach derzeitigem Kenntnisstand in Frage gestellt.

- g) Am Tag der vorberatenden Bauausschusssitzung (16.01.2024) ging eine Bauvoranfrage in der Gemeindeverwaltung ein für einen Standort in Hausmoning, direkt an der Bundesstraße 20.

Diesem Standort werden nach erster Grundlagenermittlung kaum Realisierungschancen eingeräumt.

Nach Rücksprache der Gemeindeverwaltung mit dem Nachlassverwalter des Objektes/der Flächen am 16.01.2024 besteht keine Bereitschaft, die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung gemäß der gestellten Bauvoranfrage zu schaffen. Der Nachlassverwalter bestätigt zwar Kenntnis von der Bauvoranfrage, zeigt aber kein Interesse an der Verwirklichung dieses Vorhabens. Die

notwendigen Grundstücksflächen könnten kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung gestellt werden.

Eine erste telefonische landesplanerische Beurteilung vom 16.01.2024 sieht die städtebauliche Integriertheit des Standortes sehr kritisch, vor allem, da ein besserer Standort vorhanden ist. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Wesentliche Wohnanteile befinden sich zu weit weg.

Die telefonische Beurteilung wurde per Email vom 22.01.2024 von der Landesplanungsbehörde bestätigt.

Auszugsweises Zitat:

„Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die geplanten beiden Einzelhandelsmärkte mit den geplanten Verkaufsflächengrößen zwar grundsätzlich in der Gemeinde Ainring zulässig wären, jedoch auf Grund der fehlenden städtebaulichen Integration nicht an geplantem Standort im Norden von Hausmoning. Wir empfehlen der Gemeinde, einen Standort im Bereich von Mitterfelden zu suchen.“

Herr Gertig bestätigt ebenfalls aus Betreibersicht, dass der Standort nicht gut an Mitterfelden angebunden ist.

Äußerst problematisch würde zudem die Frage der Anbindung an die Bundesstraße 20 sein. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt notwendig. In einer ersten Einschätzung im Rahmen eines Gesprächstermins am 17.01.2024 äußerte die Leitung des Staatlichen Bauamtes starke Bedenken, da die Bundesstraße 20 nicht als Erschließungsstraße anzusehen ist.

Das Konzept beinhaltet nur erdgeschossige Stellplätze, was den Zielen der Gemeinde hinsichtlich Flächensparen nicht entspricht.

Bewertung vorgeschlagener Standort:

Aus vorgenannten Gründen ergab sich die Notwendigkeit, einen weiteren Standort zu untersuchen.

Dieser geprüfte Standort befindet sich im nördlichen Bereich von Mitterfelden, südlich und direkt anschließend an den Kreisverkehr „Schmidinger Weiher“. Im Jahre 2008 hatte die Gemeinde diese Fläche schon der Bundespolizei zur Ansiedlung einer Dienststelle angeboten. Auch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses war zeitweise im Gespräch.

Es stellten sich bei Prüfung dieses Standortes für eine Einzelhandelsnutzung folgende Vorteile heraus:

- a) Zentrale Lage auf das Gemeindegebiet gesehen mit der Folge, dass Kunden weniger die innerörtlichen Wohngebiete, hier insbesondere die Salzburger Straße belasten
- b) Gleiches gilt für den Lieferverkehr, welcher über leistungsfähiges Straßennetz abgewickelt werden kann
- c) Weniger Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe – weniger Konfliktpotential
- d) Dennoch für viele Bewohner Mitterfeldens noch fußläufig über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz erreichbar
- e) Grundsätzlich positive Bewertung durch die Regierung von Oberbayern
- f) Koppelstandort EDEKA, ALDI und DM möglich

Mitbewerber:

Gespräche haben auch mit der Firma REWE stattgefunden. Diese wurden aber nicht weitergeführt, da in der ersten Konzeption die Vorgaben der Gemeinde z.B. hinsichtlich Flächensparen (v.a. Errichtung einer Tiefgarage) von der Firma EDEKA wesentlich besser und gefälliger umgesetzt wurden. Ebenso ist mit der Firma EDEKA eine Erbpachtsregelung unproblematisch und EDEKA wird das bzw. die Gebäude selbst errichten, sich also langfristig an den Standort binden.

