

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

| | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|
| Zweiter Bürgermeister | Josef Kapik | |
| Dritter Bürgermeister | Wolfgang Hartmann | |
| Stadtratsmitglied | Julia Albrecht | |
| Stadtratsmitglied | Dietmar Eder | |
| Stadtratsmitglied | Helmut Fürle | |
| Stadtratsmitglied | Walter Hasenknopf | |
| Stadtratsmitglied | Robert Judl | ab 15:07 Uhr |
| Stadtratsmitglied | Hubert Kreuzpointner | |
| Stadtratsmitglied | Edeltraud Rilling | |
| Stadtratsmitglied | Stefan Standl | |

Entschuldigt:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Stadtratsmitglied | Thomas Ehrmann |
| Stadtratsmitglied | Christine Schwaiger |

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Daniel Beutel, Jennifer Sura, Sabina Ljubec, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:45 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. 12
vom 9. November 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 14.10.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kesselpoint" für den Bereich nördlich der Liegnitzer Straße;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;**
 - b) **Billigung des Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
3. **Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes, Aufstockung - 2. Obergeschoss auf dem Grundstück FINr. 1342/6, Teisenbergstraße 7**
4. **Informationen und Anfragen**
 - 4.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 4.2 **Information aus der Verwaltung: Bauvoranfrage zur Errichtung einer 6-gruppigen Kindertageseinrichtung in Verbindung mit einer Wohnanlage mit Tiefgarage an der Schlesierstraße, FINr. 1772/352**

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. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 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 14.10.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|---|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 14.10.2021 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- | |
|--|
| 2. 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kesselpoint" für den Bereich nördlich der Liegnitzer Straße; a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes; c) Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB |
|--|

Mit **Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2019 (siehe Anlage 1 und 2 zu TOP 2)** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Bau- Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing die 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ für den Bereich nördlich der Liegnitzer Straße beschlossen.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Das Aufstellungsverfahren wird im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes war ein Antrag der Firma Hawle zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Logistikzentrums auf dem Flurstück Nr. 2024/0 in der Liegnitzer Straße 6 in Freilassing. Auch soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den im ISEK formulierten Zielen Rechnung getragen werden, ein repräsentatives Standortumfeld für hochwertiges Gewerbe zu schaffen. Somit kann auch eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Gewerbegebietes erreicht werden, indem hochwertige Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe geschaffen werden. Weiterhin wird eine verkehrsmindernde Siedlungsentwicklung verfolgt, welche durch die Erstellung eines Verkehrsgutachtens für den Planbereich der Bebauungsplanänderung unterstützt wird.

Der Bauausschuss **billigte in seiner Sitzung vom 27.07.2021 (siehe Anlage 3 und 4 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) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kesselpoint" in der Fassung vom 20.07.2021 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.07.2021 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. 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 18.08.2021, bis einschließlich Freitag, den 24.09.2021, ging **eine** Stellungnahme ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen wären.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 18.08.2021

Stellungnahme:

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine Einwände gegen die 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kesselpoint".

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA **10 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 frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2021 und Frist bis zum 24.09.2021 um Stellungnahme gebeten:

| 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 | | | | 26.08.2021 |
| Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18 | | X | | | |
| Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18 | X | | | | 14.09.2021 |
| Wasserwirtschaftsamt Traunstein | X | | | | 16.09.2021 |
| Staatliches Bauamt Traunstein | X | | | | 31.08.2021 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 31 | X | | | | 21.09.2021 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen | X | | | | 21.09.2021 |

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

| | | | | | |
|--|---|---|--|--|------------|
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz | X | | | | 21.09.2021 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Gewässerschutz, Altlasten und Bodenschutz | X | | | | 21.09.2021 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen | X | | | | 21.09.2021 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen | X | | | | 21.09.2021 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft | X | | | | 21.09.2021 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Stabsstelle Mobilität und Verkehrsmanagement des Landkreises | X | | | | 21.09.2021 |
| Landratsamt Berchtesgadener Land, Stabsstelle Klimaschutzmanagement | X | | | | 21.09.2021 |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft | X | | | | 20.09.2021 |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten | | X | | | |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | | X | | | |
| EuRegio Salzburg-BGL-TS | | X | | | |
| Bayerisches Landesamt für Umwelt | X | | | | 15.09.2021 |
| Bayernwerk AG | | X | | | |
| Deutsche Telekom Technik GmbH | | X | | | |
| Energienetze Bayern GmbH & Co.KG | | X | | | |
| Stadtwerke Freilassing | | X | | | |
| Brandschutzdienststelle, Herrn Kreisbrandrat Josef Kaltner | X | | | | 23.08.2021 |
| Freiwillige Feuerwehr der Stadt Freilassing e. V. | | X | | | |
| Freiwillige Feuerwehr Freilassing | | X | | | |
| Polizeiinspektion Freilassing | | X | | | |
| Handwerkskammer für München und Oberbayern | X | | | | 10.09.2021 |
| Industrie- und Handelskammer , für München und Oberbayern | X | | | | 20.09.2021 |
| Wirtschaftsforum Freilassing e.V., Geschäftsstelle | | X | | | |
| Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH | | X | | | |
| Gemeinde Ainring | | X | | | |
| Gemeinde Bergheim | | X | | | |
| Gemeinde Saaldorf-Surheim | X | | | | 05.10.2021 |
| Gemeinde Wals Siezenheim | | X | | | |
| Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr | | X | | | |

Stadtratsmitglied Judl kommt um 15:07 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Erster Bürgermeister Hiebl schlägt vor, im Anschluss an alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einen Sammelbeschluss zu fassen.

Das Gremium ist damit einverstanden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 19 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

1. Landratsamt Berchtesgadener Land vom 21.09.2021

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

Stellungnahme:

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist verletzt. Eine Darstellung eines GI im FNP lässt eine Ausweisung eines GE (hier sogar eines GEe) im Bebauungsplan nicht zu. Insofern kann der Begründung unter Ziffer 2.2, dass die im geplanten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen auch in einem Industriegebiet zulässig wären, nicht gefolgt werden. (Anm.: Würde dieser Begründung gefolgt werden, wäre es ebenso möglich, in einer Fläche, die der FNP als MI darstellt, in einem Bebauungsplan ein WA auszuweisen, weil Wohnnutzung ja in beiden Gebieten zulässig wäre.)

Rechtsgrundlagen

§ 8 Abs. 2 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Es ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. In diesem Rahmen sollte auch die Diskrepanz im FNP, die aufgrund der früheren Zugehörigkeit einer Teilfläche zur heutigen Gemeinde Saaldorf-Surheim zustande gekommen ist, aufgelöst werden.

Abwägung:

Die Einwendung wird zurückgewiesen. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

Auch ohne exakte Übernahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Nutzung ist das Entwicklungsgebot eingehalten, wenn die im

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und sich die Festsetzung aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt.

Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Gemeinde steht bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Abweichungen müssen sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, und der Bebauungsplan darf trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich nicht widersprechen. (vgl. EZBK, BauGB §8, Rn. 34-39)

Die seit 1987 geltende weitläufige Darstellung von Industriegebiet hat sich seit dieser Zeit in einzelnen Bereichen in der Konkretisierung durch Bebauungsplan als nicht unmittelbar umsetzbar erwiesen. Entlang des Sonnwiesgrabens musste unter Berücksichtigung der im Osten sowie im Norden unmittelbar angrenzenden gemischten bzw. Wohnnutzung Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden (Baufelder 50a, 51 u. 52). Diese Randbedingung betrifft auch den Erweiterungsbereich dieser Planung, in der zudem auch der Umstand zu berücksichtigen ist, dass sich unmittelbar südlich des geplanten Baufeldes 53 ein Handwerksbetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus etabliert hat.

Mit der Festsetzung eines den Schutzansprüchen der Umgebung entsprechend eingeschränkten Gewerbegebiets anstelle eines Industriegebiets wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt, da die Gebiete artverwandt sind und die seit Aufstellung des FNP eingetretene tatsächliche Entwicklung im betreffenden Gebiet dies rechtfertigt.

