

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied                      Dietmar Eder                      als Vertreter für Julia Albrecht

Stadtratsmitglied                      Thomas Ehrmann

Stadtratsmitglied                      Helmut Fürle

Stadtratsmitglied                      Walter Hasenknopf

Stadtratsmitglied                      Michael Helminger                      ab 15:05 Uhr

Stadtratsmitglied                      Robert Judl

Stadtratsmitglied                      Stefanie Riehl                      als Vertreterin für Wolfgang  
Hartmann

Stadtratsmitglied                      Edeltraud Rilling

Stadtratsmitglied                      Christine Schwaiger

Stadtratsmitglied                      Maximilian Standl                      als Vertreter für Stefan Standl

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied                      Julia Albrecht

Stadtratsmitglied                      Stefan Standl

Dritter Bürgermeister                      Wolfgang Hartmann

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

Natalie Zettl, Jennifer Sura, Sabina Ljubec, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:35 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Vanessa Prechtl**

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

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 15.02.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauhof am Aumühlweg" im Bereich des Aumühlwegs und der Auenstraße**
  - a) **Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Abwägung);**
  - b) **Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
3. **Bauvoranfrage zum Neubau eines Zentrallagers auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1772/324, 1772/325, 1772/492, Klebinger Str. 15 und 17**
4. **Bauantrag zum Neubau eines vollautomatischen Hochregallagers bis Tiefe Keller der Kommissionierung mit 5 LKW-Verladerampen sowie LKW-Rampe Keller, Büroflächen und Materialbrücke im OG auf dem Grundstück FlstNr. 2024/0, Liegnitzerstr. 6**
5. **Informationen und Anfragen**
  - 5.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
  - 5.2 **Toilettenanlage am Skaterplatz Badylon**

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

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 10 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

**Mit 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 15.02.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 15.02.2022 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            **10 Stimmen**  
**NEIN**        **0 Stimmen**

- 2.        Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauhof am Aumühlweg" im Bereich des Aumühlwegs und der Auenstraße**
- a) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Abwägung);**
- b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am **21.01.2019** beschlossen, für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 172 und 193 der Gemarkung Freilassing den Bebauungsplan „Bauhof am Aumühlweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen, um damit die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung des neuen Bauhofs der Stadt

Freilassing zu schaffen (**siehe Anlagen 1 und 1a zu TOP 2**). Dazu wurde auch beschlossen, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing entsprechend zu ändern.

Da die bestehenden Anlagen des Bauhofs den gestellten Anforderungen nicht mehr gerecht werden, ist die Neuerrichtung erforderlich. Da die Flächen am derzeitigen Standort nicht mehr ausreichend sind, ist ein neuer Standort notwendig. Im Jahr 2012 wurde anhand einer Standortanalyse aus vier grundsätzlich in Betracht zu ziehenden verschiedenen

Standorten die Fläche nördlich der Kläranlage als am besten geeignet ermittelt. Das Areal des bestehenden Bauhofs soll im Gegenzug einer Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum zugeführt werden. Nachdem 2016 durch den Erwerb eines Grundstücks nördlich der Kläranlage eine ausreichend große Fläche gesichert werden konnte, wurden mit einer städtebaulichen Untersuchung die baulichen Möglichkeiten auf der verfügbaren Fläche ausgelotet und ein Grundkonzept festgelegt, das die Grundlage für Objektplanung und Bebauungsplan bildet. Ziel ist es, die entstehende Infrastruktur gemeinsam mit den Stadtwerken und anderen Einrichtungen des kommunalen Bauhofs zu nutzen.

Da das Baugrundstück planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen ist, ist als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Bauhofes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Freilassing zu wahren.

Die vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Fläche für die Kläranlage dargestellt. Um den Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Bauausschuss **billigte in seiner Sitzung vom 03.08.2021 (siehe Anlagen 2 und 2a zu TOP 2)** den Bebauungsplanvorentwurf und beschloss die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

**a) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Abwägung)**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Bauhof am Aumühlweg“ in der Fassung vom 27.07.2021 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2021 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 18.08.2021 bis einschließlich Freitag, den 24.09.2021 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

## 1.) 14 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben

### 1.1) Keine Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht haben:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, 15.09.2021
- Energienetze Bayern, 24.09.2021
- Gemeinde Ainring, 15.09.2021
- Gemeinde Bergheim, 19.08.2021
- Gemeinde Saaldorf-Surheim, 24.08.2021
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 10.09.2021
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 14.09.2021
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 14.09.2021

### 1.2) Anregungen zur Planung vorgebracht haben:

#### **Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft, 20.09.2021:**

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgelegte Planung. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Fläche wird positiv zur Kenntnis genommen, dass durch die Dach-begrünung ein niedrigerer Kompensationsfaktor gewählt werden konnte.

Bezüglich der Bewirtschaftung ergibt sich nach Umsetzung der Maßnahme auf der Fl. Nr. 168 eine aufwändig zu bewirtschaftende „Ecke“ – aus landwirtschaftlicher Sicht sollte deshalb mit dem Bewirtschafter vor Ort geprüft werden, inwieweit eine andere Form/Situierung der Ausgleichsfläche die Bewirtschaftung der angrenzenden Wiese erleichtern würde.

#### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Bewirtschafter der verbleibenden Wiese wird in dem durch die Planung neu gebildeten Flächenzuschnitt keine wesentliche Erschwernis für die Bewirtschaftung gesehen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

**JA                    10 Stimmen**  
**NEIN                0 Stimmen**

#### **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, 13.09.2021:**

#### **Berührte Belange**

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung des Plangebiets in das Stadt- und Landschaftsbild ist aufgrund der Lage am nordöstlichen

Stadtrand von Freilassing besonders zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Wir bitten diesbezüglich um enge Abstimmung 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

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wurde von dem Sachverständigenbüro „Möhler + Partner“ eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 23.07.2021 erstellt. In deren Rahmen wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen (Anlagen-, Sportanlagen- und Verkehrslärm) und die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen (Anlagen- und Verkehrslärm) prognostiziert und beurteilt.

Ob die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zutreffen und die im Bebauungsplan getroffenen 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 der Bebauungsplan „Bauhof am Aumühlweg“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Planung wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

**JA                    10 Stimmen**  
**NEIN                0 Stimmen**

#### **Staatliches Bauamt Traunstein, 02.09.2021:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Die Erschließung darf nicht über die B 20 erfolgen.

#### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung über die B 20 ist nicht vorgesehen, die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

**JA                    10 Stimmen**  
**NEIN                0 Stimmen**

**Wasserwirtschaftsamt Traunstein, 17.09.2021:**

**Stadtratsmitglied Helminger** kommt um 15:05 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

4.1.1 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse wurden durch ein geologisches Fachbüro erkundet.

Weiterreichende Erkenntnisse liegen uns nicht vor.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten. Da nach der derzeitigen Objektplanung eine Unterkellerung nicht vorgesehen ist und die geplanten Fundamente mind. 40 cm über dem mittleren höchsten Grundwasser (MHGW) liegen, ist ein Eingriff in das Grundwasser nicht vorgesehen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 11 Stimmen**

**NEIN 0 Stimmen**

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist sichergestellt und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Leitungen ist gewährleistet. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 11 Stimmen**

**NEIN 0 Stimmen**

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

Südlich, weiter als 60 m entfernt verläuft der Freilassinger Mühlbach. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr für den Erschließungsbereich ausgeht. Dieser Sachverhalt ist eigenverantwortlich zu prüfen. Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

**Frau Sura informiert, dass im Dezember mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Videomeeting stattgefunden habe, bei dem bestätigt wurde, dass das Verfahren in Ordnung sei.**

**Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass in einer Sitzung bzgl. Ströme der Saalach und Salzach hinsichtlich Überschwemmungsgefahr nachgefragt worden sei und ob dies geklärt worden sei.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass dies laut Wasserwirtschaftsamt nicht relevant sei, da es sich um ein HQ extrem handeln würde und dies nicht zu betrachten sei.**

**Frau Sura ergänzt, dass der Bebauungsplanbereich nicht in einem Hochwassergebiet liegen würde.**

#### **Beschluss:**

**Möglichen Gefahren einer durch Ausuferung des Mühlbachs infolge von Starkniederschlägen drohenden Überschwemmung wird durch entsprechende Bauweise begegnet. Das Gelände des Bauhofs wird um ca. 40 - 100 cm auf ein Niveau von 411,5 m üNN angehoben. Alle befestigten Flächen haben ein Gefälle von den mit ihren Erdgeschoss auf mind. 411,98 m üNN liegenden Gebäuden weg. Gebäude und Tankstelle sind durch ihre Lage auf den Geländehochpunkten geschützt. Eine zusätzliche Belastung des Mühlbachs durch die Anlage des Bauhofs wird vermieden durch vollständige Versickerung innerhalb des Geländes. Zudem ist der Mühlbach durch ein Verschlussbauwerk im Hochwasserfall vom Überschwemmungsgebiet der Saalach abgekoppelt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

#### 4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

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

#### 4.3.2 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten die Stadt, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen. Insbesondere der erforderliche Abstand von Sickeranlagen zum Mittelwert der Jahreshöchststände im Grundwasser ist zu beachten.

#### 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. Mit den Untersuchungen sind 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.

#### **Beschluss:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an die Kanalisation, deren Leistungsfähigkeit und Rechtmäßigkeit sind gewährleistet. Altlasten sind auch dem Landratsamt nicht bekannt. Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht bei Bodenauffälligkeiten ist im Bebauungsplanentwurf enthalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Landratsamt Berchtesgadener Land, 21.09.2021**

AB 321 Immissionsschutz

Folgende Anmerkungen ergeben sich zu den vorgelegten Unterlagen:

1. Nach der im Parallelverfahren laufenden 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing soll das Areal auf der Fl.Nr. 108 sowie nördlich davon bis zur Auenstraße (u.a. derzeitiges Bauhofgelände auf Fl.Nr. 103) in Zukunft mit Wohnbebauung überplant und daher im FNP als WA dargestellt werden. Insofern sollte auch im Randbereich dieser Flächen, wo schutzbedürftige Nutzungen dann möglich sein sollen, bereits entsprechende Immissionsort(e) in der schalltechnischen Untersuchung ggf. berücksichtigt werden. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung heißt es dann noch weiter: „...Da auch die Darstellung der im Westen und insbesondere im Osten an den Teilbereich C angrenzenden Flächen offenkundig einer Überprüfung bedarf, ist eine entsprechende Betrachtung in einem größeren Zusammenhang entweder im Rahmen eines weiteren Verfahrens zur Änderung des FNP oder im Rahmen seiner bevorstehenden Neuaufstellung erforderlich...“. Vor diesem Hintergrund sollte die Vollständigkeit der relevanten Immissionsorte sowie deren in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Schutzwürdigkeiten (WA, MI bzw. GE) von der Stadt Freilassing in Abstimmung mit dem Gutachter nochmals geprüft werden.

**Frau Sura erläutert die Auswahl des Immissionsortes anhand eines Plans der schallschutztechnischen Untersuchung (Seite 33).**

**Beschluss:**

**Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wurde durch die Wahl des Immissionsortes IO 5 ein zum Plangebiet noch näher gelegener Immissionsort gewählt. Die Anlagenlärmbelastungen betragen durch den Bauhof bis zu (aufgerundet) 46/30 dB(A) tags/nachts. Somit werden an diesem Immissionsort bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zuverlässig eingehalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

2. Die Festsetzung Ziff. B.9.2 (durchgehende Bebauung oder alternativ Lärmschutzwände an der nordöstlichen Plangebietsgrenze) ist auch im Bebauungsplan entsprechend darzustellen und mit einem Planzeichen zu versehen. Zur Festsetzung der detaillierten Ausmaße der Bebauung bzw. der alternativen Lärmschutzwand (Länge, Höhe, Material bzw. Flächengewicht usw.) sind ggf. zusätzliche konkrete Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchzuführen.