Letztlich stellt die Firma EDEKA in Aussicht, dass ein Nachfolger für den Bestandsmarkt an der Salzburger Straße für eine Übergangszeit gefunden werden kann, wenn eine Verlagerungsperspektive feststeht.

Es liegt ein Schreiben der Firma REWE vor, welches vorgetragen wird.

Ebenso ist der Gemeinde ein Schreiben der Firma Penny an die Fraktionssprecher bekannt. Dieses kann nicht verlesen werden, da es nicht an die Gemeinde selbst adressiert ist. Inhaltlich wird sich aber gegen einen weiteren Discounter ausgesprochen, insbesondere da Verdrängungseffekte befürchtet werden.

Örtliche Versorgung Nähe Rathaus:

Es besteht wie oben ausgeführt Aussicht, dass der bestehende EDEKA Markt bei Aussicht auf die Realisierung des neu vorgestellten Standortes weiterbetrieben werden kann, bis der neue Markt bezugsfertig hergestellt ist.

Darüber hinaus ist -für die Zeit nach der Schließung des bestehenden EDEKA-Marktes- die Gemeindeverwaltung in Gesprächen mit der Leitung des Seniorenwohnstiftes Mozart.

In den Räumlichkeiten des Seniorenwohnstiftes ist bereits heute ein kleineres Geschäft vorhanden, welches bereits heute gut ausgestattet ist (erinnert an einen Dorfladen) und die Waren des täglichen Bedarfs abdeckt.

Ziel ist es, diesen kleinen Lebensmittelmarkt hinsichtlich der Fläche und des Sortiments etwas zu erweitern sowie für Kunden „von außen“ zu öffnen. Auch die Öffnungszeiten könnten erweitert werden. Hier läuft aktuell eine interne Prüfung durch die Leitung des Seniorenwohnstiftes. Damit ist für Produkte des täglichen Bedarfs weiterhin eine Versorgung für die Bevölkerung im Nahbereich des heutigen EDEKA-Marktes und auch für die Bewohner des Seniorenwohnstiftes gewährleistet.

Planungsrechtliche und landesplanerische Situation:

Das Vorhaben konnte mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen werden. In einer ersten groben Einschätzung erscheint die Ansiedlung wie dargelegt möglich. Eine fundierte gutachterliche Ausarbeitung ist hier noch im Zuge des Verfahrens beizubringen. Generell ist der Standort aber verkehrsgünstig gelegen. Für die positive Beurteilung ist wesentlich, dass die Märkte insbesondere der örtlichen Versorgung dienen und benachbarte Ortszentren nicht schwächen. Da aber die Nachbargemeinden selbst gut versorgt sind, ist die erste Einschätzung positiv. Tatsächlich hätte der mögliche Standort Hausmoning (sh. Alternativenprüfung, Buchstabe f) und auch g)) in dieser Hinsicht evtl. mehr Diskussion ausgelöst durch die Nähe zur Bundesstraße 20.

Zur Planungsrechtlichen Situation ist auszuführen, dass sich die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest-Gemeinbedarfsflächen“ befindet und dieser geändert werden muss. Statt des bislang festgesetzten Gemeinbedarfs muss die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel festgesetzt werden.

Zukünftige Nutzung wird voraussichtlich ein „Sondergebiet Einzelhandel“ sein.

Alternative für die Gemeinbedarfsnutzungen:

In diesem Zusammenhang ist selbstredend festzuhalten, dass für die aktuell in diesem Bereich festgesetzten Freizeitanlagen zeitnah ein Alternativstandort gefunden werden muss. Die Verwaltung ist bereits vielversprechend in Verhandlungen eingetreten. Lt. hauptbetroffenen Grundeigentümer wird es dazu stand heute „eine Lösung geben“. Angedacht ist die Erweiterung des Schwimmbadbereiches. Durch diese Variante könnten Synergieeffekte hinsichtlich der Gebäudenutzung Schwimmbad und der Parkflächen erzielt werden. Die Freizeitanlagen könnten gefälliger und großzügiger angeordnet werden. Am aktuell geplanten Standort sind die Platzverhältnisse äußerst knapp, um alle gewünschten Nutzungen unterzubringen.

Planungskonzept:

Ein Schreiben der Firma EDEKA vom 20.11.2023 wird verlesen.

Herr Gertig von der Firma EDEKA stellt eine erste mögliche Planungskonzeption vor.

