

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	
Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	ab 15:27 Uhr
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Jan-Michael Schmiz, Robert Drechsler, Daniel Beutel, Dr. Ulrich Zeeb, Helmut Wimmer, Roland Eckert, Michael Feil, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 18:17 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. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

T a g e s o r d n u n g

zugrunde:

1. 44. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenfeld am Naglerwald" für den Bereich südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenwegs;
 - 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
2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Georg-Wrede-Straße" an der Georg-Wrede-Straße zwischen Schlenkenstraße und Rupertussteg;
 - 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. Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes "Obere Feldstraße" im Bereich westlich der Oberen Feldstraße und innerhalb der Jacques-Offenbach-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
4. Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Seniorenheim in Studenten / Arbeiterwohnheim, Boardinghouse, Wohnungen und Büroräume auf dem Grundstück FlNr. 1325, Reichenhaller Straße 75

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

5. **Antrag von Stadtratsmitglied Barton vom 29.07.2020 auf Überprüfung der Sicherheits- und Verkehrssituation an der Vinzentiusstraße, an den Einmündungen der Richard-Strauss-Straße und Matulusstraße**
6. **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
7. **Informationen und Anfragen**
- 7.1 **Sachstand Änderung Bebauungsplan Kesselpoint**
- 7.2 **Informationen über Nutzung Rieschenwirt**
- 7.3 **Lüftung in der Mittelschule**
- 7.4 **Module für die Grundschule am Georg-Wrede-Platz**

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. 4
vom 23. September 2020
- 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:

- | |
|--|
| <p>1. 44. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenfeld am Naglerwald" für den Bereich südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenwegs;
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</p> |
|--|

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

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

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

Der ursprüngliche Bebauungsplan und die Änderungen setzen im Anschlussbereich an der Münchener Straße sowie den südlich anschließenden Flächen eine breitere Erschließungsstraße, als durch den beschlossenen Entwurf vorgesehen, fest. Das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplanes sah eine insgesamt zusammenhängende Straße mit Erschließung über die Münchener Straße vor. Mit der nun beschlossenen Konzeption ist eine Durchfahrung der Straße Sonnenfeld nicht mehr vorgesehen. Die Erschließung des südlichen Abschnitts der Straße Sonnenfeld ist über die Schillerstraße vorgesehen, sodass nördlich der Schillerstraße die Straße Sonnenfeld als zwei Sackgassen ausgebildet wird. Diese Konzeption ermöglicht es eine kleiner dimensionierte Verkehrsfläche zu planen.

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

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

Der Stadtrat billigte in seiner Sitzung vom 24.02.2020 den Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 18.02.2020 und beschloss die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung informierten Vertreter der VEWAG real GmbH als Eigentümerin des Flurstückes mit der Fl. –Nr. 1764/15 Gemarkung Freilassing die Stadt Freilassing darüber, dass bauliche Änderungen im Bereich des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. –Nr. 1764/15 Gemarkung Freilassing geplant sind und diese gemäß einem Vorbescheid nicht mit dem geltenden Planungsrecht konform sind. Entsprechend sei zur Realisierung des Baukonzeptes die Schaffung von angepasstem Planungsrecht grundlegend.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Die von der VEWAG real GmbH vorgesehene Konzeption bedingt nur vereinzelte Anpassungen der städtebaulichen Grundkonzeption des bestehenden Planungsrechtes. Die notwendigen Anpassungen können als städtebaulich sinnvoll erachtet werden. Bei der Anpassung handelt es sich insbesondere um die Aufhebung des Zwangs zur Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes. Die Verwaltung empfiehlt eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts anzustreben.

Auf Grund der direkten Nähe zur laufenden 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wurde die Aufnahme des Flurstückes mit der Fl. –Nr. 1764/15 Gemarkung Freilassing sowie die Aufnahme von Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1764/20, 260/2, 1764/15 und 1764/24 Gemarkung Freilassing in den vorgesehenen Geltungsbereich entsprechend der Anlage 1 zu TOP 1 in der Fassung vom 11.05.2020 und die Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren durch den Sonderausschuss zur Bewältigung der Coronakrise am 23.06.2020 beschlossen.

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 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ mit Begründung in der Fassung vom 18.02.2020 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 11.03.2020, bis einschließlich Montag, den 04.05.2020, im Rathaus öffentlich aus. Bis Montag, den 20.04.2020, wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt. Auf Grund der zu dem Zeitpunkt beginnenden bundesweiten Krisenlage erfolgte entsprechend eine Verlängerung der zuvor vorgesehenen Frist für die Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum Montag, den 20.04.2020. 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 11.03.2020, bis einschließlich Montag, den 04.05.2020, gingen 2 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

1. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. vom 10.03.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Renner,

der LBV bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren „44. Änderung des Bebauungsplanes Sonnenfeld am Naglerwald“. Da es sich rein um landwirtschaftliche Fläche handelt, die von dem, Verfahren betroffen sind, hat der LBV keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Es ist davon auszugehen, dass bei dem Verfassen der Stellungnahme ein Fehler erfolgte. Der LBV wird im Rahmen der formellen Beteiligung erneut angeschrieben, sodass die Möglichkeit zur Abgabe einer korrekten Stellungnahme gegeben ist.

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

2. Isartalverein e. V. vom 17.03.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

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

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Im Gremium wird nachgefragt, aus welchem Grund der Isartalverein überhaupt zu einer Stellungnahme aufgefordert wurde.

Herr Schmiz erklärt, dass alle bayernweiten Naturschutzverbände zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden. So sei man auf der sicheren Seite, da aufgrund der Beteiligung der Organisationen dann später ihrerseits kein Klagerecht bestehen würde.

Auf die Frage, um wie viele es sich dabei handeln würde, antwortet Herr Schmiz, dass es ca. 27 Organisationen seien.

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 02.03.2020 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				14.04.2020
Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18		X			
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18	X				20.04.2020
Staatliches Bauamt Traunstein	X				23.03.2020

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31, z. Hd. Herr Hartenberger	X				15.04.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)		X			
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)		X			
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X				15.04.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X				15.04.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	X				15.04.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft	X				15.04.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Verkehrsmanagement im Büro des Landrats	X				15.04.2020
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten	X				01.04.2020
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X			
Bayernwerk AG	X				24.03.2020
Deutsche Telekom Technik GmbH	X				21.04.2020
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	X				09.04.2020
Stadtwerke Freilassing		X			
Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X				13.03.2020
Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann		X			
PI Bad Reichenhall, z. Hd. Daniel Bäßler		X			
AWO Seniorenzentrum Bürgerstift		X			
Gemeinde Ainring		X			
Gemeinde Bergheim	X				02.04.2020
Gemeinde Saaldorf-Surheim	X				18.03.2020
Gemeinde Wals Siezenheim		X			

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr		X			
---	--	---	--	--	--

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 16 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

**1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen,
Wohnen vom 15.04.2020**

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

Stellungnahme:

Inhaltlich:

1. Laut Seiten 1 und 2 der Begründung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Erschließungsstraße und des Naglerwaldes (vgl. zum Naglerwald unter Punkt 6). Die Änderungssatzung trifft jedoch Regelungen zu Art, Maß und zur äußeren Gestaltung von Hauptgebäuden für überbaubare Grundstücksbereiche, die nicht innerhalb des Änderungsbereichs liegen (Weiteres zu diesen Festsetzungen unter Punkt 3). Dies ist widersprüchlich. Es ist auch nicht erkennbar, welches Ziel hiermit verfolgt wird. Es wird empfohlen, zur Rechtsklarheit mindestens die von der Änderung betroffenen Baugrundstücke vollumfänglich in den Geltungsbereich der Änderungssatzung aufzunehmen. Dies ist insbesondere zu empfehlen, da sich gegebenenfalls beim Baurechtsvollzug (z. B. Bauantragsverfahren) Probleme hinsichtlich der Bewertung durch unterschiedliche Festsetzungen in den verschiedenen Geltungsbereichen ergeben können. Wünschenswert wäre jedoch das Vorgehen nach Punkt 7.

Abwägung:

Der Geltungsbereich wird um weitere Flurstücke und Teilflächen von bereits enthaltenen Flurstücken ergänzt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die 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. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Stellungnahme:

2. Die Festsetzung D.1.2.1 setzt für WA2 eine GRZ von 0,25 fest. Im Planteil ist hier jedoch eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dies ist widersprüchlich und sollte klargestellt werden.

Abwägung:

Hier liegt ein Übertragungsfehler vor. Der durch unterschiedliche Festsetzungen für unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete herrührte. Eine Unterscheidung der GRZ ist jedoch städtebaulich nicht mehr notwendig. Die Festsetzung zur GRZ wird nun nicht mehr zwischen WA 1 und WA 2 unterschieden. Es wird für das WA eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

3. Die Festsetzung einer GFZ (vgl. Festsetzung D.1.2.2) und der Höhe baulicher Anlagen (vgl. Festsetzung D.1.2.3) erscheint nicht zielführend, da im Geltungsbereich der Satzung lediglich Stellplätze zulässig sein sollen. Selbiges gilt für die Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (vgl. Festsetzung D.2.1).

