

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

| | | |
|-----------------------|---------------------|---|
| Dritter Bürgermeister | Wolfgang Hartmann | |
| Stadtratsmitglied | Susanne Aigner | als Vertreterin für Helmut Fürle; ab 15:09 Uhr |
| Stadtratsmitglied | Julia Albrecht | |
| Stadtratsmitglied | Thomas Ehrmann | |
| Stadtratsmitglied | Walter Hasenknopf | |
| Stadtratsmitglied | Robert Judl | |
| Stadtratsmitglied | Edeltraud Rilling | |
| Stadtratsmitglied | Christine Schwaiger | |
| Stadtratsmitglied | Maximilian Standl | |
| Stadtratsmitglied | Stefan Standl | |

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Helmut Fürle

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Daniel Beutel, Jan-Michael Schmiz, Michael Feil, Roland Eckert, Kathrin Renner,
Vanessa Prechtl

Beginn: 15:05 Uhr

Ende: 17:21 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. 1
vom 19. Januar 2021
- 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 08.12.2020 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Georg-Wrede-Straße" an der Georg-Wrede-Straße zwischen Schlenkenstraße und Rupertussteg;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
- behandelt nach TOP 3 -
3. **44. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenfeld am Naglerwald" für den Bereich südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenwegs;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
- behandelt vor TOP 2 -
4. **Informationen und Anfragen**
 - 4.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 4.2 **Prüfauftrag zum Beschluss aus der HFKA-Sitzung vom 12.01.2021 bzgl. der Heizungen in den Kindergärten "Blaues Haus" und "Schumannstraße"**
 - 4.3 **Kabelverlegung in der Saaldorfer Straße bzw. Weildorfer Straße zum Laden von E-Autos in der Garage**
 - 4.4 **Haufwerke am Badylon und in der Talstraße**
 - 4.5 **Bahnhof Süd - freie Fläche aufgrund des Abrisses des alten Postgebäudes**

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. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 15:05 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 10 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 10 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

Erster Bürgermeister Hiebl bittet den Tagesordnungspunkt 3 „44. Änderung des Bebauungsplanes Sonnenfeld am Naglerwald für den Bereich südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenwegs" vor dem Tagesordnungspunkt 2 „Aufstellung des Bebauungsplanes Georg-Wrede-Straße an der Georg-Wrede-Straße zwischen Schlenkenstraße und Rupertussteg" zu behandeln.

Beschluss:

Mit der Änderung der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 10 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|--|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 08.12.2020 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 08.12.2020 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 10 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

3. **44. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenfeld am Naglerwald" für den Bereich südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenwegs;**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
- behandelt vor TOP 2 -**

Stadtratsmitglied Aigner kommt um 15:09 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Am 03.06.2019 beschloss der Stadtrat die Durchführung der Maßnahmen zum Endausbau der Straße Sonnenfeld für den Bereich zwischen Fürstenweg und Münchener Straße. Die Planung und Herstellung des südlich angrenzenden Teilstückes der Straße Sonnenfeld wurde bereits in den Jahren 2016 und 2017 durchgeführt.

Der Stadtrat beschloss am 03.06.2019 außerdem die zu Grunde liegende Entwurfsplanung vom 29.04.2019. Die Entwurfsplanung sieht den Ausbau der Straße auf einer Länge von ca. 300 m vor. Aufgrund der Platzverhältnisse ist im Bereich zwischen dem Fürstenweg und der Schillerstraße eine ca. 5,25 m breite Straße geplant. In diesem Bereich sind vereinzelt 2,25 m breite Parkstreifen sowie Grünflächen vorgesehen. Im Bereich zwischen der Schillerstraße und der Münchener Straße ist eine zwischen 4,2 m und 5,3 m breite Straße geplant, die durch die Anordnung von Straßenbegleitgrün gegliedert werden soll.

Die Straße Sonnenfeld im Abschnitt zwischen Fürstenweg und Münchener Straße und die angrenzenden Flächen sind gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“ mit der hier außerdem noch maßgeblichen 32. und 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“.

Der ursprüngliche Bebauungsplan und die Änderungen setzen im Anschlussbereich an der Münchener Straße sowie den südlich anschließenden Flächen eine breitere Erschließungsstraße, als durch den beschlossenen Entwurf vorgesehen, fest. Das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplanes sah eine insgesamt zusammenhängende Straße mit Erschließung über die Münchener Straße vor. Mit der nun beschlossenen Konzeption ist eine Durchfahrung der Straße Sonnenfeld nicht mehr vorgesehen. Die Erschließung des südlichen Abschnitts der Straße

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Sonnenfeld ist über die Schillerstraße vorgesehen, sodass nördlich der Schillerstraße die Straße Sonnenfeld als zwei Sackgassen ausgebildet wird. Diese Konzeption ermöglicht es eine kleiner dimensionierte Verkehrsfläche zu planen.

Diese Planung entspricht nicht dem vorliegenden Planungsrecht. Um die Herstellung der Straße umsetzen zu können, bedarf es der Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ und der maßgeblichen 32. und 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Mit Beschluss vom 24.02.2020 beschloss der Stadtrat die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB im Bereich der Straße Sonnenfeld, südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenweges gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Stadtrat billigte in seiner Sitzung vom 23.09.2020 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.09.2020 mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 und beschloss die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2020 und die Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 14.10.2020 bis einschließlich Mittwoch, den 18.11.2020 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 14.10.2020 bis einschließlich Mittwoch, den 18.11.2020, ging eine Stellungnahme ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen ist.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 02.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung als anerkannter Naturschutzverband und nimmt wie folgt Stellung:

Belange des Naturschutzes werden bei diesem Verfahren im Wesentlichen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2020 um Stellungnahme gebeten:

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

| Behörden und Träger öffentlicher Belange | liegt vor | nicht vor | keine Stn | abweichende Frist bis | mit Schreiben vom |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------------------|-------------------|
| Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, Höhere Landesplanungsbehörde | X | | | | 05.11.2020 |
| Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18 | | X | | | |
| Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 25, Luftamt Südbayern | | X | | | |
| Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18 | X | | | | 09.11.2020 |
| Wasserwirtschaftsamt Traunstein | X | | | | 05.11.2020 |
| Staatliches Bauamt Traunstein | X | | | | 12.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31, z. Hd. Herr Hartenberger | X | | | | 12.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht) | | X | | | |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung) | | X | | | |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft) | X | | | | 12.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz) | X | | | | 12.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Bodenschutz) | | X | | | |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz) | X | | | | 12.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) | X | | | | 12.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft | X | | | | 12.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Verkehrsmanagement im Büro des Landrats | X | | | | 12.11.2020 |

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

| | | | | | |
|--|---|---|--|--|------------|
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Klimaschutzmanagement im Büro des Landrats | X | | | | 12.11.2020 |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten | X | | | | 20.10.2020 |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | | X | | | |
| Bayernwerk AG | X | | | | 12.10.2020 |
| Deutsche Telekom Technik GmbH | | X | | | |
| Energienetze Bayern GmbH & Co.KG | X | | | | 04.11.2020 |
| Stadtwerke Freilassing | | X | | | |
| Salzburger Flughafen GmbH | | X | | | |
| Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner | X | | | | 25.10.2020 |
| Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann | X | | | | 14.11.2020 |
| PI Bad Reichenhall, z. Hd. Daniel Bäßler | | X | | | |
| AWO Seniorenzentrum Bürgerstift | | X | | | |
| Gemeinde Ainring | X | | | | 11.11.2020 |
| Gemeinde Bergheim | X | | | | 20.10.2020 |
| Gemeinde Saaldorf-Surheim | X | | | | 22.10.2020 |
| Gemeinde Wals Siezenheim | | X | | | |
| Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr | X | | | | 05.11.2020 |
| Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie | | X | | | |
| Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) | | X | | | |

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 21 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen vom 12.11.2020

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Stellungnahme:

Eine (Teil-)Aufhebung eines Bebauungsplans bei anschließender Beurteilung nach § 34 oder § 35 BauGB ist nicht i.R. eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Hierfür ist das Regelverfahren nach §§ 8, 10 BauGB zu wählen (vgl. EZBK/Söfker/Runkel, 128. EL Februar 2018, BauGB § 1 Rn. 254, 254b).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich, der im geltenden Planungsrecht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde und als Aufhebung vorgesehen war, bleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten und wird keiner Aufhebung zugeführt. Der Bereich der wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Stellungnahme:

Verfahren:

1. Auf Nr. 7 unserer Stellungnahme vom 15.04.2020 verweisen wir erneut. Neben der Vielzahl der Änderungen überdeckt der nun geplante Geltungsbereich Teile der Ursprungsfassung, der 15., 22., 32., und 36. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“. Dies führt zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Anwendung und folglich zu einer ggf. nicht mehr rechtssicheren Anwendung. Es wird daher dringend empfohlen, über eine Neuaufstellung des gesamten Gebietes nachzudenken.

Inhalt:

2. In ortsplanerischer Hinsicht ist zu bedenken, dass der Bebauungsplanentwurf von den Darstellungen des wirksamen FNP abweicht. Derjenige Teilbereich, welcher im Bebauungsplan als WA festgesetzt werden soll, ist im FNP als MI dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist regelmäßig zu beachten. Nachdem die 44. Änderung für das Plangebiet quasi als Neuaufstellung zu betrachten ist, welche den alten Bebauungsplan ersetzen wird, ist trotz dem Verfahren nach § 13a BauGB in der Begründung näher darzulegen, welche konkreten städtebaulichen Gründe eine Fortführung der bisherigen Festsetzung als WA abweichend vom FNP rechtfertigen.
3. Die Straße „Sonnenfeld“ erschließt das Baugebiet. Sie endet hier als Sackgasse, eine Durchfahrt zur Schillerstraße ist für Pkw und Lkw nicht

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

möglich. Am Ende einer öffentlichen Stichstraße soll regelmäßig eine öffentliche Wendemöglichkeit vorhanden bzw. gesichert sein.

4. Es ist nicht eindeutig erkennbar, ob es sich bei der Festsetzung im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs um ein Geh- und Fahrrecht, oder um den Bereich der Teilaufhebung handelt. Dies sollte entsprechend deutlicher herausgestellt werden. Für den Fall, dass es sich um ein Geh- und Fahrrecht handelt, gilt folgendes: Die erforderliche öffentliche Erschließungsfläche der Straße „Sonnenfeld“ ist gänzlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen, die beabsichtigte Regelung mittels Geh- und Fahrrecht an der Einmündung zur Münchener Straße reicht für diese Zwecke nicht aus. Diese Teilfläche muss der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen werden.
5. Diejenigen Hinterliegergrundstücke, die von der gegenständlichen Änderung inhaltlich tangiert und betroffen sind (z.B. hinsichtlich ihrer Erschließung, bspw. FINr. 1764/20), sollen in die Änderung bzw. Neuordnung des Gebiets einbezogen werden.
6. . Unter D.2.3.3 werden Werbeanlagen teilweise ausnahmsweise zugelassen. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Ausnahmen müssen entsprechend den allgemeinen Regeln über Festsetzungen im Bebauungsplan hinreichend bestimmt oder bestimmbar festgesetzt sein (vgl. EZBK/Söfker, 128. EL Februar 2018, BauGB § 31 Rn. 24). Es ist daher darzulegen, unter welchen Voraussetzungen die Ausnahme möglich ist (Art und Umfang). Hierbei sollte auch das Abstandsflächenrecht betrachtet werden.
7. Die Formulierung der Ausnahme unter D.1.3.2. ist verwirrend und sollte verständlicher formuliert werden. Grundsätzlich positiv anzumerken ist jedoch, dass in diesem Fall angedacht ist, Art und Umfang der Ausnahme festzusetzen.
8. Hins. Festsetzung D.2.2. ist eine Erwähnung von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 irreführend und überflüssig. Es liegt unseres Wissens nach kein Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet vor. Auch sollte die Begründung unter III.1.2.2 dahingehend überarbeitet werden, dass sie der gewählten Fassung der Festsetzung D.2.2 entspricht und nicht auf Art. 6 BayBO in seiner Gänze verweist.
9. Es sollte geprüft werden, ob die Festsetzung D.2.5 wirklich städtebaulich gewünscht ist. Grds. könnte durch geschlossene Einfriedungen zur Straße (insb. im Bereich Münchner Str.) ggf. das Straßenbild beeinträchtigt sein.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

10. Es sollte dargestellt werden, inwiefern bei Variante 1 (vgl. I.5.1, S. 20 der Begründung) die Durchfahrt in der Höhe für die Feuerwehrezufahrt noch ausreichend ist.
11. Wenn eine Nachverdichtung über MI 1 und MI 2 erreicht werden soll, die in Variante 1 einen geschlossenen Zeilenbau entlang der Münchner Straße vorsieht, so sollte darüber nachgedacht werden, gem. § 22 BauNVO auch eine entsprechende Bauweise zuzulassen. Evtl. ist für eine langfristige Betrachtung eine abweichende Bauweise sinnvoll, da einzelne Bauten über 50 m lang wären.
12. Es sollte geprüft werden, inwiefern die 5,25 m breite Straße mit der RAS 06 vereinbar ist. Grds. sollte jedoch eine bessere Beschreibung der Straße in der Begründung erfolgen (z.B. Ausweichbuchten, Bankett befahrbar, usw.)
13. Es sollte hins. Abb. 15 bzw. Variante 2 (vgl. S. 21 der Begründung) eine lesbare und/oder maßstabgetreue Darstellung erfolgen, wie das Gebäude mit bis zu fünf Geschossen, die Nachbarschaftsabstände zu Nr. 63 (FINr. 1764/20) einhalten soll.
14. Es sollte geprüft werden, ob alle wörtlichen Zitate in der Begründung auch erforderlich sind. Soweit sie dies sind, sollte jedoch eine vollständige Quellenangabe erfolgen (vgl. z.B. I.3.5.2 auf S. 8: „Quelle Landratsamt Berchtesgadener Land“).

Redaktionell:

15. Allgemein sei darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im Planteil (z.B. WH, Geschoßigkeit, usw.) sehr klein und teilweise auch durch Überlagerung mit anderen Planzeichen nicht lesbar sind. Dies sollte allgemein überarbeitet werden.
16. Das Planzeichen für die Verkehrsflächen im Bereich des Waldes fehlt und sollte ergänzt werden.
17. Für die hellgrauen Flächen (vgl. z.B. auf FINr. 1764/5) sollte ein entsprechendes Planzeichen aufgenommen werden, da sich dieses offensichtlich hins. des Farbtons vom Planzeichen unter C.1.2 unterscheidet.
18. Es sollte in B.4.4. das in der PlanZV vorgesehene Zeichen für Geh- und Fahrtrechte verwendet werden.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

19. Es ist nicht ersichtlich, warum im Planteil Änderungen (z.B. im südlichen Bereich der FINr. 1764/20) nicht als angrenzende Bebauungspläne dargestellt werden. Sie haben teilweise ja weiterhin Bestand.
20. Die Angabe des Maßstabs und Nordpfeils fehlen. Diese sollten ggf. ergänzt werden.
21. Die Abb. 13 sowie 16a und b (vgl. S. 19 und 22 der Begründung) sind nicht leserlich dargestellt.
22. Unter I.5.2.2 der Begründung wird auf Abb. 13 verwiesen. Es dürfte sich wohl um Abb. 17 handeln.

Abwägung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zum Punkt „Verfahren“:

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wird eine sichere Anwendbarkeit des Bebauungsplanes im Geltungsbereich gewährleistet. Die vorliegenden städtebaulichen Ziele, die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden sind, beeinflussen lediglich den nun erfassten Geltungsbereich und können räumlich gut abgegrenzt werden. Mit der Schaffung von angepasstem Planungsrecht für einen Straßenausbau und für die Nachverdichtung einzelner angrenzender Flächen kann der städtebauliche Einfluss begrenzt werden. Darüber hinaus ist durch Anpassungen der Straßenverkehrsfläche zunächst von keinen größeren städtebaulichen Änderungen der umgebenden Bebauung auszugehen. Hier ist lediglich eine geringfügige Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung vorgesehen, die durch die Erweiterung des Geltungsbereiches zusammenhängend betrachtet werden kann. Die Nachverdichtung im Bereich der Münchener Straße auf dem Grundstück mit der bestehenden Tankstelle kann ebenfalls räumlich und funktional gut von dem übrigen Geltungsbereich abgegrenzt werden. Für eine Neuaufstellung des gesamten Gebietes des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ liegen keine städtebaulichen Gründe oder Erfordernisse nach § 1 Abs. 3 BauGB vor, sodass von einer Neuaufstellung abgesehen wird.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 2:

Bei der Fortführung der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

wird. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung liegt nicht vor. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 1764/3 und 1764/4 erfolgt in Anlehnung an die in diesem Bereich bisher gültige Festsetzung der 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“. Das Allgemeine Wohngebiet entspricht der Bestandsnutzung und den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing in diesem Bereich, die durch die bisherigen Festsetzungen im bisher geltenden Planungsrecht dokumentiert sind.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 3:

Die Ausbildung der Straße Sonnenfeld erfolgt als Stichstraße ohne Anlage eines Wendehammers. Dieser erscheint aus fachlicher Sicht als nicht notwendig. Der nördliche Teil der Straße Sonnenfeld erschließt ausschließlich die Grundstücke mit der Fl.Nr. 1764/15 und 1764/5. Hierbei wird das Grundstück mit der Fl.Nr. 1764/15 ebenfalls auch von der Münchener Straße erschlossen. Die Liegenschaft auf Fl.Nr. 1764/5 umfasst die Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Straßenabschnitt von den Bewohnern sowie den Kunden gezielt angefahren wird. Der südliche Teil der Straße Sonnenfeld erschließt die Grundstücke mit der Fl.Nr. 1764/3 und 1764/4, auf denen sich Wohngebäude befinden. Es kann auch hier davon ausgegangen werden, dass dieser Straßenabschnitt insbesondere von den Bewohnern oder Besuchern angefahren wird. Die Strombelastungspläne der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan vom 05.10.2020 zeigen bspw. am Knotenpunkt 1 „Münchener Straße/Sonnenfeld“ eine verhältnismäßig geringe Auslastung an Arm 3 (Straße „Sonnenfeld“). Eine Empfehlung zur technischen Umgestaltung der Straße „Sonnenfeld“ wird im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung nicht konstatiert.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 4:

Die veränderte Festsetzung im nordöstlichen Bereich kann der Abwägung zum ersten Punkt der Stellungnahme des Fachbereichs 31 bzgl. der Einwendung gegenüber der (Teil-)Aufhebung entnommen werden. Es handelt sich in diesem Bereich nicht um die Darstellung eines Geh- und Fahrtrechts. Ferner wird das Planzeichen für ein Geh- und Fahrtrecht angepasst.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 5:

Die Erschließung von Hinterliegergrundstücken soll durch die Bebauungsplanänderung weiterhin gewährleistet werden. Die Anfahrbarkeit bspw. des hinteren Gebäudes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1764/20 bleibt durch die Bebauungsplanänderung weiterhin bestehen. Auch bei einer

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

durch den Bebauungsplan möglichen geschlossenen Bebauung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1764/15 soll durch ein Geh- und Fahrrecht und entsprechender Ausparung des ersten und zweiten Geschosses für eine Durchfahrt die Erschließung des südlichen Gebäudes auf Fl.Nr. 1764/20 gesichert sein. Des Weiteren wird hier noch auf die Abwägung zur Stellungnahme zum Punkt „Inhalt“, Nr. 10, verwiesen.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 6:

Die Festsetzung unter D.2.3.3 wird nicht als Ausnahme vorgesehen. Die Festsetzung unter D.2.3.3. wird entsprechend umformuliert.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 7:

Grundsätzlich wird die Formulierung als verständlich erachtet. Jedoch kann zur Unterstützung die Begründung zur Erläuterung herangezogen werden. Die Festsetzung wird in der Begründung weiterführend erklärt.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 8:

Auf Grund der aktuellen Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist eine abweichende Formulierung der Festsetzung zwingend zu treffen. Die Formulierung wird an die ab 01.02.2021 geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung angepasst.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 9:

Eine Einfriedung, die die öffentliche Verkehrsfläche der Münchener Straße von den privaten vor den unter anderem auch gewerblichen genutzten Gebäuden liegenden Flächen abgrenzt ist städtebaulich nicht gewünscht. Die Festsetzung D.5 Einfriedungen wird um eine Festsetzung hinsichtlich eines Ausschlusses von Einfriedungen zur Münchener Straße ergänzt.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 10:

Die Begründung wird dahingehend angepasst. Hierzu wird die Durchfahrt entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ ausgestaltet. Sie weist dann mindestens eine Höhe von 3m und eine Breite von 3,5m auf.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 11:

Der Bebauungsplan wird um eine Festsetzung zur Bauweise ergänzt. Hierzu wird eine abweichende Bauweise vorgesehen, die einen Grenzanbau ermöglicht aber nicht zwingend vorschreibt und längere Gebäude als 50m zulässt.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 12:

Eine Überprüfung der Straßenbreite anhand der RAS 06 erfolgte durch die Fachplanung der städtischen Tiefbauabteilung. Ein Begegnungsverkehr von

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

PKW-PKW ist mit dieser Straßenbreite, insbesondere unter Annahme eingeschränkter Bewegungsspielräume, möglich (vgl. S. 26 und 27 der RAST 06). Aufgrund der Ausbildung einer Stichstraße und der geringen Länge des Verkehrsraums aufgrund der unmittelbar angrenzenden Kreuzungsbereiche kann i.d.R. von einer geringen Geschwindigkeit (< 40 km/h) des (Anlieger-)Verkehrs ausgegangen werden, sodass der Straßenraum als ausreichend breit zu erachten ist. Ggf. kann bei Bedarf eine entsprechende verkehrsrechtliche Regelung getroffen werden.

Darüber hinaus ist aufgrund vorhandener Rahmenbedingungen, wie der angrenzenden Waldfläche im Süden, eine größere Straßenbreite nicht umsetzbar. Der Erhalt und der Schutz der Waldfläche des Naglerwaldes ist ein wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt Freilassing.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 13:

Die Qualität der Darstellung wird verbessert. Grundsätzlich stellt die Darstellung eine beispielhafte Darstellung von möglichen Abstandsflächen dar und zeigt auf, dass eine Bebauung unter bestimmten Maßgaben möglich ist. Da grundsätzlich die Geltung der Abstandsregeln der BayBO vorgesehen ist, sind die Gebäudeplanungen im Rahmen der Baugenehmigungsplanung gemäß den rechtlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen vorzusehen. In welcher Form die Gebäudeplanung dann die Maßgaben der Abstandsflächen berücksichtigen, bleibt den Eigentümern oder Bauherren überlassen.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 14:

Nicht notwendige Zitate werden aus der Begründung entnommen und ggf. Anpassungen bzgl. der Zitierweise vorgenommen.

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 15:

Die Darstellungen im Planteil werden angepasst.

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 16:

Das Planzeichen zu „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radweg“ wird ergänzt.

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 17:

Die hellgrauen Flächen werden farblich dem Planzeichen für bestehende Bebauung angepasst.

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 18:

Das Planzeichen für „Geh- und Fahrtrechte“ wurde bereits entsprechend der Planzeichenverordnung genutzt. Auf Grund der Darstellung wird nun ein in seiner Darstellung kompakteres Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vorgesehen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 19:

Die Darstellung angrenzender Bebauungspläne wird in der Planzeichnung überprüft und entsprechend angepasst.

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 20:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angabe zum Maßstab und des Nordpfeils auf dem Plankopf zu finden ist.

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 21:

Eine bessere Lesbarkeit der Abbildungen wird angestrebt.

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 22:

Der Verweis auf die entsprechende Abbildung wird korrigiert.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321
Immissionsschutz vom 12.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Der Planungsumgriff ist im Vergleich zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (Vorentwurf Stand: 18.02.2020) erheblich vergrößert worden und umfasst neben dem im Bereich der Straße „Sonnenfeld“ gelegenen Straßen- bzw. Freiflächenabschnitt nun auch das westlich der Straße Sonnenfeld gelegene Areal, das bisher schon als Mischgebiet (nördlicher Teilbereich) bzw. allgemeines Wohngebiet (südlicher Teilbereich) festgesetzt ist. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht stellt sich die Planungssituation daher wie folgt dar:

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Als Art der baulichen Nutzung soll weiterhin im nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet (MI 1-3) und im südlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Als Wandhöhen sollen im Bereich MI1 und MI2 12,5 m bzw. 15,5 m, im Bereich MI3 6,5 m sowie im Bereich des WA 6 m zugelassen werden. Neben oberirdischen Stellplätzen sind auch Tiefgaragen vorgesehen. Insbesondere nördlich des Planungsareals entlang des geplanten Mischgebietes (MI 1 und MI 2) verläuft die hochfrequentierte Münchener Straße. Weiter befinden sich umliegend um das gegenständliche Planungsareal bzw. auch in diesem selbst mehrere gewerbliche Nutzungen.

Aus fachtechnischer Sicht sind dabei vor allem auch die Planbereiche genauer zu betrachten, wo (potentielle) Immissionsorte näher an bestehende Lärmemittenten (hier: Gewerbebetriebe und Straßen) heranrücken. So rückt die nördliche Baugrenze im Bereich MI 2 unter Wegfall der bisherigen Baulinie deutlich näher an die nördlich vorbeiführende Münchener Straße heran. Auch soll insbesondere die dortige Tankstelle samt genehmigter Montage- und Waschhalle weiterhin erhalten bzw. erneuert oder dort eine alternative gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, so dass die neuen Wohnungen dann auch näher an diese heranrücken bzw. offenbar direkt darüber angeordnet werden können. Im südlichen Teilbereich des WA soll die Baugrenze u.a. teilweise Richtung Osten zum gegenüber der Straße Sonnenfeld gelegenen ALDI-Markt erweitert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans waren somit aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Belange Gewerbelärm und Verkehrslärm (Straße und Bahnlinien) relevant. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des IB Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB v. 05.10.2020 wurden diese Belange bereits untersucht.

Hinsichtlich des Belangs Gewerbelärm stellt sich danach die Situation wie folgt dar: Innerhalb des Planungsgebietes selbst bzw. auch außerhalb gelegene gewerbliche Nutzungen wirken insbesondere auch auf die schon bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Mischgebiets bzw. im allgemeinen Wohngebiet ein. Die relevanten gewerblichen Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung soweit ersichtlich umfassend ermittelt. Innerhalb des Plangebietes wurde dabei aber nur das Sportartikel-Fachgeschäft im MI 3 betrachtet. Nach der schalltechnischen Untersuchung können die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die einschlägigen Vorgaben der TA Lärm zu den Spitzenpegeln können ebenfalls weitestgehend eingehalten werden, lediglich im östlichen Teilbereich von MI 2 kommt es nachts aufgrund des Parkplatzes der östlich angesiedelten Bäckerei abschnittsweise zu einer Überschreitung von max. 1 dB(A).

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Beim Verkehrslärm wurden die relevanten vorbeiführenden Straßen sowie der Schienenverkehr berücksichtigt und teils erhebliche Verkehrslärmimmissionen, die in erster Linie dem Straßenverkehr der Münchener Straße zuzuordnen sind, festgestellt.

Aufbauend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden dann Vorschläge für die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise und die Begründung ausgearbeitet und soweit auch vollständig in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Planliche Darstellungen bzw. Festsetzungen wurden weder vorgeschlagen noch sind solche im Bebauungsplan enthalten.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen dann keine grundlegenden Einwände gegen die 44. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“ der Stadt Freilassing, wenn nachfolgende Hinweise/ Anmerkungen/ Anregungen beachtet bzw. entsprechend abgehandelt werden:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind insbesondere folgende Hinweise/ Anmerkungen/ Anregungen veranlasst:

1. Wichtig ist bei der Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen grundsätzlich, dass die Genehmigungssituation der gewerblichen Betriebe betrachtet wird. D.h., es sind die jeweiligen im Rahmen der Baugenehmigungen maßgeblichen Betriebsbeschreibungen zu betrachten, unabhängig davon, ob der Genehmigungsumfang im Moment auch tatsächlich ausgenutzt wird. Die Genehmigungssituation bzw. der Gutachtensumfang sind daher stets detailliert mit dem Träger der Bauleitplanung (hier: Stadt Freilassing) abzuklären. Erst wenn es für einen im Grunde genehmigten Betrieb keine solche Betriebsbeschreibung gibt, ist vor allem auch in Abstimmung mit den Betreibern eine solche im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ zu eruieren. So wird bspw. im beigelegten Gutachten beim ALDI-Markt nur die Taganlieferung betrachtet, genehmigt ist aber auch eine Nachtanlieferung, welche jedoch im Gutachten nicht weiter betrachtet wurde. Fraglich ist bspw. auch, ob der im Gutachten betrachtete Abstellplatz für Pkw und Lkw auch als solcher genehmigt ist oder welche Immissionsorte bei der Genehmigung der im Gutachten angesprochenen Bäckerei (Fl.-Nr. 270/2) betrachtet wurden, an denen die schalltechnischen Vorgaben der TA Lärm schon jetzt einzuhalten sind. Vor diesem Hintergrund sollte die Eingangsdaten der schalltechnischen Untersuchung diesbezüglich von der Stadt Freilassing (nochmals) geprüft werden.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

2. Unabhängig dem vorgenannten ergibt sich bzgl. des Aldi-Marktes darüber hinaus noch folgendes: In Abb. 10 des Gutachtens ist ersichtlich, dass westlich gegenüber der Laderampe eine Rampe für einen Papierpresscontainer angeordnet ist, aber nicht weiter betrachtet wurde. Auch wird in der schalltechnischen Untersuchung des IB Müller BBM v. 11.10.2005 zum Bauvorhaben „Aldi-Markt im Sonnenfeld“ ein Heizungskamin mit einem Schalleistungspegel von 70 dB(A) auf dem Dach erwähnt und das Kühlaggregat bzw. der Verflüssiger mit 68 dB(A) betrachtet. Im Gutachten wird der Heizungskamin nicht und der Verflüssiger lediglich mit 62 dB(A) betrachtet. Sowohl das Kühlaggregat samt Verflüssiger als auch die Heizung samt Kamin sind dabei Tag und Nacht in Betrieb. Darüber hinaus kann die Vorgehensweise im Gutachten hinsichtlich des Aldi-Parkplatzes, wonach die PKW-Fahrtbewegungen durch Rückrechnung vom einzuhaltenden Immissionsrichtwert aus mit 1.500 ermittelt wurden, nicht nachvollzogen werden, da im selben Gutachten auch angegeben wird, dass bis zu 1.000 Kunden, d.h. entsprechend 2.000 PKW-Fahrtbewegungen, möglich sind. Fraglich ist daher, ob alle relevanten Lärmquellen und diese dann auch ausreichend im Gutachten berücksichtigt wurden. Das Gutachten sollte daher nochmals diesbezüglich geprüft und ggf. überarbeitet werden. Auf die schalltechnische Untersuchung des IB Müller BBM v. 11.10.2005 zum Bauvorhaben „Aldi-Markt im Sonnenfeld“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
3. Innerhalb des Plangebietes wurde nur das Sportartikelfachgeschäft mit der Begründung betrachtet, dass dieses sich unmittelbar nördlich des WA befindet, wobei weder die Baugrenze vom MI 3 an das WA, noch die des WA an das MI 3 heranrückt. Auf die Betrachtung der weiteren gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurde dann verzichtet. Insbesondere kann dabei die Aussage im Gutachten hinsichtlich der Tankstelle aber nicht gänzlich nachvollzogen werden, dass die Baugrenzen nicht näher an die Tankstellennutzungen heranrücken. Diese Einschätzung ist vor allem vor dem Hintergrund eines Vergleichs mit dem bisher rechtskräftigen Planungsstand mit u.a. der festgesetzten Baulinie zumindest fraglich. Unabhängig davon sollte eine Betrachtung wie beim Sportartikelfachgeschäft offenbar auch schon deshalb gemacht werden, um einen möglicherweise bereits bestehenden Konflikt festzustellen und ggf. nicht noch weiter zu verschärfen.
4. Hinsichtlich der Überschreitung des Spitzenpegels gem. TA Lärm in Höhe von 1 dB(A) sollte auch genauer fachlich fundiert ausgeführt werden, weshalb dann die Schallschutzmaßnahme (nicht öffentbare Fenster und Türen im MI 2 an der Ostfassade im EG und 1. OG) lediglich in den

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Hinweisen und nicht als zwingende Festsetzung aufgeführt wird, d.h. soweit im Sinne der TA Lärm unschädlich ist.

5. Im nördlichen Planungsbereich (MI 1 und MI 2) sind sehr hohe Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Hier werden sowohl die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jeweils tags und nachts deutlich überschritten. Zur Konfliktlösung werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von ausreichenden Schalldämmungen der Außenbauteile samt Lüftungseinrichtung festgesetzt. Aus fachlicher Sicht sind aber auch darüberhinausgehende Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe notwendig bzw. zu prüfen, um den Konflikt adäquat zu lösen. So sollte als erste Maßnahme vor allem eine auf die Verkehrslärmsituation abgestimmte Grundrissorientierung an den schutzbedürftigen Nutzungen (v.a. Wohnungen) festgesetzt werden. Auch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Prallscheiben, vorgehängte Fassaden o.ä., wären möglich. Auch könnte die künftige 5-geschossige Bebauung als sog. „Lärmschutzbebauung“ für die dahinterliegenden Nutzungen in das gesamte Lärmschutzkonzept des Bebauungsplans integriert bzw. entsprechend festgesetzt werden. Die Möglichkeit der Festsetzungen von weitergehenden Schallschutzmaßnahmen zur Lösung des Konflikts mit dem Verkehrslärm sollten daher nochmals eingehend geprüft bzw. entsprechend festgesetzt werden.
6. Es ist fraglich, woher die fachliche Grundlage bzgl. der Außenwohnbereiche für die Festsetzung unter D.1.7.1 kommt, dass je wohnungszugehörigem Freibereich pro 10 m² Wohnfläche in einer Immissionshöhe von 1,2 Metern (Sitzposition) mindestens 1 m² schallgeschützter Freibereich nachzuweisen ist, und wie diese Vorgabe dann in der Praxis tatsächlich umgesetzt werden soll. Nach vorliegendem Kenntnisstand liegt der Immissionsort grundsätzlich 2 m über der Mitte der Fläche des Außenwohnbereichs. Unabhängig davon ist auch fraglich, warum dann lediglich auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hier: 64 dB(A) tags) und nicht auf die 4 dB(A) reduzierten Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 abgestellt wird. Die fachlichen Anforderungen sollten daher nochmals geprüft werden.
7. Unter D.1.7.3 der textlichen Festsetzungen wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik bzw. als Mindestanforderung auf die DIN 4109 verwiesen, ohne konkrete Anforderungen zu stellen oder Immissionswerte konkret zu nennen. Zur Klarheit hat hier eine Konkretisierung zu erfolgen, d.h. es sind konkrete Anforderungen an die Bauteile (bspw. resultierendes bzw. gesamtes Schalldämmmaß) oder konkrete Werte wie bspw. Lärmpegelbereiche o.ä. aufzuführen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

8. Die Bereiche, wo weitergehende Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, sind zur Klarheit im Bebauungsplan auch entsprechend planlich darzustellen.
9. Die Tiefgaragenzufahrten sind an unbedenklichen Stellen, d.h. insbesondere nicht direkt gegenüber von Wohnnutzungen, vorzusehen und vollständig im Bereich der Rampen einzuhausen. Die Innenwände sollten dabei mit schallabsorbierenden Material verkleidet werden.

Abwägung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1:

Die genehmigungsrechtliche Situation und Betriebsbeschreibungen der gewerblichen Betriebe sind nochmals zu prüfen und im Rahmen des Immissionsgutachtens, sofern vorhanden, entsprechend zu berücksichtigen. Für einzelne Nutzungen, wie bspw. die Bäckerei auf Fl.Nr. 270/2, liegen keine baurechtlichen Genehmigungen vor.