Beratung:

GR Dr. Friedhelm Schneider bedankt sich bei allen Rednern und Vortragenden für die zahlreichen Informationen. Die Grün-Rot Fraktion steht hinter dem Konzept. Mit der Verwirklichung des Projekts können alle Bürger versorgt werden. GR Stefan Eberl sieht in dem Projekt viele Vorteile. Der Flächenverbrauch wird reduziert, da z.B. nur einmal die Parkplätze geschaffen werden müssen und nicht dreimal. Die Bürger können alle Einkäufe auf einmal erledigen. Die Kaufkraft bleibt in der Gemeinde. GR Gernot Althammer findet den Platz ungeeignet. Der Platz wäre wunderbar für die Jugend geeignet. Seit Jahren existieren schon die Überlegungen an der Stelle einen Allwetterplatz zu errichten. GR Ernst Peter erklärt, dass es vor 3 Monaten noch 2 Bewerber gab und jetzt sind plötzlich 3 Firmen involviert. Er möchte wissen, ob der Brief von dem zweiten Bewerber beantwortet wurde. Grundsätzlich sei das ganze Verfahren zu hinterfragen. Erster Bürgermeister Martin Öttl erklärt, dass jeder Bewerber die konkreten Anforderungen mitgeteilt bekommen hat. Daraufhin wurden die Angebote abgegeben. Nach der Fraktionssprechersitzung ging ein Schreiben an den Bewerber raus. Weiterhin bedankt sich GR Ernst Peter für die Vorstellung des Projektes. Ein Versorger ist notwendig. Die Lösung scheint nah zu sein und vieles spricht für den Standort (Wohnbebauung, Verkehr). Allerdings ist seit Jahren auf dem Areal ein Sport- und Freizeitgelände angedacht. Die Vereine wie der FC Hammerau, SC Ainring und der TuS brauchen einen guten Trainingsplatz. Viel Geld wurde schon für die Planung ausgegeben. Die Kreisstraße ist jetzt schon viel befahren und der Verkehr wird dann sicherlich noch mehr. Mit diesem Projekt rückt die Erstellung eines Freizeitgeländes in weite Ferne. Für den Standort in Hausmoning würde sprechen, dass die Geschäfte von allen Bürgern gut erreichbar wären. Der Kreisverkehr ist nicht für jeden gut zu erreichen. In Hausmoning gibt es auch eine Wohnbebauung, aber dann würde vielleicht eine neue Verkehrslösung für Mitterfelden angestrebt werden. Der bestehende Penny Markt hat große Bedenken gegen einen zweiten Discounter geäußert. Er sieht seine Existenz gefährdet. GR Martin Unterrainer weist daraufhin, dass bei der bisherigen Planung alles zentriert war, Schule, Kindergarten, Krippe, Sportplatz. Das wären ca. 38.000m². Freilassing hat mit dem Bad und den Sportanlagen ca. 58.000m². Aus seiner Sicht ist die Hergabe des Grundstücks ein schlechter Schritt. GR Dietrich Nowak sieht im Standort viele Vorteile. Eltern, die ihre Kinder zur Schule oder den Kindergarten bringen, kaufen gleich dort ein. Ebenso Schwimmbadbesucher nach dem Besuch des Freibads. Aus kaufmännischer Sicht ist es der ideale Standort. Das Konzept ist schlüssig. Das Sportgelände kann auch an einem anderen Standort gebaut werden. GR Christian Stehböck ist die ganze Planung zu groß. Einen Discounter braucht Ainring nicht. GR Bernhard Dusch findet eine gemeinsame Planung stimmig. Mit der Firma Penny ist bereits ein Discounter da. Warum wird dann eine Partnerschaft mit Aldi angestrebt? Es wird erklärt, dass eine Zusammenarbeit mit dem Discountmarktführer in der Vergangenheit sehr gut war. Die Kunden kommen extra wegen dieser Kombination. Der klassische Aldikunde wird am Penny vorbeifahren. Ebenso wird der Pennykunde beim Aldi vorbeifahren. Die Kunden kaufen dort ein, wo sie wollen. Weiterhin können bei der Partnerschaft die entstehenden Kosten besser realisiert werden. Die Gewerbesteuer verbleibt in Ainring. Auch ist eine langfristige Versorgung der Gemeinde Ainring gesichert. GR Stefan Eberl ist der Meinung, dass der Aldi dem Penny etwas wegnimmt. Mit einem Rewe (Mutterkonzern von Penny) an gleicher Stelle würde dem Penny auch etwas weggenommen werden. Die Angst vor einem Umsatzrückgang ist verständlich. GR Ernst Peter sieht die Flächeneffizienz, aber es sieht schon grässlich aus. Er möchte wissen, ob auf den Märkten eine Wohnbebauung möglich ist. Es wird ihm geantwortet, dass die notwendigen Parkplätze für die Wohnungen nicht untergebracht werden können. Die Wohnungen über den Märkten sind aufgrund des Verkehrs und des Lärms nicht attraktiv. Baurechtlich könnte es auch ein Problem werden. Dies sieht GR Ernst Peter anders und verweist auf Wohnungen im Gewerbegebiet bzw. angrenzende Wohnungen. GR Josef Ramstetter möchte, dass der Platz für das neue Sportgelände gezeigt werden soll. Bauamtsleiter Thomas Fuchs zeigt ein Luftbild und erklärt die Lage östlich vom Schwimmbad. Laut GR Josef Ramstetter reicht ein Nahversorger vollkommen aus. Alle Verhandlungen haben nichts gebracht. Die Vereine wollen etwas anderes an der Stelle. Sollte das Sportgelände an der vorgesehenen Stelle errichtet werden, dann die Gemeinde das teuer