Abwägung:

Der Geltungsbereich der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wird um weitere Flurstücke und Teilflächen von bereits enthaltenen Flurstücken ergänzt. Hierdurch sind die genannten Festsetzungen nun als städtebaulich sinnvoll zu erachten. Die genannten Festsetzungen werden jedoch angepasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

4. Hinsichtlich Festsetzung D.1.3.2 ist nicht eindeutig erkennbar, wie die Stellplätze bei WA 2 erschlossen werden. Augenscheinlich erfolgt die Erschließung im nordöstlichen Bereich der FlNr. 1764/3. Dies sollte gegebenenfalls klarer herausgestellt werden.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten reicht hier fehlerhaft zu weit in Richtung Norden. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten wird in Richtung Süden reduziert.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

5. Die Festsetzung D.2.2 ist zu unbestimmt. Es sollte ergänzt werden, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten sind.

Abwägung:

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Die Geltung der Vorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO wird angeordnet.

Der alleinige Rückgriff auf den Art. 6 Abs. 5 Satz 1 könnte ggf. dazu führen, dass Abstandsflächen grundsätzlich 1H messen und das 16m-Privileg nicht genutzt werden dürfte.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

6. Bei Festsetzung D.3 zur Grünordnung handelt es sich u. E. wohl eher um ein Planungsziel, als eine konkrete Festsetzung i. S. d. Festsetzungskataloges des § 9 BauGB. Im Übrigen liegt der Naglerwald auch außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung unter Punkt D.3 wird aus dem Bebauungsplan als Festsetzung entnommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die 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. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Stellungnahme:

Verfahren:

7. Durch die Vielzahl an Änderungen (hier die 44. Änderung) besteht die Gefahr, dass der Bebauungsplan nicht mehr rechtssicher anwendbar ist.

Die Erhaltung des ursprünglich geplanten Ortsbildes sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung könnten nicht mehr gewährleistet sein und gegebenenfalls nicht mehr vollzogen werden, vgl. BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 - 4 C 3/90. Es wird daher empfohlen, den vollständigen Bebauungsplan neu aufzustellen und die tatsächlichen wie auch nunmehr geplanten Bedürfnisse zu erfassen, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Abwägung:

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

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

8. Es sollte überprüft werden, ob für im Planungsgebiet befindliche Grundstücke Bauwünsche bestehen, die mangels Vereinbarkeit mit dem aktuellen Planstand ein Planungserfordernis auslösen können.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

Im Plangebiet der 44. Änderung bestehen Bauwünsche von Eigentümern oder Nutzern. Diese sind der Stadt bekannt. Auf Grund dessen erfolgte die Aufnahme weiterer Teilflächen der Flurstücke mit den Fl. -Nrn. 1764/15, 1764/24 und 260/2 Gemarkung Freilassing sowie Teilflächen des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 1764/20 Gemarkung Freilassing in den vorgesehenen Geltungsbereich und die Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren durch Beschluss des Sonderausschusses zur Bewältigung der Coronakrise am 23.06.2020. Hier sind bauliche Änderungswünsche im Bereich der bestehenden Tankstelle bekannt, die flexiblere Festsetzungen notwendig machen. Die südlich der Tankstelle angrenzenden Flächen sind aus städtebaulicher Sicht keiner weiteren Änderung zuzuführen, da diese bereits nachverdichtet wurden und städtebaulich einheitlich wirken. Lediglich das bisher nicht nachverdichtete Grundstück mit der Fl.-Nr. 1764/3 wird im Rahmen der Erweiterung des Geltungsbereiches nun mit einer angepassten überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

Redaktionell:

9. Unter B.4.2 der Festsetzungen durch Planzeichen fehlt nach den Wörtern „Flächen“ und „Maßnahmen“ jeweils ein Komma.

Abwägung:

Die Bezeichnung wird durch folgende Formulierung ersetzt:
„Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die 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. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Auf Nachfrage aus dem Gremium bzgl. der festgelegten GFZ von 0,4, erläutert Herr Schmiz diese Festsetzung anhand des Bebauungsplanentwurfs.

Im Gremium wird auf die Stellungnahme verwiesen, dass der Naglerwald nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen würde bzw. eine Festsetzung bei der Grünordnung eher ein Planungsziel, als eine tatsächliche Festsetzung sei. Es wird nachgefragt, ob dann sichergestellt sei, dass der Wald verbleiben würde.

Herr Schmiz erklärt, dass der Wald entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sei. Jedoch sei die Festsetzung zur Pflege der Bäume etc. laut der vorliegenden Stellungnahme keine Festsetzung im Sinne des § 9 BauGB, sondern lediglich ein zu erreichendes Planungsziel. Dies ergebe sich auch grundsätzlich aus dem bayerischen Naturschutzgesetz.

Daraufhin wird seitens des Gremiums die Frage gestellt, durch wen kontrolliert würde, dass der Wald erhalten bleibt.

Herr Schmiz erklärt, dass planungsrechtlich hierzu keine Festsetzung möglich sei. Der Schutz des Naglerwaldes als Landschaftsbestandteil sei jedoch in einer Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land verankert. Zuständig für die Einhaltung bzw. Überwachung sei die untere Naturschutzbehörde.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321
Umweltschutz vom 15.04.2020

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

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

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

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz
und Jagdwesen vom 15.04.2020**

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

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Abwägung:

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

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23
Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) vom
15.04.2020

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

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden keine Bedenken oder Anregungen
erhoben.

Abwägung:

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

5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 3 Kommunale
Abfallwirtschaft vom 15.04.2020

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

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden keine Bedenken oder Anregungen
erhoben.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

6. Landratsamt Berchtesgadener Land, S020 Verkehrsmanagement
vom 15.04.2020

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

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Abwägung:

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

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

7. Staatliches Bauamt Traunstein vom 23.03.2020

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

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Staatsstraße 2104 welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen etc.) oder Erschließung notwendig werden von der Stadt zu tragen sind.

Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2104 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

8. Regierung von Oberbayern vom 14.04.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Planung

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungs-rechtlichen Zulässigkeit des nördlichen Teils der Straße „Sonnenfeld“.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Sonnenfeld am Naglerwald“ setzt im Anschlussbereich an die Münchener Straße sowie den südlich angrenzenden Flächen eine breitere Erschließungsstraße fest, als die 2019 beschlossene Straßenkonzeption. Im Zuge der Planung erhält der nördliche Teil der Straße „Sonnenfeld“ die Funktion einer Anliegerstraße und die östlich abzweigende Schillerstraße die Funktion einer Erschließungs- bzw. Zubringerstraße für die umliegenden Stadtgebiete. Im Rahmen der neuen Straßenkonzeption erfolgt eine Reduzierung der Verkehrsfläche. Die durch die vorgesehene Reduzierung freiwerdenden ungenutzten Flächen sollen einer Wohn- bzw. Mischbebauung zugeführt werden. Die Fläche entlang der Straße „Sonnenfeld“ im Südwesten soll als Teil des Landschaftsbestandteils „Naglerwald“ entsprechend gesichert werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von insgesamt ca. 0,3 ha. Hiervon nehmen die Straßenverkehrsflächen ca. 1.600 m², die geplanten Mischbauflächen (im Bereich der Flurstücke 1764/15, 1764/5 und 270/2) etwa 700 m², die vorgesehene Wohnbaufläche (im Bereich der Flurstücke 1764/4 und 1764/3) ca. 300 m² und die Waldfläche ca. 360 m² ein. Die 44. Änderung des Bebauungsplanes weicht geringfügig im Westen des Plangebietes von der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Dieser stellt diesen Teilbereich als Mischgebiet dar, wohingegen der Entwurf der Bebauungsplanänderung die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorsieht. Laut Planunterlagen soll der Flächennutzungsplan entsprechend im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters bitten wir um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der gegenständlichen Bauleitplanung an-gepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)).

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

9. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 20.04.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Freundliche Grüße

Abwägung:

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

Auswirkungen auf den 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

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

**10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein mit
Landwirtschaftsschule vom 01.04.2020**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 02.03.2020 (Az.: 6102.0.11) nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Von der o. g. 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ ist Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) mittelbar auf Flur-Nr. 1764/0 betroffen. Mit der Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Erschließungsstraße geschaffen.

Es wurden bereits bauliche Maßnahmen an der Verbindungsstraße durchgeführt. Dabei wurde im Bereich des Naglerwaldes die Straße mit Randsteinen vom Wald abgegrenzt. Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG ist dabei nicht betroffen. Diese Maßnahme wird von der unteren Forstbehörde am AELF Traunstein als positiv bewertet, da somit etwaige Pkw nicht mehr auf / in der Waldfläche auf der Flur-Nr. 1764/0 parken können.

Es wäre jedoch aus h. E. sinnvoll, dass der neue Randstreifen zum Naglerwald auf Flur-Nr. 1764/0 mit einem Park- bzw. Halteverbot beschildert würde. Probleme, welche sich durch parkende Pkw am neuen Randstreifen aus der Verkehrssicherungspflicht ergeben (durch herabfallende Äste oder Zweige bei Schnee oder Sturm), könnten somit minimiert werden.

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erteilt der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ das Einvernehmen.

Hinweis:

- Bei weiteren Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden (Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde, usw.).