Zu Punkt 2:

Die Emissionsansätze für den Aldi-Markt sind zu überarbeiten. Die stationären Anlagen sowie die Nachtanlieferung sind entsprechend des im Bescheid erwähnten Gutachtens in das Prognosemodell aufzunehmen. Bezüglich der Kundenfrequenz des Aldi-Marktes erscheinen die angesetzten 1.500 PKW-Fahrten als angemessen. Aufgrund einer vom Betreiber angegebenen maximalen Kundenfrequenz von 1.000 Kunden an Spizentagen und einem angenommenen Motorisierungsgrad von Zweidrittel erscheinen die 1.500 PKW-Fahrten bei 1.000 Kunden als ausreichend hoch angesetzt. Maßgeblich für die baurechtliche Genehmigung des Aldi-Marktes vom 02.12.2004 ist das Gutachten vom 17.08.2004 der Müller-BBM GmbH. Die in der Stellungnahme erwähnte schalltechnische Untersuchung des IB Müller BBM v. 11.10.2005 zum „Aldi-Markt im Sonnenfeld“ ist nicht Bestandteil einer baurechtlichen Genehmigung. In diesem Zuge wird auf die hier vorliegende Stellungnahme des Arbeitsbereiches 321 Immissionsschutz des Landratsamtes Berchtesgadener Land verwiesen, die darauf hinweist, dass die Genehmigungssituation der gewerblichen Betriebe zu betrachten ist.

Zu Punkt 3:

Die gewerbliche Einheit (Tankstelle) auf dem Flurstück mit der Fl.Nr. 1764/15 der Gemarkung Freilassing ist im Rahmen des Immissionsgutachtens detailliert zu begutachten. Es erfolgte hierzu eine getrennte Betrachtung des derzeit bestehenden Betriebs und des zukünftig geplanten Betriebs nach Realisierung der vom Betreiber der Tankstelle bzw. Eigentümer des Grundstücks vorgesehenen Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Zu Punkt 4:

Hinsichtlich der Betrachtung des Spitzenpegels gemäß TA Lärm wird eine Überprüfung vorgenommen. Bei der ursprünglichen Berechnung wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung die Punktschallquelle für das Zuschlagen einer PKW-Tür auf dem ersten Stellplatz nach Einfahrt auf das Flurstück mit der Fl.Nr. 270/2 vor dem Eiscafé positioniert, wodurch im Ergebnis die konstatierte Überschreitung um 1dB(A) in der Nachtzeit resultiert. Diese ursprüngliche Annahme entspricht jedoch nicht dem Regelfall und stellt eine Ausnahme dar. Die Lage der Punktschallquelle für das Zuschlagen einer PKW-Türe wurde nun der Realität entsprechend angepasst, wodurch eine Einhaltung des nachts zulässigen Spitzenpegels nachgewiesen wird. Mit der zuerst prognostizierten Überschreitung um 1dB(A) ist ferner keine Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche verbunden.

Zu Punkt 5:

Die in der Stellungnahme erwähnten weitergehenden Schallschutzmaßnahmen im Umgang mit den konstatierten Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen durch Verkehrslärm werden geprüft. Lärmschutzwände sind aus städtebaulichen Gründen im Bereich der Münchener Straße nicht denkbar. Eine vorgeschlagene auf die Verkehrslärmsituation abgestimmte Grundrissorientierung an schutzbedürftigen Nutzungen (v.a. Wohnungen), wonach alle Schlafräume über Außenwandöffnungen in der ausreichend ruhigen Südfassade des Gebäudes belüftet werden können, lässt sich in der Realität bei Geschosswohnungsbauten bzw. einer Riegelbebauung mit Südausrichtung nicht für alle Wohnungen (insbesondere bei den innenliegenden Wohnungen) eines Baukomplexes umsetzen. Dies ist insbesondere der Fall bei Geschosswohnungsbauten die im Norden durch Lärmquellen beeinträchtigt werden, da in der Regel Schlafräume in Wohnungsgrundrissen im Norden verortet werden. Ein passiver Schallschutz wird aus immissionsschutztechnischer Sicht als ausreichend und entsprechend der städtebaulichen Situation als umsetzbar gewertet.

Zu Punkt 6:

Die unter D.1.7.1 getroffene Festsetzung wird angepasst. Es erfolgt eine Änderung, dass der geltende Immissionsgrenzwert in 2,0 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche einzuhalten ist. Die fachlichen Anforderungen wurden geprüft und konform zum passiven Schallschutz wird als Maßstab zur Dimensionierung der Schutzmaßnahmen der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV gewählt.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Zu Punkt 7:

Die Festsetzung zum Schallschutznachweis nach DIN 4109 wird lediglich nachrichtlich genannt. Vorgaben der DIN 4109 gelten grundsätzlich immer bzw. sind einzuhalten.

Zu Punkt 8:

Die westlichen, nördlichen und östlichen Baugrenzen werden in der Planzeichnung mit einem eigenen Planzeichen für Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz) gekennzeichnet.

Zu Punkt 9:

Eine entsprechende Festsetzung zur Einhausung und schallabsorbierenden Verkleidung der Innenwände der Tiefgaragenzufahrten wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz
vom 12.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Im Gegensatz zur derzeit rechtsgültigen Version wird im nördlichen Geltungsbereich die derzeit festgesetzte Eingrünung reduziert. Dies wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht befürwortet. Unsere Erfahrungen durch die Beteiligungen zu Verfahren im Stadtbereich Freilassing zeigen, dass die Grünzüge der Stadt immer mehr abnehmen. Kommunale Planungen, bei denen die Stadtverwaltung mit ihrer Planungshoheit die Richtlinie für die

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Durchgrünung setzt, sollten dabei vorbildlich ausgestattet werden. Wir empfehlen daher, die Festsetzungen zur Begrünung mindestens zu erhalten und gegebenenfalls zu verstärken.

Die privaten Einfahrten in den LB Naglerwald sind weder in den Planzeichen aufgenommen noch werden diese in der Begründung erläutert. Uns sind vor Ort keine Einfahrten bekannt. Sollte es sich dabei um die Aufstellflächen der Hydranten handeln, bitten wir dies so zu übernehmen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass eine Planung, die in Teilbereichen einer 44. Änderung unterzogen wird, in ihrer Gesamtheit kaum mehr zu beurteilen oder nachzuvollziehen ist. Es wäre zu empfehlen, den aktuellen Stand des Gesamtumgriffs neu aufzustellen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Absatz 1:

Die in der 22. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ dargestellten vorhandenen bzw. zu pflanzenden Bäume beziehen sich auf die öffentliche Verkehrsfläche. Auf eine Darstellung der vorhandenen Bäume im Bereich des Geh- und Radweges wird in der 44. Änderung des Bebauungsplans verzichtet. Die Bestandsbäume befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und werden als Straßenbegleitgrün betrachtet. Um bei späteren Entwicklungen im Bereich der Münchener Straße unabhängig handeln zu können, wird auf eine explizite Festsetzung der Bäume verzichtet.

Die in der 32. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Baumpflanzungen wurden nicht realisiert und sind daher im aktuellen Bestand nicht vorhanden. Aufgrund der gegenwärtigen Ein- und Ausfahrtssituation erscheint die damalige Festsetzung als nicht praktikabel.

Im Bebauungsplanentwurf vom 23.09.2020 wurde bereits im Vergleich zu den vorangegangenen Bebauungsplanänderungen eine zweckdienlichere Festsetzung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen getroffen. Diese Festsetzung sieht vor je 500 qm Grundstücksfläche einen standortgerechten, heimischen Laub- oder Obstbaum als Hochstamm oder Heister zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen. Ebenso ist nun zusätzlich eine Festsetzung vorgesehen, die vorsieht, dass je 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen ist. Durch diese Festsetzung kann zukünftig auf die Planung individueller reagiert und letztlich ein optimalerer bzw. an die Planung angepasster Standort für Pflanzungen getroffen werden.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Zu Absatz 2:

Die im Plan im Bereich des LB Naglerwald dargestellten ausgesparten Bereiche von den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege dar (vgl. Bebauungsplanvorentwurf vom 18.02.2020). Die Flächen werden mit entsprechendem Planzeichen im Bebauungsplanentwurf ergänzt und in der Begründung erwähnt.

Zu Absatz 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamts Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen, verwiesen. Der in dieser Stellungnahme vorgebrachte Hinweis wird im Zuge der Behandlung der Stellungnahme des Fachbereichs 31 Planen, Bauen, Wohnen des Landratsamts Berchtesgadener Land behandelt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322
Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten vom 12.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Die o.g. Grundstücke werden nicht als Altlastverdachtsflächen im ABuDIS geführt. Es könnten jedoch bei Grabungen Bodenschäden zum Vorschein kommen. Diese sind dem Landratsamt BGL sofort zu melden. Wir bitten, auf die Einhaltung der DIN 19639 hinzuweisen, in der konkrete Maßnahmen zur

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Verminderung schädlicher Bodenveränderungen beim Bauen und dem Bodenschutz auf Baustellen genannt werden. Sie ist anzuwenden, da die Eingriffsfläche mehr als 5000 m² beträgt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zur Verständigung des Landratsamts Berchtesgadener Land bei Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahme ist im Bebauungsplanentwurf vom 23.09.2020 bereits erfolgt.

Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben wird als Hinweis (unter dem Punkt „Schutz des Bodens“) im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23
Straßenverkehrswesen vom 12.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**6. Landratsamt Berchtesgadener Land, Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft
vom 12.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**7. Landratsamt Berchtesgadener Land, S020 Verkehrsmanagement
vom 12.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

8. Landratsamt Berchtesgadener Land, S020 Klimaschutzmanagement vom 12.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

9. Staatliches Bauamt Traunstein vom 12.11.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

10. Regierung von Oberbayern vom 05.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 14.04.2020 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme, in der wir im Ergebnis festgestellt haben, dass diese den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, dürfen wir verweisen.

Die Planung wurde nach der ersten Beteiligung geändert. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde westlich der Straße „Sonnenfeld“ vergrößert, um eine Nachverdichtung in dem Gebiet zu ermöglichen. Konkret wurden das Grundstück Fl.Nr. 1764/15 sowie eine

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1764/20 in den Geltungsbereich aufgenommen und die südlich davon gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 1764/5, 1764/4 und 1764/3 (jeweils Gemarkung Freilassing) nunmehr zur Gänze erfasst. Der Geltungsbereich umfasst damit insgesamt ca. 0,95 ha. Des Weiteren wurde im Zuge der Bauleitplanung ein immissionsschutztechnisches Gutachten von dem Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“ mit Datum vom 05.10.2020 erstellt. Basierend auf dem Gutachten wurden in der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen und die Begründung modifiziert. Ferner wurden u.a. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überarbeitet, grünordnerische Festsetzungen getroffen und Hinweise zum Arten- sowie Immissionsschutz aufgenommen.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Durch die vorliegende Planung soll u.a. eine Nachverdichtung in dem zentral gelegenen Bereich der Stadt Freilassing, westlich des sog. Sonnenfeldes, erfolgen.

Damit entspricht die Planung den raumordnerischen Erfordernissen „Innen- vor Außenentwicklung“ und des „Flächensparens“ im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1 G sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.

Einbindung in das Stadtbild

Auf eine schonende Einbindung geplanter Neubauten in das Stadtbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Wir bitten diesbezüglich um eine enge Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) gerecht zu werden.

Lärmschutz

Ob die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zutreffen und die in der Bebauungsplanänderung getroffenen diesbezüglichen Festsetzungen ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“, in der vorliegenden Fassung vom 23.09.2020, den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Zudem dürfen wir nochmals darauf hinweisen, dass wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung bitten, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der gegenständlichen Bauleitplanung angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde sowie Untere Naturschutzbehörde wurden und werden im Verfahren beteiligt. Stellungnahmen der Fachbereiche 31 „Planen, Bauen, Wohnen“ sowie 33 „Naturschutz“ und des Arbeitsbereichs 3.2.1 „Immissionsschutz“ im Landratsamt Berchtesgadener Land liegen vor. Die in diesen Stellungnahmen vorgebrachten Einwände, Hinweise oder Anregungen werden im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahmen behandelt.

Die Planung steht Erfordernissen der Raumplanung grundsätzlich nicht entgegen. Die genannten berührten Belange finden Berücksichtigung.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

11. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 09.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Freundliche Grüße

Abwägung:

Es wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen. Eine Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde liegt vor. Die in dieser Stellungnahme vorgebrachten Einwände, Hinweise oder Anregungen werden im Zuge der Behandlung der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde behandelt. Darüber hinausgehende sachdienliche Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

12. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 05.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt -

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt -

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

- entfällt -

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- entfällt -

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsgebiet sind hohe Grundwasserstände möglich. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):

- entfällt -

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten.

Wir bitten daher folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

- Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
- Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Wir empfehlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

Das Vorhandensein bestehender wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen

Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Wir empfehlen dringend mit den Untersuchungen Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 4.1.1 „Grundwasser“

Die Stellungnahme zum Thema „Grundwasser“ wurde zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich liegt zwar keine Bodenuntersuchung vor, dennoch können Grundwasserstände anhand des Grundwassergleichenplans vom 18.07.2018 angenommen werden. Im Bereich des Plangebietes liegt ein im Mittel jährlich zu erwartender hoher Grundwasserspiegel (MHGW) von 418,68 m ü. NN vor. Hier ist gemäß der Abschätzung des Grundwassergleichenplanes vom 17.09.2018 mit einem Grundwasser-Flurabstand bei höchstem Grundwasserstand (HHGW) von 2 bis 4 m auszugehen. Bei mittlerem Grundwasserstand (MGW) wird ein Grundwasser-Flurabstand von 4 bis 6 m angenommen.

Zu Punkt 4.1.2 „Wasserversorgung“

Die Stellungnahme zum Thema „Wasserversorgung“ wurde zur Kenntnis genommen. Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Abwasserversorgung sind im Planbereich gesichert.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Zu Punkt 4.2.1 „Starkniederschläge“

Die Stellungnahme zum Thema „Starkniederschläge“ wurde zur Kenntnis genommen.

Es wurde im Bebauungsplanentwurf unter den Hinweisen „Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen“ sowie zu „Niederschlagswasser und Entwässerung“ auf das mögliche Auftreten von Starkregenereignissen und deren Folgen hingewiesen.

Zu Punkt 4.3 „Abwasserentsorgung“ und 4.3.1 „Öffentlicher Schmutzwasserkanal“

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Planbereich ist die Abwasserbeseitigung gesichert. Der bestehende städtische Kanal bietet ausreichend Kapazitäten für das anfallende Schmutzwasser.

Zu Punkt 4.3.2 „Niederschlagswasser“

Die angeführten Empfehlungen zu Festsetzungen und Hinweisen wurden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Im Bebauungsplanentwurf wurde bereits unter der Festsetzung zu „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ eine Festsetzung bzgl. der flächenhaften Einleitung des anfallenden Oberflächen- und Dachwassers auf den Grundstücken über eine belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser getroffen. Im Übrigen wurden einzelne aufgeführte Inhalte der Stellungnahme als Hinweis zu Niederschlagswasser und Entwässerung im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Zu Punkt 4.3.3 „Hinweise zur Regenwassernutzung“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 4.4 „Altlastenverdachtsflächen“

Die Stellungnahme zum Thema Altlastenverdachtsflächen wurde zur Kenntnis genommen.

Der Bereich ist gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert, da hierzu keine Bodenuntersuchungen vorliegen.

Es erfolgte im Bebauungsplanentwurf ein entsprechender Hinweis, dass bei Auftreten von Bodenauffälligkeiten während Baumaßnahmen, die auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, das Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen sind.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**13. Stadt Salzburg, Abteilung 5/00 – Raumplanung und Baubehörde vom
05.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Das Projektgebiet befindet sich nach der strategischen Lärmkartierung für den Flughafen Salzburg (Veröffentlicht durch das österreichische Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie -BMK unter www.laerminfo.at, Berichtsjahr 2017) in einem Pegelbereich von 55 — 60 dB für den Zeitbereich Tag-Abend-Nacht (L_{DEN}) bzw in einem Pegelbereich von 45 — 50 dB für die Nacht (L_{Nacht}), siehe Abbildung 1. Wäre eine Wohnbebauung in der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet“ nach den gesetzlichen Grundlagen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 vorgesehen, dann wäre jedenfalls eine detailliertere schalltechnische Betrachtung notwendig, da für erweiterte Wohngebiete nach ÖNORM S 5021 „Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und -Ordnung“ die Immissionsgrenzwerte für den Tag bei 55 dB und für die Nacht bei 45 dB liegen.

Die rechtlichen Grundlagen für Bebauungen im Nahfeld von Flughäfen sind in Deutschland im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm festgelegt. Dieses sieht die Festlegung von zwei Tag-Schutzzonen und einer Nacht-Schutzzone in Abhängigkeit der vorherrschenden Schallpegel vor und regelt die bauliche Nutzung innerhalb dieser Schutzzonen. Für den Flughafen Salzburg, welcher auf Grund seiner räumlichen Nähe zu Deutschland auch einen (geringen) schalltechnischen Auswirkungsbereich in Bayern aufweist, wären daher seitens der zuständigen Landesregierung Lärmschutzbereiche festzulegen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Nach dem Wissensstand des Unterzeichnenden für die Stadt Salzburg wurden seitens der bayerischen Staatsregierung keine Lärmschutzbereiche entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm für den Flughafen Salzburg festgesetzt. In der Begründung zur 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wird die Lärmkarte des BMK informativ angeführt, verbindlich sind jedoch die im Regionalplan der Region Südostbayern festgelegten Lärmschutzzonen (Zone C und Ci), welche auf Basis von Verkehrsdaten aus 1978 festgelegt wurden. Diese Zonen weisen einen Schallpegelbereich von 62 bis 67 dB (A) auf und umschließen ein kleines Gebiet zwischen der Staatsgrenze und der Bundesstraße 20. Für vorliegendes Projekt fehlt folglich eine aktuelle rechtliche Grundlage zur Festlegung von möglicherweise notwendigen Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner gegen Fluglärm.

Seitens der Stadt Salzburg würde die Festlegung von Lärmschutzbereichen für den Flughafen Salzburg auf Basis des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die bayerische Staatsregierung begrüßt, da damit eine rechtliche Grundlage auf aktuellem Stand zur Beurteilung von Bebauungen im schalltechnischen Wirkungsbereichs des Salzburger Flughafens auf bayerischer Seite geschaffen wäre.