Das mit der Aufstellung des FNP 1987 verfolgte Ziel, die Flächen bis zur nördlichen Stadtgrenze für die Entwicklung der großen Betriebe der produzierenden Wirtschaft bereitzustellen, wird mit dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in seinem ursprünglichen Sinn erreicht. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes ist entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Im Gremium wird nachgefragt, was passieren würde, wenn das Landratsamt der Argumentation bzgl. des Entwicklungsgebotes nicht folgen würde und ob dadurch Verzögerungen im Verfahren auftreten könnten.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass als nächstes noch die formelle Beteiligung folgen würde und in diesem Rahmen für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange nochmals die Möglichkeit bestehen würde, Stellungnahmen abzugeben.

Herr Brüderl führt auf, dass die Angelegenheit nun ausführlicher geschildert worden sei und entsprechend untermauert wurde. Er gehe deshalb davon aus, dass diesbezüglich keine Schwierigkeiten auftreten.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass die frühzeitige Beteiligung dafür da sei, bereits vor der formellen Beteiligung auf ggf. auftretende Probleme reagieren zu können.

Beschlussvorschlag:

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

**2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321
Immissionsschutz vom 21.09.2021**

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

Stellungnahme:

Im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 2024 der Gemarkung Freilassing soll ein Bebauungsplan aufgestellt, d.h. der bestehende Bebauungsplan um diesen Bereich erweitert werden, und im angrenzenden Bereich den Bebauungsplan „Kesselpoint“ neu zu überplanen. Als Art der baulichen Nutzung soll für den gegenständlichen Planungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festgesetzt werden. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen (Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt). Ebenso sind Wohnnutzungen dort nicht zulässig.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein Wohngebäude im Außenbereich, im Westen und Norden schließen dann landwirtschaftliche Flächen an und im Süden und Osten grenzen Gewerbe- und Industriegebiet an. Dabei liegt ein Wohnhaus im Industriegebiet. Weiter östlich befindet sich dann bestehende Wohnbebauung jenseits des sog. „Sonnwiesgrabens“.

Aus dem „Scoping-Termin“ am 17.02.2021 wurde von Seiten des Immissionsschutzes folgendes festgehalten:

1. Vor dem Hintergrund der Vorbelastungssituation durch die bereits vorhandenen umliegenden Gewerbe-/Industriegebiete bzw. Gewerbebetriebe sollen Emissionskontingente für den zu überplanenden Bereichs festgesetzt werden.
2. Dabei sind vor allem die nächstgelegenen Immissionsorte (Wohnhäuser) südlich im Industriegebiet GI (Fl.-Nr. 1786/20), nördlich im Außenbereich (Fl.-Nr. 1252) sowie östlich des Sonnwiesgrabens zu beachten.
3. Unabhängig der tatsächlichen Lage in einem Industriegebiet GI sollte für das bestehende Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1786/20 vorsorglich, vor allem aber auch hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse nachts, zumindest die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes GE für die schalltechnische Untersuchung zugrunde gelegt werden.
4. Die östlich gelegenen Wohnhäuser sind von der Schutzwürdigkeit her lt. Bauamt voraussichtlich als WA oder möglicherweise sogar als WR zu werten.
5. Das nördliche Wohnhaus im Außenbereich ist von der Schutzwürdigkeit her grundsätzlich als MI zu werten.

Für die Flächen sollen nun Emissionskontingente entsprechend der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006) festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wurde die schalltechnische Untersuchung des IB ACCON GmbH v. 20.07.2021 (Bericht-Nr.: ACB-0721-9629/03) angefertigt. Weiter wurde in der schalltechnischen Untersuchung die zusätzliche Verkehrslärmbelastung auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung des IB gevas humberg & partner untersucht und bewertet, die jedoch zu dem Ergebnis kommt, dass mit keiner nennenswerten Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen ist und weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz daher diesbezüglich nicht notwendig werden. Vorschläge für die Plandarstellung, Satzung und Begründung v.a. hinsichtlich der Emissionskontingentierung wurden vom Gutachter ausgearbeitet und sind bereits in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet. Auch im Umweltbericht sind die Ergebnisse der

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist vor allem auch in Bezug zum „Scoping-Termin“ nachfolgendes hinsichtlich der beabsichtigten Emissionskontingentierung zu klären bzw. nochmals zu prüfen und die schalltechnische Untersuchung bzw. die Bebauungsplanunterlagen entsprechend zu ändern bzw. anzupassen:

1. In der schalltechnischen Untersuchung wurden für den Immissionsort IO2 (Wohnhaus im GI auf Fl.-Nr. 1786/20 – Breslauer Str. 51) die Immissionsrichtwerte für eine GI in Höhe von tags und nachts 70 dB(A) zugrunde gelegt. Dabei ist anzumerken, dass bei Werten ab 60 dB(A) nachts nicht mehr sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse noch gewährleistet werden können (vgl. bspw. BVerwG, Beschl. V. 30.11.2006 – 4 BN 14.06 juris – BRS 70 Nr. 26 m.w.N.). Wie im „Scoping-Termin“ bereits angesprochen, sollten aus Sicht des Immissionsschutzes zumindest die Immissionsrichtwerte für ein GE in Höhe von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) dort für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt werden, auch wenn der Planwert auf Basis der Gebietszuordnung GI bereits um 10 dB(A) reduziert wurde. Anzumerken ist hierbei auch noch, dass die für die Bauleitplanungen relevante DIN 18005 im Bbl. 1 keine Orientierungswerte für die Nutzungsart „Industriegebiet“ nennt.

2. In der schalltechnischen Untersuchung wurden darüber hinaus für die Immission-sorte IO6-IO9 (Wohnhäuser östlich des Sonnwiesgrabens – Untereichert 1A, 3, 7 und 13) die Immissionsrichtwerte für eine MI zugrunde gelegt. Im „Scoping-Termin“ wurden diese Wohnhäuser vom Bauamt noch in einem WA, evtl. sogar in einem WR, gesehen.

3. Weiterhin ist zumindest fraglich, ob eine Reduzierung um 10 dB(A), wohl entsprechend den Regelungen der TA Lärm, auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend ist, da die DIN 45691 selbst unter Ziff. 5 eine Relevanzgrenze benennt, die eine Unterschreitung um mindestens 15 dB(A) voraussetzt.

Abwägung:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zusatzkontingente des Sektors D werden für den Nachtzeitraum reduziert. Mit Reduktion der nächtlichen Zusatzkontingente werden am Betriebswohnhaus (Flur-Nr. 1786/20), aufgrund der Schallemissionen des Planungsgebiets maximal 50 dB(A) nachts erreicht.

Zu 2.: Nach Überprüfung der tatsächlichen Nutzung der Immissionsorte IO6-9 werden der Untersuchung die Immissionsrichtwerte für ein WA zugrunde gelegt. Das Schalltechnische Gutachten wird entsprechend geändert.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005. Mit Reduzierung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um 10 dB(A) ist sichergestellt, dass vom gesamten Planungsgebiet kein maßgeblicher Beitrag an den umliegenden Immissionsorten zu erwarten ist. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Schalltechnische Untersuchung, Satzung und Begründung zum Bauleitplanvorentwurf sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

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

3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen vom 21.09.2021

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. Es ist nicht ersichtlich, warum der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB aufgestellt wird, wenn es sich „lediglich“ um die Erweiterung der Fa. Hawle, die auch bereits ein konkretes Vorhaben zu planen scheint (Hochregallager), handelt und die lt. Ziffer 1 der Begründung eigentlich angedachte Aufstellung des BPlans „Gewerbegebiet an der Liegnitzer Straße“ zurückgestellt wurde.