bezahlen, da es dort immer wieder Überflutungen gibt. Seiner Meinung nach wurde der Bauausschuss bei der Beratung zu diesem heutigen Tagesordnungspunkt vorgeführt. Die eingeladenen Herren hätten durch die Vorstellung des Projektes die Mitglieder vom Bauausschuss beeinflusst. Diesbezüglich werde er die Rechtsaufsicht einschalten. Dritter Bürgermeister Martin Strobl hat die Flächen nachgemessen, die die Gemeinde Ainring für die Realisierung zur Verfügung stellt. 11.700m² überplante Fläche, 20.000m² vom TuS und 33.000m² für den Schulsport. Er weist darauf hin, dass die Fläche damals angekauft wurde, um dort die Bundespolizei anzusiedeln. Als das nicht klappte, wurde es eine allgemeine Bedarfsfläche. Den Vorwurf von Beschiss und Nötigung weist er zurück. Mit den jetzigen Unternehmern haben wir keine fremden Investoren im Boot. Durch Erbbaurecht sind die Grundstücke lange für die Versorgung der Bürger verfügbar. GR Franz Wimmer ist ein Nahversorger wichtig. Der Standort ist sicherlich diskussionswürdig. Auch ob es ein zweiter Discounter sein muss. Die Entscheidung ist nicht leicht. Zum GR Josef Ramstetter meint er, dass er bei ihm nur Parteipolitik sieht und die Gemeindepolitik vermisst. Er habe kein Rückgrat und solle mal sein Hirn einschalten. Auf ein Bier werde er mit ihm nach der Sitzung sicherlich nicht gehen. GR Martin Unterrainer sieht es so, dass das Areal nicht so zerpfückt werden kann, wie vom Dritten Bürgermeister Martin Strobl vorgerechnet. Es ist immer die Rede von dem visionären Sportgelände. Es wäre geplant worden. Stattdessen werden das Sportgelände und die Nahversorgung jetzt gegeneinander ausgespielt. Auch mit Erbpacht ist die Fläche weg. GR Alois Lechner fasst zusammen, dass die Gemeinde einen Nahversorger braucht. Seiner Meinung nach ist das der beste Standort. Es müssen Prioritäten gesetzt werden. Die Sportvereine müssen aber auch ihre Plätze bekommen. Selbst wenn dort ein Sportplatz gebaut wird, ist der FC Hammerau getrennt. GR Josef Ramstetter teilt mit, dass er in den Gemeinderat gewählt wurde. Die Farbe der Partei ist dabei egal. Das ein Nahversorger benötigt wird, ist ihm klar. Seiner Meinung nach werden die Investoren lachen, wenn die Gemeinde teuer woanders ein Sportgelände baut. GR Sven Kluba möchte, dass die Emotionen aus der Diskussion genommen werden. Was der beste Standort ist, wird im Gremium entschieden. Für den Sportplatz und die Vereine ist die Lage ungewiss. Die BGL 18 ist jetzt schon viel frequentiert. Im Gemeinderat zu diskutieren ist nicht Parteipolitik. Hierzu ergänzt GR Ernst Peter, dass die CSU in der Vergangenheit bewiesen hat, dass sie keine Parteipolitik macht. GR Gernot Althammer erinnert, dass der neue Kindergarten im Sommer 2025 fertig ist. Seiner Meinung nach sollten solche Beratungen nichtöffentlich durchgeführt werden. GR Christian Stehböck geht es um die Größe des Projektes. An die B20 gehört es auf jeden Fall nicht hin. Laut GR Bernhard Dusch waren die Fragen berechtigt. Der Vorwurf der Parteipolitik ist weit hergeholt. Die Sportvereine brauchen Planungssicherheit. Erster Bürgermeister Martin Öttl findet den Standort sehr gut. Es gibt auch schon überlegen, was in die Räume des jetzigen Edekas reinkommen kann, vielleicht ein Ärztehaus. Erste Gespräche und Interessensbekundungen gab es.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Konzeption EDEKA/DM/ALDI am Standort beim Kreisverkehr Schmidinger Weiher grundsätzlich zu.

