



Projekt-Nr. 4671-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## 40. Änderung des Flächennutzungsplans

**„Gewerbegebiet, Mischgebiet und All-  
gemeines Wohngebiet Eham“**

Stadt Freilassing



### Teil B: Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf i. d. F. vom 23. Januar 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Vorentwurf	4
1.4	Entwurf	4
1.5	Feststellungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Anlass</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Aktuelle Nutzung und Umgebung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungsziele</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Wasserrecht</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>Landschaft und Naturschutz</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Immissionsschutz/Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>14</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>13</b>
<b>15</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
15.1	Einleitung	13
15.1.1	Rechtliche Grundlagen	13
15.1.2	Kurzdarstellung der Planung	13
15.1.3	Ziele, Festsetzungen und Standort der Flächennutzungsplanänderung	14
15.1.4	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	14
15.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	15
15.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
15.4	Kumulative Auswirkungen	18
15.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	19
15.6	Räumliche Planungsvarianten	19

15.7	Voraussichtliche Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen und Katastrophen zu erwarten sind	20
15.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	20
15.9	Monitoringkonzept	20
15.10	Allgemeine Zusammenfassung	20
<b>16</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
<b>17</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>22</b>
<b>18</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>22</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>23</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>24</b>

## 1 Aufstellungsverfahren

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung vom 24. September 2019 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet Eham" beschlossen. Da sich maßgebliche Inhalte verändert haben und um eine übersichtliche Situation herstellen zu können, wurde die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung durch den Stadtrat der Stadt Freilassing am 4. Dezember 2023 neu beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.3 Vorentwurf

In der Sitzung vom ..... beschloss der Stadtrat dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Freilassing statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### 1.4 Entwurf

In der Sitzung vom ..... beschloss der Stadtrat dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf in der Fassung vom ..... lag in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Freilassing gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

## 1.5 Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am ..... die 40. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

## 2 Anlass

Die Stadt Freilassing beabsichtigt im Norden des Stadtgebietes, im Ortsbereich Eham, die Entwicklung von gewerblichen Baugebieten sowie Wohn- und Mischgebieten mit sukzessiver Umsetzung in einem Umfang von ca. 15 ha. Die geplanten gewerblichen Baugebiete befinden sich nördlich und westlich der Kr BGL2 im nördlichen Anschluss des bebauten Ortsbereiches von Freilassing sowie südlich des Ortsteils und Weilers Eham.

Südöstlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich der bereits bebaute und teils als Mischgebiet genutzte Bereich am Sommerweg. Dieser wird im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung in ein Mischgebiet überführt und um den nördlich und westlich anschließenden Bereich, wie in der Planzeichnung dargestellt, teils erweitert und teils um eine öffentliche Grünfläche und ein allgemeines Wohngebiet ergänzt.

Die günstige verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße BGL 2 mit nahem Anschluss an die B 20 bietet der Stadt Freilassing ein Entwicklungspotenzial für gewerbliche Baugebiete, welches durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung realisiert werden soll. Die Stadt Freilassing sieht in der Ausweisung dieser gewerblichen Baugebiete die Möglichkeit eines bedeutenden gewerblichen Entwicklungspotenzials für ihre Gemeinde. Aufgrund der attraktiven Lage soll eine Standortstärkung der gewerblichen Zukunft der Stadt Freilassing forciert werden. Die Stadt Freilassing möchte mit dieser Flächennutzungsplanänderung eine längerfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Gewerbeansiedlungen an dem aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten günstigen Standort schaffen. Es bestehen konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben und deren Anforderungen an einen Betriebsstandort.

Die detaillierte Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Stadt Freilassing nimmt somit ihre planungshoheitliche Aufgabe wahr, die städtische Entwicklung zukunftsorientiert im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu steuern.

Die vorliegende FNP-Änderung vollzieht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung diese Umwidmung der Flächennutzung (vgl. Kap. „Eingriffsregelung“).

Für die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese werden im parallelen Bebauungsplanverfahren gesichert.