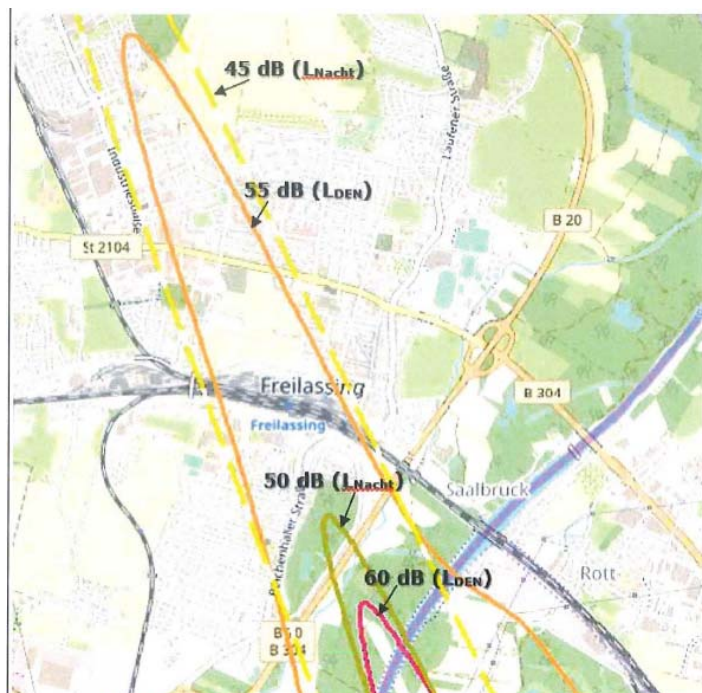


Abbildung 1: Pegelbereiche aus der strategischen Lärmkartierung 2017, Flughafen Salzburg

Abwägung:

Die Stellungnahme der Stadt Salzburg wird zur Kenntnis genommen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Es darf hierzu auf das Kapitel „Fluglärm“ der Begründung verwiesen werden. Hierin wird bezugnehmend auf die Landes- und Regionalplanung in Bayern sowie auf das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm des Bundes keine Notwendigkeit einer entsprechenden Festsetzung beschrieben. Abweichend von der in der Stellungnahme getätigten Aussage wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen des Regionalplans der Region 18 eine rechtlich aktuelle Grundlage darstellen, dies wurde gemäß § 2 der Vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Südostoberbayern vom 21.09.2017 klargestellt. Hier heißt es, dass das Kapitel B VII 5.5 (Z) bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen Salzburg nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm fortgilt.

Die Übernahme von Annahmen und Empfehlungen zu rechtlichen Aspekten von ausländischen Behörden, wenn insbesondere inländische Vorgaben bestehen, liegen nicht im Ermächtigungsbereich der Stadt Freilassing.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

14. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 22.10.2020

Stellungnahme:

Hallo Frau Renner,

wir bedanken uns für die Beteiligung an euren Bauleitplanungsverfahren:

- Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“
- 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“
- 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“

Die offizielle Stellungnahme der Gemeinde Saaldorf-Surheim zu allen 3 Bauleitplanungsverfahren lautet wie folgt:

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

„Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind hierbei nicht betroffen. Es werden keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.“

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

15. Gemeinde Bergheim vom 20.10.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Keine Einwendungen

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

16. Gemeinde Airing vom 11.11.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

17. Bayernwerk Netz GmbH vom 12.10.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein mit
Landwirtschaftsschule vom 20.10.2020**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom **09.10.2020** (Az.: 6102.0.1 1) nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Vorhaben

Der geplante Geltungsbereich der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ befindet sich im Bereich der Straße Sonnenfeld, südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenweges. Er beinhaltet Teilflächen der Flurstücke mit den Flur-Nrn. 260/2, 270/2, 270/6, 907/13, 921/0, 1764/0, 1764/20, 1764/24 und 1764/25 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Flur-Nrn. 1764/3, 1764/4, 1764/5, 1764/15, und 1764/46 Gemarkung Freilassing.

Ergebnis

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein hat bereits **am 01.04.2020 (Az. 4612-14-1-5)** Stellung genommen. In o. g.; 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“, Stadt Freilassing gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) vom 09.10.2020 haben sich **aus waldrechtlicher Sicht keine Änderungen ergeben.**

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erteilt der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ das Einvernehmen, sofern die in unsere Stellungnahme vom 01.04.2020 (Az. 4612-14-1-5) getroffenen Aussagen und Hinweise auch weiterhin in der Planung und Implementierung Beachtung finden.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde erteilt der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ das Einvernehmen unter Beachtung ihrer Stellungnahme vom 01.04.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Diesbezüglich wird auf die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2020 verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

19. Kreisbrandrat Josef Kaltner vom 25.10.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den folgenden Bauleitplanungen

- BP Georg-Wrede-Straße
- BP Oberre Feldstraße 9. Änderung
- BP Sonnenfeld am Naglerwald

kann ich nachfolgende gleichlautende Stellungnahme abgeben:

Der Planbereich kann von der Feuerwehr Freilassing innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist erreicht werden.

Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges kann innerhalb der zulässigen Rahmenbedingungen durch die Feuerwehr sichergestellt werden.

Bei den Erschließungsplanungen ist die baurechtlich eingeführte Richtlinie

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

"Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist als kommunale Pflichtaufgabe durch die Stadt Freilassing sicherzustellen. Siehe hierzu auch die Hinweise unter 1.3 in der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz vom 28. September 2020, Az. D1-2211-4-2.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ wird grundsätzlich in der Planung berücksichtigt. Da jedoch eine Angebotsbebauungsplanänderung vorgenommen wird, werden keine Festsetzungen oder Hinweise zu Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten getroffen. Notwendige Aufstellflächen und Feuerwehrezufahrten können hier erst im Rahmen einer Baugenehmigungsplanung abschließend geklärt werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

20. Feuerwehr der Stadt Freilassing vom 14.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Renner,

Die Freiwillige Feuerwehr Freilassing hat keine Anmerkungen zu dem geplanten Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

21. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 04.11.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass für das Nachbargebäude der Tankstelle aufgrund des Bebauungsplanes nun eine um ein Geschoss höhere Bebauung als im Bestand zulässig sei. Hier sollte auf eine entsprechende Staffelung der Geschosse geachtet werden, um einer dauerhaften 5-Geschossigkeit entlang der Münchener Straße entgegenzuwirken.

Herr Schmiz erläutert hierzu die unterschiedlichen Varianten einer möglichen Bebauung für das Grundstück FINr. 1764/15, die der Anlage 2 zu TOP 3 zu entnehmen sind.

b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Die vorliegenden Entwürfe der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**) mit der Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**) wurden auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung sowie der Novelle der Bayerischen Bauordnung geändert bzw. ergänzt.

Der Entwurf der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**) sieht folgende Konzeption vor:

- Art der baulichen Nutzung:
Im nördlichen Bereich zur Münchener Straße wird westlich der Straße Sonnenfeld ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Die östlich der Straße Sonnenfeld gelegene Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 270/2 Gemarkung Freilassing wird, abweichend von dem vorherigen Entwurf im Bebauungsplan als MI festgesetzt.
Südlich anschließend bzw. auf der Westseite der Straße Sonnenfeld wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.
- Maß der baulichen Nutzung:
Im MI sind absolute Werte der Grundfläche und der Geschoßfläche festgesetzt. Im WA ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,65 vorgesehen. Die Höhe der baulichen Anlagen im MI und WA wird über die Regelung der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss im Verhältnis zur Erschließungsstraße festgesetzt. Die vorgesehene Geschoßigkeit im MI an der Münchener Straße ist mit 5 Vollgeschoßen vorgesehen. Das südliche MI und das angrenzende WA ist mit zwei Vollgeschoßen vorgesehen.
- Stellplätze:
Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen werden im Bereich des MI und des WA festgesetzt.
- Erschließung:
Die öffentliche Verkehrsfläche wird festgesetzt. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten werden im Bebauungsplan geregelt. Im Bereich des Naglerwaldes werden Fuß- und Radwege festgesetzt.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

- Wald:
Die enthaltene Teilfläche des Naglerwaldes wird als Wald festgesetzt. Die Teilfläche wird als Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**) mit Begründung in der Fassung vom 13.01.2021 (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**) zu billigen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 1) mit Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 2).

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

c) Beschluss zur verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Bei der vorliegenden Anpassung der geplanten Festsetzungen handelt es sich nicht nur um redaktionelle Änderungen. Die Anpassungen betreffen die Grundzüge der Planung. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf nach einer Änderung oder Ergänzung nach dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 oder 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen bzw. sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Entsprechend ist im weiteren Verlauf des Verfahrens der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die erneute Beteiligung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen zeitlich verkürzt. Darüber hinaus wird vorgesehen, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt:

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**)
- Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Sachverständigenbüro Dr. Christof Manhart in der Fassung vom 28.05.2020
- Schalltechnisches Gutachten der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB in der Fassung vom 19.01.2021
- Verkehrsuntersuchung der Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH in der Fassung vom 18.09.2020
- wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Im Gremium wird nachgefragt, was die verkürzte Öffentlichkeitsbeteiligung in Hinblick auf den zeitlichen Rahmen bedeuten würde.

Herr Schmiz erklärt, dass die Beteiligung somit auf 2,5 Wochen verkürzt werden könne, anstatt des ansonsten notwendigen Monats.

Im Gremium wird darum gebeten, für die erneute Behandlung der Stellungnahmen, die Änderungen im Vergleich zur heutigen Sitzung für die Vorbereitung entsprechend farblich hervorzuheben, um einen Überblick über die Änderungen zu haben.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die verkürzte und eingeschränkte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und die verkürzte und eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 1) und der Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 2) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

2. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Georg-Wrede-Straße" an der Georg-Wrede-Straße zwischen Schlenkenstraße und Rupertussteg;**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
- behandelt nach TOP 3 -**

Stadtratsmitglied Albrecht verlässt um 16:05 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Ehrmann verlässt um 16:05 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Dritter Bürgermeister Hartmann verlässt um 16:06 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Mit Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.07.2011 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ im Bereich an der Georg-Wrede-Straße zwischen Schlenkenstraße und Rupertussteg beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Anlass dafür waren neben dem kurz zuvor erfolgten Erwerb der nördlich der Straße gelegenen Grundstücke von der DB AG und der damit möglichen Verbesserung der Erschließung durch den Bau der Georg-Wrede-Straße, den bereits länger zurückliegenden Bauanfragen für Grundstücke südlich der Straße auch die Errichtung eines Kindergartens südlich der Georg-Wrede-Straße. Nach Errichtung des Kindergartens besteht nun unter anderem die Vorsehung von Erweiterungsmöglichkeiten des Kindergartens als Ziel des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat billigte in seiner Sitzung vom 23.09.2020 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.09.2020 mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 und beschloss die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

1. Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2020 und die Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 14.10.2020 bis einschließlich Mittwoch, den 18.11.2020 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 14.10.2020 bis einschließlich Mittwoch, den 18.11.2020, gingen zwei Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 02.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung als anerkannter Naturschutzverband und nimmt wie folgt Stellung:

Auf dem nördlich der Georg-Wrede-Straße gelegenen Grundstück befindet sich noch eine intakte Seitenrampe für Bahnverladung. Diese Rampe sollte weiterhin erhalten werden und frei zugänglich sein, um weiterhin oder zukünftig Güter auf die Schiene verlagern zu können. Die Flur-Nr. 976/30 ist daher nicht von Bahnbetriebszwecken freizustellen.

Vorhandene kartierte Biotop sind zu erhalten und zu schützen.

Für die zu errichtenden Gebäude auf den Gewerbeflächen sollte man die Nutzung von Strahlungsenergie in Form von Solarstrom und Solarwärmeanlagen festschreiben.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Darüber hinaus könnten die Gebäude in Holzbauweise errichtet werden. Dadurch würde das im Holz eingelagerte CO₂ auf Jahrzehnte gebunden. Holzfertigbauweise verkürzt die Bauzeit und die Belastung der Nachbarschaft wesentlich.

Beleuchtung: Die Vorgaben sollten dahingehend konkretisiert werden, dass nur warmweiße, nach unten gerichtete LED-Lampen zulässig sind. Kugellampen sollten dezidiert ausgeschlossen werden. Flächige Verglasungen sind durch eine Vogelschutzverglasung gegen Vogelschlag zu schützen (siehe: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf). Um den naturschutzfachlichen Wert der Dachbegrünung zu erhöhen, sollten Samenmischungen aus gebietseigenen Herkünften festgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 976/29 ist aufgrund seiner Lage grundsätzlich für eine Nutzung im Zusammenhang mit Bahnverladung prädestiniert. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 976/30 liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und seine eisenbahnrechtliche Widmung obliegt dem Eisenbahnbundesamt. Kartierte Biotope werden im Lageplan dargestellt. Für die vorgeschlagenen Einschränkungen bei der baulichen Nutzung gibt es keine zwingenden Gründe und keine ausreichenden Rechtfertigungen. Jedoch wird die Verwendung von Vogelschutzverglasungen und insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|------------------|
| JA | 8 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

2. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 12.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung im Rahmen der o.g. Verbandsanhörung bedanken wir uns recht herzlich. Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen liegen seitens des Landesfischereiverbandes Bayern e.V. keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vor.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2020 um Stellungnahme gebeten:

| Behörden und Träger öffentlicher Belange | liegt vor | nicht vor | keine Stn | abweichende Frist bis | mit Schreiben vom |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------------------|-------------------|
| Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde | X | | | | 05.11.2020 |

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

| | | | | | |
|---|---|---|--|----------------|------------|
| Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18 | | X | | | |
| Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern | | X | | | |
| Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18 | X | | | | 09.11.2020 |
| Wasserwirtschaftsamt Traunstein | X | | | | 05.11.2020 |
| Staatliches Bauamt Traunstein | X | | | | 20.10.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31, z. Hd. Frau Haupt | X | | | 25.11.20 20 | 09.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht) | | X | | 25.11.20 20 | |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung) | | X | | 25.11.20 20 | |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft) | X | | | 25.11.20 20 | 09.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz) | X | | | 25.11.20 20 | 09.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Bodenschutz) | | X | | 25.11.20 20 | |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz) | X | | | 25.11.20 20 | 09.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft | X | | | 25.11.20 20 | 09.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 11 Amt für Kinder, Jugend und Familie | X | | | 25.11.20 20 | 09.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Verkehrsmanagement im Büro des Landrats | X | | | 25.11.20 20 | 09.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Klimaschutzmanagement im Büro des Landrats | X | | | 25.11.20 20 | 09.11.2020 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 2 Finanzmanagement, Liegenschaften | X | | | 25.11.20 20 | 09.11.2020 |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten | X | | | | 19.10.2020 |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | | X | | | |

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

| | | | | | |
|--|---|---|--|--|-------------------------------|
| Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München | X | | | | 03.11.2020 |
| Bayernwerk AG | X | | | | 12.10.2020 |
| DB Energie GmbH | | X | | | |
| Deutsche Telekom Technik GmbH | X | | | | 11.11.2020 |
| Energienetze Bayern GmbH & Co.KG | X | | | | 04.11.2020 |
| Stadtwerke Freilassing | | X | | | |
| DB Netz AG | | X | | | |
| Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd | X | | | | 18.11.2020 & 26.11.2020 |
| Salzburger Flughafen GmbH | | X | | | |
| Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner | X | | | | 25.10.2020 |
| Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann | X | | | | 14.11.2020 |
| PI Bad Reichenhall, z. Hd. Daniel Bäßler | | X | | | |
| Städt. Kindergarten „Sonnenschein“, z. Hd. Cornelia Tolks | | X | | | |
| Handwerkskammer für München und Oberbayern | X | | | | 16.11.2020 |
| Industrie- und Handelskammer , für München und Oberbayern | X | | | | 20.10.2020 |
| Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH | | X | | | |
| Gemeinde Ainring | X | | | | 11.11.2020 |
| Gemeinde Bergheim | X | | | | 20.10.2020 |
| Gemeinde Saaldorf-Surheim | X | | | | 22.10.2020 |
| Gemeinde Wals Siezenheim | | X | | | |
| Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr | | X | | | |
| Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie | | X | | | |
| Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) | | X | | | |

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 27 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

Stadtratsmitglied Ehrmann kehrt um 16:09 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Stadtratsmitglied Albrecht kehrt um 16:10 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Dritter Bürgermeister Hartmann kehrt um 16:13 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321
Immissionsschutz vom 09.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

In Ergänzung zur letztmaligen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Jahre 2016 kann nach Vorlage der aktuellen Planunterlagen aus fachtechnischer Sicht nachfolgendes mitgeteilt werden:

Sachverhalt:

Das Planungsgebiet umfasst Flächen nördlich und südlich der Georg-Wrede-Straße. Das südliche Areal soll als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden und ist dabei bereits mit einzelnen Wohngebäuden sowie einen im Jahre 2017/2018 errichteten städtischen Kindergarten bebaut, deren Baugrenzen jeweils großzügig erweitert werden sollen. Auf dem nördlich der Georg-Wrede-Straße gelegenen ehem. Bahnareal soll nun ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet werden dabei Betriebsleiterwohnungen o.ä. explizit ausgeschlossen.

Aufgrund der direkten Nähe zu den nördlich gelegenen Bahnanlagen ist das Planungsgebiet insbesondere den Emissionen von diesen Anlagen ausgesetzt. Vgl. diesbezüglich auch die Stellungnahme der DB AG (DB Immobilien) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 16.12.2016 [„...Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.) ...“]. Weiter sind im Umfeld des Plangebietes bzw. auch im Planungsgebiet selbst gewerbliche Betriebe bzw. Gewerbegebiete vorhanden bzw. in Planung.

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens sind diese Belange daher ausreichend zu berücksichtigen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Vorgelegt wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz) des IB Hooock & Partner SV PartG mbB vom 05.10.2020 (Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente).