Die notwendige Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfelden Nordwest-Gemeinbedarfsflächen“ wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

GR Josef Ramstetter verlässt die Sitzung.

4.2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Maschinenbau Hammerau B"

Vorberatendes Gremium	Status	Datum	Abstimmung
Bauausschuss	beschließend TOP 10.1	16.01.2024	Ja: 8 / Nein: 0

Beschluss-Nr.:	5/2024
Beschlussfassung:	anwesend: 20 für: 20 gegen: 0

Vorgang:

Zu diesem TOP ist der Investor und Grundeigentümer Herr Hubert Pichler sowie der Betreiber der Firma Herr Franz Pichler anwesend. Ebenso der beauftragte Objektplaner, Herr Jürgen Papadopoulos.

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 14.05.2019 den Bebauungsplan Hammerau B mit Grünordnungsplan, der infolge der mit Planfeststellungsbeschluss vom 07.02.2019 genehmigten Verlegung und Verrohrung obsolet geworden ist, im Regelverfahren neu aufzustellen.

Es ist also bereits ein Bebauungsplan vorhanden, der grundsätzlich eine gewerbliche Nutzung zulässt. Aufgrund der in den vergangenen Jahren vorgenommenen Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbaches ist dieser Bebauungsplan aber in Teilen nicht mehr vollziehbar. Außerdem ist der bestehende Bebauungsplan sehr kleingliedrig gehalten und enthält überproportional viele Erschließungsflächen, so dass eine Neuaufstellung sinnvoll und notwendig ist.

Im Rahmen der Neuaufstellung wird der bisherige Geltungsbereich überarbeitet und eine verträgliche und zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeit geschaffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplans, wurden von einem Investor Grundstücke erworben.

Um dem Planungswillen der Gemeinde gerecht zu werden, soll für das geplante Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan – abgekoppelt aus dem Regelverfahren nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – durchgeführt werden. Der restliche, verbleibende Bebauungsplan wird als sog. Angebotsbebauungsplan weitergeführt.

Der Investor, der Grundstückseigentümer und der beauftragte Planer stellen anhand einer Präsentation eine Nutzung des Grundstücks in Form einer Hightech Produktionsstätte vor.

Da es sich um eine immissionsverträgliche Nutzung handelt, ist diese gut vorstellbar. Es entspricht auch in besonderem Maße den im Jahre 2019 im Gemeindeentwicklungs- und Umweltausschuss entwickelten strategischen Grundsätzen und Zielen für Gewerbeflächen in der Gemeinde Ainring. Demnach soll u.a. bevorzugt angestrebt werden die Ansiedlung von Unternehmen aus hochproduktiven und zukunftsfähigen Branchen. Maßstab sind Branchen und Unternehmen mit hoher Wertschöpfung (Arbeitsplätze, Umsatz und Steueraufkommen), sowie hochwertigen, qualifizierten Arbeitsplätzen. Beispiele sind: Hochwertige Produktionsbetriebe, IT, etc...