**Beschluss:**

**Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Bei der Errichtung von Lärmschutzwänden sind grundsätzlich die Anforderungen der ZTV-Lsw 06 zu berücksichtigen. Hier wird ein Mindestschalldämmmaß von 24 dB(A) festgelegt. Weitere Berechnungen sind daher nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird um ein Planzeichen und die Begründung um den Sachverhalt ergänzt.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Durch den zusätzlichen Verkehr ist v.a. an den Immissionsorten 1, 2 und 4 (hier IO'e für den Verkehrslärm – vgl. Anlage 1.3) mit deutlich höheren Verkehrslärmeinwirkungen (bis zu 3,3 dB(A) bzw. gerundet 4 dB(A)) zu rechnen, die zwar weiterhin die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein MI einhalten, jedoch z.T. die Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 für ein MI dann um bis zu 2 dB(A) überschreiten. Zwar kann dem Beurteilungsmaßstab, d.h. einer Orientierung an der 16. BImSchV, grundsätzlich gefolgt werden, jedoch sollte die pauschale Aussage in den Vorschlägen zur Begründung bzw. in der Begründung, dass die verkehrlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die Nachbarschaft als nicht relevant einzustufen sind, nochmals überprüft und der Belang bei der Abwägung dann auch entsprechend berücksichtigt werden. Auf die o.g. zusätzliche Berücksichtigung von Immissionsorten im Bereich der geplanten Wohnbauflächen bzw. der vorgesehenen Darstellung eines WA im FNP wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

**Auf Nachfrage im Gremium, wie die Verteilung des Verkehrs in der Praxis geregelt würde, erklärt Erster Bürgermeister Hiebl, dass dies über eine Dienstanweisung erfolgen würde.**

**Beschluss:**

**Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet. Dem Aspekt des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen kann demnach ausreichend Rechnung getragen werden, indem die Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs des neuen Bauhofs zu 80 % nach Süden über den Aumühlweg geleitet wird. Hierfür wird eine Regelung durch organisatorische Maßnahmen zu treffen sein. Damit können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet an den maßgeblichen Immissionsorten an der Auenstraße eingehalten werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Der Ansatz unter Ziff. 4.3.4 (Seite 24) der schalltechnischen Untersuchung, dass nachts durch den Winterdienst lediglich 1 LKW-Fahrt pro Stunde stattfindet, sollte nochmals verifiziert werden.

**Beschluss:**

**Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen im Winterdienst wird neu ermittelt und der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

1. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren zur 33. Änd. des FNP. Zur Standortbegründung und letztlich zur Rechtfertigung der festgesetzten Nutzungsart „Bauhof“ verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum FNP-Verfahren.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Standortwahl und Nutzungsart wird in der Begründung näher eingegangen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

2. In der schalltechnischen Untersuchung wird als Beurteilungsgrundlage zur Einstufung maßgeblicher Immissionsorte und deren Gebietszugehörigkeit bzw. Schutzwürdigkeit offensichtlich der wirksame, aber veraltete FNP herangezogen (vgl. Tabelle 1 auf Seite 13 und Grundlagenverzeichnis auf Seite 5). Auch der Umweltbericht zum Bebauungsplan stützt sich bei seiner Beurteilung Schutzgut „Mensch-Wohnen“ auf die schalltechnische Untersuchung mit der Schutzwürdigkeitsbestimmung eines MI, und zwar „anhand des aktuellen Flächennutzungsplans“ (Seite 13). Dieser als „aktuell“ bezeichnete FNP aus dem Jahr 1987 ist allerdings veraltet und überholt (vgl. hierzu unsere Stellungnahme zum Änderungsverfahren des FNP). Er stellt weder die jetzige noch die künftige Nutzung bzw. Schutzwürdigkeit dar. Bauplanungsrechtlich sollte davon ausgegangen werden, dass die in der schalltechnischen Untersuchung bewerteten Immissionsorte Laufener Straße 25 und 34 sowie Auenstraße 12 zum jetzigen Zeitpunkt faktisch wohl eher einem Wohngebiet zugeordnet werden könnten. Die für die Bewertungen baurechtlich relevanten Beurteilungsgrundlagen sollten im weiteren Verfahren überprüft und beim Auslegungsentwurf entsprechend berücksichtigt werden.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wurde durch die Wahl des Immissionsortes IO 5 ein zum Plangebiet noch näher gelegener Immissionsort gewählt. Die Anlagenlärmbelastungen betragen durch den Bauhof bis zu (aufgerundet) 46/30 dB(A) tags/nachts. Somit werden an diesem Immissionsort bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zuverlässig eingehalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Die beabsichtigten Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (max. 10.100m<sup>2</sup> gem. Fs. 3.1 und 3.2) würden eine Überschreitung der „Kappungsgrenze“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erlauben. Denn bezogen auf das festgesetzte Sondergebiet Bauhof (angegeben mit 11.900m<sup>2</sup>) errechnet sich eine GRZ von etwa 0,85. Eine Überschreitung dieser Grenze von 0,8 sollte aus Gründen des Bodenschutzes grds. nicht zugelassen werden („Bodenschutzklausel“). In jedem Fall bedarf sie aber einer expliziten städtebaulichen Begründung. Die vorliegende Begründung (vgl. Ziffer 11.2 der Begründung) erscheint hierfür (noch) nicht ausreichend.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Bzgl. Fs. 4.2 sollte zumindest ein Verweis auf Fs. 9.2 erfolgen, um die in Summe zwingend notwendige Länge von 135m auch bei der Bauweise herauszustellen. Alternativ könnte die Festsetzung zum Immissionsschutz auch in die Fs. 4.2 integriert werden.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird auf den Zusammenhang der beiden Festsetzungen eingegangen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

5. Die Baugrenzen im Süden sind teilweise weniger als 3m von der Grundstücksgrenze entfernt. Diese Festsetzung stellt eine Diskrepanz zur Fs. 4.3 (Abstandsflächen) dar, die aufgelöst werden sollte.

**Im Gremium wird nachgefragt, von welcher Höhe aus die Abstandsflächen gerechnet würden, da das Gelände einen Meter angehoben würde.**

**Herr Brüderl erklärt, dass für die Berechnung der Abstandsflächen die festgesetzte Höhe herangezogen würde. Die Abstandsflächen seien ausreichend.**

**Im Gremium wird hinsichtlich der Projektplanung hinterfragt, ob der Gehweg dann höher als die Grünfläche beim Anschluss Aumühlweg sei.**

**Herr Brüderl erklärt, dass die Sickermulden entsprechend auszubilden seien und auch der Grünstreifen zwischen Gebäude und Aumühlweg berücksichtigt werden müsse.**

#### **Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Diskrepanz kann nicht erkannt werden. An die Baugrenze muss nicht mit abstandsflächenrelevanten Anlagen herangebaut werden. Wenn nötig besteht die Möglichkeit, die Abstandsfläche auf das Grundstück der Kläranlage zu übernehmen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

6. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für das „Sondergebiet Bauhof“ können grundsätzlich nicht als (öffentliche) Erschließung mit dem Planzeichen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz“ festgesetzt werden, sondern sie sind dem Baugebiet zuzuordnen, die Lage kann mit dem Planzeichen Nr. 15.3 festgelegt werden (PlanZV). Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen aus Art. 47 Abs. 3 BayBO zu beurteilen (eine der 3 Alternativen ist zu wählen). Sollte hier auf Nr. 2 abgezielt werden, ist anzumerken, dass von dieser Alternative nur bei entsprechender Sicherung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde Gebrauch gemacht werden kann.

#### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von Parkplätzen im Bereich der überwiegend der Ortsrandeingrünung dienenden Grünflächen wird mit der Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz zutreffend geregelt. Eine notwendige Sicherung der dort zulässigen privaten Stellplätze als nachzuweisende Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Satz 2 BayBO wird im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung vorgenommen. Die Verkehrsfläche besonderer**

**Zweckbestimmung - Parkplatz wird zur Klarstellung als private Fläche festgesetzt. Die Begründung wird ergänzt.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

7. Lt. Ziffer 11.3 der Begründung sind wegen des Vorentwurfs des Bauhofs keine gestalterischen Regelungen im Bebauungsplan notwendig. Es handelt sich hierbei um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan. Insofern ist fraglich, ob dieser Vorentwurf Bestandteil der Satzung wird. Aus den ausgelegten Unterlagen ist er jedenfalls nicht ersichtlich. Insofern erscheint ein Absehen von entsprechenden Festsetzungen ausschließlich auf den Vorentwurf gestützt nicht ausreichend.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

8. Der Bebauungsplan wird eine Teilfläche des rechtskräftigen BP „Erholungspark Badylon“ ersetzen. Diese baurechtlich bedeutsame Information sollte in der Planzeichnung aber v.a. im Plantitel ablesbar und kenntlich gemacht werden.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung im Lageplan wird verbessert und der Plantitel ergänzt.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**FB 33 Naturschutz**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof am Aumühlweg“ besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die naturschutzfachlichen Unterlagen und der entsprechende Ausgleich sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

*(in der Stellungnahme werden im Weiteren die Inhalte des Vorentwurfs zu Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleich und Artenschutz wiedergegeben)*

### AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.  
Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst.  
Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten dennoch angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein sofort zu verständigen.

#### **Beschluss:**

**Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht bei Bodenauffälligkeiten ist im Bebauungsplanentwurf enthalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

Nachfolgende Fachbereiche haben keine Stellungnahmen bzw. Anregungen oder Einwendungen vorgebracht:

- FB 41 Gesundheitswesen
- FB 23 Straßenverkehrswesen
- S030 Verkehrsmanagement
- S030 Klimaschutzmanagement

### Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Belange der kommunalen Abfallwirtschaft, insbesondere hinsichtlich Abfallwirtschaftskonzept und Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises, werden augenscheinlich nicht berührt. Wir bitten jedoch um erneute Beteiligung im förmlichen Auslegungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

#### FB Z 2 Finanzmanagement

Es wird derzeit keine Stellungnahme abgegeben. Wir bitten jedoch um erneute Beteiligung im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung.

#### **Beschluss:**

**Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Kreisbrandrat, 23.08.2021:**

Die Löschwasserversorgung ist als Pflichtaufgabe der Gemeinde sicherzustellen. Bei den Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Ein kommunaler Bauhof gehört zur kritischen Infrastruktur einer Kommune. Die Fläche war nach meiner Kenntnis 2013 vom Hochwasser betroffen. Es wäre sicherzustellen, dass Hochwasserereignisse über ein hundertjähriges hinaus (z. B. HQ extrem) die kritische Infrastruktur städtischer Bauhof nicht beeinträchtigt.

### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden und die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Der künftige Bauhof befindet sich nach den einschlägigen amtlichen Darstellungen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

### **Abstimmungsergebnis:**

JA            11 Stimmen  
NEIN        0 Stimmen

### **2.) Aus der Öffentlichkeit sind 4 Stellungnahmen eingegangen:**

#### **2.1) Keine Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht haben:**

- Landesfischereiverband, 18.08.2021

#### **2.2) Anregungen zur Planung vorgebracht haben:**

### **Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Freilassing Ainring Saaldorf-Surheim, 17.09.2021:**

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der latenten Überflutungsgefahr ist der Bauplatz für einen neuen Bauhof der Stadt Freilassing suboptimal. Daher muss beim Bau und Betrieb diese Gefahr Berücksichtigung finden. Wassergefährdende Stoffe sind daher dauerhaft sicher zu lagern.

### **Beschluss:**

**Der künftige Bauhof befindet sich nach den einschlägigen amtlichen Darstellungen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Möglichen Gefahren einer durch Ausuferung des Mühlbachs infolge von Starkniederschlägen drohenden Überschwemmung oder steigenden Grundwassers wird durch entsprechende Bauweise begegnet. Der mittlere**

**höchste Grundwasserstand (MGHW) wurde gutachterlich mit 409,8 m üNN ermittelt. Das Gelände des Bauhofs wird um ca. 40 - 100 cm auf ein Niveau von 411,5 m üNN, dem angehoben. Alle befestigten Flächen haben ein Gefälle von den mit ihren Erdgeschossen auf mind. 411,98 m üNN liegenden Gebäuden weg. Gebäude und Tankstelle sind durch ihre Lage auf den Geländehochpunkten geschützt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

Die an der Nordostseite vorgesehenen Baukörper sind von der Grundstücksgrenze abzurücken, oder in der Wandhöhe so zu reduzieren, damit die Wohnbebauung auf Flur-Nr. 170/170/2 nicht dauerhaft beschattet wird.

Die Grünordnung ist im vollen Umfang umzusetzen, um die Ortsansicht durch die Zweckbauten nicht zu beeinträchtigen.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten bzw. zulässigen Baukörper weisen einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze auf, eine Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung der Nachbargebäude ist damit ausgeschlossen. Die festgesetzte Grünordnung wird in vollem Umfang umgesetzt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

Zum Artenschutz Fachbeitrag:

Zu 3.1.1. bei der Kartierung wurde eine Fledermaus beobachtet, die aus dem Holzstoß neben dem Schuppen ausgeflogen ist. Hier handelt es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um eine Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*). Diese Art nutzt Holzstapel als Tages- wie auch als Winterquartier.