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wurde festgestellt, dass nach dem vorgelegten Gutachten die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für ein Mischgebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Nach dem Gutachten überschreiten die Verkehrslärmimmissionen (Schienen- und Straßenverkehrslärm), die im Wesentlichen auf den Schienenverkehr zurückzuführen sind, im gesamten zu überplanenden Bereich die einschlägigen Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 und auch der 16. BImSchV hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungsarten. Darüber hinaus bewegen sich die Immissionen teilweise in einem Bereich, in dem **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Misch- als auch im Gewerbegebiet nicht mehr sichergestellt werden können**. Zur Konfliktlösung sind daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen notwendig. Aufbauend auf den Berechnungsergebnissen wurden schon Vorschläge für die Satzung, Begründung und den Hinweisen sowie für die planliche Darstellung ausgearbeitet und soweit ersichtlich auch schon entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet.

Zum Verkehrslärm:

Zu den Verkehrslärmimmissionen im Bereich des Kindergartens wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Jahre 2016 u.a. folgendes mitgeteilt:

*„...In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 6 (Immissionsschutz) vor dem Hintergrund der Lärmpegelkarten des IB Hooock Fanny Ingenieure bzgl. des Schienenverkehrslärms der nördlichen Bahnanlagen ausgeführt, dass insbesondere im nördlichen Planungsgebiet weder die Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 noch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags bzw. vor allem nachts eingehalten werden können und teilweise Bereiche vorliegen, wo sogar gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr sichergestellt werden können. Aus diesem Grund sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen angedacht. **So soll der nördliche Gewerbebau ggf. ergänzt durch Schallschutzwände als aktive Lärmschutzmaßnahme für die dahinterliegenden schutzbedürftigeren Nutzungen wie Wohnen oder Kindergarten dienen ...**“*

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Vor diesem Hintergrund wurde dann auch im Rahmen der Stellungnahmen zum Einzelbaugenehmigungsverfahren Neubau des im Plangebiet gelegenen Kindergartens diese aktive Schallschutzmaßnahme aus fachlicher Sicht als notwendig erachtet. Vgl. hierzu bspw. auch die Stellungnahmen aus dem Jahre 2017 zum Vorbescheid BV 469/2017 bzw. zum Genehmigungsverfahren BV 1254/2017:

„...Da derzeit nicht absehbar ist, wann das Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden kann, sollte dabei auch angestrebt werden, dass in den als Außenspielbereichen genutzten Freiflächen ein Beurteilungspegel von max. 55 dB(A) in der relevanten Aufpunkthöhe eingehalten werden kann.

***Darüber hinaus gehende Maßnahmen sollten dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend festgesetzt werden** (nördliche Lärmschutzbebauung samt östlicher bzw. westlicher Lärmschutzanlagen - als Variante 3 in der schalltechnischen Stellungnahme bezeichnet), **durch die die Immissionssituation nochmals deutlich entschärft werden kann, so dass in den als Außenspielflächen genutzten Freiflächenbereichen dann auch der anzustrebende Zielwert von 50 dB(A) durchgehend eingehalten werden kann** (vgl. Wolfgang Vierling, „Schallschutz in der Bauleitplanung“, erschienen in „Lärmschutz in der Praxis“, R. Oldenburg Verlag 1986)....“.*

*„...Im Rahmen des momentan noch laufenden Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des Bebauungsplans „Georg-Wrede-Straße“) kann eine **weitergehende Reduzierung der Lärmimmissionen im Bereich des Kindergartengeländes durch entsprechende Festsetzungen erreicht werden** (vgl. insbesondere Variante 3 – nördliche Lärmschutzbebauung samt östlicher und westlicher Lärmschutzanlage) ...“*

Aus den vorgelegten Unterlagen zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren ist nicht ersichtlich, dass ein Gewerbebau (samt an diesen anschließenden Lärmschutzanlagen) im als GE festzusetzenden Teilbereich als eine solche aktive Schallschutzmaßnahme („Lärmschutzbebauung“) zum Schutz vor (Schienen-) Verkehrslärmimmissionen überhaupt in Erwägung gezogen wurde. Gerade auch wegen der geplanten Erweiterung des Kindergartens sollte aber an einer derartigen aktiven Schallschutzmaßnahme aus fachlicher Sicht unbedingt festgehalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Zur Nutzung Kindergarten im als MI festzusetzenden Teilbereich ist folgendes mitzuteilen:

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Unabhängig der Art der baulichen Nutzung sind aus fachlicher Sicht zusätzlich auch weitergehende Regelungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, um für die Nutzung als Kindergarten einen entsprechend adäquaten Schallschutz zu gewährleisten. Auf die diesbezüglichen Stellungnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes (siehe oben) und Gesundheitsschutzes (Stellungnahmen vom Gesundheitsamt zum Genehmigungsverfahren), ist hinzuweisen. So sollte schon aus Vorsorgegründen der Schallschutz zum bereits genehmigten Mindeststandard vor allem für die Freiflächenbereiche des Kindergartens nicht nur erreicht, sondern vielmehr deutlich erhöht werden (bspw. durch die Festsetzung der o.g. „Lärmschutzbebauung“ im GE).

Zum Gewerbelärm:

Eine Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen speziell der südlichen Freiflächenbereiche des Kindergartens ist derzeit nicht möglich, da keine entsprechenden Lärmkarten im relevanten Höhenbereich im Gutachten vorhanden sind.

Hinsichtlich der festgesetzten Emissionskontingente für die beiden Teilflächen GE1 und GE2 des nördlichen Gewerbegebiets ist mitzuteilen, dass den diesbezüglichen Ausführungen im Gutachten nicht gefolgt werden kann. Grundsätzlich dient eine Kontingentierung der internen Gliederung eines Gewerbegebietes, die grundsätzlich auch zu einer Einschränkung der Gewerbelärmemissionen mit dem Ziel erfolgt, dass letztlich sichergestellt werden kann, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die einschlägigen schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden. Im Prinzip sollten Kontingente nur dann festgelegt werden, wenn die in der DIN 18005 Teil 1 (Ziff. 5.2.3) genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel (hier für ein GE: 60 dB(A)/m² tags und nachts), die zumindest dann als Anhaltswert herangezogen werden können, wenn die Art der in einem solche Gebiet zulässigerweise unterzubringenden Anlagen noch gar nicht bekannt ist, unterschritten werden. Da das Emissionskontingent im Bebauungsplan tags ohnehin schon oberhalb dieses Wertes und sogar noch oberhalb des Wertes für ein Industriegebiet von 65 dB(A)/m² liegt, sollte eine derart hohe „Kontingentierung“ tags nochmals grundlegend überdacht werden bzw. entfallen. Zusätzlich ist ohnehin auch die erhöhte Schutzbedürftigkeit des Kindergartens zu berücksichtigen (vgl. auch oben). Aus Vorsorgegründen könnte das Kontingent bspw. entsprechend der DIN 18005 Teil 1 tags auf max. 60 dB(A)/m² festgelegt werden, sofern dies mit dem Schutzbedürfnis der umliegenden Nutzungen in Einklang gebracht werden kann. Nachts können Emissionskontingente dagegen festgesetzt werden. Das Gewerbegebiet sollte dann aber auch als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan deklariert werden (bspw. „GEe“).

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Um unnötige Unklarheiten bzgl. einer evtl. notwendig werdenden Erhöhung der Emissionskontingente zu vermeiden, sollten sich die Regelungen an den Vorgaben der DIN 45691 – Anhang A.2 – Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren – orientieren. Vgl. in diesem Zusammenhang auch die Vorbemerkung unter A.1 („...Die Anwendbarkeit ist im Einzelfall daraufhin zu überprüfen, ob das geltende Recht und die Rechtsprechung Festsetzungen nach A.3 und A.4 zulassen ...“). Im Bebauungsplan sind dann auch weitergehende Darstellungen notwendig und die Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Zu weiteren Immissionen:

Die in der Stellungnahme der DB genannten weiteren Belange, wie insbesondere Erschütterungen oder elektromagnetische Felder, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bisher offensichtlich noch gar nicht weitergehend betrachtet. Ein bloßer Hinweis, dass die Einwirkungen hinzunehmen sind, dürfte für eine eventuelle Konfliktlösung nicht ausreichend sein. Für eine weitere fachliche Beurteilung, speziell auch der oben genannten Belange bzw. diesbezügliche Aussagen im Rahmen des Bebauungsplans, sollten diese im Rahmen des Bebauungsplans noch aufgearbeitet bzw. ggf. entsprechend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Fazit:

Die sich aus Immissionsschutzfachlicher Sicht ergebenden Bedenken gegen die Neu-aufstellung des Bebauungsplans „Georg-Wrede-Straße“ der Stadt Freilassing können derzeit noch nicht abschließend ausgeräumt werden. Die vorgehend aufgeführten Belange sind im Rahmen des Bebauungsplans daher noch entsprechend zu würdigen bzw. abzuhandeln und die Bebauungsplanunterlagen dann entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Punkt „Verkehrslärm“:

Der Aspekt der „Lärmschutzbebauung“ sowie eines aktiven Lärmschutzes im geplanten GE wurde seitens der Stadt Freilassing geprüft. Die Errichtung einer solchen Bebauung, die eine komplette Abschirmung des Mischgebietes und des Kindergartens ermöglicht, ist nicht umsetzbar, da der Schalleintrag auf das Mischgebiet und den Kindergarten sich nicht nur über die Flächen des geplanten Gewerbegebietes erstreckt. Gleiches gilt ebenfalls für einen

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

aktiven Lärmschutz. Darüber hinaus müsste eine solche Lärmschutzbebauung mit zwingenden Festsetzungen vorgegeben werden und eigentlich auch vor Nutzungsaufnahme der südlichen Nutzungen errichtet werden. Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt der aktuelle Eigentümer eine bauliche Nutzung nicht vorsieht, ein potentieller zukünftiger Eigentümer oder Nutzer der Fläche nicht bekannt ist und eine Vermarktung der Fläche durch den aktuellen Eigentümer auch nicht vorgesehen wird, ist eine Umsetzung einer Lärmschutzbebauung nicht möglich. Entsprechend würde mit der Lärmschutzbebauung eine Festsetzung zum Lärmschutz getroffen, die nicht umsetzbar ist und ins Leere laufen würde.

Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen bezüglich schutzwürdiger Frei- und Außenwohnbereiche, einer lärmabgewandten Grundrissorientierung und passiven Schallschutz getroffen.

Weitergehende Regelungen bzw. Festsetzungen sind auch, um „für die Nutzung als Kindergarten einen entsprechend adäquaten Schallschutz zu gewährleisten“, nicht notwendig.

Seitens des AB 321 Immissionschutz wurde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens zum Neubau des Kindergartens die Forderung erhoben, dass der tagsüber an Schulen geltende Immissionsgrenzwert IGWSchule,Tag = 57 dB(A) der 16. BImSchV in mindestens 2/3 der begehbaren Außenspielfläche in 1,5 m über Gelände (gilt in Bezug auf die Kinder) und der tagsüber in einem Mischgebiet geltende Immissionsgrenzwert IGWMI,Tag = 64 dB(A) der 16. BImSchV in mindestens 2/3 der begehbaren Außenspielfläche in 2,0 m über Gelände (gilt in Bezug auf die Bediensteten) eingehalten wird. Diese Forderungen konnten mit den damals vorgesehenen aktiven bzw. baulichen Schallschutzmaßnahmen (Wall im Nordwesten mit 2,5 m Höhe, Wände im Anschluss an die Nordfassade des Gebäudes mit 2,0 m Höhe) erfüllt werden. Der Kindergarten wurde in weiterer Folge mit Bescheid vom 20.06.2020 auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens vom 22.05.2018 genehmigt. Alle im Bescheid genannten Auflagen zum Immissionsschutz werden weiterhin eingehalten. Darüber hinaus würde sich eine eventuelle Erweiterung des Kindergartens durch einen Anbau in Richtung Westen günstig auf die Geräuschsituation in der Außenspielfläche im Süden auswirken. Durch eine Erweiterung des Kindergartengebäudes würde eine Eigenabschirmung durch das Gebäude erfolgen, wodurch die Einhaltung der vom Landrastamt gestellten Schallschutzanforderungen in Bezug auf die Außenspielfläche weiterhin bzw. noch in größerem Ausmaß gewährleistet wäre.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsarten zur schalltechnischen Beurteilung heranzuziehen sind. Eine schalltechnische Zulässigkeit des genehmigten Kindergartens ist dahingehend ob bestehender Lärm diesen beeinflusst nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern war Bestandteil des

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Baugenehmigungsverfahren. Ein über die Auflagen des Baugenehmigungsverfahrens hinausgehenden ggf. wünschenswerten Maßnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

Zum Punkt „Gewerbelärm“:

Das Gutachten wird um zusätzliche Lärmbelastungskarte ergänzt, aus der die Pegel auf der Außenspielfläche im relevanten Höhenbereich ablesbar sind. Die Geräuschkontingentierung wird dahingehend geändert, dass die Emissionskontingente während der Tagzeit deutlich reduziert werden und nur mehr in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gewerbegebiets gelten (d.h. Nutzungen südlich der Georg-Wrede-Straße mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets). Die Flächen im Süden des Plangebietes werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes besteht mittel- bis langfristig die Möglichkeit jede in einem Mischgebiet zulässige Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzusiedeln. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ in Mischgebieten zulässig, somit auch die bestehende Einrichtung und ggf. Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtung. Die Festsetzung des MI wird darüber hinaus gewählt, da eine andere, von der aktuellen Nutzung abweichende Nachfolgenutzung auf entsprechender Kindergartenfläche nicht ausgeschlossen werden kann. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zunächst für den Kindergarten die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes angesetzt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der tagsüber in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert O_{WMI,Tag} = 60 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 durch die gewünschte Absenkung der Emissionskontingente ohnehin deutlich unterschritten wird.

Zum Punkt „Zu weiteren Immissionen“:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden weitere Immissionen betrachtet und dementsprechend Gutachten und Stellungnahmen zu den Immissionen Erschütterungen, elektromagnetische Felder und Lufthygiene eingeholt.

Die Ergebnisse werden, sofern fachlich notwendig, mittels Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplanentwurf gewürdigt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen,
Bauen, Wohnen vom 09.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Verfahren:

1. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der großen Zeitspanne zwischen den Beteiligungen (1. Beteiligung Ende 2016) und insb. Aufstellungsbeschluss (vom 11.07.2011) eine Überprüfung der Bauleitplanung hins. der aktuellen Rechtslage, insb. zu aktueller Rechtsprechung zum Baurecht und zu Änderungen des Naturschutzrechts erfolgen sollte.
2. Wir empfehlen dringend die Durchführung eines Regelverfahrens nach §§ 8, 10 BauGB, um die Wechselbeziehungen im größeren Umgriff (vgl. unten unter 3.) in einem vollumfänglichen Verfahren und in einem städtebaulichen Gesamtkonzept prüfen zu können.

Inhalt:

3. Der Geltungsbereich sollte ggf. größer gefasst werden. Insb. sollten die FINrn. 989 und 992 mit eingezogen werden. Empfehlenswert wäre jedoch eine Über-planung bis hin zur Staufenstraße im Bereich der FINrn. 995/6, 1294/4 usw. Hins. FINr. 989 ist fraglich, ob es sich nicht bereits um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt. Um hier eine ggf. unerwünschte Bebauung und städtebauliche Missstände zu vermeiden, sollte der Bereich mit einbezogen werden. Hins. FINr. 992 ist eine Lösung für die planungsrechtlich ungeklärte Situation i.R. eines Einzelbauvorhabens und somit die Sicherung des Standortes nicht möglich.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

4. Auf FINr. 987/5 befindet sich der neu errichtete Kindergarten. Aufgrund seiner städtebaulich begründeten Sondersituation hinsichtlich Nutzung und abweichender Bauweise ist das Kindergartengrundstück gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen.
5. Neben dem städtischen Kindergarten befinden sich im Plangebiet entlang der Georg-Wrede-Straße vier Wohngebäude, im Entwurf als „MI“ vorgesehen. Die vorhandene Bebauung mit Wohnnutzung rechtfertigt die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebiets nicht. Eine Umstrukturierung der Wohnbaugrundstücke in eine gemischte Nutzung mit entsprechenden gewerblichen Anteilen ist wohl unrealistisch. Erschwerend kommt hinzu, dass bestimmte Nutzungsoptionen des § 6 BauNVO ausgeschlossen werden sollen. Die beabsichtigte Festsetzung als „MI“ dürfte wirkungslos bleiben. Folglich wäre ein Wohngebiet festzusetzen. Eine städtebauliche Rechtfertigung eines MI allein mit Verweis auf die Darstellung des Flächennutzungsplans greift zu kurz, da dieser veraltet, in seiner Darstellung überholt und daher in seiner Aussagekraft für diesen Bereich kaum mehr wirksam sein dürfte. Eine plausible Umsetzbarkeit der beabsichtigten Festsetzung „MI“ ist im Zuge der städtebaulichen Rechtfertigung aufzuzeigen.
6. Der Geltungsbereich im Süden ist nicht nachvollziehbar. Eine nur teilweise Einbeziehung von Grundstücken in einen Geltungsbereich führt regelmäßig zu Problemen bei der Anwendung des Bebauungsplans, insbesondere bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. GRZ). Wir verweisen jedoch zusätzlich auf unsere o.g. Ausführungen zum Umfang des Geltungsbereichs.
7. Die beabsichtigte Festsetzung Nr. 7.2 durch Planzeichen ist als unregelmäßige Schlangenlinie unzulässig, da sie in der Umsetzung mangels eindeutiger linearer Darstellung zu unbestimmt ist.
8. Es sollten für das GE ggf. engere Festsetzung der zulässigen Bebauung erfolgen, um den Lärmschutz einerseits für das GE selbst, aber auch für die südlich befindliche Bebauung zu verbessern (vgl. hierzu auch die oben aufgeführte Stellungnahme des AB 321 Immissionsschutz unter „Zum Verkehrslärm“). Es sollte eine „Lärmschutzbebauung“ entstehen.

Hierfür sind teilweise verbindliche Festsetzungen erforderlich, die jedoch städtebaulich zu begründen sind. Eine Verlagerung der Problematik auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren, ggf. in Form eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens (vgl. III.1.1.7) greift zu kurz. Private und öffentliche Belange (wozu auch auftretende Probleme beim Immissionsschutz zählen) sind im Bauleitplanungsverfahren abzuarbeiten und abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB).