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde erteilt der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ das Einvernehmen.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Das vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorgeschlagene Park- bzw. Halteverbot ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

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

11. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 18.03.2020

Stellungnahme:

Sachverhalt:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim wird von der Stadt Freilassing zur Stellungnahme bezüglich der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ aufgefordert. Der geplante Geltungsbereich der 44. Änderung des besagten Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Straße Sonnenfeld, südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenweges. Mit der geplanten Änderung wird die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Erschließungsstraße geschaffen. Folgende Ziele der Stadt Freilassing werden mit dieser Änderung angestrebt:

Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Erschließungsstraße zur Anpassung der verkehrlichen Erschließung an den Bedarf
Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch flächensparende Erschließungsform und Nutzung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur
Klimaschutz durch Anpassung an den Klimawandel und Vorsehung einer Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser
Erhalt und Sicherung eines Waldes

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim nicht betroffen sind. Es werden keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen vorgebracht. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim ist im weiteren Verfahren von der Stadt Freilassing nicht mehr zu beteiligen.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

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

12. Gemeinde Bergheim vom 30.03.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. 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

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

13. Bayernwerk Netz GmbH vom 24.03.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

14. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.03.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 06.03.2020 bei uns eingegangen.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

15. Energienetze Bayern vom 09.04.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung
Eine Erdgasversorgung ist möglich.

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. 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

Stadtratsmitglied Judl kommt um 15:27 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

16. Kreisbrandrat Josef Kaltner vom 13.03.2020

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. 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.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Im Gremium wird nachgefragt, warum von den Gemeinden Saaldorf-Surheim und Bergheim Stellungnahmen vorliegen, aber beispielsweise nicht von der Gemeinde Ainring.

Herr Schmiz erklärt, dass gemäß BauGB alle Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zu beteiligen seien. Bei diesem Bebauungsplanverfahren wurden alle umliegenden Gemeinden, auch die Gemeinde Ainring, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, obwohl darauf auch verzichtet hätte werden können, da hier mit keinen Auswirkungen auf die anderen Gemeinden zu rechnen sei. Die Gemeinde Ainring hat lediglich keine Stellungnahme abgegeben.

b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Die vorliegenden Entwürfe der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 23.09.2020 (siehe Anlage 4 zu TOP 1) mit der Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 (Anlage 5 zu TOP 1) 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 erfolgte eine weitere Anpassung im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungen und einer vorliegenden Projektplanung.

Der Entwurf der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 23.09.2020 sieht folgende Konzeption vor:

□ Erweiterung Geltungsbereich:

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

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 23.09.2020 (Anlage 2 zu TOP 1) mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 (Anlage 3 zu TOP 1) zu billigen.

Herr Schmiz führt auf, dass die Begründung nach der Sitzung noch formell geringfügig angepasst werden würde.

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass die Stadt mit der Änderung des Bebauungsplanes sowieso schon hinterherhängen würde, da in dem Bereich bereits die Häuser vorhanden seien und auch die Straße schon ausgebaut sei.

Herr Schmiz erklärt, dass durch die Erweiterung des Bebauungsplanes die gesamte Fläche überplant werden soll, damit für dieses Gebiet einheitliche Regelungen möglich seien. Zudem sollen für die GRZ und GFZ absolute Werte festgelegt werden, um städtebaulich auf die Gestaltung der Gebäude einwirken zu können.

Im Gremium wird nachgefragt, ob für die neue Bebauung bei der Tankstelle die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Herr Drechsler antwortet, dass sich die erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung richten würden. Eine Berechnung der erforderlichen Anzahl könne jedoch erst anhand einer konkreten Hochbauplanung erfolgen.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, warum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Straßenraum der Münchener Straße miteinschließen und aus welchem Grund diese Stellplätze entlang der Straße aktuell gesperrt seien.

Herr Schmiz erklärt, dass im Bebauungsplan auch öffentliche Verkehrsflächen festgelegt werden. Denn obwohl die Stadt nicht Eigentümer dieser Fläche sei, habe die Stadt trotzdem die Planungshoheit, diesen Bereich als Verkehrsfläche festzusetzen.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass die Stellplätze aufgrund einer Verkehrsanordnung des Staatlichen Bauamtes und des Landratsamtes gesperrt seien. Dies hänge wohl mit dem Sichtdreieck an dieser Stelle zusammen.

Ein Gremiumsmitglied weist darauf hin, dass die Festlegung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan vor allem für die Planungen für eine spätere Bebauung wichtig sei, um die Abstandsflächen ordnungsgemäß berechnen zu können.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 23.09.2020 mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2020.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ 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 23.09.2020 (siehe Anlage 2 zu TOP 1)
- Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 (siehe Anlage 3 zu TOP 1)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Sachverständigenbüro Dr. Christof Manhart in der Fassung vom 28.05.2020
- Schalltechnisches Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB in der Fassung vom XY.XY.XY
- Verkehrsuntersuchung der Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH in der Fassung vom 18.09.2020
- 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 Aufstellung der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 23.09.2020 und der Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

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

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

Der Stadtrat billigte in seiner Sitzung vom 01.08.2016 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 des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 25.07.2016 mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2016 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Donnerstag, den 10.11.2016, bis einschließlich Dienstag, den 13.12.2016, 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 Donnerstag, den 10.11.2016, bis einschließlich Dienstag, den 13.12.2016, gingen 4 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 09.12.2016

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Drechsler,

derzeit befindet sich der Vorentwurf des Bebauungsplans Georg-Wrede-Straße in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Als Grundeigentümer der Flurnummern 987 und 987/15 haben wir den Vorschlag geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Flur 987/15:

Durch die beiden äußert engen Baufenster ist das Grundstück nicht flexibel und zukunftsgerecht bebaubar. Möglichkeiten für Nebengebäude fehlen gänzlich, die Wandhöhe ist nicht ausreichend, um eine zukunftssträchtige Bebauung verwirklichen zu können.

Die für die Hausnummern 39 – 45 festgelegte großzügige Baugrenze, um einen Rahmen für eine mögliche dichtere Bebauung zu schaffen, möchten wir dringend auch für die Flur Nummer 987/15 in Anspruch nehmen. Bitte entnehmen Sie unseren Vorschlag einer Adaptierung des B-Planes der Anlage. Wir haben die Baugrenze verändert und die Wandhöhe auf 7,5 Meter erhöht, um einen Dachgeschossausbau zu ermöglichen. Auch sollten Nebengebäude (z. B. Garagen/Carport) bis 50 m² bis zu einer Traufhöhe von 3 m auch außerhalb des Baufensters, auch als Grenzbebauung zulässig sein, soweit die Abstandsregelung Art. 6 (9) BayBO eingehalten ist.

Flur 987:

Sinngemäß gilt obenstehendes auch für die Flur Nummer 987. Derzeit dient das Grundstück für einen Kindergarten. Eine kurzfristige anderweitige Entwicklung ist nicht vorgesehen. Der Kindergarten soll der Stadt Freilassing noch lange erhalten bleiben. Aber im Sinne einer Ausrichtung auf die Zukunft, sollte auch hier über eine größere Baugrenze Flexibilität in der Bebauung geschaffen werden. Das vorgeschlagene Baufenster ist für eine Zukunftsausrichtung nicht akzeptabel. (Baugrenzenregelung wie bei Hausnummer 39 – 45).

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Straßenbreite:

Die im Plan vorgeschlagene Straßenbreite, mit einer Fahrbahnbreite von 7,5 Meter, halten wir für überdimensioniert, ist sie doch geeignet täglich 20.000 Fahrzeuge zu bewältigen. Auch die Ausweitung des Straßenraumes auf 20 Meter im Bereich unserer Flurnummern ist nicht nachvollziehbar. Gerade bei Grundstück 987 wäre ein Teil des derzeitigen Wohnraumes so nicht mehr nutzbar. Wir belegen das gerne bei einem Lokalaugenschein.

Wir halten einen Straßenraum von neun Metern für eine innerörtliche Straße zur Erschließung eines Wohngebietes für ausreichend. (5,5 Meter Fahrbahn, rechts 1,5 Meter Fußweg, links 2 Meter Fußweg). Die Aufnahmefähigkeit einer solchen Straße ist für die zukünftigen Anforderungen ausreichend. Ansonsten haben wir eine Überdimensionierung, einen zu hohen Flächenverbrauch und Versiegelung.

Flur 976/29:

Dieses Grundstück übernimmt eine ganz wesentliche Lärmschutzfunktion für das gesamte Wohngebiet südlich davon. Auch wenn durch die Situierung der Räume der Kindergarten scheinbar unabhängig davon bebaut werden kann, sollte dieses Grundstück dringend möglichst in der gesamten Länge bebaut werden.

Ich bleibe bei meinem Vorschlag, dass ich um diese Lärmschutzfunktion zu erfüllen, auf dem Grundstück einen Lärmschutzwall errichten möchte. Wir sind dazu sofort zum Ankauf des Grundstückes bereit.

Geltungsbereich:

Das gesamte Gebiet der Schlenkenstraße, Staufenstrasse, bis zur Bahnhaltestelle Hofham stellt ein wichtiges Entwicklungsgebiet für die Stadt Freilassing dar. Seit längerer Zeit gibt es Vorschläge zur Beplanung, die Weiterentwicklung wurde erst kürzlich im Stadtrat beschlossen.