Ausführungen zu externen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Freilassing verfügt über einen seit dem 14. Dezember 1976 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Ortsteil Eham als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich gemäß des Regionalplanes der Region Südostoberbayern im Vorranggebiet 207K2 für den Abbau von Kies und Sand. Für das Plangebiet existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das geplante Baugebiet kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, weshalb eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

### 4 Aktuelle Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und wird durch einen Feldweg in zwei Hälften geteilt. Dieser Feldweg erschließt ein mittig gelegenes Kompostwerk mit einer Feldhecke als umlaufender Eingrünung (ca. 1 ha). Das Kompostwerk bildet eine Grube und liegt ca. 5 m unter der Geländekante. Südlich davon befindet sich ein kleineres Mischgebiet (ca. 2 ha). Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich im Norden und Westen fort. Im Süden wird das Gebiet durch die direkt anschließende Kreisstraße BGL 2 begrenzt. Um südwestlichen Bereich befindet sich an der Kreisstraße BGL 2 eine geschotterte Parkplatzfläche (ca. 0,17 ha). Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Kiesgrube.

### 5 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Südostoberbayern sind für das Plangebiet folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

#### Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

##### 1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (1. Juni 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

Die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen **Ziele** sind rechtsverbindlich und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie können nicht überwunden werden, lassen jedoch je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

**Grundsätze** des Landesentwicklungsprogrammes sind dagegen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessungsausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung vor allem zu berücksichtigen:

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

**(Z)** Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

**(Z)** Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

**(G)** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

- 1.2.2 Abwanderung vermindern

**(G)** Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

- 1.3.1 Klimaschutz

**(G)** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

- 1.4.1 Hohe Standortqualität

**(G)** Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

- 1.4.4 Kooperation und Vernetzung

**(G)** Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –

- vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie
- die Innovationsfähigkeit erhöht

werden.

- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
  - (G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
    - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
    - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
    - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
    - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - (Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
  - (G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
  - (Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 5.1 Wirtschaftsstruktur
  - (G)** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze
  - (Z)** In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.
- 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
  - (G)** Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
  - (G)** Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - (G)** Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

**(G)** Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

- 7.2.5 Hochwasserschutz

**(G)** Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 2. Regionalplan Region Südostoberbayern

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Er stellt die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung dar. Die Ziele des Regionalplanes basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern. Für das Plangebiet sind folgende Ziele des Regionalplanes Südostoberbayern zu berücksichtigen:

Die Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg sollen als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden (A 2.1).

Als grenzüberschreitender Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereichs wird Freilassing bestimmt (A 2.3.2).

Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden. Ihre Wohnfunktion soll nachhaltig verbessert werden

Insbesondere sollen im Mittelzentrum Freilassing die mittelzentralen Einrichtungen ausgebaut und ergänzt werden. Das Mittelzentrum soll in die Lage versetzt werden, zentrale Funktionen für den Stadt- und Umlandbereich Salzburg zu übernehmen. Neben der Ergänzung und Stärkung der zentralörtlichen Einrichtungen soll das Dienstleistungsangebot breiter gefächert und höher qualifiziert werden. Die Zahl der Arbeitsplätze soll insgesamt erweitert und ergänzt werden. Städtebauliche und funktionale Mängel sollen behoben und innerstädtische Verkehrsdefizite sollen beseitigt werden (A 1.4).

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden (B II 3.1).

Die Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden. Der Abbau der Bodenschätze soll in der Regel auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden (B V 6.2).

Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind (B V 6.2.1).

Als Vorranggebiete werden ausgewiesen:

- Vorranggebiete für Kies und Sand (K): 207K2 Stadt Freilassing

### **Fazit zur Landesplanung/Regionalplanung**

Die vorliegende Planung entspricht mit seiner Zielsetzung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Mit dem Standort am Ortsrand und direkt an der Kreisstraße BGL 2 wird auch dem Anbindungsgebot gemäß Ziel B 3.3 LEP Bayern 2018 direkt Rechnung getragen, wonach zur Vermeidung von Zersiedlungen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Da die benachbarte Kiesabbaufläche nicht tangiert wird, wird auch das Ziel B 5.2.1 zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze entsprochen.

## **6 Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden der Stadt Freilassing werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

## **7 Städtebauliche Aspekte**

Das geplante Gewerbegebiet soll dazu beitragen, die gewerbliche Entwicklung der Stadt Freilassing zu stärken und lokale Arbeitsplätze zu schaffen. Um die Gewerbenutzung in das Landschafts- und Siedlungsbild zu integrieren, sind im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens gestalterische Festsetzungen zu treffen, die u. a. die Höhe der geplanten Gebäude begrenzt.