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

9. Wenn ein Biotop im Plangebiet vorhanden ist, auch wenn es obsolet ist oder überplant wird, sollte dieses zumindest im Plan dargestellt werden (vgl. I.3.5 der Begründung).
10. Die textliche Festsetzung D.2.2 zum Abstandsflächenrecht ist in der Begründung zu würdigen.
11. Es ist nicht ersichtlich, warum die öffentliche Grünfläche im Süden entsprechend dem Flächennutzungsplan (vgl. I.4.4 der Begründung) im Bebauungsplan nicht aufgenommen wurde.

Redaktionell:

12. Ggf. sollten die Leitungen, die zur Erdgasübergabestation führen bzw. die, die wegführen, nachrichtlich übernommen werden.
13. Der Verweis unter III.1.1.1 der Begründung auf die Unzulässigkeit von Wohnnutzungen müsste wohl III.1.1.7 lauten.

Abwägung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zum Punkt „Verfahren“, Nr. 1:

Die gegenständliche Planung wurde durch Beschluss im Bau-, Umwelt und Energieausschuss vom 23.09.2020 auf die aktuellen städtebaulichen Planungserfordernisse abgestimmt. So erfolgte seit dem Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung unter anderem eine Anpassung der städtebaulichen Ziele sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Hierbei erfolgte selbstverständlich eine Abstimmung des aktuellen konkreten Planungserfordernisses und der Planung, auf Grundlage der aktuellen Rechtslage, unter anderem im Baurecht oder Naturschutzrecht.

Zum Punkt „Verfahren“, Nr. 2:

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt sind, kann dieses angewandt werden. Die Planung entspricht dem konkreten und klar abgegrenzten Planungserfordernis. Auf Grund der städtebaulich funktional und räumlich gut abgrenzbaren städtebaulichen Ziele ist eine Beeinflussung anderer Bereiche nicht gegeben. Die Planung hat keine weitreichenden Auswirkungen auf die Entwicklung des näheren und weiteren Umfelds und beeinträchtigt diese auch nicht. Hierdurch ist ein irgendwie geartetes Gesamtkonzept entbehrlich.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 3:

Es wird hierbei auf die Ausführungen zum Punkt „Verfahren“, Nr. 2 verwiesen. Die Planung und der vorgesehene Geltungsbereich entsprechen dem konkreten und klar abgegrenzten Planungserfordernis. Die Planung hat keine weitreichenden Auswirkungen auf die Entwicklung des näheren und weiteren Umfelds und beeinträchtigt diese auch nicht. Die Flächen südlich des Plangebietes, u.a. auch die angesprochenen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 989/0 und 992/0, werden aufgrund anderer Planungserfordernisse und -ziele im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“ überplant.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 4:

Die Flächen im Süden des Plangebietes werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann im Süden nicht nur die bestehende Wohnnutzung angemessen weiterentwickelt, sondern auch die Ansiedlung gewerblicher Nutzung weiter ermöglicht werden. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist insbesondere unter Berücksichtigung des Bedarfs an gewerblichen Flächen, sowie der guten verkehrlichen Anbindung eine städtebauliche Zielvorstellung der Stadt in diesem Bereich. Die Ausweisung des Mischgebietes ermöglicht so die Stärkung des in diesem Bereich bereits bestehenden, Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbes.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes besteht mittel- bis langfristig die Möglichkeit jede in einem Mischgebiet zulässige Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzusiedeln. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ in Mischgebieten zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes ermöglicht somit auch die bestehende Anlage zur Kinderbetreuung zu erweitern. Da eine andere, von der aktuellen Nutzung abweichende Nachfolgenutzung auf entsprechender Kindergartenfläche aus städtebaulichen Gründen nicht ausgeschlossen werden sollen, würde die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ die späteren Entwicklungsmöglichkeiten stark einschränken. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing die Flächen südlich der Georg-Wrede-Straße als Mischgebiet dargestellt, sodass durch die getroffene Festsetzung eines MI auch eine Entwicklung aus dem FNP erfolgt und diese Entwicklung im übergeordneten Kontext mit den angrenzenden Nutzungen sowie in Abstimmung mit den aktuell bestehenden Nutzungen erfolgt.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 5:

Aufgrund der in der Realität anzutreffenden Wohn- und Gewerbenutzungen im südlichen Teil des Plangebietes werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Bereich die bestehende Nutzungsstruktur im Bestand

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

aufgegriffen und abgedeckt sowie auch Möglichkeiten für die zukünftige gewerbliche Entwicklung oder auch Erweiterung bestehender Betriebe geschaffen. Folglich ist die Festsetzung eines MI bereits aktuell als auch zukünftig städtebaulich begründbar. Darüber hinaus bildet die Festsetzung des Mischgebietes die angrenzenden festgesetzten Nutzungsarten und Nutzungsstrukturen ab. Entsprechend wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes das städtebauliche Ziel in diesem Bereich verfolgt, die Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu stärken.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 6:

Ausgehend von den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Zielen wurde der Geltungsbereich wie dargestellt gewählt. Mit dem Umgriff des Geltungsbereichs wird dem konkreten Planungserfordernis Rechnung getragen. Die Anpassung des Geltungsbereiches an bloße veränderbare eigentumsrechtliche Grundlagen erscheint nicht notwendigerweise gegeben. Die Erweiterung des Geltungsbereichs, u.a. durch den Einbezug der angesprochenen Grundstücke, würde aus städtebaulicher Sicht keinen funktionalen Zusammenhang herstellen.

Hinsichtlich von potentiell auftretenden Problemen hinsichtlich der Anwendung der Festsetzungen, wie GRZ oder GFZ, kann auf die Formulierung in der BauNVO verwiesen werden. In § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO heißt es: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Zur Verdeutlichung wird die Begründung um eine Darstellung zu den Grundstücken südlich der Georg-Wrede-Straße ergänzt.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 7:

Die Zonierung des Mischgebiets wird dahingehend geändert, dass die Grenzlinie zwischen beiden Zonen nicht mehr exakt der berechneten 64 dB(A) – Isolinie während der Tagzeit zum Verkehrslärm entspricht, sondern zur besseren Lesbarkeit weitestgehend begnadigt wird.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 8:

Der Aspekt der „Lärmschutzbebauung“ im geplanten GE wurde seitens der Stadt Freilassing geprüft. Die Errichtung einer solchen bebauung, die eine komplette Abschirmung des Mischgebietes und des Kindergartens ermöglicht, ist nicht umsetzbar, da der Schalleintrag auf das Mischgebiet und den Kindergarten sich nicht nur über die Flächen des geplanten Gewerbegebietes erstreckt. Gleiches gilt ebenfalls für einen aktiven Lärmschutz. Darüber hinaus müsste eine solche Lärmschutzbebauung mit zwingenden Festsetzungen

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

vorgegeben werden und eigentlich auch vor Nutzungsaufnahme der südlichen Nutzungen errichtet werden. Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt der aktuelle Eigentümer eine bauliche Nutzung nicht vorsieht, ein potentieller zukünftiger Eigentümer oder Nutzer der Fläche nicht bekannt ist und eine Vermarktung der Fläche durch den aktuellen Eigentümer auch nicht vorgesehen wird, ist eine Umsetzung einer Lärmschutzbebauung nicht möglich. Entsprechend würde mit der Lärmschutzbebauung eine Festsetzung zum Lärmschutz getroffen, die nicht umsetzbar ist und ins Leere laufen würde. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen bezüglich schutzwürdiger Frei- und Außenwohnbereiche, einer lärmabgewandten Grundrissorientierung und passiven Schallschutz getroffen.

Eine Verlagerung der Problematik auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren liegt hier nicht vor. Die angesprochenen öffentlichen und privaten Belange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgearbeitet und gegen- sowie untereinander abgewogen. So erfolgen zur Lösung der schalltechnischen Problematik Festsetzungen zur Zulässigkeit schutzbedürftiger Frei- und Außenwohnbereiche, einer lärmabgewandten Grundrissorientierung und passiven Schallschutz.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 9:
Kartierte Biotope werden im Lageplan dargestellt.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 10:
Die Begründung wird um Aussagen zur Festsetzung zum Abstandsflächenrecht ergänzt. Ferner erfolgt eine Anpassung der Festsetzung an die Novelle der Bayerischen Bauordnung.

Zum Punkt „Inhalt“, Nr. 11:
Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt erfolgte die Ausbildung des Geltungsbereiches. Ziel ist die städtebauliche Fortentwicklung und Nachverdichtung im Bereich der Georg-Wrede-Straße bzw. der hierdurch erschlossenen Bauflächen. Die in den Geltungsbereich einbezogenen als Mischgebiet vorgesehenen Flächen weisen überwiegend eine von der Straße aus gemessene Tiefe von über 30m auf. Diese Tiefe ist in Freilassing bereits als überdurchschnittlich für ein Baugrundstück zu bezeichnen. Die mit dieser Tiefe entstehenden Baugrundstücke ermöglichen eine für eine Nachverdichtung sinnvolle Nutzung gemäß den Festsetzungen zur GRZ und GFZ. Dies wurde anhand der sich ergebenden Baugrundstücke auch hinsichtlich des Bestands überprüft. So weisen die Grundstücke mit den angenommenen Baugebietsflächen noch erhebliches Nachverdichtungspotential auf.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Mit diesem Vorgehen erfolgt ferner lediglich eine Überplanung der Flächen, die für eine nachverdichtete Nutzung entlang der Georg-Wrede-Straße in städtebaulicher Ordnung erschlossen werden kann.

Ferner wird von einer Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche abgesehen, um einer beabsichtigten Entwicklung der Stadt südlich des Plangebietes nicht entgegenzustehen bzw. nichts entgegenzustellen,

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 12:

Eine Darstellung der Leitungen ist nicht erforderlich, da diese überwiegend in der öffentlichen Straße verlaufen.

Zum Punkt „Redaktionell“, Nr. 13:

Der Verweisfehler wird in der Begründung korrigiert.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Im Gremium wird nachgefragt, ob bei einem eventuellen Neubau der bereits bestehenden Wohnhäuser, künftig dann auch weiterhin „reine“ Wohnhäuser möglich seien oder ob dann aufgrund des Bebauungsplanes ein gewisser gewerblicher Anteil mitvorgesehen werden müsste.

Herr Schmiz erklärt, dass die Mischung von Wohnen und Gewerbe grundsätzlich innerhalb des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes vorhanden sein müsse. Es sei kein Verstoß gegen den Bebauungsplan, wenn einzelne Wohnhäuser vorhanden sind. Der notwendige Anteil der gewerblichen Nutzung würde durch den Kindergarten und die vorhandenen Gewerbebetriebe erreicht. Durch den Bebauungsplan würde den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben. Sollte sich beim aktuell bestehenden Gewerbe allerdings etwas ändern, könnte es ggf. sein, dass bei Neubauten dann ein Anteil an Gewerberäumen vorgesehen werden müsse, um die nötige Mischung gewährleisten zu können.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322
Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten vom 09.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Aufgrund von Auffüllungen im Bereich des Bahnhofs Freilassing läuft derzeit noch im Rahmen der Detailuntersuchung ein Grundwassermonitoring. Im weiteren Bereich des o.g. Bauvorhabens befinden sich mehrere Grundwassermessstellen (GWM), die Sie aus dem untenstehenden Auszug des „Grundwassergelichenplans zur Stichtagsmessung am 15.10.2019“ entnehmen können.

Es könnte ein Einfluss des Bauvorhabens auf das Grundwassermonitoring gegeben sein. Dies sollte durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG geprüft und beurteilt werden. Wir empfehlen daher eine entsprechende Beurteilung durch einen Sachverständigen einholen zu lassen. Falls seitens des Gutachters eine relevante Beeinflussung des GW-Monitoring zu erwarten ist, müssten Lösungsvorschläge erarbeitet werden.



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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Die Festsetzung zur Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser wird entsprechend der Ergebnisse der Baugrund- und Altlastenuntersuchung geändert. Eine Versickerung im Gewerbegebiet ist nicht mehr festzusetzen.

Es wird eine Festsetzung hinsichtlich Altlasten und der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden- Grundwasser im Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz
vom 09.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft
vom 09.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**6. Landratsamt Berchtesgadener Land S020 Verkehrsmanagement vom
09.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Stellungnahme:

Hins. III.1.1.4 der Begründung sollte hinterfragt werden, ob eine gewisse Anzahl an Stellplätzen nicht abgelöst werden kann, um die Attraktivität des ÖPNV zu steigern, vgl. Art. 47 BayBO i.V.m. städtischer Stellplatzsatzung.

1. Zu III. Punkt 3.9 der Begründung fehlt eine Aussage und Bewertung zur gewerblichen Nutzbarkeit des unmittelbar nördlich an das Bebauungsplan-Areal angrenzenden Güter-, Abstell- bzw. Rangiergleises. Welche Funktion soll diesem Gleis künftig zugeordnet werden? Es könnte darüber nachgedacht werden, eine verkehrsverträgliche (Mit-)Nutzung dieses Bahngleises von neu ansiedelnden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Der unmittelbare Zugang des Bereichs nördlich der Georg-Wrede-Straße stellt grundsätzlich einen günstigen Standort für solche Gewerbebetriebe dar, deren Zulieferung wie auch Auslieferung sich ausschließlich über die Schiene abwickeln lässt.
2. Zu V.5 der Begründung sei angemerkt, dass jeglicher zusätzliche Verkehr auf der Georg-Wrede-Straße Auswirkungen auf den zum Bahnhof Freilassing zulaufenden Linienbus-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr zur Folge hat. Die Georg-Wrede-Straße an sich kann den zusätzlichen Verkehr möglicherweise gut aufnehmen. Der Verkehrsfluss vom und zum Bahnhof wird jedoch durch die Bevorrechtigung des entlang der Georg-Wrede-Straße unmittelbar am Bahnhof vorbeilaufenden Verkehrs umso stärker beeinträchtigt, je mehr der kreuzende bevorrechtigte Verkehr zunimmt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist eine Ablösung von Stellplätzen nur in Verbindung mit einem Bauantrag möglich. Hierzu auch die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing gemäß § 2. Auf der Ebene einer Bauleitplanung ist das nicht umsetzbar.

Eine Aushebelung der geltenden Stellplatzsatzung auf der Ebene der Bauleitplanung ohne Positivplanung ist nicht möglich. Wäre es ein städtebauliches Ziel der Stadt Freilassing eine verringerte Anzahl an Stellplätzen in diesem Bereich vorzusehen, würde dies über eine von der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing abweichenden Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. Die dann festgelegte Stellplatzanzahl oder der abweichende Stellplatzschlüssel wären dann verbindlich, sodass eine Ablösung von Stellplätzen nicht notwendig wäre.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Allerdings ist eine verringerte Anzahl an Stellplätzen derzeit kein städtebauliches Ziel. Darüber hinaus sind die Reduzierung der Stellplatzforderung begründende Begleitumstände in diesem vorliegenden Fall nicht vorgesehen.

Eine Ausnahmeregelung zur Stellplatzsatzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird, sofern nicht zwingende städtebauliche Gründe dafürsprechen, i.d.R. nicht getroffen.

Zu Punkt 2:

Eine Bewertung der gewerblichen Nutzbarkeit des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Güter-, Abstell- bzw. Rangiergleises ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die genannte Anlage befindet sich darüber hinaus im Besitz Dritter und nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sodass keine Aussage über die künftige Funktion des Gleises getroffen werden kann. Die Eignung des Gewerbegrundstücks für eine Nutzung im Zusammenhang mit Bahnverladung kann ggf. bei der Grundstücksvergabe durch die Stadt Freilassing Berücksichtigung finden.

Zu Punkt 3:

Der Hinweis zum Verkehrsfluss wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**7. Landratsamt Berchtesgadener Land, S0202
Klimaschutzmanagement vom 09.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**8. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 11 Amt für Kinder,
Jugend und Familie vom 09.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Aufgrund der besonderen Lage ist eine gesonderte Verkehrssicherung für Personen und im speziellen Kinder anzuraten. Entsprechende Maßnahmen sind bereits der Begründung der Stadt Freilassing unter Punkt 3.4.3 zu entnehmen. Sicherungsmaßnahmen im Bereich Kindergarten sind unerlässlich. Auf die Einhaltung des Lärmschutzes ist entsprechend zu achten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zum Immissionsschutz vor, die eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**9. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 2
Finanzmanagement (Liegenschaften) vom 09.11.2020**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Es erfolgt keine Äußerung.

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

10. Staatliches Bauamt Traunstein vom 20.10.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

11. Regierung von Oberbayern vom 05.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 24.11.2016 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

In unserem Schreiben haben wir festgestellt, dass den von der Planung betroffenen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Biotop- und Artenschutz, sowie des Lärmschutzes, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen sei.

Laut Unterlagen auf der Homepage der Stadt Freilassing waren die untere Bau-aufsichts-, Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde am Verfahren beteiligt.

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung überarbeitet. U.a. wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten sowie Süden reduziert. Er umfasst nunmehr ca. 1,3 ha. Die Grundstücke nördlich der Georg-Wrede-Straße sollen nicht mehr wie bisher vorgesehen als Misch-, sondern als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Des Weiteren wurde inzwischen ein immissionsschutztechnisches Gutachten von dem Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“ mit Datum vom 05.10.2020 erstellt. Basierend auf dem Gutachten wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen und die Begründung überarbeitet. Ferner wurden u.a. Festsetzungen zum Artenschutz und zur Grünordnung getroffen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überarbeitet sowie Hinweise zum Immissionsschutz und Bahngelände aufgenommen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Gemäß Bebauungsplan sind sowohl im Gewerbe- als auch Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Zudem werden im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen.
Laut Angabe in den Planunterlagen soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Durch die vorliegende Planung soll im Bereich der Georg-Wrede-Straße eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche wieder einer baulichen Nutzung zugeführt sowie eine Nachverdichtung ermöglicht werden. U.a. soll durch die Planung eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens südlich der Georg-Wrede-Straße gesichert werden.