Inhalt:

2. In die bauleitplanerischen Überlegungen sind die Belange des Brandschutzes einzubeziehen, z.B. Sicherstellung zweiter Rettungsweg, Einhaltung Hilfsfrist, Lösch-wasserversorgung, ausreichende Erschließung, insb. unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und angrenzenden Gebieten, brandschutztechnische Risiken. Der vorhabenbezogenen Einschätzung im Begründungsentwurf, dass das Hochregallager nicht für die

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Feuerwehr von allen Seiten zugänglich sein müsse, wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplanentwurf angebotsbezogen sein soll. Eine Umfahrung für die Feuerwehr muss deshalb lt. MIndBauRL hergestellt werden können. Das sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Die ggf. notwendige Umfahrung für die Feuerwehr und Festsetzungen zur Grünordnung (B 6) und zum Natur-schutz/Ausgleich (B 7) dürfen folglich nicht kollidieren.

3. Ebenfalls weist die beiliegende Verkehrsuntersuchung einen konkreten Vorhabenbezug auf (siehe Fazit Seite 25); Ermittlung und Ergebnis dürften für die vorliegende Bebauungsplanung nicht ausreichend sein, da der Angebotsplan auch verkehrsintensivere Nutzungen zulassen würde.

4. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von bisher 12 m auf 22 m direkt am Ortsrand bzw. an der Stadtgrenze und ohne Höhenstaffelung bewirkt eine erhebliche Veränderung des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes bzw. der Stadtsilhouette von Freilassing. Die Darstellung der Gebäudehöhen in Abb. 13 des Umweltberichts als Projektion (zweidimensionale Ansicht) verfälscht die tatsächlichen negativen Wirkungen auf die Stadtansicht (in der Perspektive). Die Erheblichkeit ist aus ortsplanerischer Sicht nicht als „mittel“, sondern als „erheblich“ zu werten. Der Begründungsentwurf im städtebaulichen Teil setzt sich mit dieser Problematik kaum bzw. gar nicht auseinander, auch auf die Bezugsfallwirkung für die weitere Überplanung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ (Aufstellungsbeschluss) wird nicht näher eingegangen. Dieser bedeutsame Eingriff in das Ortsbild von Freilassing (Nordansicht) wird in den Auswirkungen (Ziffer 13 der Begründung) bagatellisiert. Es ist von einem Begründungsdefizit auszugehen.

5. Die Flurnummer 2165/1 sollte in den Geltungsbereich einbezogen und die zulässige Nutzung festgelegt werden, vorzugsweise Trenngrün bzw. Ortsrandeingrünung. Dabei ist die Wechselbeziehung zum nördlich gelegenen Wohnhaus zu berücksichtigen.

6. Die Erschließung auf dem Grundstück wird durch die Baugrenzen erheblich beeinträchtigt.

7. Wie ist die Fs. 9.3 zum Immissionsschutz („... der außerhalb des Planungsgebiets ... oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, ...“) umsetzbar? Dies dürfte im konkreten Fall schwerlich zu ermitteln bzw. zu unbestimmt sein.

8. Zu Fs. 10.1 ist nicht erkennbar, inwieweit die Zulassung ausschließlich von Flachdächern zu einer positiven Baugestaltung beiträgt. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen nach

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Art. 81 BayBO können nur erlassen werden, wenn sie der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes dienen (zur positiven Ortsbildgestaltung).

9. Wie wird der südwestliche Parkplatz in das Gelände eingepasst? Sind in diesem Bereich evtl. Stützmauern, außerhalb des Baufensters, oder Böschungen geplant?

10. Die unter B 6.3 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Flächen für Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sind mit der Neigung wohl hierzu nur bedingt geeignet.

Abwägung:

Zu 1.) Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen, den Ausführungen kann jedoch nicht gefolgt werden. Ein Verfahren nach § 12 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt nicht zur Anwendung, da die Stadt Freilassing darin weder Vorteile für sich noch für die Fa. Hawle erkennt. Das Vorhaben der Fa. Hawle ist zwar bekannt, die Planungen dazu sind aber noch nicht so weit fortgeschritten, dass sie die Grundlage für einen verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan bilden könnten. Vielmehr soll mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Rahmen für die weitere Planung des Vorhabens ermittelt und festgelegt werden. Auch sieht die Stadt Freilassing hier keine Notwendigkeit, die zulässige Nutzung auf ein konkret durchgeplantes Objekt einzugrenzen. Die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans stellt daher für die Stadt Freilassing das geeignete Verfahren dar. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Zu 2.) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Belange des Brandschutzes sind lt. Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 23.08.2021 nicht berührt, da Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr beim gewerblichen Bau im Bauverfahren behandelt werden. Die Löschwasserversorgung kann durch die Stadtwerke Freilassing grundsätzlich sichergestellt werden, für die Schaffung ggf. erforderlicher Speicherkapazitäten stehen ausreichend überbaubare Flächen zur Verfügung. Die Verkehrserschließung ist von mehreren Seiten gegeben, die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr können hergestellt werden. Der Bebauungsplan schließt die Herstellung einer Umfahrung für die Feuerwehr nicht aus, eine solche ist ohne Kollision mit den Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich möglich. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Zu 3.) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden jedoch nicht geteilt. Der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans eine auf das bereits bekannte Vorhaben bezogene Verkehrsuntersuchung zugrunde zu legen, stellt keinen Mangel dar. Wie dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, führt die sehr geringe Verkehrszunahme durch das Vorhaben zu kaum merklichen Auswirkungen und wie daraus zu schließen ist, dürfte auch eine sehr viel höhere Verkehrszunahme aus dem Änderungsbereich zu keinen negativen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz führen. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung ist aus Sicht der Stadt Freilassing daher für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ausreichend. Eine Änderung des Gutachtens oder eine Planänderung sind nicht veranlasst.

Zu 4.) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Vorwurf einer Bagatellisierung bzw. eines Begründungsdefizites wird zurückgewiesen. Auf die Veränderung des Orts und Landschaftsbildes wird in der Begründung näher eingegangen und weitere Darstellungen zur Veranschaulichung werden ergänzt.

Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild ist zunächst hoch, da er jedoch durch eine qualifizierte Ortsrandeingrünung zusammen mit Gestaltungsvorgaben gemildert werden kann, kann die Erheblichkeit im Ergebnis als mittelschwer bezeichnet werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes, Beleuchtung und Werbeanlage getroffen, um den Baukörper möglichst gut in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden. Durch die vorgesehenen Pflanzungen im Norden und Osten gelingt es, die Bebauung bzw. das Gewerbegebiet in Richtung offene Feldflur einzugrünen und einen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

Angesichts der Bedeutung der Klimaschutzziele und der dem damit verbundenen Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden hält es die Stadt Freilassing für geboten, auch im Gewerbegebiet eine Nachverdichtung zu praktizieren und die bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen durch entsprechende Höhenentwicklung besser zu nutzen. Angesichts der im Gebiet bereits bestehenden Gebäudehöhen und des nach Westen hin ansteigenden Geländes erscheint die geplante Höhe in ihrer Längenausdehnung als durchaus vertretbar; das gilt auch für das entstehende Gebäudevolumen.

Daher kann hier dem Belang des Landschaftsbildes im Verhältnis zu den Klimaschutzzielen sowie den weiteren städtebaulichen Belangen wie auch der Sicherung gesunder Wirtschaftsstrukturen in der Stadt Freilassing ausreichend Rechnung getragen werden.

Die Ertragseinbußen durch die Verschattung eines geringen Teils der

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird im Vergleich dazu als hinnehmbar erachtet.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Zu 5.) Das Grundstück Fl.Nr. 2165/1 mit der bereits bestehenden Ortsrandeingrünung wird zur Verdeutlichung des Planungskonzeptes und zur Bildung eines einheitlichen Geltungsbereichs in diesen einbezogen. Dem Bestand sowie dem Inhalt der 10. Änderung entsprechend wird darauf Fläche für die Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot festgesetzt.

Zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken bezüglich der internen Erschließung des Betriebsgeländes werden jedoch nicht geteilt. Die Baugrenzen müssen nicht zuungunsten einer funktionierenden Erschließung ausgenutzt werden, sie schaffen vielmehr einen angemessenen Rahmen für künftig ggf. notwendige Veränderungen, z.B. Vordächer an der bestehenden Halle. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

Zu 7.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung 9.3 wurde konkretisiert und „Planungs-recht“ durch „gesichertes Baurecht“ ersetzt.

Zu 8.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um die Gesamthöhe der Gebäude zu begrenzen, wird anstelle einer höchstzulässigen seitlichen Wandhöhe und der ausschließlichen Zulassung von Flachdächern eine höchstzulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Zu 9.) Die Frage wird wie folgt beantwortet: Die Baugrenzen sind so gezogen, dass ggf. notwendige Stützmauern sowie Böschungen innerhalb derselben errichtet werden können. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Zu 10.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken aber nicht geteilt. Es ist Stand der Technik, dass eine Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser auch in geneigten Flächen erfolgt. Dies geschieht durch eine kaskadenartige Aneinanderreihung von Mulden, deren Länge bzw. Höhe der Geländeanhöhung zwischen den Einzelmulden je nach Gefälle variieren. Bei der endgültigen Bemessung der Mulden und des erforderlichen Rückhaltevolumens wird dies berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Satzung, Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Im Gremium wird nachgefragt, wie die Gebäudehöhe genau definiert würde, also bis zu welchem Punkt die Gebäudehöhe gemessen würde.

Herr Brüderl führt auf, dass der höchste Punkt des Gebäudes gilt. Bei einem Satteldach beispielsweise der First und bei einem Flachdach die Attika.

Die Festsetzung wurde entsprechend geändert, um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein, da gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan nur mit einer entsprechenden Begründung möglich seien.

Beschlussvorschlag:

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

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen vom 21.09.2021

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

Stellungnahme:

Mit der 32. Änderung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die naturschutzfachlichen Unterlagen und der entsprechende Ausgleich sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

1. Die nicht überbauten oder als Lagerplätze angelegten Flächen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern gem. den Artenlisten (Ziffer 6.9 bis 6.11 der Satzung) zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten.
2. Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Eine Vollversiegelung von Stellplatzflächen ist unzulässig.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

3. Fläche zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser: Die Flächen zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sind als extensiv genutzte und in sonnigen Bereichen zusätzlich als artenreiche Wiesenmulden zu gestalten und zu nutzen. Der Einsatz von Dünger und Spritzmitteln ist untersagt. Mahd 2 - 3 x pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.

4. Extensive Dachbegrünung: Im Bereich der Erweiterungsfläche ist auf dem Dach des niedrigeren Gebäudekomplexes im Osten auf einer Fläche von ca. 1.400 m² eine extensive Dachbegrünung anzulegen und da sie eine naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahme darstellt, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Zu pflanzende Laubbäume (Arten gemäß Ziffer 6.9 6.10 der Satzung)

Ausgleich

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.235 m² (Bilanzierung siehe Umweltbericht) wird innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes jeweils auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 2024 und 2025 der Gemarkung Freilassing erbracht.

Ausgleichsfläche Teil 1 (Fl.Nr. 2024/Teilfläche - 2.547 m²):

Entwicklung einer mind. 10 m breiten Grünfläche im Norden und Westen mit einer mehrreihigen Gehölzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen (gebietseigene Herkunft), Arten gemäß 6.11. Das Gehölz ist zum Gebäude hin im Norden mit einer 2-reihigen und Westen mit einer 1-reihigen Baumpflanzung zu ergänzen aus standortgerechte heimische Laubbaumarten (gebietseigene Herkunft) Arten gem. 6.9. Entlang der Gebäude Anlage eines 3 m breiten Grünstreifens, der gleichzeitig der Versickerung von Oberflächenwasser dient, als extensive Wiesenflächen in Form einer Versickerungsmulde.

Im Südwesten Anlage einer Streuobstwiese (Arten gem. 6.9) über mäßig artenreichem bis artenreichem Extensivgrünland. Die Wiesenfläche ist mit artenreichem, standortgerechtem Saatgut (gebietseigene Herkunft) einzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd 2x jährlich). Das Mähgut ist abzufahren. Keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln. Bei Ausfall von Bäumen, Obstbäumen oder Gehölzen sind diese zu ersetzen.

Ausgleichsfläche Teil 2 (Fl.Nr. 2025/Teilfläche - 575 m²):

Anlage einer Obstwiese (Arten gem. 6.9) über mäßig artenreichem bis artenreichem Extensivgrünland. Die Wiesenfläche ist mit artenreichem, standortgerechtem Saatgut (gebietseigene Herkunft) einzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd 2x jährlich). Das Mähgut ist abzufahren. Keine Düngung,

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln. Bei Ausfall von Obstbäumen sind diese zu ersetzen.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden bzw. abzuschwächen, ist entlang der südlichen

Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 1786/20 während der gesamten Bauzeit auf der Erweiterungsfläche ein Reptilienschutzzaun gem. den Vorgaben der saP aufzubauen und zu unterhalten. Die zeitgerechte Ausführung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Zum Schutz von Fledermaus- und Vogelarten sind die Vorgaben zur Beleuchtung gem. 12.1 einzuhalten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

**5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht-
Bodenschutz-Altlasten vom 21.09.2021**

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

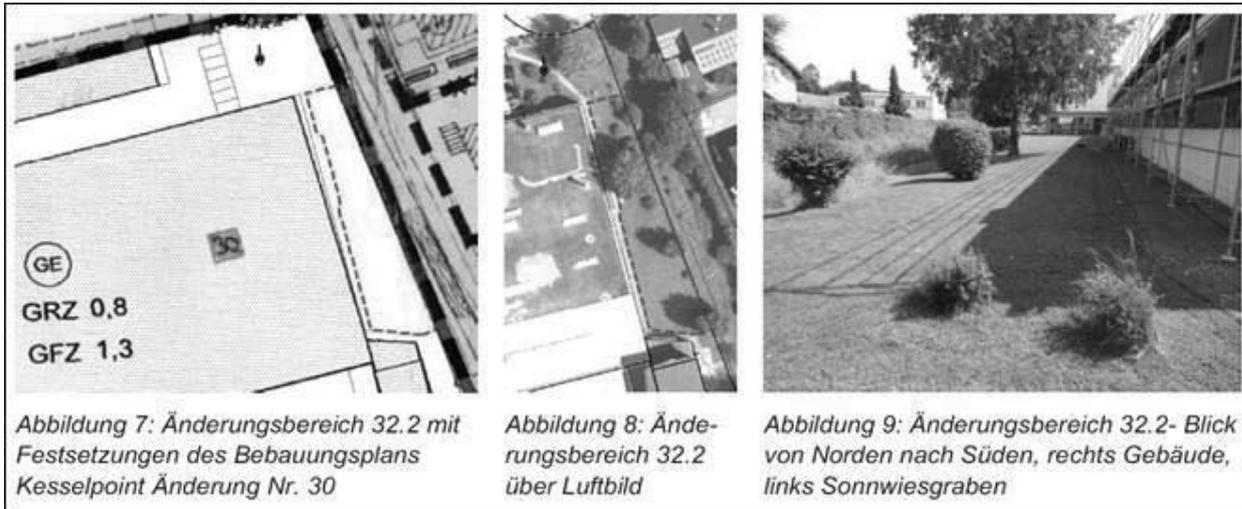
Stellungnahme:

In dem Teilbereich 32.2, der sich lt. Begründung „als Rasenfläche mit zwei Laubbäumen und einzelnen Sträuchern“ darstellt (S. 6/14), sind Ausgleichsflächen festgesetzt (Streuobstwiese). Gemäß Ziffer 2.1.6 des Umweltberichts ist die Teilfläche 32.2 bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Bisher ist auf dieser Fläche keine Bebauung (außerhalb der Baugrenzen), aber eine Versiegelung möglich. Mit der Änderung durch Festsetzung einer

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Ausgleichsfläche wird eine Aufwertung für den Boden erreicht (vgl. Ziffer 2.2.3 des Umweltberichts).