Die direkte Umgebung des vorliegenden Änderungsbereiches ist im Süden durch die Kreisstraße BGL 2 geprägt. Zudem schließen sich nach Osten Kiesabbaubereiche an, die die gewerbliche Gebietsprägung verstärken. Durch die Ost-West-verlaufende Kreisstraße BGL 2 mit nahem Anschluss an die östlich nord-südlich verlaufende B 20 ist des Weiteren der Änderungsbereich anthropogen überprägt und verkehrstechnisch günstig erschlossen.

Die bereits bestehende sowie neu als Mischgebiet ausgewiesene südöstlich gelegene Überbauung vermittelt funktional zum südlich der Laufener Straße gelegenen, bestehenden Wohngebiet und zu den am östlichen Rand neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten.

Der Änderungsbereich stellt mit den zukünftigen Baugebieten ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet in einer standortgünstigen Lage dar. Schützenswerte Wohnnutzungen liegen in nicht direkt angrenzender Lage zum Gewerbegebiet. Ein Immissionskonflikt Gewerbe – Wohnen ist somit grundsätzlich nicht zu erwarten. Hinsichtlich des nördlich gelegenen Ortes Eham sind durch entsprechende Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten vorzusehen.

Baurecht soll innerhalb der geplanten Gewerbegebiete sukzessiv entsprechend dem Bedarf geschaffen werden.

## 8 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sowie allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

## 9 Erschließung

Die geplanten gewerblichen und gemischten Baugebiete befinden sich unmittelbar nördlich der Kreisstraße BGL 2, welche östlich des Plangebietes an die B 20 anschließt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausschließlich über einen Verkehrsknotenpunkt, der den Geltungsbereich sowie die Zufahrt zu den südlich gelegenen Ortsteilen mit der Kreisstraße BGL 2 verbindet. Damit wird eine kurze Verbindung zum übergeordneten Straßennetz unter Berücksichtigung der vorzusehenden Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Erschließung gesichert.

Die heute bestehende Zufahrt über den Sommerweg wird gesperrt, dies wird im parallelen Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Die Planung der inneren Erschließung der neu ausgewiesenen Gewerbegebiete erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Baubewilligungsverfahren, nachdem sich die Gewerbegebietsflächen über einen längeren Zeitraum entwickeln werden.

Gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz § 23 ist entlang des Fahrbahnrandes der Kreisstraße BGL 2 ein 15 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

## 10 Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand 207K2 gemäß der 5. Fortschreibung zu Bodenschätzen in der Region Südostoberbayern, der Geltungsbereich ist nicht tangiert.

Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind. Die Abgrenzung gegenüber dem bestehenden Kieswerk wird durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im parallelen Bebauungsplanverfahren gewahrt.

## 11 Wasserrecht

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden weder Wasserschutzgebiete noch konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz tangiert.

Die geplanten und bestehenden Baugebiete befinden sich außerhalb des östlich und jenseits der B 20 gelegenen Vorranggebietes für Hochwasserschutz entlang der Salzach.

## 12 Landschaft und Naturschutz

Der Änderungsbereich befindet sich auf der spätglazialen Niederterrasse entlang der Salzach. Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine naturschutzrechtlich geschützten

Vegetationsstrukturen vorhanden. Natura 2000-Gebiete sowie anderweitige Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Ebenso sind nach Arten- und Biotopkartierung für den Landkreis Berchtesgadener Land für den Änderungsbereich keine Einzelnachweise aufgeführt.

Direkt im östlichen Anschluss des Plangebietes befindet sich im Bereich der Kiesgrube ein nach der Arten- und Biotopkartierung lokal bedeutsamer Trockenlebensraum.

Das Plangebiet ist durch Umgehungsstraßen, Nasskiesabbau, Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlicher Nutzung bereits technisch geprägt.

Auf nachfolgender Bebauungsplanebene ist die Einhaltung der Vorgaben des europäischen Artenschutzrechtes durch die Planung in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nachzuweisen.

Die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Naturraum Salzachau gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm stellt nach Naturschutzrecht einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, der ausgleichspflichtig ist. Die Größenordnung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs ist in einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne zu ermitteln und festzulegen. Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und festzusetzen. Ebenso sind die Ausgleichsflächen mit den zugehörigen Entwicklungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und naturschutzfachlichen Bedeutung dieses Gebietes konkret zu bestimmen.