Damit entspricht die Planung den raumordnerischen Erfordernissen „Innen- vor Außenentwicklung“ und des „Flächensparens“ im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1 G sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.

Wirtschaft

Der vollständige Ausschluss von Wohnungen entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Wirtschaft, da dadurch die zu vermarktenden Flächen ihrem eigentlichen Sinn vorbehalten bleiben (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 5, LEP 5.1 G).

Natur und Landschaft einschließlich Biotop- und Artenschutz

Wir gehen davon aus, dass den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Biotop- und Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, RP 18 B I 2 Z, B II 3.1 Z), auch im derzeitigen Verfahrensschritt, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wird.

Lärmschutz

Ob die Ergebnisse des inzwischen erstellten schalltechnischen Gutachtens zutreffen und die im Bebauungsplan getroffenen diesbezüglichen Festsetzungen ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Hinweis

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30 und 31 BayLplG).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“, in der vorliegenden Fassung vom 23.09.2020, den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das schalltechnische

Gutachten wird überarbeitet und mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Darüber hinaus ist eine Planänderung nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

12. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 09.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Freundliche Grüße

Abwägung:

Es wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen. Eine Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde liegt vor. Die in dieser Stellungnahme vorgebrachten Einwände, Hinweise oder Anregungen werden im Zuge der Behandlung der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde behandelt. Darüber hinausgehende sachdienliche Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

13. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 05.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt -

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt -

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

- entfällt –

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- entfällt –

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

- entfällt –

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- entfällt –

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsgebiet sind hohe Grundwasserstände möglich. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):

- entfällt –

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt -

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässer-schutz bestimmte Regeln einzuhalten.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Wir bitten daher folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der

Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Wir empfehlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

Das Vorhandensein bestehender wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen

Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Wir empfehlen dringend mit den Untersuchungen Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

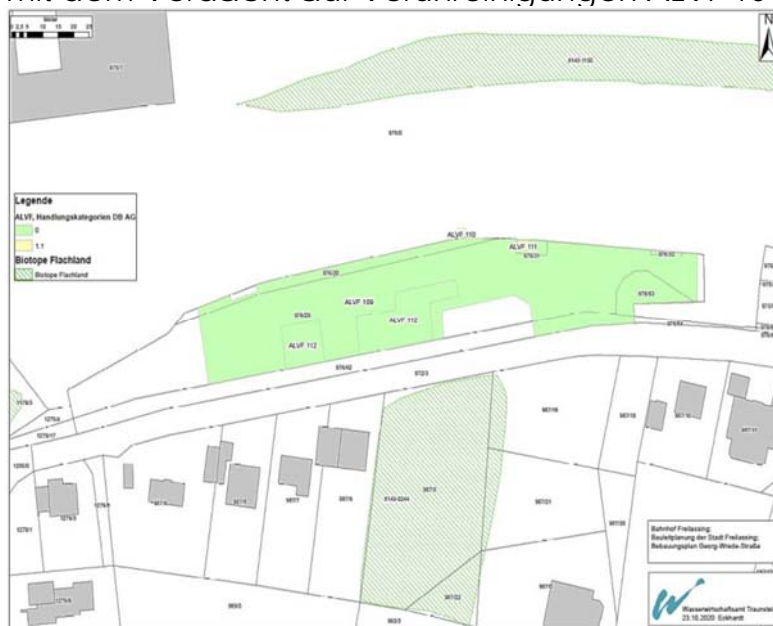
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Konkret liegen uns nach greifbarer Aktenlage folgende Informationen vor:

Auf dem Plangebiet befinden sich zwischen Georg-Wrede-Straße und den nördlichen Gleisen die aus nachfolgendem Lageplan ersichtlichen Flächen mit dem Verdacht auf Verunreinigungen ALVF 109 - 112 der DB AG.



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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Details zu den Altlastenverdachtsflächen sind uns nicht bekannt. Zum aktuellen Informationsstand empfehlen wir das Landratsamt Berchtesgadener Land bzw. direkt die DB AG zu kontaktieren. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen ist erlaubnispflichtig, soweit nicht nachgewiesen werden kann, dass der durchsickerte Boden unbelastet ist.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Punkt 4.1.1 „Grundwasser“:

Ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht für Eingriffe in den Wasserhaushalt ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Zum Punkt 4.1.2 „Wasserversorgung“:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke sichergestellt.

Zum Punkt 4.2.1 „Starkniederschläge“:

Hinweise zu Starkregenereignissen sind im Bebauungsplan bereits enthalten. Es wurde im Bebauungsplanentwurf unter den Hinweisen „Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen“ sowie zu „Niederschlagswasser und Entwässerung“ auf das mögliche Auftreten von Starkregenereignissen und deren Folgen hingewiesen.

Zum Punkt 4.3 „Abwasserentsorgung“ und 4.3.1 „Öffentlicher Schmutzwasserkanal“:

Das Abwasser wird im Trennsystem erfasst. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt, die Leistungsfähigkeit ist gegeben.

Zum Punkt 4.3.2 „Niederschlagswasser“:

Die angeführten Empfehlungen zu Festsetzungen und Hinweisen werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Im Bebauungsplanentwurf ist bereits unter der Festsetzung zu „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ eine Festsetzung bzgl. der flächenhaften Einleitung des anfallenden Oberflächen- und Dachwassers auf den Grundstücken über eine belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser getroffen. Im Übrigen sind einzelne aufgeführte Inhalte der Stellungnahme als Hinweis zu „Niederschlagswasser und Entwässerung“ im Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Festsetzung zur Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser wird entsprechend der Ergebnisse der Baugrund- und Altlastenuntersuchung geändert. Eine Versickerung im Gewerbegebiet ist nicht mehr festzusetzen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Zum Punkt 4.3.3 „Hinweise zur Regenwassernutzung“:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Punkt 4.4 „Altlastenverdachtsflächen“:

Die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte werden im Rahmen der Bauleitplanung durch entsprechende Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Es wird eine Festsetzung hinsichtlich Altlasten und der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden- Grundwasser im Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

14. Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 18.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Renner,
sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station&Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Zwischenbenachrichtigung zum o. g. Verfahren, da noch nicht alle Fachstellen geantwortet haben.

Wir bitten dies zu entschuldigen und werden Ihnen unverzüglich nach Vorliegen der fehlenden Rückmeldung eine endgültige Stellungnahme zusenden.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Da die DB Netz AG im betreffenden Streckenbereich Ausbauplanungen hat, ist die Übernahme von Abstandsflächen ausgeschlossen.

Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ehemalige Bahnflächen enthalten.

Die o.g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand, der an die Stadt Freilassing verkauft wurde. Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzicht –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind alle Flächen von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Baustelleneinrichtungsfläche für den barrierefreien Ausbau des Bahnhofs Freilassing

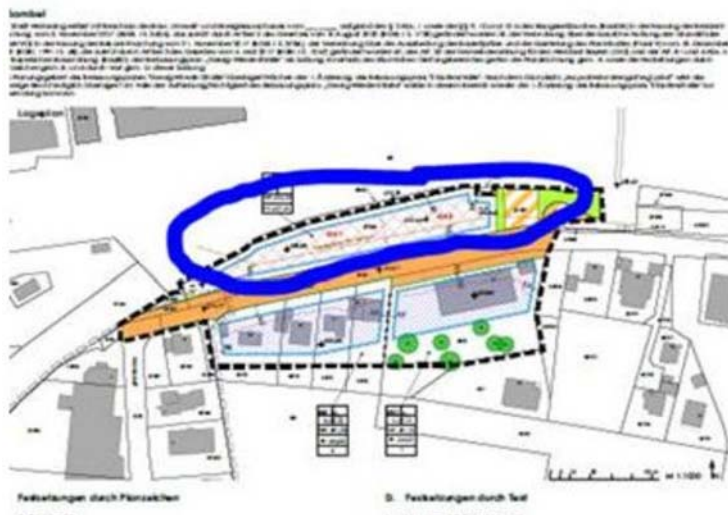
Die im beiliegenden Planausschnitt gekennzeichnete Fläche ist von DB Station&Service AG als BE Fläche für das Vorhaben barrierefreier Ausbau des Bahnhofs Freilassing (Aktenzeichen des Planfeststellungsverfahrens: 31.2-3532.1-728R der Regierung von Oberbayern) festgesetzt.

Es besteht eine Veränderungssperre im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens.

Zudem gibt es dafür keine Ausweichmöglichkeit, da der Zeitplan eingehalten werden soll.

Der eigentliche Baubeginn ist für 2024 angesetzt. Leider ergeben sich aktuell Bedenken des EBA, die Hausbahnsteigkürzung betreffend.

Somit kann eine Verzögerung des Baubeginns nicht ausgeschlossen werden.



Bitte wenden Sie sich für Rückfragen bei DB Station&Service AG an den Projektleiter, Herrn Andrej Weihe. Sie erreichen Herrn Weihe bei der DB Station&Service AG – Planung Bayern Süd B (I.SP-S-IP3), Goethestraße 4, 80336 München, Tel.: 089/1308-49418, Mobil: 01523/7515242 oder per Mail: andrej.weihe@deutschebahn.com.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

2. Infrastrukturelle Belange:

Hinweise DB Netz AG, Fachbereich Fahrbahn:

Bei der Nutzung muss aber bedacht werden, dass die Grundstücksgrenze entlang von Gleis 73 im Regellichtraum verläuft.

Für uns am besten wäre ein Sicherheitsabstand von 2 Meter zur Grundstücksgrenze entlang von Gleis 73 um hier den Regellichtraum freizuhalten.

Dies ist dadurch eingehalten, dass das an Gleis 73 angrenzende Flurstück mit der Nr. 976/30, Gem. Freilassing, nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten ist.

Zuwegung zu Weiche 34:

Eine Zuwegung auf Höhe der Weiche 34 ist für Instandhaltung und Wartung erforderlich. Hierzu sind entsprechende Flächen freizuhalten. Dies ist im Bebauungsplan so festgesetzt worden.

3. Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, die Seite 1 des Sicherungsplanes ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.

Zur Unterstützung in derartigen Fällen wenden Sie sich bitte an die DB Netz AG, Oberbau Freilassing (I.NA-S-N-MÜ-IO01)), Herrn Josef Fickler, Bezirksleiter Fahrbahn. Sie erreichen Herrn Fickler bei der DB Netz AG, Rupertusstr. 1, 83395 Freilassing, Tel. 08654/471525, Mobil: 0160/97462602 sowie per Mail: josef.fickler@deutschebahn.com.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5 m zur Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Kranvereinbarung:

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Vor Beginn der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Netz AG unter nachfolgender Adresse eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In dieser Vereinbarung ist auch eine Kranvereinbarung enthalten. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Prokop, I.NF-S-D, Tel.: 089/1308-72708, Mail: wolfgang.prokop@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Eine Rückverankerung der Baugrubensicherung im Stützbereich ist grundsätzlich nicht erwünscht.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in Ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Oberleitung:

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 einzuhalten bzw. vorzusehen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Richtlinie 132 0123, alle Richtlinien der DB Netz AG und VDE Vorschriften sind zu berücksichtigen.

Bei Arbeiten in der Nähe der Oberleitung ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Abstände aus dem Auszug der DIN EN 50-122.

Es ist ein Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand $\leq 4m$) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdert werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Preilleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($\approx 2,50m$) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste keine Veränderungen Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

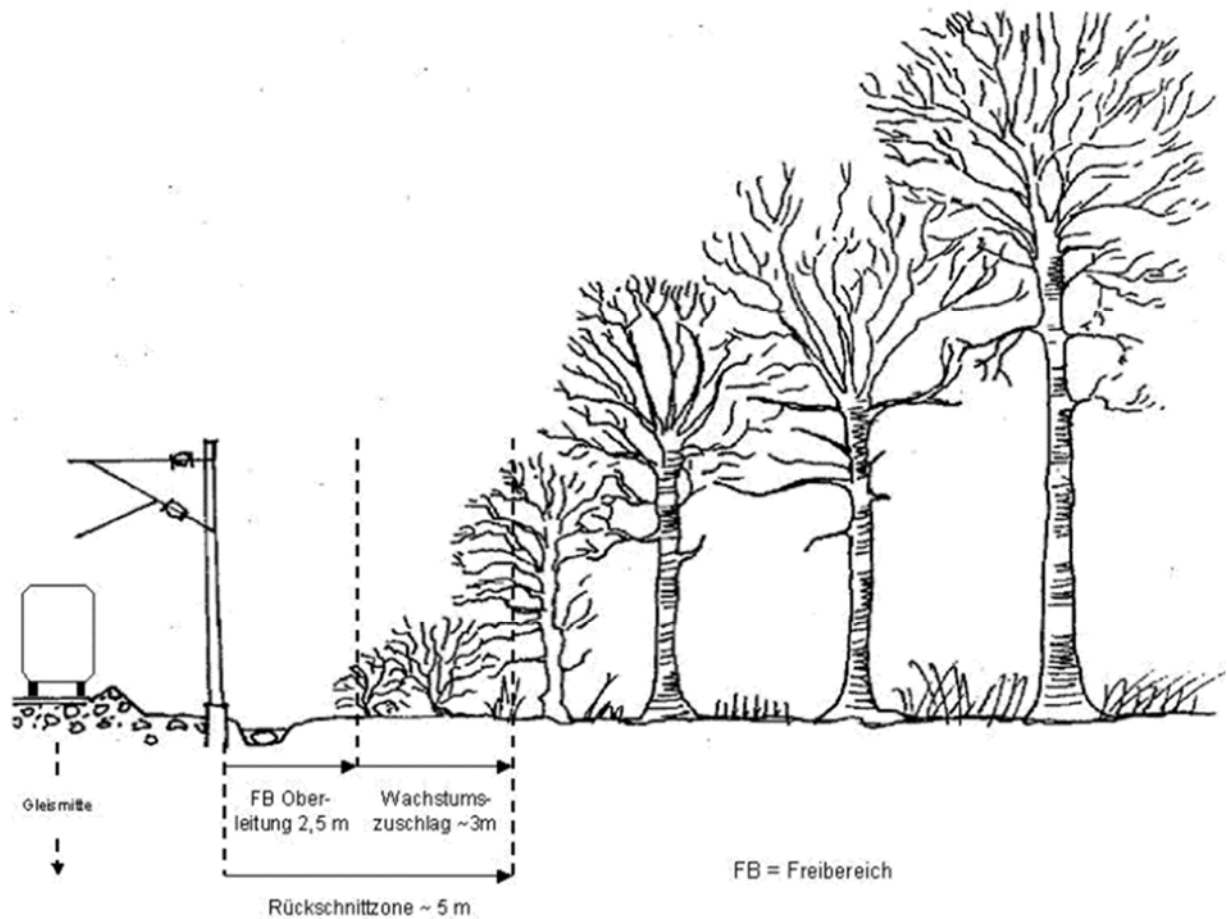
Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundamentaussenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltung/ Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Der sicherheitsrelevante Einflussbereich der Vegetation ist zu beachten.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -



Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Telekommunikationskabel:

Bearbeitungsnummer: 2020029532 DB Kommunikationstechnik GmbH

Auskunft im Auftrag der DB Netz AG:

Der angefragte Bereich enthält keine Fernmeldekabel oder TK- Anlagen der DB Netz AG.

Auskunft der Vodafone GmbH:

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen.

Ein Kabellageplan für den Bereich liegt zu Ihrer Information bei.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzung bzw. Team Gestattungen, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Informationen zur Leitungskreuzungen, Antragstellung und dem Prüfverfahren sind im Internet unter folgender Adresse abrufbar:
http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Online Bestellung: www.dbportal.db.de/dibs

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor. Anträge auf Baugenehmigung für das geplante Vorhaben mit aussagekräftigen und maßstäblichen Planunterlagen (Ansichten, Schnitte, Freiflächengestaltungsplan, Entwässerungsplan und Abstandsflächenplan) sind uns erneut unter Angabe des o. g. Aktenzeichens zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.+++++++

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.
Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Punkt 1. „Immobilienrelevante Belange“:

Die Geltung der Abstandsflächenregelung gemäß § 6 BayBO wird angeordnet.

Zum Punkt „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“:

Das Eisenbahnbundesamt wurde im Verfahren beteiligt. Nach Rücksprache mit DB Immobilien und dem Eisenbahnbundesamt werden alle nicht von bahnbetriebszwecken freigestellten und nicht freistellungsfähigen Grundstücke und Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Zum Punkt „Baustelleneinrichtungsfläche für den barrierefreien Ausbau des Bahnhofs Freilassing“

Der Stadt Freilassing ist bekannt, dass Teile des Bebauungsplangebietes als Baustelleneinrichtungsfläche vorgesehen sind.

Zur weiteren Abwicklung und zur Erlangung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 19 AEG wird Rücksprache mit der DB Station&Service AG gesucht.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Zum Punkt 2. „Infrastrukturelle Belange“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt den Regellichtraum des Gleises 73 nicht und die Zuwegung zur Weiche 34 ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die infrastrukturellen Belange der DB Netz AG sind damit berücksichtigt.

Nach Abstimmung mit der Bahnmeisterei wird die Zufahrt auf Höhe der Weiche 34 durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zusammen mit dem bestehenden Parkplatz festgesetzt und dadurch sichergestellt.

Zum Punkt 3. „Allgemeine Hinweise zu Bauten nahe der Bahn“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie werden, soweit geeignet und notwendig als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu Punkt E. Hinweise durch Text, 9. „Bahngelände“) und dem künftigen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt.

Der Abstand von 5m zum Gleisbereich wird durch entsprechende Festsetzung der Baugrenze eingehalten.

Zum Punkt „Kranvereinbarung“:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, soweit geeignet und notwendig, als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen und dem künftigen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt. So werden bspw. Werbeanlagen in Richtung der Bahnanlage ausgeschlossen.

Die in der Stellungnahme benannten Emissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, wurden im Rahmen entsprechender Gutachten und Stellungnahmen untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden, sofern fachliche Notwendigkeit besteht, als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Im Gremium wird auf die Aussage der DB verwiesen, dass weitere Auflagen und Bedingungen vorbehalten werden und es wird die Frage gestellt, was dies für den Bebauungsplanentwurf bedeuten würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass ein solcher Änderungsvorbehalt bei Stellungnahmen der Deutschen Bahn standardmäßig enthalten sei.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird sich nach dem aktuell geplanten Beginn für den barrierefreien Ausbau des Bahnhofs erkundigt.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass es seit dem letzten Gespräch mit der Bahn keine neuen Informationen geben würde und deshalb seitens der Stadt aktuell vom Zeitraum 2022-2024 ausgegangen würde.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

15. Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 26.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Renner,
sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station&Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung.