(Ausschnitt aus Ziffer 2.1.6 des Entwurfs des Umweltberichts vom 20.07.2021)
Mit Amtsblatt vom 15.12.2015 wurde das Überschwemmungsgebiet der Sur, Mittergraben und Sonnwiesgraben vorläufig gesichert und mit Amtsblattbekanntmachung vom 27.10.2020 bis 15.12.2022 verlängert. Das Festsetzungsverfahren wurde eingeleitet. Ein Teil der Teilfläche 32.2 liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und in der Hochwassergefahrenfläche für das Risikogewässer „Sonnwiesgraben“ HQextrem.



(Ausschnitt aus Umweltatlas vom 19.08.2021)

2015 wurde die Teilfläche 32.2 im Rahmen der 30. Änderung des Bebauungsplanes behandelt. Davor hat es sich bereits um eine Baugebietsfläche gehandelt. Das Verbot des § 78 Abs. 8 i.V.m. Abs. 1 WHG war daher damals (und ist heute) nicht einschlägig.

1. Anlass der Änderung

Die Firma Hawle plant auf ihrem Betriebsgelände die Errichtung einer dringend benötigten zusätzlichen Produktionshalle. Aufgrund der bereits vollständig ausgenutzten Geschossflächenzahl (GFZ) ist diese jedoch nicht genehmigungsfähig.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 2025, Gemarkung Freilassing, Stadt Freilassing, für das der gültige Bebauungsplan Gewerbegebiet festsetzt.

(Ausschnitt aus der Begründung zur 30. Änderung des Bebauungsplans Kesselpoint)

Bei der Bauleitplanung in einem bestehenden Bebauungsplangebiet sind daher von der Stadt Freilassing die Belange nach § 78 Abs. 3 WHG (für die vorläufige Sicherung) und nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG (HQextrem) abzuwägen.

Hinweise:

1. Im Umweltbericht wird unter Ziffer 2.1.4 zwar an sich richtig, dass kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist, angegeben, jedoch nicht erwähnt, dass es sich um eine vorläufig gesicherte Überschwemmungsfläche und einer Hochwassergefahrenfläche handelt.

2. Es fehlt eine Darstellung (und verbale Beschreibung) der Überschwemmungsflächen. Solche Flächen sollen gemäß § 9 BauGB nachrichtlich übernommen werden.

3. Bei der Nutzung bzw. Bepflanzung und Bewirtschaftung der Teilfläche 32.2 sind die Vorgaben aus §§ 78 und 78a WHG zu beachten. Hier verweisen wir insbesondere auf Ziffer 5 und 6 des § 78a Abs. 1 Satz 1 WHG.

Des Weiteren ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein sofort zu verständigen.

Abwägung:

Die Teilfläche 32.2 grenzt unmittelbar an den Sonnwiesgraben, liegt aber gegenüber dem Bachlauf deutlich erhöht. Von der Teilfläche 32.2 liegt deshalb nur ein sehr schmaler Streifen von max. 3 m Breite und einer Gesamtfläche von ca. 40 m² innerhalb der Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Ausdehnung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes wird im Lageplan vermerkt und in der Begründung sowie im Umweltbericht erläutert.

In die textlichen Festsetzungen wird eine Regelung mit aufgenommen, dass innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes eine Erhöhung oder Vertiefung der Geländeoberfläche nicht gestattet ist und das dort auch keine Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen, um den vorsorgenden Hochwasserschutz nicht zu gefährden. Durch diese Festsetzungen werden die Vorgaben des § 78a Abs. 1 Ziff. 5 u. 6 WHG berücksichtigt. Die geplanten Obstbaumpflanzungen befinden sich außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Die Stellungnahme zum Altlastenkataster wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht ist im Bebauungsplanentwurf enthalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung, Begründung und der Umweltbericht des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Im Gremium werden Bedenken in Bezug auf den Sonnwiesgraben geäußert.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass in Abstimmung mit den Nachbargemeinden eine Simulation beauftragt werden soll und mit der Feuerwehr ein Einsatzplan erarbeitet würde. Der Abflussquerschnitt soll langfristig gesichert werden.

Seitens des Gremiums wird zudem aufgeführt, dass eine große Fläche Extensivbegrünung vorgesehen sei, auf der eine Versickerung stattfinden könne.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Beschlussvorschlag:

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

**6. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23
Straßenverkehrswesen vom 21.09.2021**

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

Stellungnahme:

Es bestehen keine grds. Bedenken gegen die Bauleitplanung. Die Stadt Freilassing ist die zuständige Verkehrsbehörde. Wir weisen bzgl. Punkt 11.4 auf das Rundschreiben des Bayerischen Innenministeriums vom 16.10.2002, Nr. IC4/II B2/II B4-3612.33-13 bzgl. Werbung am Ort der Leistung hin.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Auswirkung der zulässigen Werbeanlagen auf die Sicherheit des Straßenverkehrs der Kreisstraße BGL 2 dürfte nicht zu befürchten sein. Die von der Kreisstraße sichtbare und für die Anbringung eines Firmenlogos in Frage kommende östliche Fassade des höheren Gebäudeteils (s. Abb. 11 der Begründung) liegt in ca. 350 m Entfernung zur Kreisstraße und ist nur mit einem gezielten Blick zur Seite wahrnehmbar. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

**7. Landratsamt Berchtesgadener Land, Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft
vom 21.09.2021**

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. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Stellungnahme:

Belange der kommunalen Abfallwirtschaft werden augenscheinlich nicht verletzt.

Da es sich um eine parzellenscharfe und v.a. anlassbezogene Planung handelt, möchten wir auf die Bestimmungen der GewAbfV sowie auf die Pflichtrestabfalltonne für Gewerbetreibende gemäß Abfallwirtschaftssatzung hinweisen. Bereits bei der Bauausführung sind entsprechende bauliche und organisatorische Maßnahmen zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

**8. Landratsamt Berchtesgadener Land, S030 Verkehrsmanagement
vom 21.09.2021**

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

Stellungnahme:

zur 32. Änderung und Erweiterung B-Plan Kesselpoint in Freilassing gibt es seitens Verkehrsmanagement keine Einwände. Gemäß Verkehrsgutachten der Fa. Gevas vom 17.07.2021 sind keine negativen verkehrlichen Auswirkungen der von der Fa. Hawle geplanten Bauvorhaben zu erwarten.

Positiv ist in der Begründung für die Bebauungsplanänderung auf Seite 10 bei Punkt 8 „Erschließung“ festzuhalten, dass aufgrund der Lage des bestehenden Gleises im Rahmen der von der Stadt Freilassing angestrebten Umstrukturierung der weiteren daran angrenzenden Flächen sowohl das Potenzial des Industriegleises als auch die Chancen für seine Nutzung noch zielgerichteter ausgebaut werden können.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

**9. Landratsamt Berchtesgadener Land, S030 Klimaschutzmanagement
vom 21.09.2021**

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

Stellungnahme:

Die 32. Änderung und Erweiterung des B-Plans Kesselpoint und die damit verbundenen Ziele der gewerblichen Innenentwicklung werden seitens des Klimaschutzmanagements begrüßt.

Im Kapitel 6b der Begründung ist aufgeführt, dass die Nutzung regenerativer Energien durch die „Ausstattung der nicht begrünten neu errichteten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen“ im Plangebiet berücksichtigt werden soll. Zur Konkretisierung dieser Maßnahme sollte eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB für Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Photovoltaik oder solarthermische Anlagen) bei der Neuerrichtung von Gebäuden geprüft werden.