Die praktische Umsetzung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt stets nach einer detaillierten Bestandsaufnahme und Bewertung des (Biotop-)Bestandes und der Rahmenbedingungen sowie der Abschätzung und Bewertung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene von Bebauungsplanverfahren, d. h. nicht in FNP-Änderungsverfahren.

Insgesamt kann nach Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgebietes im Bebauungsplanverfahren eine vollständige Kompensation des Eingriffs gewährleistet werden. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den parallelen Bebauungsplan verwiesen.

Das Gewerbegebiet ist in den Randbereichen mit Übergang zur freien Landschaft (landwirtschaftlich genutzte Flächen) einzugrünen, um einen Übergang der geplanten baulichen Anlagen in den freien Raum zu schaffen. Ein- und Durchgrünungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

## **13 Immissionsschutz/Altlasten**

Bedingt durch die Nähe der Kreisstraße BGL 2 südlich und der B 20 östlich des Plangebietes ist bei den geplanten gewerblichen Baugebieten mit einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen zu rechnen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien sind in Bezug auf schützenswerte Nutzungen im Änderungsbereich in nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplänen näher zu untersuchen. Ggf. sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplänen hinsichtlich der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen festzusetzen. Gegenüber den Straßenbaulastträgern können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Im Sinne der Lärmvorsorge und des Immissionsschutzes sollen innerhalb der geplanten gewerblichen Baugebiete Betriebsleiterwohnungen u. ä. ausgeschlossen sein sowie Betriebe, die der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, nicht zulässig sein.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) bekannt.

## **14 Bodendenkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## **15 Umweltbericht**

### **15.1 Einleitung**

#### **15.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der Vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

#### **15.1.2 Kurzdarstellung der Planung**

Geplant ist die Entwicklung gewerblicher und gemischter Baugebiete nördlich der Kr BGL 2. Planungsrechtlich sind die Flächen derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftliche Flächen sowie bereits überbaute Flächen in Anspruch genommen.

Die Erschließung der gewerblichen Flächen kann über die südlich verlaufende Kreisstraße BGL 2 erfolgen.

### 15.1.3 Ziele und Standort der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel, entsprechend der angestrebten Nutzung ca. 7,27 ha als „Gewerbegebiet“, ca. 1,36 ha „Mischgebiet“, ca. 1,56 ha als „allgemeines Wohngebiet“ sowie ca. 0,68 ha als Grünfläche darzustellen.

In der Flächennutzungsplanänderung werden folgende, das Plangebiet charakterisierende Plandarstellungen getroffen:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Eingrünung des Plangebietes
- anbaufreier Streifen und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße BGL 2

### 15.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind. Entsprechend dem Charakter als vorbereitende Bauleitplanung erfolgt eine Darstellung der planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes nach dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes. In diesem Zusammenhang wird auf die Abschichtungsregelung des BauGB verwiesen.

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen

#### *Bauleitplanerische Berücksichtigung*

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird auf einen potenziellen Immissionskonflikt zwischen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straße) hinsichtlich schützenswerter Nutzungen auf den gewerblichen und gemischten Baugebiete hingewiesen. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn-, primär Arbeitsverhältnisse und Maßnahmen des gewerblichen Immissionsschutzes erforderlich sind.

- Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Das Plangebiet unterliegt zwar nicht einer naturschutzrechtlichen Schutzkategorie (auch Biotop der bayerischen Biotopkartierung im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen), ist jedoch wegen seiner Lage im Naturraum Salzachau gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm naturschutzfachlich bedeutsam.

#### *Bauleitplanerische Berücksichtigung*

In nachfolgenden Bebauungsplänen sind zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Um artenschutzrechtliche Aspekte zu behandeln, ist in nachfolgenden Bebauungsplänen ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu erstellen. Hinsichtlich der potenziell betroffenen Fauna/Flora sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene zu erarbeiten.

- **Regionalplan**

Die im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Kiesabbau dienen der Deckung des Bedarfs an oberflächennahen Rohstoffen in der Region. Darüber hinaus ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten.

Die potenzielle, spätere, nordwestlich gelegene Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes befindet sich teilweise in dem im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen Vorranggebiet für Kies und Sand 207K2. Eine Ausweisung dieser Erweiterungsfläche würde dem Regionalplanungsziel des Vorranggebietes Kies und Sand entgegenstehen, solange der abbauwürdige Kies im betroffenen Bereich nicht vollständig abgebaut ist. Vorliegend wird nicht in das Vorranggebiet eingegriffen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung*

Eine mögliche, spätere Erweiterungsfläche ist mit den regionalplanerischen Regelungen konform zu entwickeln.