Dies trifft auf das vorgestellte Projekt zu, welches in drei Bauabschnitten verwirklicht werden soll und im Endausbau etwa 70 Arbeitsplätze bietet. Es handelt sich um einen

hochtechnisierten Produktionsbetrieb, eine Hightechfertigung. Im ersten Bauabschnitt wird eine ca. 3.000 m² große Produktionshalle für einen Maschinenbau auf höchstem Niveau errichtet.

Auch dieses Projekt soll nach Vorgabe als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt werden. Der Gesamtbebauungsplan hat die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist für die kommende Sitzung des Bauausschusses am 06.02.2024 vorgesehen.

Nun soll für das vorliegende Projekt der Bereich, der für den Produktionsbetrieb vorgesehen ist vom bereits laufenden Bebauungsplanneuaufstellungsverfahren „Hammerau B“ abgetrennt und als eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ weitergeführt werden. Der Umgriff dieses abzutrennenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus folgendem Planausschnitt ersichtlich:



Für das Planungsverfahren wurde seitens der Verwaltung ein Angebot des bereits mit dem Regelverfahren Hammerau B beauftragten Planungsbüro eingeholt.
Eine Abstimmung mit dem Investor erfolgte bereits im Vorfeld, da dieser mit der Gemeinde Ainring eine Kostenübernahmeerklärung abgeschlossen hat.

Beratung:

GR Sven Kluba fragt nach, wie viele Mitarbeiter nach der ersten Baustufe beschäftigt sind. Nach der ersten Baustufe werden ca. 25-30 Mitarbeiter beschäftigt sein. Im Endzustand werden 80 Personen beschäftigt sein. GR Nowak erkundigt sich nach den roten Pfeilen auf dem Plan. Diese signalisieren die An- und Abfahrt der Zulieferer. Weiterhin möchte er wissen, die Kunden der Produkte aus einer Branche kommen. Es wird geantwortet, dass die Produkte branchenunabhängig sind. GR Christian Stehböck möchte wissen, ob es schon garantierte Abnehmer gibt. Ja, es gibt bereits Abnehmer für die Produkte gibt. Allerdings können aufgrund von Geheimhaltungsvereinbarungen keine Namen genannt werden. Schwieriger wird es das Personal zu bekommen. GR Dr. Friedhelm Schneider fragt, ob es vergleichbare Firmen in der Region gibt und ob Energie zugekauft werden muss. Vergleichbare Firmen gibt es keine. Trotz Energierückgewinnung, Solaranlage und Trafo wird Energie zugekauft werden müssen. Zweite Bürgermeisterin Rosemarie Bernauer erkundigt sich nach den Berufen der gesuchten Mitarbeiter. Es werden Programmierer, Zerspanungstechniker, ITler und Bürokaufleute gesucht. Der Firmensitz wird in der Gemeinde Ainring sein.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Ansiedlung der Maschinenbaufirma zu. Der Bereich, der für den Produktionsbetrieb vorgesehen ist, wird vom bereits laufenden Bebauungsplanneuaufstellungsverfahren „Hammerau B“ abgetrennt und als eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ weitergeführt.

5. Bekanntgaben

Beschluss-Nr.:	6/2024
Beschlussfassung:	anwesend: 20 für: 0 gegen: 0

Keine

6. Anfragen

Beschluss-Nr.:	7/2024
Beschlussfassung:	anwesend: 20 für: 0 gegen: 0

Antrag auf Bürgerversammlung zum Thema Bebauungsplan Ainring A

GR Christian Stehböck verliest einen Antrag (Anlage 1) und beantragt eine Bürgerversammlung zum Thema Bebauungsplan Ainring A.

Rückhaltebecken Ainringer Moos

GR Dr. Christoph Werner erkundigt sich nach dem Sachstand zum Rückhaltebecken Ainringer Moos.

Beleuchtung vom Schmidinger Weiher in Richtung Firma Heinze

GR Gernot Althammer möchte, dass eine Beleuchtung zwischen dem Schmidinger Weiher und der Firma Heinze errichtet wird. Hier gehen viele Bürger und Kinder.

Sachstand Siezenheimer Steg

GR Wolfgang Hirner fragt nach, wann der Siezenheimer Steg abgerissen wird und wie lange die Sperrung dauert.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Ainring, 24.01.2024

Vorsitzender



Martin Öttl
Erster Bürgermeister



Nüß Martin
Schriftführer