Um das Gebiet ab der Georg-Wrede-Straße über einen Bebauungsplan zukunftsweisend zu entwickeln, muss das südliche Planungsgebiet ebenfalls betrachtet und in den Geltungsbereich aufgenommen werden. (siehe dazu unsere Plandarstellung im Anhang)

Folgende Flurnummern sind davon betroffen:

1296, 992/1, 1303, 989, 1298/2, 992, 1295/4, 993/3, 1295/2, 1294/3, 1290, 1289/2, 1287/2, 1287/4, 1296/3, 1292/2, 1291/4, 1294/2, 1287/3, 1279/13, 993/4, 995/6, 1294/4, 1295/3, 1297/2, 1296/4, 1298/3, 995/5, 1313/1, 997 T, 1301/6, 1313 T, 1282/2 T

Sehr geehrter Herr Drechsler,
ich bitte Sie unsere Änderungsvorschläge in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sie geben uns damit die Möglichkeit flexibler Wohnraum auf den beiden

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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Flurstücken planen zu können und den gesamten Bereich des Planungsgebiets zukunftsweisend zu entwickeln.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

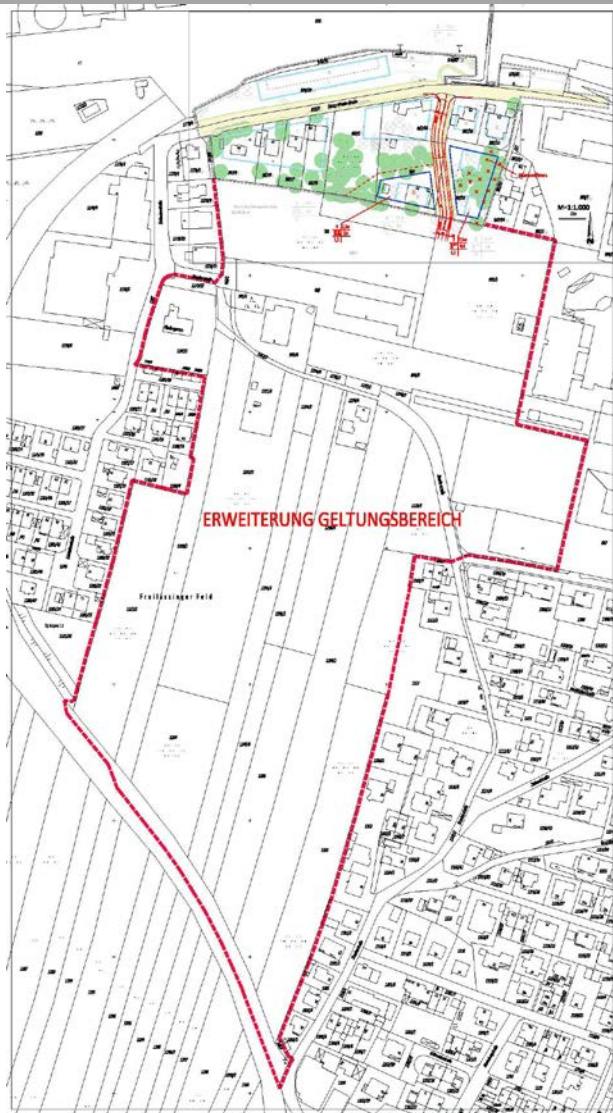
Anlagen zur Stellungnahme:





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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -



Abwägung:

Für eine Weiterführung der Planung nach Süden ist zunächst die Schaffung der hierfür notwendigen Grundlagen erforderlich. Solange ein Rahmenplan für das Gebiet noch nicht feststeht, kommt daher eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden nicht in Betracht. Auch für die von der Georg-Wrede-Straße abzweigende, nach Süden führende Erschließungsstraße ist damit keine ausreichende Grundlage gegeben. Deshalb ist sowohl die Erschließungsstraße selbst als auch die von ihr zu erschließenden Grundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Ein konkretes Planungserfordernis besteht nur für den Bereich der unmittelbar von der Georg-Wrede-Straße erschlossenen Grundstücke.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die 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. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Im Gremium wird hinterfragt, ob in diesem Verfahren überhaupt noch von einem beschleunigten Verfahren gesprochen werden könne, da der Aufstellungsbeschluss bereits 2011 gefasst wurde.

Herr Schmiz antwortet, dass es sich bei einem beschleunigten Verfahren lediglich um eine Verfahrensart handeln würde, bei der manche Verfahrensschritte verkürzt bzw. entfallen können. Die Art des Verfahrens hätte jedoch keine Aussagekraft bzgl. der tatsächlichen Dauer des Bauleitplanverfahrens.

Erster Bürgermeister Hiebl weist bzgl. der längeren Zeitspanne darauf hin, dass sich wesentliche Punkte geändert hätten. So sei es bei einzelnen Grundstücken zu Eigentümerwechseln gekommen und der Kindergarten Sonnenschein wurde errichtet.

Im Gremium wird aufgeführt, dass im beschleunigten Verfahren auf gewisse Prüfungen verzichtet werden könne und es wird nachgefragt, ob ein Verkehrsgutachten dann auch entfallen würde. Denn ein solches sollte auf jeden Fall gemacht werden.

Herr Schmiz erklärt, dass die notwendigen Dinge auch im beschleunigten Verfahren geprüft werden müssten, aber einzelne Dokumente wie z. B. der Umweltbericht entfallen können. Somit sei grundsätzlich auch die Verkehrssituation zu prüfen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 04.04.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Riesinger,
wie Herr Haidinger mit Ihnen bereits telefonisch besprochen hat, möchte ich einige Ergänzungen zu unserer Stellungnahme vom 09.12.2016 machen:

Georg-Wrede-Villa (Flur987):

Ausgelöst von der Bebauungsplan-Diskussion haben wir uns mit der Wrede Villa intensiver beschäftigt. Wir sind zum Schluss gekommen, dass dieses Gebäude nicht nur in unserem Portfolio, sondern für Gesamt Freilassing ein



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

schützenswerter Juwel mit interessanter Historie darstellt.
Es handelt sich um ein eindrucksvoller Solitär mit hoher architektonischer Qualität. Daher muss man ihm auch entsprechend Raum geben. (Fotos liegen bei)

Wir bitten Sie daher, unseren Vorschlag zur Adaptierung des Bebauungsplanes vom 09.12.2016 noch abzuändern. Wir haben im neuen Vorschlag der Villa mehr Raum (Abstand bis zu einem möglichen Gehsteig 10 Meter) gegeben. Damit ist die Villa in Ihrer Qualität gesichert, auch wenn die umliegenden Parzellen laut unserem Vorschlag bebaut werden. (siehe Beilagen Änderungsvorschlag)

Zur Straßenführung:

Da wir noch keine Informationen darüber erhalten haben, wie die Entwicklung des weiteren südlich liegenden Gebietes der Staufenstrasse aussehen soll, müssen wir die im B-Plan ausgewiesene öffentliche Widmung der Zufahrt über unsere Grundstücke 987/19 und 987/20 ablehnen. Derzeit kann diese Zufahrt ausschließlich der Erschließung unserer Grundstücke dienen und auch nur so im B-Plan ausgewiesen werden.

Eine Erschließung anderer Parzellen bzw. eine öffentliche Widmung kann erst besprochen und umgesetzt werden, wenn die südlichen Gebiete in einem Bebauungsplan in Entwicklung stehen und alle Erschließungsmöglichkeiten entsprechend geprüft sind.

Unsere weiteren Stellungnahmen zum Bebauungsplan Georg-Wrede-Straße vom 09.12.2016 bleiben selbstverständlich aufrecht (liegt in Kopie bei)

Ich bitte um Prüfung und um Absprache mit Herrn Haidinger oder Herrn Herrenreich.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Für eine Weiterführung der Planung nach Süden ist zunächst die Schaffung der hierfür notwendigen Grundlagen erforderlich. Solange ein Rahmenplan für das Gebiet noch nicht feststeht, kommt daher eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden nicht in Betracht. Auch für die von der Georg-Wrede-Straße abzweigende, nach Süden führende Erschließungsstraße ist damit keine ausreichende Grundlage gegeben. Deshalb ist sowohl diese als auch die von ihr zu erschließenden Grundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Ein konkretes Planungserfordernis besteht nur für den Bereich der unmittelbar von der Georg-Wrede-Straße erschlossenen Grundstücke.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 12.12.2016

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplanvorentwurf vom 25.07.2016 möchte ich mich kurz äußern:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem von den Eisenbahnanlagen erheblich mit geprägten Gebiet mit geringer Wohnbebauung.

Daher bitte ich zu prüfen ob in diesem Mischgebiet eventuell die Wandhöhen westlich von Fl. Nr. 987/5 ebenfalls mit 7,5 m festgesetzt werden können um für mögliche künftige Bauvorhaben bezüglich der Geschosshöhen mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu haben. Nördlich der Straße ist für Fl. Nr. 976/29 „Bananengrundstück“ eine Wandhöhe mit 9,0 m geplant.