## **15.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung.

Lärmvorbelastungen ergeben sich durch die südlich angrenzende Kr BGL 2.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Plangebiet gibt es gemäß dem vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum geplanten Gewerbegebiet „Eham“, Stadt Freilassing vom 16. September 2019 Hinweise auf vorkommende Fledermäuse sowie prüfungsrelevante Vogelarten, Reptilien- und Amphibienarten.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

An Bodentypen befinden sich im Plangebiet ackerbaulich überprägte Braunerden ohne Beeinflussung durch Grundwasser.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Hauptwindrichtung im Plangebiet liegt bei Südwest und West mit einer Häufigkeit von > 50 %. Das Plangebiet stellt im Verbund mit den umgebenden Ackerbauflächen ein Kaltluftentstehungsgebiet am Nordrand der Stadt Freilassing dar.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Ortsbildwirksam ist im Plangebiet die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche 4,4 ha und Intensivgrünland ca. 3,0 ha) sowie einem Kompostwerk mit umlaufender Eingrünung und einem kleinen Teich.

### **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Über das Vorhandensein von Kulturgütern liegen keine Erkenntnisse vor.

## **15.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben**

Die durch die vorliegende Planung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung als Flächen eines Kompostwerkes durch eine angestrebte gewerbliche und wohnbauliche Nutzung.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zur ansonsten möglichen bisherigen Nutzung aufgelistet und anschließend schutzgutbezogen abgehandelt.

Generell sind durch das geplante Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Schall- und Abgasimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Lichtimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Veränderung des Bodengefüges durch Verdichtung (baubedingt) und Versiegelung (anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagebedingt)
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung (anlagebedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

### **Schutzgut Mensch**

Zu den aus dem Plangebiet resultierenden Schallemissionen werden bei einer gewerblichen Nutzung zusätzliche nutzungs- und verkehrsbedingte Schallemissionen auftreten. Es muss gewährleistet sein, dass dadurch im Zusammenwirken mit den Vorbelastungen im Umfeld die für eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Um dies sicherzustellen, wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan das für das Plangebiet geltende Emissionskontingent auf das erforderliche Maß emissionsbeschränkt. Grundlage ist das in diesem Verfahren erstellte Schallgutachten.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als gering erheblich bewertet.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes führt die Änderung in gewerbliche Baugebiete und Wohnüberbauungen zu einer Nutzungsintensivierung. Zu beachten ist die Lage unmittelbar nördlich der KR BGL 2. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, amtliche Biotope sowie Natura 2000-Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Vorgängig wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum geplanten Gewerbegebiet „Eham“, Stadt Freilassing, vom 21. Dezember 2018 erstellt. Darin wird festgestellt, dass im Zentrum des Gebietes ein Kompostwerk mit umlaufender Eingrünung (ca. 1 ha) und einem kleinen Teich ist. Die umgebende Feldhecke besteht aus verschiedenen Weidenarten (*Salix spec.*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), Brennessel (*Urtica dioica*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Waldrebe (*Clematis spec.*).

Planungsbedingte Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden, soweit erforderlich im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren bilanziert und ausgeglichen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurde auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ein Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Zu potenziellen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten gemäß der aktuellen „Fachlichen Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ der Obersten Baubehörde (Stand 01/2015) wurden Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Vornutzung sowie der Lage des Plangebietes ist unter der Voraussetzung der genannten Festsetzungen eine Betroffenheit von dem speziellen Artenschutz unterliegenden Arten nicht erkennbar.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beziehen sich neben einer Bodenverdichtung während der Bauphase vor allem auf eine zusätzliche Versiegelung von Bodenoberfläche durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen überbauten Bereichen verloren.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche werden insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die gewerbliche Bebauung im Plangebiet entstehen weitere Flächenversiegelungen. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes tragen Minimierungsmaßnahmen und die Ausgestaltung von sonstigen Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise dazu bei, den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Auswirkungen auf den Grundwasserstand werden durch die angestrebte Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser minimiert.