Zu 3.1.2. nicht nur beim Abriss des Schuppens, sondern auch bei der Entfernung des Holzstapels ist darauf zu achten, dass keine Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Holzstoß ist nicht mehr vorhanden. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Eigentümer Fl. Nr. 170, Gemarkung Freilassing, Auenstraße 26, 24.09.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Bauhof am Aumühlweg“ ein.

Begründung:

Wir gehen in Zukunft von einer signifikanten Erhöhung der Emissionswerte aus. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um hier im Außenbereich eine erhebliche Erhöhung der Emissionen, in Bezug auf Lärm, Verkehr und Staub zu etablieren. Dies ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu meinem Grundstück nicht hinnehmbar. Im Bauhof selbst sind Werkstätten, Stellplätze, Lagerhallen, Silos und eine Tankstelle geplant. Es sind auch z. B. Aktivitäten, welche während der Nacht stattfinden nicht ausgeschlossen oder die Regel (z. B. Winterdienst). Hier werden Emissionen durch Lärm, Licht und Lichtsignale erwartet. Die verkehrstechnische Erschließung des Bauhofes soll über die Zufahrtstraße zum Badylon erfolgen. Ich gehe aber von einer weiteren Zunahme des Verkehrs der Auenstraße aus, da sich niemand an das Fahrverbot mit der Ausnahme für uns Anlieger der Hausnummern 26 und 21 hält.

Des Weiteren entstehet durch die Bebauung eine Verschattung meines Grundstückes, wodurch ich negative Auswirkungen für mein Grundstück erwarte. Ich hatte bei der Renovierung darauf geachtet, dass ich eine möglichst große Nutzung der einfallenden Sonnenenergie habe. Aufgrund der fehlenden Angaben zu den Geländeoberkannten und den definitiven Höhen der Baukörper haben wir bisher keine Simulation der Verschattung übermittelt bekommen.

Besonders möchte ich aber auf den Punkt verweisen, dass das Bauvorhaben in einem Gebiet entsteht, welches 2013 vom Hochwasser schwer betroffen war und aus meiner Sicht immer noch gefährdet ist. Durch das Bauvorhaben sehe ich eher noch eine erhöhte Gefahr für mein Anwesen. Durch die weitere und großflächige Versiegelung durch das Bauvorhaben steigt nun nicht nur die Gefahr bei Hochwasser durch Salzach, Saalach und Mühlbach, sondern sogar nun auch bei Starkregen. Bereits in diesem Jahr konnte man mehrfach beobachten, dass der Feldweg vor meinem Grundstück zum Teil großflächig überflutet war. Auch auf Teilen der Auenstraße stand hier, das nicht mehr abfließende Regenwasser. Durch die Verdichtung und Versiegelung der aktuell noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sehe ich größere Gefahren durch das Bauvorhaben, dass diese Ereignisse sich häufen werden und deren Auswirkungen sich verstärken.

Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Stadtrat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden. Im Übrigen bleiben meine bisherigen Einwendungen (im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) aufrechterhalten.

**Im Gremium wird die Frage gestellt, ob den Nachbarn die Verschattungsstudie gezeigt worden sei.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Verschattungsstudie aufgrund der vorgebrachten Anregungen in einer Sitzung angepasst worden sei und diese dann den Nachbarn vorgelegt wurde.**

**Beschluss:**

**Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, auf Boden und Wasser sowie durch Emissionen können in der Planung so begrenzt werden, dass sie keine unzumutbare Beeinträchtigung für die Umwelt bzw. die Nachbarschaft darstellen bzw. können sie den Ausführungen im Umweltbericht zu Folge ausgeglichen werden.**

**Die Erschließung erfolgt über den Aumühlweg, eine Änderung der Verkehrsregelung ist nicht geplant (im Übrigen ist die Nutzung der Auenstraße nicht auf die Hausnummern 21 und 26 beschränkt, sondern auf alle Anlieger).**

**Alle zur Beurteilung notwendigen Höhenangaben sind im Lageplan enthalten. Eine Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung ist aufgrund der vorgesehenen großen Abstände nicht zu erwarten.**

**Der künftige Bauhof befindet sich nach den amtlichen Darstellungen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Eine zusätzliche Belastung der Umgebung durch die Anlage des Bauhofs wird vermieden durch vollständige Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geländes. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**Rechtsanwalt Eigentümer Fl. Nr. 170, 23.09.2021:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser Sache zeigen wir unter Vollmachtvorlage die anwaltschaftliche Vertretung von Herrn [REDACTED] 83395 Freilassing, durch uns an.

Unser Mandant ist Eigentümer des Anwesens, Auenstraße 26 in D-83395 Freilassing.

Die Stadt Freilassing befindet sich im Planaufstellungsverfahren zu einem Bebauungsplan „Bauhof am Aumühlweg“ in Freilassing. Der Geltungsbereich des künftigen

Bebauungsplanes erstreckt sich auf die

Flurstücke 162/0, 162/2, 169/8, 169/9, 169/10, 171/8, 171/9, 172/0, 193/0, 193/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 169/0, 171/0, 199/1, 199/2, 200/4, 200/5, 200/6, 221/2 der Gemarkung Freilassing.

Das Grundstück unseres Mandanten, bei dem es sich um ein Nachbargrundstück handelt, hat die Fl.-Nr. 170, Gemarkung Freilassing.

Für unseren Mandanten bringen wir folgende Einwendungen vor:

### 1. Verschattung des Grundstückes

Es erfolgt eine Grenzbebauung zum Grundstück unseres Mandanten. Mit einem Abstand von ca. 15 m soll eine ca. 5 m hohe Wand errichtet werden. Die Bürogebäude am Aumühlweg sind mit zwei Stockwerken geplant und es besteht die Möglichkeit einer Aufstockung auf drei Stockwerke. Wir fragen an, ob die Stadt Freilassing ein entsprechendes „Verschattungsgutachten“ in Auftrag gegeben hat.