Abwägung:

Maßgabe für die gegenüber dem Baufeld 1 um 1 Meter höher vorgesehene Wandhöhe von 7,5 m war die Sicherung des Bestands der Wrede-Villa (Fl.Nr. 987) und die Schaffung eines ausreichenden Spielraums für die damals noch bevorstehende Planung des neuen Kindergartengebäudes. Nachdem die Villa nicht mehr Gegenstand der Planung ist und das Kindergartengebäude mit einer Wandhöhe von ca. 6,3 m errichtet wurde, soll im gesamten Mischgebiet davon ausgehend eine höchstzulässige Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt werden. Diese liegt um ca. 1 m über der höchsten derzeit bestehenden Wandhöhe im Bereich der bestehenden Wohngebäude und bietet damit ausreichend Spielraum für An-, Um- und Ersatzbauten.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Landesbund für Vogelschutz (LBV) vom 27.11.2016

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. 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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2016 bzw. im Falle des Eisenbahnbundesamtes nachfolgend mit Schreiben vom 09.02.2017 und abweichender Frist bis zum 10.03.2017 um Stellungnahme gebeten:



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Behörden und Träger öffentlicher Belange	liegt vor	nicht vor	keine Stn	abweichende Frist bis	mit Schreiben vom
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	X				24.11.2016
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31, z. Hd. Frau Haupt	X				05.12.2016
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)		X			
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)		X			
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X				05.12.2016
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X				05.12.2016
Landratsamt Berchtesgadener Land, Klimaschutzmanagement im Büro des Landrats	X				05.12.2016
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 2 Finanzmanagement, Liegenschaften	X				05.12.2016
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten	X				11.11.2016
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X			
Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München	X			10.03.2017	07.03.2017
Bayernwerk AG	X				22.11.2016
Deutsche Telekom Technik GmbH	X				02.12.2016
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG		X			
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd	X				16.12.2016
Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X				13.11.2016

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 12 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31, Bauen und Planungsrecht vom 25.10.2017

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

Stellungnahme:

1. Der wirksame FNP als verbindlicher vorbereitender Bauleitplan stellt die Flächen nördlich der Georg-Wrede-Straße als Flächen für Bahnanlagen dar. Für das Teilgebiet nördlich der Georg-Werde-Straße entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf, der dort zum einen ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und zum anderen eine nicht-öffentliche Stellplatzfläche (ohne Angabe einer Baugebietsart nach den in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebieten) festsetzt, nicht aus dem wirksamen FNP. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten; der wirksame Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.
2. Bezugnehmend auf den Vorgang BV 1001-2014 (Dank/ehemaliges Gründerzentrum) ist in ortsplanerischer Hinsicht dringend zu empfehlen, das südlich gelegene Areal bis zur Staufenstrasse in die städtebaulichen Überlegungen mit einzubeziehen (insb. die FINrn. 989, 992, 993/3). Das Areal steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet und es besteht hier dringender Handlungsbedarf (vgl. Schreiben LRA v. 17.11.2014 an die Stadt Freilassing). Der in der Begründung zum BP-Entwurf auf S. 3 dargestellte Ausschnitt aus der 25. Änderung des FNP stellt für den südlichen Teil des Plangebiets und für die südlich angrenzenden Bereiche teilweise Grünflächen dar, was sicherlich nicht zielführend und z.T. als Planungsziel überholt sein dürfte. Das Planungserfordernis des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist zu beachten.
3. Die Stadt beabsichtigt, ausschließlich das als Baufeld 4 bezeichnete Grundstück als Standort für Kindergarten und Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern. Hierfür sieht das Städtebaurecht i.d.R. die Möglichkeit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mittels Planzeichen Nr. 4.1 der PlanZV vor. Die geplanten, dem Kindergarten zugehörigen, jedoch nicht auf dem Baugrund selbst liegenden Stellplätze auf Fl.Nr. 975/42 sollen der Gemeinbedarfsfläche baurechtlich konkret zugeordnet und entsprechend ausgewiesen werden.
4. Das als WA festgesetzte, als Baufeld 2 bezeichnete Baugebiet, planlich abgegrenzt durch die Georg-Wrede-Straße nördlich, durch die neue öffentliche Verkehrsfläche westlich sowie durch den Geltungsbereich östlich



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

und südlich, stellt sich in Anbetracht des vorhandenen Bestands und der beabsichtigten Ausweisung für Wohngebäude künftig als faktisches Wohngebiet (WA) dar. Die geplante Festsetzung als Mischgebiet (MI) bedarf daher einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Auch diesbezüglich empfiehlt es sich, den Umgriff des Plangebiets zu überprüfen und ggf. zu erweitern (vgl. Pkt. 2).

5. Das als MI geplante Grundstück Fl.Nr. 976/29 nördlich der Georg-Wrede-Straße ist laut beigefügter Begründung zum Immissionsschutz (S. 6) für eine gewerbliche Nutzung geeignet, im Umkehrschluss ist aufgrund der Lage an der Bahn und der Lärmwerte zu vermuten, dass eine Wohnnutzung hier ausscheiden oder planerisch nicht sinnvoll sein dürfte. Folglich ist das Baufeld entweder als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festzusetzen oder aber es ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 ff BauNVO zu bestimmen, dass die in einem MI allgemein zulässige Wohnnutzung hier nicht oder nur eingeschränkt zugelassen wird, soweit dies mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines MI vereinbar bleibt. Sofern hier eine Lärmschutzbebauung in Form einer Riegelbebauung aus Immissionsgründen zwingend erforderlich ist, ist auch die Bauweise und ggf. die zeitliche Umsetzung verbindlich festzusetzen. Aufgrund der geplanten Länge von 95 m ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO in Betracht zu ziehen.

6. Der Entwurf setzt für alle Baugebiete undifferenziert ein pauschales Nutzungsmaß von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 bei einer max. Geschosszahl von 2 Geschossen fest. Diese Festsetzung ist nicht umsetzbar, städtebaulich nicht zu rechtfertigen und daher unzulässig.

7. Straßenverkehrsfläche: Die Straßenbegrenzungslinie bildet die Rechtsgrundlage für boden-ordnende Maßnahmen zugunsten der Verkehrsfläche und ist zugleich als Abgrenzung des Baulands räumliche Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung. Sie ist mit Maßangaben (Breite der Verkehrsfläche in Dezimetern) zu versehen.

8. Am Ende des Straßenzugs zur Liegenschaft des Landkreises (Fl.Nr. 933/3) ist die Straßenbegrenzungslinie nicht geschlossen. Das bedeutet, dass hier der öffentliche Straßenzug nach Süden offensichtlich in einer später anschließenden Planungsphase weitergeführt werden soll. Eine erläuternde Klarstellung des geplanten bzw. künftigen Erschließungskonzepts ist in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

9. Im Abschnitt des öffentlichen Fuß- und Radwegs (Rupertussteg) soll die Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mittels Planzeichen Nr. 6.3 der PlanZV festgesetzt werden. An der Einschleifung zur



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Straße ist die Straßenbegrenzungslinie durchgehend einzutragen, sie trennt die Verkehrsfläche von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Zudem sollte nicht nur der Gehweg selbst, sondern auch das Kopfbauwerk des Rupertusstegs dargestellt und in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einbezogen werden. In diesem Bereich sowie für die östlich und westlich angrenzenden Bereiche sind im Plan Höhenangaben zum Gelände- und Straßenniveau unerlässlich.

10. Der Entwurf setzt laut Zeichenerklärung sowohl private als auch öffentliche Grünflächen fest. Für Grünflächen ist jeweils die konkrete Zweckbestimmung anzugeben und die Zielsetzung städtebaulich zu begründen.

Abwägung:

1. Bei der Fortführung der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung liegt nicht vor. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Nach Errichtung des Kindergartens beschränkt sich das Planungserfordernis zunächst auf den Bereich der von der Georg-Wrede-Straße unmittelbar erschlossenen Flächen. Der Geltungsbereich wird daher entsprechend verkleinert. Ein funktional-räumlicher Zusammenhang des vorgesehenen Geltungsbereiches mit dem südlich gelegenen Areal bis zur Staufenstraße besteht unter anderem deswegen nicht. Darüber hinaus kann der vorliegende Bebauungsplan mit dessen planerischen Erfordernissen und Zielen nicht die Aufplanung einer vielfach größeren, landwirtschaftlich genutzten Fläche leisten.

3. Das Grundstück des mittlerweile bestehenden Kindergartens soll als Mischgebiet festgesetzt werden, um die Nutzungsmöglichkeiten des städtischen Grundstücks für die Zukunft nicht unnötig einzuschränken und um die einheitliche städtebauliche Entwicklung an der Georg-Wrede-Straße zu sichern.

4. Das Baufeld 2 wird in der weiteren Planung mangels Planungserfordernis aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

5. Die Fläche nördlich der Georg-Wrede-Straße wird in der weiteren Planung als Gewerbegebiet festgesetzt, Wohnnutzung wird ausgeschlossen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

6. Das Maß der Nutzung wird in der weiteren Planung differenzierter festgesetzt.

7. Die Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien werden entsprechend dem mittlerweile ausgebauten Zustand entsprechend genauer festgesetzt. Auf Maßangaben innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird verzichtet. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Maßangaben in der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht gesehen. Hingegen wird es als städtebaulich erforderlich erachtet den Abstand der Straßenbegrenzungslinie zu den vorgesehenen Baugrenzen mit Maßangaben zu versehen.

8. Über die Georg-Wrede-Straße hinaus sind weitere Erschließungsstraßen nicht mehr Gegenstand der Planung, da ein Planungserfordernis hierfür nicht besteht.