Die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering erheblich einzustufen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Gegenüber der bisherigen, vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung entstehen durch die künftige gewerbliche und wohnbauliche Nutzung Belastungen für das Klima oder die Lufthygiene durch den Verlust des bestehenden Kaltluftentstehungsgebietes.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden als gering bewertet.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die gewerblichen und wohnbaulichen Gebäude im Plangebiet wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verändert.

Die Einsehbarkeit des Plangebietes beschränkt sich auf die umgebenden Siedlungsflächen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

### **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter werden als unerheblich eingestuft.

### **Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen**

Aussagen zu bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen, da dort konkretere Kenntnisse über die geplanten Nutzungen vorliegen. In der vorbereitenden Bauleitplanung können hierzu noch keine fundierten Aussagen getroffen werden.

## **15.4 Kumulative Auswirkungen**

### **Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)**

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert worden. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, sodass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinaus gehen.

**Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen**

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zur erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgebender Umgebung sind ggf. weitere mögliche Planungen oder Projekte, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen.

**15.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Folgende Maßnahmen (z. B. als Festsetzungen im Bebauungsplan) sind erforderlich, um planungsbedingte Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**Tab. 1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und betroffene Schutzgüter**

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch	Emissionsbeschränkung von Schallkontingenten
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Gestaltung der Baugebietseingrünung
Boden und Fläche	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Orts- und Landschaftsbild	Begrenzung der Gebäudehöhen

Ausgleichsmaßnahmen werden soweit erforderlich, im parallel aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen, die als Gewerbe- und Industriegebiete bisher für eine entsprechende Überbauung vorgesehen sind. Die Situation des Bestandes der Ausgleichsfläche entspricht weitestgehend dem des Plangebietes. Mit der Rückstufung in Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung werden Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechen im vergleichbaren Maß den Auswirkungen des Gewerbegebietes Eham. Aufgrund dieser Vergleichbarkeit entspricht die externe Ausgleichsmaßnahme einem qualitativ und quantitativ gleichwertigem Ersatz.

**15.6 Räumliche Planungsvarianten**

Die Gründe, warum die Flächennutzungsplanänderung wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Kr BGL 2.
- Die geplanten gewerblichen Baugebiete bilden zusammen mit dem im Osten befindlichen und neu geplanten Mischgebieten eine räumliche Einheit.
- Die mit einem Gewerbegebiet verbundenen Lärmimmissionen erfordern einen Standort abseits wohnbaulicher Nutzungen.
- Gewerbegebietsbezogener Verkehr ist ohne die Durchquerung von Siedlungsgebiet möglich.
- Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellten Gewerbegebiete stellen kein weiteres ausreichendes Entwicklungspotenzial dar. Durch die Entwicklung vorliegender gewerblicher Baugebiete soll ein gewerblicher Entwicklungsimpuls initiiert werden.

Aufgrund der o. g. Gründe und der Abwägung mit weiteren Standortalternativen hat sich die Stadt Freilassing dazu entschlossen, die gewerbliche Baufläche an der Kreisstraße BGL 2 vorrangig zu entwickeln und damit das städtebauliche Ziel zu verfolgen.

### **15.7 Voraussichtliche Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen und Katastrophen zu erwarten sind**

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der aktuell vorhandenen und künftig geplanten Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **15.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

### **15.9 Monitoringkonzept**

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Stadt die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Freilassing.

Aus der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich noch keine Relevanz für ein umweltbezogenes Monitoring. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt. Sie hat damit keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können. Ein Monitoringkonzept ist auf der konkreteren Ebene des nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplanes auszuarbeiten.

### **15.10 Allgemeine Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet und Mischgebiet Eham“ dar.

Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes werden für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes durchgeführt. Darauf

aufbauend erfolgt eine vorhabenbezogene Prognose des zukünftigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltauswirkungen einer Nullvariante.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden + Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	unerheblich

Entsprechend dem Planungsstand und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich durch die Darstellung des Plangebietes am vorgesehenen Standort geringe Umweltauswirkungen.

Es ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die nicht durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. minimiert oder ausgeglichen und ersetzt werden können, auszugehen. Damit sind die Planungen als umweltverträglich anzusehen. Auf der konkreteren Ebene nachfolgender Bebauungspläne ist auf Grundlage der detaillierteren Planung die Aussage vorliegender Umweltprüfung zu überprüfen.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

Da mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutz- und artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Mit den internen und externen Ausgleichsflächen wird ein gleichwertiger Ersatz geschaffen.