### 2. Lärm

Unser Mandant befürchtet, dass erhebliche Lärmemissionen entstehen durch den Betrieb des Bauhofes. Zwar befindet sich eine durchgehende Bebauung mit einer Mindesthöhe von 5 m, trotz dessen dürfte insbesondere auch durch die Räum- und Streufahrzeuge im Winter mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen sein. Ausweislich der Schalltechnischen Untersuchung des Büro Möhler & Partner (Seite 13 von 31) ergibt sich, dass das Grundstück unserer Mandantschaft, Fl.-Nr. 170 als Versorgungsfläche angesehen wird und dass es sich um ein Mischgebiet handeln soll. Also werden die dementsprechenden Werte der TA Lärm zugrunde gelegt. Die Einordnung als Mischgebiet dürfte jedoch bauplanungsrechtlich falsch sein. Das Grundstück unseres Mandanten dient ausschließlich dem Wohnen. Gleiches gilt für das Grundstück, Auenstraße 21, Fl.-Nr. 170/2.

Hier entsteht also durch die neue Bauleitplanung (Ausweisung Sondergebiet Bauhof) ein Zielkonflikt, der bislang nicht gelöst ist. Die Einordnung als Mischgebiet (MI) dürfte nach diesseitiger Auffassung falsch sein. Richtig wäre die Einordnung als WA. Das Grundstück unseres Mandanten befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Selbst wenn ein Flächennutzungsplan dort ein MI vorsieht, kommt es auf die tatsächliche Bebauung an. Für den Immissionsort IO 2 werden als Orientierungswert, aber auch als Immissionsrichtwert nach TA Lärm am Tag 60 dB(A) angenommen, in der Nacht 45 dB(A). Der Beurteilungspegel wird festgesetzt auf 57,6 dB(A) und in der Nacht auf 38,6 dB(A). Im allgemeinen Wohngebiet sind jedoch tagsüber lediglich 55 dB(A) zulässig. Es müssen daher Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete eingehalten werden.

### 3. Hochwasser

Unser Mandant befürchtet, dass durch eine weitere Versiegelung von Flächen in erheblichem Umfang Retentionsflächen verloren gehen, die dem Schutz seines Anwesens dienen. Der Schotterweg mit der Fl.-Nr. 174 war bspw. anlässlich des letzten Starkregenereignisses unter Wasser gestanden. Des Weiteren ist das gegenständige Gebiet hochwasserbetroffen; insbesondere anlässlich des Hochwassers im Jahr 2013. Ein weiteres Problem sieht unser Mandant auch darin, dass sich der Mühlbach bei Starkregenereignissen zurückstuft und somit infolge weiterer Versiegelung erhebliche Gefahr besteht, dass bei künftigen Hochwasserereignissen das Anwesen unseres Mandanten überflutet wird.

Ausweislich Ziff. 2.1.4 des Umweltberichtes vom 27.07.2021 wird zwar ausgeführt, dass im künftigen Geltungsbereich kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden ist.

Weiter wird festgestellt, dass der Erholungspark „Badylon“ beim Hochwasser im Juni 2013 massiv überflutet wurde. Das Hochwasser 2013 an der Saalach sei jedoch größer als HQ100 gewesen. Seither seien verschiedene Maßnahmen zum Hochwasserschutz realisiert worden, die den Hochwasserschutz von Freilassing verbessert hätten.

Das Gutachten schweigt sich jedoch darüber aus, welche Maßnahmen auch mit Blick jetzt auf die neue Bebauung der o. g. Grundstücke konkret durchgeführt wurden. Tatsache ist, dass das Grundstück Fl.-Nr. 174 tatsächlich betroffen war und sich nicht ansatzweise aus dem genannten Gutachten ergibt, welche Maßnahmen nun ergriffen werden bei weiterer Grundstücksversiegelung, um das Grundstück unseres Mandanten vor Hochwasser zu schützen.

Des Weiteren befürchtet unser Mandant, dass die Stadt Freilassing die jeweiligen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans z.B. durch Geländeaufschüttungen erhöht baut, um so etwa dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen, was sich dann allerdings wiederum negativ auf das Grundstück unseres Mandanten auswirken wird.

#### **Beschluss:**

**Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

#### **- Zur Verschattung des Grundstücks**

**Eine Grenzbebauung ist nicht geplant; zwischen dem Plangebiet und dem Grundstück Fl.Nr. 170 liegt ein öffentlich gewidmeter Feldweg. Die zwischen Gebäuden zur Sicherstellung deren ausreichender Belichtung notwendigen Abstände sind Gegenstand des Bauordnungsrechts und in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Bei Einhaltung der dort vorgeschriebenen Mindestabstände geht der Ordnungsgeber davon aus, dass die Belichtung der Gebäude zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse ausreichend ist. Der Bebauungsplan lässt eine Unterschreitung der nach der BayBO einzuhaltenden Mindestabstände nicht zu.**

**Vor der nach dem Entwurf des Bebauungsplans zulässigen Außenwand von 5,5 m Höhe ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO darf sich die Abstandsfläche sogar bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (hier Fl.Nr. 174) erstrecken. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen so festgesetzt, dass die dort gegenüber dem Wohngebäude Hs.Nr. 26 zulässigen Gebäude des Bauhofs einen Abstand von 11,25 m bzw. mindestens 6,12 m bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Damit ist ein Abstand von mehr als dem Doppelten als nach der BayBO vorgeschrieben einzuhalten. Den Bedürfnissen der bestehenden Wohnnutzung wird dadurch mehr als ausreichend Rechnung getragen.**

**Ein Verschattungsnachweis ist nicht notwendig, da der Abstand zwischen dem bestehenden und dem nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude ein Vielfaches der nach der BayBO notwendigen Abstandsfläche beträgt. Der Abstand zwischen dem bestehenden Wohngebäude mit einer Wandhöhe von ca. 5,0 m und dem zulässigen Gebäude des Bauhofs mit einer Wandhöhe von ca. 5,5 m beträgt an der schmalsten Stelle insgesamt 14,83 m. Von einer Beeinträchtigung bei der Nutzung der Sonnenenergie ist daher nicht auszugehen. In üblichen Wohngebieten stehen sich Gebäude mit weitaus größeren Wandhöhen regelmäßig mit sehr viel geringeren**

**Abständen gegenüber und erleiden dabei keine Einbußen bei der Nutzung der Sonnenenergie.**

**Durch die im Baufeld 2a zulässige Wandhöhe von 8,0 m wird das Wohngebäude aufgrund der Entfernung von mehr als 40 m nicht mehr beeinträchtigt.**