Abwägung:

Die Fa. Hawle beabsichtigt, Anlagen zur Solarenergienutzung auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu installieren, wie auch auf den bestehenden Gebäuden bereits geschehen. Welche Flächen in welchem Umfang dafür u.a. aus technischen Gründen (z.B. Flächenbedarf für Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen mit ihren freizuhaltenden Zugängen o.ä.) zur Verfügung stehen werden, wird sich beim vorgesehenen Gebäudetyp erst im Zuge der weiteren Objektplanung zeigen. Eine Festsetzung konkreter Flächen im Bebauungsplan erscheint daher nicht geeignet.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

10. Staatliches Bauamt Traunstein vom 31.08.2021

Stellungnahme:

Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

11. Regierung von Oberbayern vom 26.08.2021

Stellungnahme:

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der an der Liegnitzer Straße ansässigen Hawle Armaturen GmbH geschaffen werden. Konkret vorgesehen ist die Errichtung eines neuen Warenausgangslagers, um interne Prozessabläufe zu optimieren. Dieses soll in Form eines Hochregallagers, unmittelbar im Anschluss an der Westseite des bestehenden Betriebsgeländes, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2024 der Gemarkung Freilassing, errichtet werden. Das derzeitige

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Warenausgangslager, das laut Angaben in den Planunterlagen weder in der verfügbaren Kapazität noch in den Prozessen den Anforderungen eines zeitgemäßen Warenausgangslagers entspricht, soll zukünftig zum Rohgusslager umfunktioniert werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2024/0 und 2024/1 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 2025/0, 2025/2 und 2165/0 der Gemarkung Freilassing. Er hat einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen sowie Straßenverkehrsfläche eine Größe von insgesamt ca. 1,8 ha, wovon der Erweiterungsbereich ca. 0,76 ha einnimmt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche, bisher unbebaute Teilbereich als Industriegebiet, der östliche, bereits bebaute Teilbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung soll der Geltungsbereich zur Gänze als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Zudem werden im Geltungsbereich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausgeschlossen.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll ein bestehendes Flächenpotenzial am nördlichen Stadtrand von Freilassing überplant werden, das konkret der Erweiterung eines dort ansässigen Betriebes dienen soll. Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen der 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.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auf eine möglichst schonende Einbindung des geplanten ca. 22 m hohen Hochregallagers in das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der Lage am Stadtrand besonders zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein Wohngebäude im Außenbereich. Östlich des Plangebiets, jenseits des Sonnwiesgrabens, befindet sich weitere Wohnbebauung. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft wurde im Zuge des vorliegenden Bauleitplans eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In deren Rahmen wurden die Vorbelastung aus den bereits bestehenden, umliegenden Industrie- und

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Gewerbegebieten sowie die Auswirkungen auf den Straßenverkehr schalltechnisch untersucht und beurteilt.

Ob die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der accon GmbH vom 20.07.2021 zutreffen und die im Planentwurf getroffene Festsetzung von Emissionskontingenten ausreicht, 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 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

12. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 14.09.2021

Stellungnahme:

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.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

13. Kreisbrandrat Josef Kaltner vom 23.08.2021

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

Stellungnahme:

Belange des Brandschutzes sind mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kesselpoint" nicht betroffen.

Es ergeht somit keine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren. Die Belange „Löschwasserversorgung“ und „Flächen für die Feuerwehr“ werden im Bauverfahren behandelt, da hierzu der Informationsgehalt eines Bebauungsplans für gewerbliche/industrielle Bauten zu gering ist.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

14. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 16.09.2021

Stellungnahme:

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

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

- entfällt -

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

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

Ein kleiner Bereich der östlichen Ausgleichsfläche (Grundstück Flur Nr. 2025) liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ100) des Sonnwiesgrabens.

Der überplante Bereich wird laut dem der vorläufigen Sicherung zu Grunde gelegten hydraulischen 2d-Modell, im Bereich der Ausgleichsfläche (Grundstück Flur Nr. 2025) bei einem HQ100 und HQextrem teilweise bis zu 0,50 m überschwemmt! Aus fachlicher Sicht ist eine Ausnahmegenehmigung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes notwendig. In diesem Zuge müssen die Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet mittels 2d-Modell ermittelt werden bzw. muss nachgewiesen werden, dass sich durch die Maßnahme keine maßgeblichen nachteiligen Veränderungen für Dritte ergeben.

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

Siehe 3.2

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

3.4.1 Einwendung

In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 9 WHG sowie Hochwasser-entstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie in Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

3.4.2 Rechtsgrundlagen

BauGB
§ 73 WHG,
§ 76 WHG

3.4.3 Möglichkeiten zur Überwindung

- 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

Die Grundwasserverhältnisse wurden durch ein geologisches Fachbüro erkundet. Uns liegen keine weiterreichenden Erkenntnisse dazu vor.

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.

4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet

- 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 Schlamm

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

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 selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Ausgleichsfläche 32.2 (Flur Nr. 2025) grenzt an der Ostseite unmittelbar an den Sonnwiesgraben ein Gewässer III. Ordnung an.

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich ist. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.

Die genehmigungspflichtigen Gewässer sind in der "Verordnung der Regierung von Oberbayern über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 13.02.2014 (Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 Seite 43 ff)" enthalten. Der Sonnwiesgraben ist mit der laufenden Nr. 387 in der oben genannten Verordnung aufgeführt. Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Gartenhäuser, Carports, Holzlegen, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, etc. Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

Ein kleiner Bereich der östlichen Ausgleichsfläche 32.2 (Grundstück Flur Nr. 2025) ist bei einem HQextrem im Sonnwiesgraben betroffen.

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet - entfällt -

4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

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.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

4.3.2 Niederschlagswasser

Mit den Festsetzungen besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir weisen darauf hin, dass das DWA Arbeitsblatt A102 Teil 2 bei Einleitungen in oberirdische Gewässer heranzuziehen ist. Für die hier vorgesehene Versickerung sind die qualitativen Anforderungen im DWA Merkblatt M153 geregelt. Wir bitten die Stadt, 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. 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.

Abwägung:

Zu 3.2 Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet
Die Einwendung wird zurückgewiesen. Die fachliche Einschätzung des Erfordernisses einer Ausnahmegenehmigung erscheint nicht zutreffend. Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes die Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage nicht verändert und es werden dort auch keine Strauch- oder Baumpflanzungen vorgenommen mit denen evtl. erhöhte Rauheiten und damit veränderte Fließwiderstände hervorgerufen werden könnten. Die Fläche wird auch künftig als Wiesenfläche mit regelmäßiger Mahd (2x/Jahr) und Abfuhr des Mäh-gutes genutzt. Negative Auswirkungen auf Dritte können so ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung durch eine hydraulische Berechnung ist nicht erforderlich,

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

da sich keine der bei einer solchen Berechnung herangezogenen Bedingungen gegenüber der Ausgangssituation ändert. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

Zu 3.4.1 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sowie das Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) werden im Lageplan sowie in der Begründung und im Umweltbericht vermerkt und beschrieben.

Zu 4.1.1 Grundwasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst.

Zu 4.1.2 Wasserversorgung

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

Zu 4.2.1 Starkniederschläge

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist bereits nahezu gleichlautend als textlicher Hinweis im Änderungsentwurf enthalten; der Bauwerber ist angehalten in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und dafür verantwortlich, dass sich Falle eines Starkniederschlagsereignisses durch seine Baumaßnahmen keine nachteilige Veränderung für Ober- und Unter-lieger ergeben

Zu 4.2.2 Oberflächengewässer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der 60 m Bereich wird im Lageplan vermerkt und in der Begründung entsprechend erläutert.

Zu 4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ_{extrem})

Der Belang wird bereits unter Nr. 3.2 und 3.4.1 gewürdigt. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

Zu 4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

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.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Zu 4.3.2 Niederschlagswasser

Der Hinweis im Bebauungsplan wird korrigiert (DWA Merkblatt M153 anstelle DWA Arbeitsblatt A102). Die Entwässerungsplanung wird frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Zu 4.3.3 Regenwassernutzung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist dadurch nicht veranlasst.