## 16 Ver- und Entsorgung

Auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung sind entsprechende Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen bzw. vorhandene Unterlagen auszuwerten. Eine flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers ist anzustreben. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 138 und A 117 zu berücksichtigen. Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, ist für die Versickerung des Niederschlagswassers ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt einzureichen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für die geplanten gewerblichen Baugebiete ist von einer ausreichend gewährleisteten Wasserversorgung auszugehen.

Ggf. erhöhte Anforderungen an den Brandschutz bzw. besonders wasserintensive Betriebe sind im Rahmen weitergehender Bebauungspläne zu berücksichtigen.

## 17 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Zufahrtsmöglichkeiten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehren in Bayern“ vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge (projektbezogen) sicherzustellen.

## 18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Albus Salzburg Verkehrsbetrieb GmbH
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Bereich Landwirtschaft)
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Bereich Forsten)
5. Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL)
6. Bayerischer Bauernverband (Geschäftsstelle Traunstein)
7. Bayernwerk AG
8. BBV Ortsverband Freilassing (z. Hd. Herrn Georg Auer)
9. Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH
10. Brandschutzdienststelle (Kreisbrandrat Josef Kaltner)
11. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Kreisgruppe BGL)
12. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Ortsgruppe Freilassing, z. Hd. 1. Vorsitzender Erich Prechtl)
13. BUND Naturschutz in Bayern e. V. J(BN)
14. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT)
15. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
16. Deutsche Telekom Technik GmbH
17. Deutscher Alpenverein e. V.
18. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
19. Fluglärm e. V. Interessensgemeinschaft zur Erhaltung der Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland
20. Freiwillige Feuerwehr Freilassing (z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann)
21. Gemeinde Ainring
22. Gemeinde Bergheim
23. Gemeinde Saaldorf-Surheim
24. Gemeinde Wals-Siezenheim
25. Handwerkskammer für München und Oberbayern
26. Hogger GmbH
27. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
28. Isartalverein e. V. München
29. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
30. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (z. Hd. Herrn Peter Friedrich)
31. Landesfischereiverband Bayern e. V.
32. Landesjagdverband Bayern e. V.
33. Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
34. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung)

35. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik)
36. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 321 Umweltschutz)
37. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 322 Wasserrecht/Gewässerschutz)
38. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 322 Wasserrecht/Bodenschutz)
39. Landratsamt Berchtesgadener Land (Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen)
40. Landratsamt Berchtesgadener Land (Fachbereich 31 z. Hd. Frau Haupt)
41. Landratsamt Berchtesgadener Land (Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen)
42. Landratsamt Berchtesgadener Land (Fachbereich Z3 Kommunale Abfallwirtschaft)
43. Landratsamt Berchtesgadener Land (Klimaschutzmanagement im Büro des Landrats)
44. Landratsamt Berchtesgadener Land (Verkehrsmanagement im Büro des Landrats)
45. PI Bad Reichenhall (z. Hd. Daniel Bäßler)
46. Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde)
47. Regierung von Oberbayern (z. Hd. Des Regionsbeauftragten für die Region 18)
48. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (Geschäftsstelle Region 18)
49. Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation
50. Salzburger Flughafen GmbH
51. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
52. Staatliches Bauamt
53. Stadt Freilassing, Sg. 1.2 Allgemeine Verwaltung, ÖPNV, Abfall
54. Stadt Freilassing, Sg. 2.4 Liegenschaften
55. Stadt Freilassing, Sg. 2.5 Beitragswesen
56. Stadt Freilassing, Sg. 3.2 Allgemeines Ordnungs- u. Sozialwesen
57. Stadt Freilassing, Sg. 5,2 Tiefbau
58. Stadt Freilassing, Sg. 5.3 Bauhof (auch Gärtnerei, Friedhof)
59. Stadt Salzburg/Magistrat
60. Stadtwerke Freilassing
61. Technisches Hilfswerk OV BGL
62. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
63. Verein zum Schutz der Bergwelt
64. Verkehrsclub Deutschland (VCD)
65. Wanderverband Bayern
66. Wasserwirtschaftsamt Traunstein
67. Wurzer Umwelt GmbH

## **19 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung**

- Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf in der Fassung vom 23. Januar 2024
- Teil B: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf in der Fassung vom 23. Januar 2024

**20 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 23. Januar 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

*Stadt Freilassing, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*