9. Der Rupertussteg und seine Rampen sind nicht Gegenstand der Planung und liegen nicht im Geltungsbereich. Die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 976/29 wird ihrer Zweckbestimmung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie wird entlang der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche gezogen und trennt die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ab.

10. Die Zweckbestimmung der festgesetzten Grünflächen wird in der weiteren Planung ergänzt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

**2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321
Umweltschutz, Immissionsschutz vom 05.12.2016**

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

Stellungnahme:

Für die teilweise bereits bebauten Flächen südlich bzw. unbebauten Flächen nördlich der Georg-Wrede-Str. zwischen Rupertussteg und Schlenkenstraße soll der Bebauungsplan „Georg-Wrede-Str.“ aufgestellt werden. Das Areal südlich ist dabei mit einzelnen Wohngebäuden bebaut, deren Baugrenzen großzügig erweitert werden und es soll dort auch der städtische Kindergarten untergebracht werden. Auf dem neuen Bauareal nördlich der Georg-Wrede-Str. sollen gewerbliche Einheiten untergebracht werden. Im nordöstlichen Abschnitt ist ein Parkplatz vorgesehen. Das Areal soll insgesamt als Mischgebiet gem. BauNVO festgesetzt werden.

Insbesondere ist das Planungsgebiet dem Schienenverkehrslärm der nördlich befindlichen Bahnanlagen samt östlich liegendem Bahnhof Freilassing sowie dem Straßenverkehrslärm der Georg-Wrede-Straße ausgesetzt. Weiter befinden sich im Umfeld des Plangebietes mehrere gewerbliche Betriebe bzw. Gewerbegebiete sowie östlich die Berufsschule des Landkreises samt Zufahrt und Parkplatz.

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

Aus fachtechnischer Sicht zeigen die vorgelegten Lärmpegelkarten, dass durch die Schallschutzbebauung samt Lärmschutzwand für eine angenommene Immissionsorthöhe von 2 müGOK ein ausreichender Schallschutz für die südlich gelegenen Areale erreicht werden kann, bei einer



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Immissionsorthöhe von 5,5 m dieser aber entsprechend sinkt. Weiter werden unter Berücksichtigung der Angaben in der Begründung, dass der Nachtwert in etwa dem Tagwert entspricht, in einer angenommenen Immissionsorthöhe von 5,5 m trotz Lärmschutzbebauung immer noch Beurteilungspegel nachts erreicht, bei denen insbesondere an den nördlichen Baugrenzen der südlich der Georg-Wrede-Str. auszuweisenden Areale potentiell gesundheitsbeeinträchtigende Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungskriterien durch die Einwirkungen vom Schienenverkehrslärm der Bahnlinie Freilassing-Traunstein vorliegen.

Bisher liegen lediglich die Lärmpegelkarten ohne Dokumentation, weiteren Ausführungen oder Bewertungen etc. vor. Sofern an der Planung weiterhin festgehalten wird, sollten aus fachtechnischer Sicht die Unterlagen des Bebauungsplans noch um eine vollständige schalltechnische Untersuchung eines schalltechnischen Beratungsbüros ergänzt werden, dass neben den Schienenverkehrslärm auch den Gewerbe- und Straßenverkehrslärm untersucht.

Die o.g. vollständige und prüfbare schalltechnische Untersuchung samt Dokumentation der Ermittlungen sollte dabei abhängig von der Planungsphase Vorentwurf bzw. endgültiger Entwurf u.a. auch folgende Punkte erfassen:

1. Beurteilung der Geräuschsituation ohne Lärmschutzmaßnahmen.
2. Bewertung der Schutzbedürftigkeit von vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.
3. Bewertung der Schutzbedürftigkeit geplanter Vorhaben (u.a. Kindergarten).
4. Ermittlung der Verkehrsdaten für bestehende und geplante Verkehrswege derzeit und zukünftig (im Prognosezeitraum).
5. Ermittlung der derzeitigen und zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen (Beurteilungspegel) von Betrieben/Anlagen und Verkehrswegen.
6. Vorschläge für grundsätzlich geeignete Lärmschutzmaßnahmen und Beurteilung der Geräuschsituation mit solchen Lärmschutzmaßnahmen sowie in der Folge (endgültiger Entwurf) ggf. eine detaillierte Ausarbeitung von Schallschutzmaßnahmen wenn anhand der Beurteilung über den Fortgang der Planungen entschieden ist.
7. Berechnung und Darstellung der Geräuschsituationen in Lärmkarten mit Isophonen und/oder Angabe von Pegelwerten.
8. Im Rahmen des endgültigen Entwurfs Ausarbeitung von Textvorschlägen für den Umweltbericht und die Begründung des Bauleitplans und die schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan, sowie Ausarbeitung von Vorschlägen für die schalltechnischen Plandarstellungen und planlichen Festsetzungen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Die Auswahl der relevanten Schallquellen sowie die Anzahl und Lage der gewählten Immissionsorte sind zu begründen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Schalltechnische Untersuchung, welche die angesprochenen Inhalte berücksichtigt, wurde erstellt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz
und Jagdwesen vom 25.10.2017**

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

Stellungnahme:

Wie bereits in der Begründung vom 25.07.2016 beschrieben wird, sind noch ein Umweltbericht (mit Behandlung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung) und eine aktuelle saP (hier können auch ältere, bereits vorhandene Daten miteingearbeitet werden) zu erstellen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden Bäume als zu erhalten festgesetzt sowie Baugrenzen festgelegt. Dabei reichen in der Plandarstellung die Baugrenzen häufig bis in den Kronentraufbereich der Bäume bzw. bis direkt an den Stamm. Ein Erhalt der Bäume bei gleichzeitiger voller Ausnutzung der Baufenster erscheint unrealistisch.

Die Bäume sollten grob eingemessen werden und die Baugrenzen dahingehend verschoben/verkleinert werden, dass ein tatsächlicher Erhalt der Bäume möglich gemacht wird.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde vorgenommen. Ihre Ergebnisse wurden sowohl bei der Errichtung des Kindergartens berücksichtigt als auch der weiteren Planung zugrunde gelegt. Bei der Fortführung der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich und aufgrund der Planung zu erwartende Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Konflikte zwischen zu erhaltenden Bäumen und den Baugrenzen werden in der weiteren Planung vermieden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Regierung von Oberbayern vom 24.11.2016

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzung, die Ansiedlung gewerblicher Nutzung und die Errichtung eines neuen Kindergartens im Bereich südlich und nördlich der Georg-Wrede-Straße zwischen Rupertussteg und Schlenkenstraße geschaffen werden. Anlass dafür ist der kurz zuvor erfolgte Erwerb von zuvor eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen nördlich der Georg-Wrede-Straße sowie die dadurch mögliche Verbesserung der Erschließung des Gebietes an der Schlenkenstraße durch den Ausbau der Georg-Wrede-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet festgesetzt und hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser bereits überwiegend als Mischgebiet dargestellt.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Berührte Belange

Natur und Landschaft

Von der Planung wird eine Teilfläche des Biotops „Alter Baumbestand auf einem Privatgrundstück in Freilassing“ beansprucht.

Um den Belangen des Biotopschutzes im Sinne des Ziels Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2 sowie des Artenschutzes im Sinne des Grundsatzes Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.6 gerecht zu werden, ist die Planung eng mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung in das Ortsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Wir bitten diesbezüglich um enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Lärmschutz

Aufgrund der Lage westlich des Bahnhofes Freilassing, südlich der Bahnanlagen, und der benachbarten Gewerbeflächen im Westen bzw. Süden ist den Belangen des Lärmschutzes Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Die Ergebnisse der im Rahmen der notwendigen schalltechnischen Untersuchung zunächst vorgenommenen Lärmprognoseberechnungen des Büros hock farny in-genieure sind diesbezüglich in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Biotop- und Artenschutzes wurden bei der Errichtung des Kindergartens in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausreichend berücksichtigt. Zum Lärmschutz wurde eine weitergehende Schalltechnische Untersuchung erstellt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

5. Eisenbahn-Bundesamt vom 07.03.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
Ihr Schreiben ist am 10.02.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Aus den mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen zu der von Ihnen beabsichtigten Planung ergibt sich, dass Sie Bahnanlagen planungsrechtlich zu ändern beabsichtigen. Durch Bauleitpläne (Flächennutzungs- oder Bebauungspläne) dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen nicht die Fachplanung nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

Für Bauvorhaben auf Grundstücken, die zwar dem Fachplanungsrecht unterliegen, jedoch nicht den Bau oder die Änderung von Betriebsanlagen zum Gegenstand haben, findet § 18 AEG keine Anwendung. Für solche Bauvorhaben gelten das BauGB und die Landesbauordnungen. Solche Vorhaben dürfen nur genehmigt werden, wenn sie mit dem Eisenbahnbetrieb verträglich sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az 4 C 48/86). Eine Genehmigungszuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes besteht nicht.