Zu 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Altlasten sind auch dem Landratsamt nicht bekannt. Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht ist im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Satzung, Planzeichnung, Begründung und der Umweltbericht des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

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

15. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 10.09.2021

Stellungnahme:

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.

Die Stadt Freilassing möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes schaffen. Damit wird die Zukunftsfähigkeit des bestehenden Gewerbegebietes in Freilassing gesichert und dem Betrieb der Neubau eines Warenlagerhauses ermöglicht.

Grundsätzlich unterstützen und begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Freilassing.

Mit dem dargelegten Planvorhaben besteht aus Sicht des Handwerks Einverständnis.

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich angrenzend Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht in ihrem Betriebsablauf und ordnungsgemäßen Wirtschaften nicht eingeschränkt oder gefährdet werden dürfen. Dies gilt auch für den dazugehörigen Betriebsverkehr.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Förderung des Handwerks gehört zu den Zielen der Stadt Freilassing, eine Gefährdung oder Einschränkung von Handwerksbetrieben und deren Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planung ist nicht zu erkennen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

16. Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 15.09.2021

Stellungnahme:

mit E-Mail vom 16.08.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

**17. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom
20.09.2021**

Stellungnahme:

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen das Planvorhaben sprechen. Vielmehr ist die Erweiterung zu begrüßen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

**18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich
Landwirtschaft vom 20.09.2021**

Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Jedoch ist eine pauschale Hinnahme der Ertragseinbußen, hervorgerufen

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

durch die Beschattung, aus landwirtschaftlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Bei einer Gebäude-höhe von bis zu 21m ist mit erheblichen Einbußen zu rechnen. Die Ertragseinbußen sind zu quantifizieren und monetär auszugleichen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der finanzielle Ausgleich für die Ertragseinbußen wird parallel zum Bauleitplanverfahren privatrechtlich geregelt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

19. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 05.10.2021

Stellungnahme:

Am Westrand des Änderungsbereiches verläuft derzeit ein Feldweg, der insbesondere von Spaziergänger stark frequentiert wird. Auf dem Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim ist der Weg von Haberland bis zur Nord-West-Ecke des Flurstücks 2024 Gemarkung Freilassing gewidmet und im Besitz der Gemeinde. Es wäre daher wünschenswert, dass der Erhalt des Weges wenigstens in Fußwegbreite entlang der Westgrenze zumindest auf Ebene des Bebauungsplanes gesichert wird.

Wir weisen darauf hin, dass es durch die sehr große zulässige Gebäudehöhe zu einer starken Verschattung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen in unserem Gemeindegebiet kommt. Für die dadurch entstehende Wertminderung sollte parallel zur Änderung des Bebauungsplans eine einvernehmliche Einigung zwischen den Eigentümern der landwirtschaftlichen Flächen und dem Bauwerber erzielt werden, um mögliche Schadenersatzforderungen zuvorkommen.

Bei den Festsetzungen zu den Werbeanlagen bitten wir darum, auch für das Baufeld 51 Werbeanlagen an der Nordfassade auszuschließen, da diese ebenfalls in die freie Landschaft hineinwirken würden.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Zu „Sicherung des von Spaziergängern genutzten Feldwegs“:
Der Feldweg ist auf dem Gebiet der Nachbargemeinde öffentlich gewidmet, um die anliegenden Felder im Gemeindegebiet erschließen zu können. Im Stadtgebiet wird er hierfür nicht benötigt. Er endet im Stadtgebiet zudem auf Privatgrund und findet keinen Anschluss an das städtische Straßen- und Wegenetz. Daher gibt es derzeit keinen Grund für eine öffentliche Widmung und entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan. Der Weg kann jedoch in der Natur erhalten bleiben und muss nicht beseitigt werden. Die Aufrechterhaltung des Weges steht der in diesem Bereich als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzten Anlage einer Wiesenfläche mit Obstbäumen nicht entgegen, zumal er sich an deren äußersten Rand befindet. Dem Wunsch der Gemeinde Saaldorf-Surheim nach Erhalt des Weges kann damit entsprochen werden.

Zu „Wertminderung der landwirtschaftlichen Flächen durch Verschattung“:
Der finanzielle Ausgleich für die Ertragseinbußen wird parallel zum Verfahren unter den beteiligten Grundeigentümern privatrechtlich geregelt.

Zu „Ausschluss von Werbeanlagen an der Nordseite auch von Baufeld 51“:
Werbeanlagen sind an der Nord- und Westseite ausgeschlossen, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering zu halten und zu vermeiden, dass die Höhe des geplanten Gebäudes auch noch betont wird. Da an der Nordseite des im Baufeld 51 bestehenden Gebäudes keine Werbeanlage vorhanden und von der Fa. Hawle auch in Zukunft nicht vorgesehen sind, kann die Regelung gemäß dem Wunsch der Gemeinde Saaldorf-Surheim auf den gesamten Geltungsbereich der Änderung ausgedehnt werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Satzung des Bauleitplanvorentwurfes ist entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Satzung ist anzupassen.

Sammelbeschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die vorgetragenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis. Abwägungen erfolgen wie vorgeschlagen. Die Planung wird wie im Einzelfall vorgetragen geändert.

Abstimmungsergebnis:

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

b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Der vorliegende **Entwurf** der 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ in der Fassung vom 09.11.2021 (**siehe Anlage 5 und 6 zu TOP 2**) mit **Begründung und Umweltbericht (siehe Anlage 7 und 8 zu TOP 2)**, jeweils in der Fassung vom 09.11.2021 wurden auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus wurde die bereits zur frühzeitigen Beteiligung erstellte Schalltechnische Untersuchung (**siehe Anlage 9 zu TOP 2**) sowie der Umweltbericht entsprechend der Einwände überarbeitet.

Alle grundlegenden Festsetzungen der Bebauungsplanänderung bleiben bestehen.

Planungskonzept:

Das Planungskonzept sieht weiterhin eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als GEE vor. Weiterhin sind zwei Baufenster festgelegt, deren zulässige Wandhöhe mit Planeintrag festgesetzt wird. Neben der Festsetzung von Flächen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden nördlich und westlich Flächen für die Ortsrandeingrünung vorgesehen, um der Lage des Erweiterungsbereichs am Rand des Gewerbegebiets im Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden. Ebenso werden an den Rändern der geplanten Gewerbegebietsflächen Flächen zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächen- und Niederschlagswasser im Planbereich vorgesehen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Der Teilbereich 32.2 dient als weitere Ausgleichsfläche, die genannte Ortsrandeingrünung wird ebenfalls dazu gerechnet. Um zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht die angestrebten Schallschutzziele verfehlen, werden Lärmkontingente festgesetzt. Bei der baulichen Gestaltung werden nur wenige Festsetzungen getroffen. Aufgrund der zulässigen Höhen sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering zu halten, wird eine einheitliche Farbgebung der Gebäudefassaden festgesetzt.

Durch die eingebrachten Einwendungen und Hinweisen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind **zusammenfassend folgende Änderungen** im Vergleich zum Vorentwurf veranlasst:

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Wasserwirtschaftsamt Traunstein:

- Vermerken und Beschreibung des Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebietes.
- Vermerken des 60m-Bereichs bei Oberflächengewässern im Bereich des Sonnwiesgrabens und entsprechende Erläuterung in der Begründung.
- Korrektur des Hinweises im Bebauungsplan auf das DWA Arbeitsblatt A 102 anstelle des DWA Merkblattes M153.