**- Zu den Lärmimmissionen**

**Einwand wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Schutzbedürftigkeit ist nicht erforderlich. Die Wohnnutzung ist eine im Außenbereich gem. § 35 BauGB nicht privilegierte Nutzung. Die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes kann daher im Außenbereich nicht angenommen werden, erst recht nicht für zwei einzelne Gebäude, die zusammen noch kein Gebiet bilden können. Nach vorherrschender Rechtsauffassung und laufender Rechtssprechung ist den Nutzungen im Außenbereich regelmäßig keine höhere Schutzwürdigkeit als die eines Dorfgebietes bzw. eines Mischgebietes zuzugestehen.**

**- Zum Hochwasserschutz**

**Infolge des Hochwasserereignisses 2013 wurde der Hochwasserschutz für Freilassing verbessert. Aufgrund dessen liegt das seinerzeit überflutete Gebiet um das Badylon nach den amtlichen Kartendarstellungen heute weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Daher befindet sich auch kein zu erhaltender Retentionsraum im Bereich des Plangebiets, welcher durch die geplante Bebauung verringert werden könnte.**

**- Zu befürchteten Aufschüttungen im Geltungsbereich**

**Die Befürchtung ist unbegründet. Die Festsetzungen den höchstzulässigen Höhenlagen sind verbindlich einzuhalten.**

**Die nachbarlichen Belange sind mit der Planung ausreichend berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

Die Planung erhält aufgrund der vorgenommenen Änderungen die Fassung vom **15.03.2022**.

Zur Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhof am Aumühlweg“ ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Folgende Unterlagen werden ausgelegt:

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.03.2022 (**Anlagen 4 und 5 zu TOP 2**)
- Entwurf der Begründung in der Fassung vom 15.03.2022 (**Anlage 6 zu TOP 2**)
- Umweltbericht in der Fassung vom 15.03.2022 (**Anlage 7 zu TOP 2**)
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 15.03.2022 (**Anlage 8 zu TOP 2**)
- Verkehrsgutachten in der Fassung vom 15.03.2022 (**Anlage 9 zu TOP 2**)
- Artenschutzfachbeitrag (**Anlage 10 zu TOP 2, unverändert zur frühzeitigen Beteiligung**)
- Wesentliche, bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen

**Seitens des Gremiums wird darauf hingewiesen, dass sich im letzten Quartal 2021 die Methodik hinsichtlich Abstandsflächen geändert hätte und deshalb nachgefragt, welche hier nun anzuwenden sei. Dies spiele nämlich hinsichtlich der Verzinsung eine wichtige Rolle.**

**Frau Sura erklärt, dass diesbezüglich noch keine spezielle Abstimmung erfolgt sei, die untere Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren jedoch ohnehin beteiligt würde und eine Stellungnahme abgeben könne. Somit könne dies im nächsten Verfahrensschritt mit der unteren Naturschutzbehörde abgeklärt werden.**

**Hinsichtlich Vermeidungsmaßnahmen zur Versiegelung wird im Gremium angeregt, für diese Maßnahmen, wie Dachbegrünung, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schichtaufbau, Verwendung von heimischen Arten etc. vorzusehen. Ein Textvorschlag könne gerne zur Verfügung gestellt werden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Fachstandard für Flächen zur Vermeidung von Vogelschlag bei 1,5 m<sup>2</sup> liegen würde und Festsetzungen getroffen werden sollten, dass zertifizierte Muster zu verwenden seien.**

**Herr Brüderl erklärt, dass auf den Leitfaden der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen würde. Von detaillierten Festsetzungen sollte abgesehen werden, da damit der Bebauungsplan überfrachtet werden würde. Die Umsetzung sollte über die Objektplanung laufen.**

**Weiterhin wird seitens des Gremiums auf die Unterscheidung von Ausgleichsflächen und Nicht-Ausgleichsflächen hingewiesen und nach dem Grund für die unterschiedliche Pflege gefragt. Es sollte überall mageres Substrat, das nicht so oft gemäht werden müsse, vorgesehen werden.**

**Herr Brüderl erklärt, dass dies mit dem Ersteller des Grünordnungsplans geklärt werden müsse.**

**Erster Bürgermeister Hiebl bittet darum, solche Anregungen der Verwaltung künftig bereits vor der Sitzung mitzuteilen, da diese dann schon abgeklärt und bereits eingearbeitet hätten werden können.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf zum Bebauungsplan „Bauhof am Aumühlweg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.03.2022 zu billigen. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**3. Bauvoranfrage zum Neubau eines Zentrallagers auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1772/324, 1772/325, 1772/492, Klebinger Str. 15 und 17**

Vorstellung und Erläuterung der Bauvoranfrage zu Grunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Die Antragsteller haben einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines neuen Zentrallagers gestellt. Nach dem vorliegenden Antrag soll die bestehende Lager- und Montagehalle, ehemalige „DIMA-Halle“, auf dem Grundstück Klebinger Str. 15 abgebrochen werden. Die Antragsteller planen ein neues Zentrallager bestehend aus einem Palettenregal, einem Bodenblocklager sowie einer weiteren Lagerfläche mit einer Funktionsfläche im Erdgeschoss sowie einem automatisierten Kleinteilelager im Obergeschoss auf den Grundstücken Klebinger Str. 15 und 17 zu errichten. Es ist zudem eine neue Verladezone A zur Klebinger Straße hin ohne Überdachung vorgesehen. Des Weiteren soll die neu entstehende Verladezone B zur Klebinger Straße hin mit einer Fläche von 309 m<sup>2</sup> überdacht werden.

Das neue Lagergebäude soll in L-Form mit einer Grundfläche von 3.944 m<sup>2</sup> und mit einer Höhe von 16 m errichtet werden.

Nachfolgende Frage soll dazu im Rahmen des Vorbescheidsverfahren beantwortet werden:

Kann das neue Zentrallager in der geplanten Größe trotz Überschreitung der GRZ II um ca. 10 % errichtet werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bauplanungsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar:

Das Bauvorhaben an der Klebinger Str. 15 und 17 umfasst die FlStNrn. 1772/324, 1772/325 und 1772/492. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans „Klebing II“.