Wir bitten noch um Berücksichtigung des folgenden Sachverhalts als Ergänzung zur Zwischenbenachrichtigung vom 18.11.2020, Zeichen CR.R O4-S(E1) BD Az. TÖB-MÜN-20-88567.

Infrastrukturelle Belange:

Der verrohrte Ölbach verläuft, wie im angehangenen Plan eingezeichnet, über das Gelände des ehem. Sägewerkes in östlicher Richtung zur Saalach hin.

Dieses RW – Kanalsystem ist für den Eisenbahnbetrieb notwendig. Betrieb, Nutzung und Zugang sind daher dinglich zu sichern. Einer Überbauung durch Dritte ist nicht zuzustimmen.

Dieses RW Kanalsystem hat keine Verbindung zu dem kommunalen Mischwasserkanalnetz in der Georg-Wrede-Str.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Asset – Management, Infrastruktursanierung / Kanalmanagement (CR.R-S-K), Herrn Wilfried Heddergott. Sie erreichen Herrn Heddergott bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, Tel. (089) 1308-12 45, Fax (089) 1308-22 106, Mobil: 01 60 - 97 46 58 72 oder per Mail: wilfried.heddergott@deutschebahn.com.

Wir bitten um dingliche Sicherung dieses Kanals. Bitte wenden Sie sich hierzu an Herrn Robert Spreng, DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München. Sie erreichen Herrn Spreng unter der Tel. 089/1308-5795 oder per Mail: robert.spreng@deutschebahn.com

Ansonsten verweisen wir auf unsere Zwischenbenachrichtigung vom 18.11.2020, Zeichen CR.R O4-S(E1) BD Az. TÖB-MÜN-20-88567.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann.

Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.+++++++

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Lage der Kanalleitung wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die dingliche Sicherung seiner Nutzung und seines Betriebs sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Der Betrieb wird jedoch auch aus Sicht der Stadt als zwingend erachtet. Das weitere Vorgehen zur dinglichen Sicherung des Kanals wird außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens geregelt. Die Stadt befindet sich hierzu bereits im Austausch mit den genannten Ansprechpartnern. Eine dingliche Sicherung ist aber unter den derzeit gegebenen Umständen nicht zwingend.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

16. Eisenbahn-Bundesamt vom 03.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Renner,

Ihr Schreiben ist am 12.10.2020 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 Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Bauleitplanung grundsätzlich berührt.

Die Flurstücke 976/29 und 1279/4 (jeweils Gemarkung Freilassing) wurden mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 29.01.2004 entwidmet / von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Für die Flurstücke 976/30 und 976/63 (jeweils Gemarkung Freilassing) lässt sich – entgegen der Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans - nach unserer Datenbank keine Entwidmung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken ermitteln, wobei sich das Flurstück 976/30 wohl außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet.

Für das Flurstück 976/63 ist eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken anzustreben.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Genauere Angaben dazu, in welcher Form die noch betriebsnotwendige Kanalquerung auf dem Flurstück 976/29 überbaut werden soll und wie die Funktionsfähigkeit dieser Kanalquerung gewährleistet werden soll, sind nicht ersichtlich. Die Funktionsfähigkeit dieser Querung ist jederzeit – auch nach der Überbauung – zu gewährleisten.

Eine Berücksichtigung der Immissionen aus der bestehenden Bahnstrecke ist – ausweislich der Begründung des Bebauungsplans – erfolgt.

Es ist richtig, dass die Flurstücke 976/29 und 976/62 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Barrierefreier Ausbau des Bahnhofs Freilassing“ als Baustelleneinrichtungsfläche vorgesehen sind. Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Auf die Veränderungssperre nach § 19 AEG wird hingewiesen.

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, Barthstr. 12 in München 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.

Die Versendung der Stellungnahme erfolgt ausschließlich per E-Mail.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück 976/30 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Flurstück 976/63 ist nach Auskunft der Deutschen Bahn AG vom 29.12.2020 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Der Stadt Freilassing ist bekannt, dass Teile des Bebauungsplangebietes als Baustelleneinrichtungsfläche vorgesehen sind.

Zur weiteren Abwicklung und zur Erlangung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 19 AEG wird Rücksprache mit der DB Station&Service AG gesucht.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

17. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 13.10.2020 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

(siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinienvorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.
- Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

18. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 22.10.2020

Stellungnahme:

Hallo Frau Renner,

wir bedanken uns für die Beteiligung an euren Bauleitplanungsverfahren:

- Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“
- 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“
- 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“

Die offizielle Stellungnahme der Gemeinde Saaldorf-Surheim zu allen 3 Bauleitplanungsverfahren lautet wie folgt:

„Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind hierbei nicht betroffen. Es werden keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.“

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

19. Gemeinde Bergheim vom 20.10.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

20. Gemeinde Ainring vom 11.11.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

21. Bayernwerk Netz GmbH vom 12.10.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein mit
Landwirtschaftsschule vom 19.10.2020**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 09.10.2020 (Az.: 6102.0.85) nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Vorhaben

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ befindet sich im Bereich an der Georg-Wrede-Straße zwischen Schlenkenstraße und Rupertussteg. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 976/29, 976/62, 976/63, 1279/4, 1279/17 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 972/3, 987/5, 987/6, 987/7, 987/8, 987/9 und 1285/0 der Gemarkung Freilassing.

Betroffene Waldfläche

Von o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ ist **kein Wald** i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) unmittelbar oder mittelbar betroffen.

Ergebnis

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erteilt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ das Einvernehmen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**23. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom
20.10.2020**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie zur Ausweisung eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO (MI). aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben und den Festsetzungen.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung vollständig digital abwickeln. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet. Des Weiteren beachten Sie bitte, dass wir wieder in der Max-Joseph-Straße 2, 80333 München zu finden sind.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Bitte überprüfen Sie auch Ihre bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben.

Freundliche Grüße

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

24. Kreisbrandrat Josef Kaltner vom 25.10.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den folgenden Bauleitplanungen

- BP Georg-Wrede-Straße
- BP Obere Feldstraße 9. Änderung
- BP Sonnenfeld am Naglerwald

kann ich nachfolgende gleichlautende Stellungnahme abgeben:

Der Planbereich kann von der Feuerwehr Freilassing innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist erreicht werden.

Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges kann innerhalb der zulässigen Rahmenbedingungen durch die Feuerwehr sichergestellt werden.

Bei den Erschließungsplanungen ist die baurechtlich eingeführte Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Die Löschwasserversorgung ist als kommunale Pflichtaufgabe durch die Stadt Freilassing sicherzustellen. Siehe hierzu auch die Hinweise unter 1.3 in der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz vom 28. September 2020, Az. D1-2211-4-2.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die einschlägigen Richtlinien wurden in der Planung berücksichtigt. Da jedoch ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, werden keine Festsetzungen oder Hinweise zu Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten getroffen. Notwendige Aufstellflächen und Feuerwehrezufahrten können hier erst im Rahmen einer Genehmigungsplanung abschließend geklärt werden. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Löschwasserversorgung wird von den Stadtwerken grundsätzlich als ausreichend angesehen. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Löschwasser- und die Trinkwasserbereitstellung zu prüfen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

25. Freiwillige Feuerwehr der Stadt Freilassing vom 14.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Renner,

Die Freiwillige Feuerwehr Freilassing hat keine Anmerkungen zu dem geplanten Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

26. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 16.11.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Renner,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Stadt Freilassing möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Innenbereich schaffen. Es soll hier eine ehemalige Bahnfläche als Gewerbefläche sowie südlich der Georg-Wrede-Straße eine Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßt das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Freilassing.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

27. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 04.11.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Die vorliegenden Entwürfe des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 1 zu TOP 2**) mit der Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 2 zu TOP 2**) wurden auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung sowie der Novelle der Bayerischen Bauordnung geändert bzw. ergänzt.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom XX sieht folgende Konzeption vor:

- Art der baulichen Nutzung:
Das nördliche Grundstück wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hier werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die südlich der Georg-Wrede-Straße liegenden Grundstücke werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt. Hier werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Überbaubare Grundstücksfläche:
Das Planungskonzept sieht drei große Baufenster vor. So wird unter anderem gewährleistet, dass eine ausreichende Fläche für die Erweiterung des Kindergartens zur Verfügung steht.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Es ist eine GRZ von 0,6 im MI bzw. 0,8 im GE zulässig.
 - Es ist eine GFZ von 1,0 im MI vorgesehen.
 - Im MI werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist mit Planeintrag festgesetzt. Im MI ist eine Wandhöhe von 431,5 m NHN und eine Firsthöhe von 436,0 m NHN vorgesehen. Im GE beträgt die Wandhöhe 434,0 m NHN und die Firsthöhe 437,0 m NHN.
- Bauweise:
Es ist eine offene Bauweise im westlichen MI und eine abweichende Bauweise im östlichen MI und im GE vorgesehen. Die abweichende Bauweise sieht eine offene Bauweise ohne Begrenzung der Länge der Gebäude vor.
- Erschließung und Stellplätze:
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird unter anderem durch den Kindergarten und als Anfahrt der Gleise durch die Bahn genutzt.
- Immissionsschutz:
Es werden für das GE Lärmkontingente festgesetzt. Für das MI werden eine lärmabgewandte Grundrissorientierung und ein passiver Schallschutz festgesetzt.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

- Dachgestaltung:
Im MI sind bauliche Anlagen mit Sattel- oder Walmdach zu versehen.
Flachdächer sind zu begrünen
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen:
Es werden zu erhaltende Bäume im Bereich des Kindergartens festgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 1 zu TOP 2**) mit Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 (**siehe Anlage 2 zu TOP 2**) zu billigen.

Seitens des Gremiums wird die Meinung vertreten, dass in dieser Gegend auch aufgrund der umliegenden Bebauung ohne Weiteres Flachdächer zugelassen werden könnten.

Herr Schmiz erklärt, dass aus Rücksicht auf die umliegende Bebauung eine Dachneigung von 6 Grad festgesetzt worden sei.

Erster Bürgermeister Hiebl lässt über den Vorschlag, Flachdächer zuzulassen, abstimmen.

Beschluss:

Im Bebauungsplan sollen Flachdächer zugelassen werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass dann geprüft werden müsse, ob die festgesetzte Wandhöhe dann noch in Ordnung sei oder diese evtl. nachjustiert werden müsse.

Ein Gremiumsmitglied erkundigt sich nach der gesamten Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Herr Schmiz verweist auf die Flächenbilanz in der Anlage 2 und erklärt, dass 3.297 m² Gewerbefläche festgesetzt seien und dies ca. 25 % der Gesamtfläche betragen würde.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 1) mit Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 2), zuzüglich der beschlossenen Änderungen bzgl. der Dachformen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

c) Beschluss zur verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Bei der vorliegenden Anpassung der geplanten Festsetzungen handelt es sich nicht nur um redaktionelle Änderungen. Die Anpassungen betreffen die Grundzüge der Planung. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf nach einer Änderung oder Ergänzung nach dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 oder 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen bzw. sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Entsprechend ist im weiteren Verlauf des Verfahrens des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die erneute Beteiligung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen zeitlich verkürzt. Darüber hinaus wird vorgesehen, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt:

- **Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 1 zu TOP 2)**
- **Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 2 zu TOP 2)**
- **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Dipl. Ing. Angelika Ruhland in der Fassung vom 05.12.2017**
- **Zoologische Kartierungen des Dipl.-Biol. Bahram Gharadjedaghi in der Fassung vom 05.07.2017**
- **Immissionstechnisches Gutachten der Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB in der Fassung vom 15.01.2021**

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

- Gutachten elektromagnetischer Felder der TÜV SÜD Industrie Service GmbH in der Fassung vom 05.01.2021
- Messtechnische Ermittlung der Erschütterungsimmissionen der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH in der Fassung vom 13.01.2021
- Lufthygienische Stellungnahme der Möhler + Partner Ingenieure AG in der Fassung vom 11.01.2021
- Orientierende Untersuchung zu Altlastenverdachtsflächen des Geologischen Büros Dr. Behringer in der Fassung vom 11.01.2021
- Baugeologisches Gutachten für die Fläche der möglichen Kindergartenerweiterung des Geologischen Büros Dr. Behringer in der Fassung vom 12.01.2021
- Baugeologisches Gutachten für die Gewerbegebietsfläche des Geologischen Büros Dr. Behringer in der Fassung vom 13.01.2021
- Ergänzende Angaben zu Baugeologischem Gutachten und Orientierender Altlastenuntersuchung des Geologischen Büros Dr. Behringer in der Fassung vom 15.01.2021
- wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die verkürzte und eingeschränkte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und die verkürzte und eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 1) und der Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 (siehe Anlage 2) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|------------|
| JA | 11 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

4. Informationen und Anfragen

4.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 01.12.2020 – 12.01.2021 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 4.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.2 Prüfauftrag zum Beschluss aus der HFKA-Sitzung vom 12.01.2021 bzgl. der Heizungen in den Kindergärten "Blaues Haus" und "Schumannstraße"

Stadtratsmitglied Ehrmann würde wegen der beiden genannten Maßnahmen gerne wissen, warum in der aktuellen Situation, vor allem aufgrund der angespannten finanziellen Lage, solche umfangreichen Maßnahmen mit Kosten in Höhe von jeweils ca. 170.000 € durchgeführt werden sollen. Denn dies würde bei vielen Bürgern auf Unverständnis stoßen. Deshalb würde sich die Frage stellen, ob diese Investition aktuell wirklich sinnvoll sei.

Außerdem sei in der Beschlussvorlage zum Blauen Haus aufgeführt gewesen, dass die Heizung aus dem Jahr 1982 sei. **Herr Ehrmann** habe jedoch gehört, dass angeblich bereits 2001 eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt worden sei. Aus diesem Grund sei es fraglich, ob bzw. warum in der Beschlussvorlage fehlerhafte Daten aufgeführt gewesen seien und ob der gefasste Beschluss dann gültig sein könne.

Zudem stellt **Herr Ehrmann** die Frage, welche Maßnahmen aufgrund des Brandschutzes nötig seien.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass 2001 eventuell der Brenner ausgetauscht worden sein könnte, aber nicht der Kessel. Dies würde jedoch nochmals geprüft werden. Aufgrund der technischen Lebensdauer von ca. 20 Jahren, wäre ein Austausch aber nun in 2021 trotzdem erforderlich. Die Verwaltung habe sich ausführlich mit der Thematik beschäftigt und auch das beauftragte Büro sei zuverlässig. Dieses habe auch beim Energienutzungsplan des Landkreises mitgewirkt. Auch die möglichen Förderungen wurden bei der Vorstellung der Maßnahmen mitangesprochen. Beim Brandschutz hätten sich die Normen geändert und deshalb bestehe Handlungsbedarf.

Herr Ehrmann weist darauf hin, dass der Kessel im Fernheizwerk 33 Jahre im Einsatz gewesen sei und deshalb bei den beiden Einrichtungen sicher auch noch ein paar Jahre mit dem Austausch gewartet werden könnte.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass dies nicht vergleichbar sei, da beim Fernheizwerk zwei Kessel vorhanden seien und nacheinander ausgetauscht worden seien, um die Versorgung zu gewährleisten. So war neben dem 33 Jahre alten Kessel bereits ein komplett neuer Kessel im Einsatz.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass er der Sache nochmals nachgehen wird und umgehend eine Information an die Stadtratsmitglieder erfolgen würde.

Dritter Bürgermeister Hartmann betont, dass dieser Vorwurf gegenüber der Verwaltung, falsche Daten verwendet zu haben, eine unmögliche Art sei, wenn nicht einmal sicher gesagt werden kann, dass es tatsächlich so ist.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Stadtratsmitglied Ehrmann erklärt, dass dies kein Vorwurf an die Verwaltung gewesen sei, sondern lediglich nochmals geprüft werden sollte, ob die Daten fehlerhaft waren oder nicht, da bei einer Beschlussfassung auf die Angaben der Verwaltung Verlass sein müsse.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.3 Kabelverlegung in der Saaldorfer Straße bzw. Weildorfer Straße zum Laden von E-Autos in der Garage

Stadtratsmitglied Hasenknopf führt auf, dass er von Anwohnern der Saaldorfer bzw. Weildorfer Straße angesprochen wurde, ob es möglich sei, den Gehsteig vor dem Haus aufzureißen, um ein Kabel zum Laden eines E-Autos in der Garage zu verlegen. Da es sich um eine Doppelhaushälfte handle, sei keine andere Verlegungsmöglichkeit gegeben.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass die Betroffenen das Anliegen schriftlich an die Stadtverwaltung richten sollten, um die Angelegenheit prüfen zu können.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.4 Haufwerke am Badylon und in der Talstraße

Stadtratsmitglied Schwaiger möchte wissen, wie lange die Haufwerke am Badylon und in der Talstraße noch liegen bleiben würden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass für die Entsorgung eine nochmalige Beprobung nötig gewesen sei und das Material entsprechend entsorgt würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.5 Bahnhof Süd - freie Fläche aufgrund des Abrisses des alten Postgebäudes

Dritter Bürgermeister Hartmann stellt die Frage, wer Eigentümer der nun aufgrund des Abrisses des alten Postgebäudes freien Fläche sei, da sich dieser Kiesplatz perfekt als Parkplatz anbieten würde.

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

Sitzung Nr. 1
vom 19. Januar 2021
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Fläche im Eigentum der Stadt sei. Diese sei jedoch zurzeit abgesperrt, um durch eventuelle „Wildparker“ keine Probleme bei der Zufahrt der Busse zu verursachen. Die zur Verfügungsstellung der Fläche als Parkplatz könne nochmals entsprechend geprüft werden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 17:21 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 08.02.2021 genehmigt.

Freilassing, 29.01.2021
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.