Landratsamt Berchtesgadener Land:

- Ergänzung der Begründung zur Thematik „Entwicklungsgebot“

AB 321 Immissionsschutz:

- Überprüfung der festgesetzten Immissionsrichtwerte
- Überprüfung und Korrektur der Immissionsrichtwerte für den Immissionsort 2 (Breslauer Straße 51; Betriebsleiterwohnhaus). Reduzierung der nächtlichen Zusatzkontingente für diesen Bereich, so dass, wie gefordert, eine Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse möglich ist.
- Änderung der Grundlage der Immissionsorte 6-9 (Bereich Wohnhäuser Untereicht) von Mischgebiet (MI) auf Allgemeines Wohngebiet (MI-WA). Somit werden die Immissionskontingente gesenkt. Eine Beeinträchtigung des bestehenden und des geplanten Gewerbes ist nicht zu erwarten.
- Die Festsetzung 9.3 (Nachweis und Einhaltung der Immissionskontingente) wird in Rücksprache mit dem Landratsamt konkretisiert.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen:

- Die Erläuterung des Eingriffes, der durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe stattfindet, wurde in der Begründung ergänzt und ausgebaut.
- Ergänzung der Begründung zur Thematik „Brandschutz / Löschwasserversorgung“
- Die Festsetzung der ausschließlichen Zulassung von Flachdächern in Kombination mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe wird mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe ersetzt.
- Ergänzung der Begründung zur Thematik „Ertragseinbußen durch Verschattung“
- Konkretisierung der Festsetzung Nr. 9.3
- Einbeziehung der Flurnummer 2165/1 mit der bereits bestehenden Ortsrandeingrünung in den Geltungsbereich. Es erfolgt eine Festsetzung einer Fläche für Ortsrandeingrünung.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten:

- Vermerken der Ausdehnung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes um den Sonnwiesgraben im Lageplan und Erläuterung in der Begründung sowie im Umweltbericht.
- Festsetzung einer Regelung, dass innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine Veränderung des Geländes sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht gestattet ist, so dass der Hochwasserschutz nicht gefährdet ist.

Gemeinde Saaldorf-Surheim.

- Der westlich des Plangebietes verlaufende Feldweg kann erhalten werden. Eine rechtliche Sicherung erfolgt jedoch nicht.
- Der Ausschluss von Werbeanlagen im Baufeld 51 wird als Regelung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ in der Fassung vom 09.11.2021 und die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 09.11.2021 zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

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

c) Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ ist die formelle 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 im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt:

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.11.2021 (**Anlage 5 und 6 zu TOP 2**)
- Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 09.11.2021 (**Anlage 7 und 8 zu TOP 2**)
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 09.11.2021 (**Anlage 9 zu TOP 2**)

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

- Verkehrsuntersuchung in der Fassung vom Juli 2021 (**Anlage 11 zu TOP 2, unverändert zur frühzeitigen Beteiligung**)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 29.06.2021 (**Anlage 10 zu TOP 2, unverändert zur frühzeitigen Beteiligung**)
- Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 09.11.2021 und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 09.11.2021 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes, Aufstockung - 2. Obergeschoss auf dem Grundstück FINr. 1342/6, Teisenbergstraße 7

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

Die Eigentümerin der Grundstücke FINrn. 1342/6 und 1342, Teisenbergstr. 7, hat am 15.09.2021 einen Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes, Aufstockung – 2. Obergeschoss eingereicht.

Über dem bereits bestehenden 2-geschossigen Bürogebäude soll in einem Teilbereich ein 3. Vollgeschoss errichtet werden. Das Bestandsgebäude hat eine Länge von 53,78 m, eine Tiefe von 12,74 m und eine Höhe von 7,44 m.

Auf dem nördlichen Gebäudeteil soll ein 3. Geschoss mit den Maßen 31,22 m x 12,74 m errichtet werden. Die Höhe in dem aufgestockten Bereich würde 11,15 m betragen.

Durch die Neuerung des Abstandsflächenrechts, Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung, können die Abstandsflächen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die GRZ bleibt unverändert bei 0,22, die GFZ erhöht sich von 0,44 auf 0,56.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen von 33 werden auf dem Grundstück nachgewiesen, es sind 37 Stellplätze vorhanden.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke FINrn. 1342/6 und 1342 an der Teisenbergstr. 7 liegen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bei der Ermittlung der näheren Umgebung ist festzustellen, dass sich im Osten der Lidl-Markt befindet und im Westen Wohnbebauung, die durch Bebauungsplan geregelt ist.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt durch die geplante Erweiterung unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich jedoch nicht in die nähere Umgebung ein, da kein Gebäude in der Nachbarbebauung eine Wandhöhe von 11,15 m aufweist. Im Plan E02 ist die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude dargestellt. Die Wandhöhen der umliegenden Gebäude schwanken von 430,18 m über NN bis 433,10 m über NN. Die Oberkante der Attika der geplanten Aufstockung liegt bei 434,16 m über NN.

Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetrieb dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Bürogebäude der Max Aicher GmbH & Co. KG, das einem Gewerbebetrieb dient, ist in zulässiger Weise errichtet worden und soll im Rahmen des vorliegenden Bauantrags erweitert werden.

Nach Ansicht der Bauverwaltung ist die Erweiterung städtebaulich vertretbar. Das Vorhaben ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar, insbesondere, weil die neugeregelten Abstandsflächen eingehalten werden. Des Weiteren liegen die Nachbarunterschriften der anliegenden Grundstücke FINrn. 1331/4, 1337, 1342/7 und 1342/8 vor.

Nach Ansicht der Stadtverwaltung würde durch die Aufstockung dieses Einzelfalls kein Bezugsfall entstehen. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass im angrenzenden Wohngebiet Gebäude mit drei Vollgeschoßen entstehen, da Flachdächer ausgeschlossen und eine GFZ festgesetzt ist.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen in der Planung sowie die Ansichten nicht korrekt dargestellt seien und das Landratsamt dies ggf. bemängeln könnte. Ansonsten spreche aber nichts gegen die Erteilung des Einvernehmens.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 15.09.2021 zur Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes, Aufstockung – 2. Obergeschoss auf den Grundstücken FINrn. 1342/6 und 1342 an der Teisenbergstr. 7 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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 15.09.2021-03.11.2021 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 5.1** beigelegt.

Dritter Bürgermeister Hartmann erkundigt sich nach dem Vorhaben in der Jahnstraße 7.

Herr Drechsler erklärt, dass das Landratsamt das Vorhaben zunächst beanstandet hätte, da die Abstandsflächen nicht eingehalten werden und keine Abstandsflächenübernahme der Nachbarn vorgelegen habe. Nun liegt die Abstandsflächenübernahme seitens der Nachbarn vor und der Bauantrag wurde an das Landratsamt zur Entscheidung weitergeleitet.

Stadtratsmitglied Rilling würde gerne wissen, was es mit den aufgeführten Mobilfunkstationen auf sich hätte.

Herr Drechsler antwortet, dass dies bereits in einer der letzten Sitzungen angekündigt worden sei. Hierbei handle es sich um die Verlegung von Kabeln, wobei eine Unterquerung des Mühlbaches notwendig sei.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 12
vom 9. November 2021
- öffentlich -

4.2 Information aus der Verwaltung: Bauvoranfrage zur Errichtung einer 6-gruppigen Kindertageseinrichtung in Verbindung mit einer Wohnanlage mit Tiefgarage an der Schlesierstraße, FINr. 1772/352

Vorstellung und Erläuterung der der Bauvoranfrage zu Grunde liegenden Planung **(Anlagen 1-6 zu TOP 4.2)**.

Die Bauvoranfrage ist am 21.10.2021 in der Bauverwaltung eingegangen. Um schnellstmöglich die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit (insbesondere hinsichtlich der geplanten Art und des Maßes der baulichen Nutzung) zu klären, wurde das gemeindliche Einvernehmen am 25.10.2021 auf dem Verwaltungsweg erteilt und noch am selben Tag persönlich zur Unteren Bauaufsichtsbehörde gebracht.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:45 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 07.12.2021 genehmigt.

Freilassing, 01.12.2021
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.