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Gebäudeform, Bauhöhen, Dachform, Gebäudehöhen, Vorsprünge über die Baugrenze sowie Baugrenzen eingehalten. Die Abstandsflächen können größtenteils auf den Baugrundstücken selbst eingehalten werden. Gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen bis zur Mitte auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Dies betrifft einen Teil der Abstandsflächen des geplanten Gebäudes. Auf dem eigenen Grundstück ergibt sich eine leichte Überlagerung der Abstandsfläche zur bestehenden Lager- und Montagehalle (ehemalige Johnhalle) und zur Lagerhalle BA8 im Norden. Die Überlagerung ist nach Angaben des Entwurfsverfassers brandschutztechnisch und aufgrund der Lagernutzung unbedenklich.

Die Erschließung ist durch die Klebinger Straße gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch überschritten. Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,8 im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Summe aus GRZ I (Hauptanlage) und GRZ II (Nebenanlagen) darf dabei grundsätzlich die sogenannte absolute Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschreiten. Diese sog. Kappungsgrenze ist als max. Grundflächenzahl im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus dem Antrag geht hervor, dass die GRZ I mit 0,69 und die GRZ II mit 0,88 erwartet wird. Als Kompensationsmaßnahme für die Überschreitung ist eine extensive Dachbegrünung von ca. 2.000 m<sup>2</sup> geplant. Bei Anrechnung dieser Fläche als unversiegelte Fläche wäre der Höchstwert von 0,8 eingehalten.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Errichtung des neuen Zentrallagers widerspricht nicht den Grundzügen der Planung und ist im festgesetzten Industriegebiet städtebaulich vertretbar. Die Grundstücke sind derzeit schon nahezu komplett versiegelt. Damit ist die GRZ II bereits tatsächlich überschritten. Mit der vorgesehenen extensiven Dachbegrünung wird die Fläche ökologisch aufgewertet und für den Teil des Daches entsiegelt. Dachbegrünungen gelten

in städteplanerischer Hinsicht als eingriffsmindernde Maßnahmen im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.  
Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits auf dem Baugrundstück versickert.  
Gründe des Allgemeinwohls und die nachbarlichen Interessen werden nicht beeinträchtigt.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 05.01.2022 in der Fassung der Planunterlagen vom 24.01.2022 zum Neubau eines Zentrallagers auf den Grundstücken FlstNrn. 1772/324, 1772/325, 1772/492, Klebinger Str. 15 und 17, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**4. Bauantrag zum Neubau eines vollautomatischen Hochregallagers bis Tiefe Keller der Kommissionierung mit 5 LKW-Verladerampen sowie LKW-Rampe Keller, Büroflächen und Materialbrücke im OG auf dem Grundstück FlstNr. 2024/0, Liegnitzerstr. 6**

Vorstellung und Erläuterung der Bauvoranfrage zu Grunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Die Antragsteller haben einen Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines vollautomatisierten Hochregallagers bis Tiefe Keller der Kommissionierung mit 5 LKW-Verladerampen sowie einer LKW-Rampe zum Keller und Büroflächen samt Materialbrücke im OG eingereicht.

Das geplante Gebäude ist mit einer Grundfläche von 4.879 m<sup>2</sup> vorgesehen und soll in drei Bereiche aufgeteilt werden:

Im westlichen Gebäudeteil ist ein Hochregal-Lager mit einer Grundfläche von 3019 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von 20,75 m geplant. Das Hochregal soll in Silobauweise mit Sandwichpanelen errichtet werden und sieht Platz für ca. 15.000 Gitterboxen mit fertigen Produkten, die vollautomatisch ein- und ausgelagert werden können, vor. Es ist ein flachgeneigtes Dach mit Photovoltaik-Anlage vorgesehen.

Der östliche Gebäudetrakt ist mit einer Grundfläche von 858 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 10,75 m geplant. In diesem Gebäudeteil ist neben der Kommissionierung eine Büronutzung im Obergeschoss vorgesehen. Daneben befinden sich im Obergeschoss Sozialräume für die Mitarbeiter sowie Technik- und Archivräume. Das flachgeneigte Dach soll extensiv begrünt werden. An der östlichen Gebäudeseite ist eine Materialüberlade-Brücke geplant, über die

das Hochregal mit den fertigen Waren versorgt wird. Die Brücke mit einer Durchfahrts Höhe von 5,50 m soll zu dem bestehenden Rohlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 2165/0 verbunden werden.

Im südöstlichen Gebäudeteil sind mit einer Grundfläche von 1002 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 7 m vier Kommissionierungsplätze zur Zusammenstellung der Waren vorgesehen. Des Weiteren sollen fünf LKW-Verlade-Rampen und eine überdachte Keller-Abfahrt für LKW errichtet werden. Die LKW können so rückwärts nach unten fahren und die angelieferte Handelsware abladen. Das flachgeneigte Dach soll extensiv begrünt werden. Auf dem Baugrundstück sollen 20 Stellplätze errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück FlSt. Nr. 2024/0, Liegnitzer Str. 6, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kesselpoint“. Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat am 15.02.2022 die 32. Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese Änderung wurde zum 01.03.2022 rechtskräftig.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Der Antrag kann nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden, da es sich um einen Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 Nrn. 3 und 18 BayBO handelt.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag erteilt werden.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Bauantrag vom 15./17.02.2022 in der Fassung der Planunterlagen vom 15.02.2022 zum Neubau eines vollautomatisierten Hochregal-Lagers bis Tiefe Keller der Kommissionierung mit 5 LKW-Verladerampen sowie einer LKW-Rampe Keller und Büro-Flächen samt Materialbrücke im OG auf dem Grundstück FlStNr. 2024/0, Liegnitzer Str. 6, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**5. Informationen und Anfragen**

**5.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 08.02.2022-07.03.2022 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 5.1** beigefügt.

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

## 5.2 Toilettenanlage am Skaterplatz Badylon

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** ist angesprochen worden, ob es möglich wäre, beim Skaterplatz am Badylon separate Toilettenanlagen vorzusehen, da die Freianlagen umkleiden und –toiletten häufig verschlossen seien und dann nur die Möglichkeit gegeben sei, die Toilette der Gastronomie zu verwenden und dies vor allem für Kinder ein weiter Weg sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass keine separaten Toilettenanlagen geplant seien. Die Öffnung der Freianlagen umkleiden und der Toiletten könnte geprüft werden. Für die Mehrgenerationenanlage sei die Anschaffung eines Trinkbrunnens vorgesehen.

**Stadtratsmitglied Schwaiger** weist auf die positive Entwicklung hin, da das ganze Badylonareal sehr gut genutzt würde.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:35 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 05.04.2022 genehmigt.

Freilassing, 23.03.2022  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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