Nach einem Grundsatzurteil des BVerwG aus dem Jahre 1988 (Urteil vom 16.12.1988, Az 4 C48/86) sind planerische Aussagen, insbesondere auch Festsetzungen eines Bebauungsplans, die inhaltlich der bestehenden Zweckbestimmung einer Fläche als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, zulässig. Darüber hinaus ist nach diesem Urteil eine Planung der Gemeinde in Bezug auf bestehende Anlagen und Flächen der Bahn zulässig, die inhaltlich keinen Konflikt mit dem besonderen Charakter der Bahnanlage auslöst, d. h. deren Zweckbestimmung, uneingeschränkt dem Bahnbetrieb zur Verfügung zu stehen, unangetastet lässt. Hierfür kommt nach dem BVerwG etwa in Betracht, dass die Gemeinde in einem Bebauungsplan, mit dem sie die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen oder Arten von baulichen Anlagen modifiziert, z. B. Spielhallen oder andere Vergnügungstätten ausschließt oder einschränkt, auch einen vorhandenen Bahnhof mit einbezieht.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Planerische Aussagen, die der bestehenden Zweckbestimmung einer Fläche als Bahnanlage widersprechen, darf die Gemeinde hingegen nicht treffen.

Zu beachten bitte ich noch, dass die für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Grundsätzlich wird empfohlen, dass ehemalige Betriebsanlage, die nicht mehr eisenbahnspezifisch genutzt werden, gemäß § 23 AEG freigestellt werden.

Gemäß Stellungnahme der DB Immobilien vom 16.12.2016 sind einige Flurstücke die von der Planung betroffen sind nicht freigestellungsfähig. Diese müssen aus dem Bebauungsplan entfernt werden da hier die Planungshoheit beim Eisenbahn-Bundesamt liegt. Für Flurstücke (ehemalige Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes die nicht mehr eisenbahnspezifisch genutzt werden) die noch nicht freigestellt sind, eine Freistellungsfähigkeit jedoch besteht, wird grundsätzlich empfohlen, dass diese gemäß § 23 AEG freigestellt werden.

Der Bauherr und Eigentümer des Grundstücks oder die Gemeinde sollte dafür zunächst beim Eisenbahn-Bundesamt die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG beantragen. Denn für diese Flächen endet erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung vollständig übergeht.

Hinweise zur Antragstellung können der Internetseite www.eba.bund.de unter Infrastruktur/Planfeststellung/Freistellung/Downloads und Dokumente (insbesondere Verfügung und Anlage 2) entnommen werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit DB Immobilien und dem Eisenbahnbundesamt werden alle nicht von bahnbetriebszwecken freigestellten und nicht freistellungsfähigen Grundstücke und Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die 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. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

6. Deutsche Bahn AG vom 16.12.2016

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Drechsler,
sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren:

1. Netzspezifische Auflagen

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.)

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinische Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrung zu sorgen.

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

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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

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

Beim digitalen Zugfunksystem GSM-R handelt es sich um ein bahnbetriebsnotwendiges und sicherheitsrelevantes Kommunikationssystem zwischen Triebfahrzeug und zuständigem Fahrdienstleister. Hierüber werden auf Notrufe und ggf. Fahrbefehle abgegeben, was eine 100%ige Zuverlässigkeit erfordert.

Jedoch möchten wir vorsorglich auf die Immissionen der GSM-R-Anlage hinweisen: Die Immissionen der Funkanlagen nach der 26. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (26. BImSchV) aus dem gewöhnlichen Betrieb der Anlagen sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Sollten sich im Zuge des Neubaus Störungen im GSM-R-System erkennen lassen, so ist die DB Netz AG als Infrastrukturbetreiber gezwungen, Maßnahmen zur Wiederherstellung der Funkversorgung zu ergreifen.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des Bebauungsplans „Georg-Wrede-Straße“ dürfen der gewöhnlichen Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

2. Immobilienspezifische Auflagen

Es befinden sich keine Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Eine Zuwegung auf Höhe der Weiche 34 ist für Instandhaltung und Wartung erforderlich. Hierzu sind entsprechende Flächen freizuhalten.

Die Grundstücke, Flurstück-Nr. 976/29, 976/55 und 976/65, alle Gem. Freilassing, werden durch einen Kanal mehreren Metern Tiefe gequert. Beim angefragten Kanalnetz handelt es sich um das RW Kanalnetz Nr. 6194002: Es dient der Absenkung des Grundwasserspiegels aus dem Bereich der Streckengleise (Str. 5703, Rosenheim – Freilassing, bei der Unterführung der Enzianstr. beginnend) und Ableitung der anfallenden Oberflächenwasser aus dem Bereich des ehem. Bw Freilassing. Die Durchleitung (DN 1.000) ist für den Eisenbahnbetrieb notwendig, Nutzung und Betrieb sind dinglich zu sichern.

Im Bereich der abgefragten Liegenschaft, des ehem. Sägewerkes, sind die dortigen Schachtbauwerke zwischen 7,30 m und 8,60 m tief, die Leitungen sind aus Beton mit einem Durchmesser von 1.000 mm.

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



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorstehend genannten Bebauungsplans „Georg-Wrede-Straße“ sind ehemalige Flächen der DB AG enthalten, für die derzeit nach unserer Kenntnis keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken, gemäß § 23 AEG durch das Eisenbahnbundesamt (EBA), besteht (Grundstücke, Flurstück-Nr. 976/30, 976/31, 975/55 und Teilfläche aus Grundstück, Flurstück-Nr. 976/65, alle Gemarkung Freilassing).

Aufgrund erforderlicher Schutzabstände zum Gleis 73 sowie zum Mast Nr. 81-6 sowie ggf. vorhandener Anlagen sind die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke, Flurstück-Nr. 976/30, 976/31 sowie 976/32 nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Nach § 23 AEG sind Flurstücke nur dann freistellungsfähig, wenn sich auf den antragsgegenständlichen Flurstücken keine aktiven Bahnanlagen befinden und langfristig kein Verkehrsbedürfnis mehr zu erwarten ist. Dies ist hier nicht der Fall, eine Freistellungsfähigkeit dieser Flächen besteht demzufolge derzeit nicht.

Für Rückfragen zur Thematik „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ steht Ihnen Herr Bernd Ebert zur Verfügung. Sie erreichen Herrn Ebert bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: 089/1308-3415

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplan-Entwurfs ist gemäß den vorstehenden Ausführungen nur teilweise von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Hinsichtlich des o.g. Verfahrens ist deshalb auch das Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, zu beteiligen. Dies gilt auch für die weitere Planung.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist in jedem Fall rechtswidrig.

Die Planungshoheit für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA); in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az 4 C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBl 89, 458, bestätigt durch Beschluss vom 05.10.90; Az 4 B 1.90; vgl. auch Urteil des BayVGH vom 26.06.90, Az 14 B 88.2428).



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten nahe der Bahn dienen als Hinweis:

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

Im Bereich der angefragten Flächen sind Maßnahmen gegen das unbefugte Betreten des Bahngeländes zu treffen, um den Bahnbetrieb nicht zu behindern. Die Unterhaltungspflicht und Unterhaltungslast der ergriffenen Maßnahme liegt beim Ersteller. Im Bereich Kinderspielplätze oder Sportanlagen ist gemäß DIN 18035 ein Ballfangzaun von 6 m Höhe erforderlich.

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

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten.

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahnbundesamt ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/Rammarbeiten durchgeführt werden.

Notwendige Baugruben usw. sind außerhalb der ideellen Böschungslinie anzuordnen.

Muss der Bereich innerhalb der ideellen Böschungslinie angeschnitten werden, ist für den Baugrubenverbau ein geprüfter Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

Die ideale Böschungslinie ist wie folgt festgelegt: Hierzu wird ein Dreieck konstruiert, dessen Spitze sich in der nächstgelegenen Gleismitte 1,50 m über



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Schwelloberkante befindet; die Dreiecksseiten verlaufen von diesem Punkt beiderseits in einer Neigung von 1:1,5 in Richtung des Geländes.

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

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Prokop, Tel.: 089/1308-72708, Richelstr. 1, 90634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M: 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m **zur Bahnanlage** errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese **bahnzuerden**.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

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

Bahngelände darf nicht als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück – auch nicht im Rahmen der Baustellenrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.

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



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

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

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z. B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

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

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

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräber, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

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

Vor jeglichen Arbeiten im Grenzbereich ist eine Kabeleinweisung erforderlich. Das Kabelmerkbblatt der Deutschen Bahn AG ist vor Baubeginn schriftlich anzuerkennen.

Auf Strafverfolgung nach StGB §§ 315, 216, 316b und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabel der Deutschen Bahn AG wird ausdrücklich hingewiesen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

Der angefragte Bereich enthält keine Telekommunikationskabel und TK-TK-Anlagen der DB AG sowie der Vodafone GmbH.

Im näheren Umfeld verläuft der Lautsprecherkreis 20 mit Bahnhofskabel.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die Betreiber Auskunft der DB Kommunikationstechnik GmbH vom 30.11.2016, Aktenzeichen: B 19520 M DB KT, hin, welche uneingeschränkt gültig ist. Die Betreiber Auskunft sowie der beiliegende Kabellageplan liegen als Anlage bei.

Ein Sicherheitsabstand von min. 2 m ist einzuhalten, das Überbauen des Kabels ist verboten. Eine Kabeleinweisung ist vor Baubeginn zwingend bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu beauftragen. Die anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

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

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden OL-Masten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

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

Für die vorhandenen OL-Masten ist im Bereich des geplanten Fuß- und Radwegs ein Anfahrtschutz erforderlich, der beim Bau festzulegen ist, sofern der Weg aufgrund der Breite auch durch Pkw genutzt werden kann.

Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Ril 132 0123 ist immer zu berücksichtigen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand einzuhalten



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

(DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1)

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, das Genehmigungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen.

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB Netz AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Aus den uns vorliegenden Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Schlussbemerkungen

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:



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

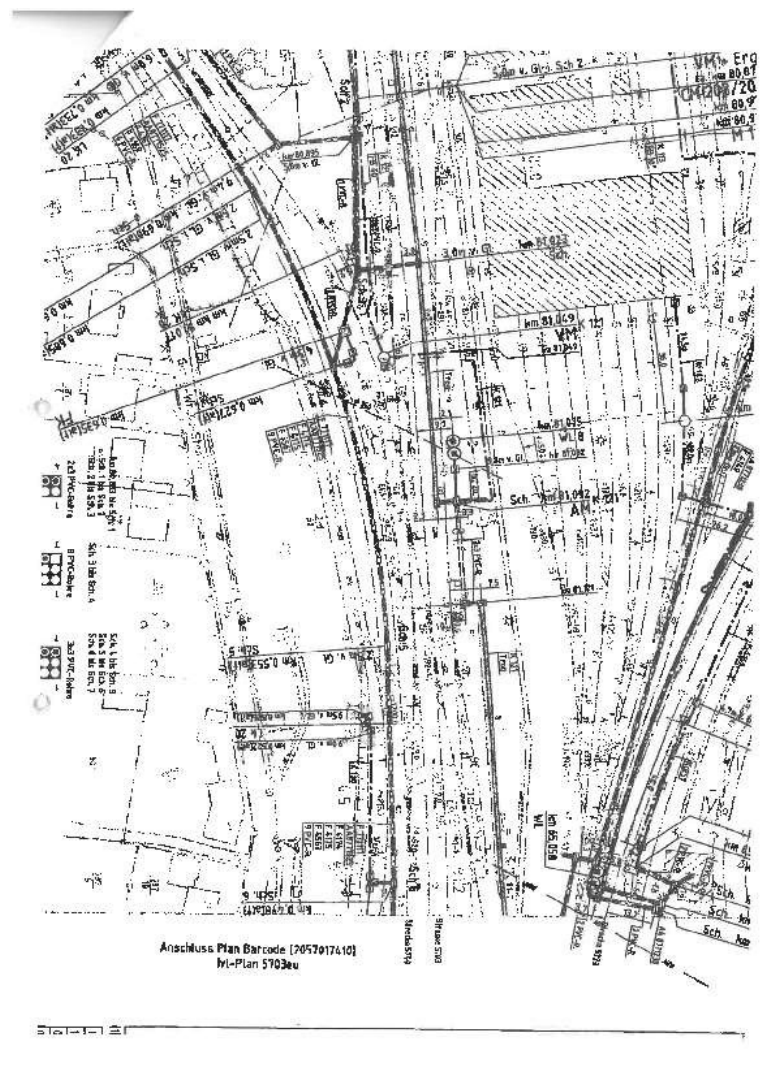
Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 oder

Per Mail unter folgender Adresse: zrwd@deutschebahn.com

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

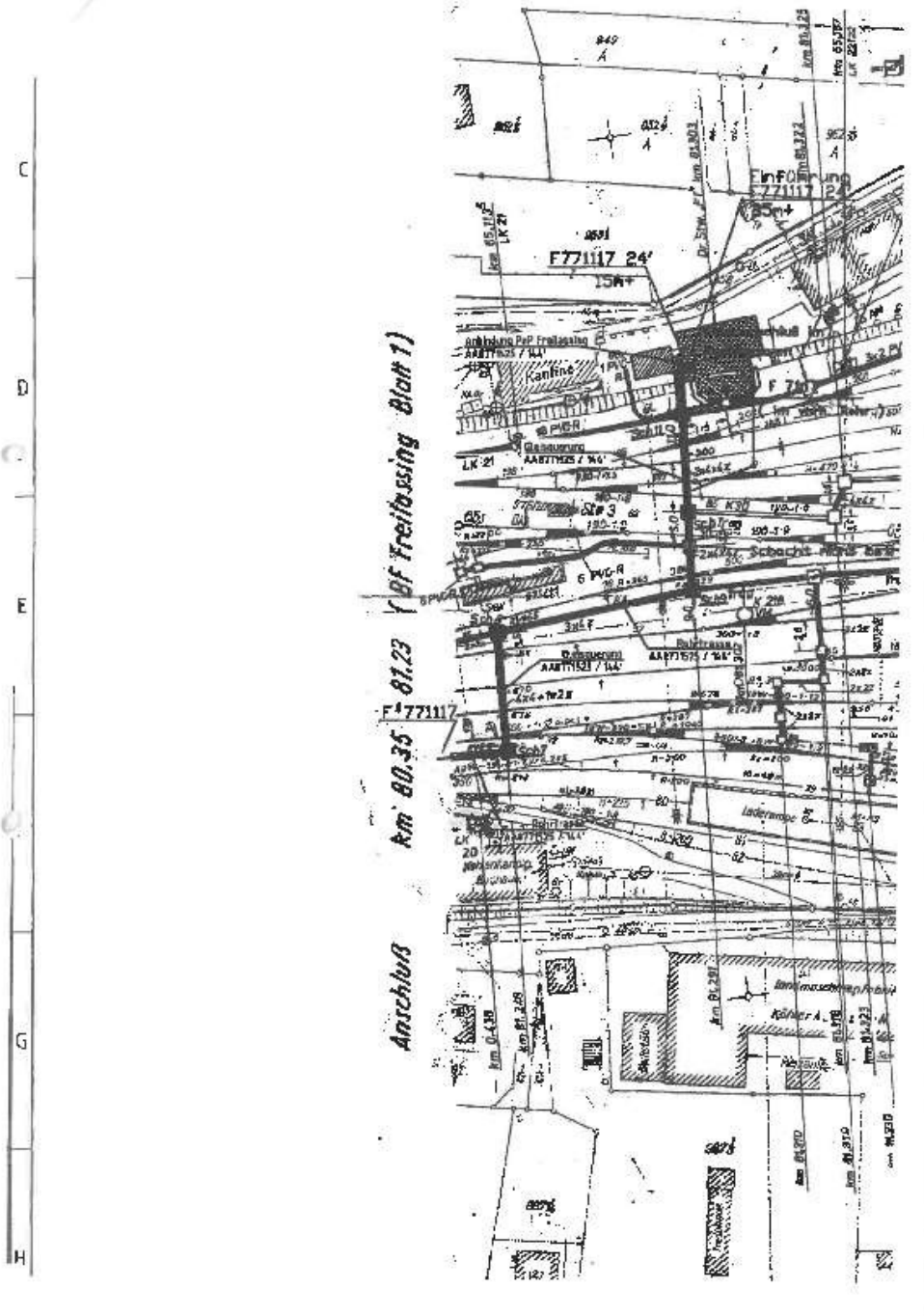
Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Betz, zu wenden.





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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -



Abwägung:

Zu Nutzerspezifische Auflagen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden z. T. als Hinweise im Bebauungsplan übernommen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Zu Immobilienspezifische Auflagen:

Nach Abstimmung mit der Bahnmeisterei wird die Zufahrt auf Höhe der Weiche 34 durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zusammen mit dem bestehenden Parkplatz festgesetzt und dadurch sichergestellt. Die Geltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet. Auf die Lage der Kanalleitung wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die dingliche Sicherung seiner Nutzung und seines Betriebs sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Der Betrieb wird jedoch auch aus Sicht der Stadt als zwingend erachtet. Sofern zukünftig ein Verkauf des Grundstückes durch die Stadt angestrebt werden sollte, würde eine dingliche Sicherung erfolgen.

Zu Freistellung von Bahnbetriebszwecken:

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

Zu Hinweise zu Bauten nahe der Bahn:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie werden, soweit geeignet und notwendig als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Werbeanlagen werden in Richtung der Bahnanlage ausgeschlossen. Ein genereller Ausschluss der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO ist nicht zulässig.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

7. Deutsche Bahn AG vom 21.12.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Drechsler,

ich habe Ihnen am Montag unsere Stellungnahme zum o.g. Verfahren
zugeschickt.

Anbei noch der Kabellageplan als PDF-Datei zu Ihrer weiteren Verwendung.

Anbei noch ein Hinweis:

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan ist in den Flurstücksbezeichnungen ein
Fehler.

Das im Plan mit Flurstück-Nr. 975/43 gekennzeichnete Flurstück müsste richtig
975/55 heißen.

Falls Sie noch Rückfragen haben, bitte melden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flurstücks Nummer wird
korrigiert.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

8. Josef Kaltner, Brandschutzdienststelle vom 13.11.2016

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

Stellungnahme:

Die „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ ist zu beachten, die
Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Das Baugebiet liegt innerhalb der
10-minütigen Hilfsfrist, der Brandschutz kann von der Feuerwehr Freilassing
sichergestellt werden.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wurde im Zuge des Straßenausbaus der Georg-Wrede-Straße berücksichtigt. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ wird auch in der weiteren Planung berücksichtigt.

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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

9. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.12.2016

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 10.11.2016 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

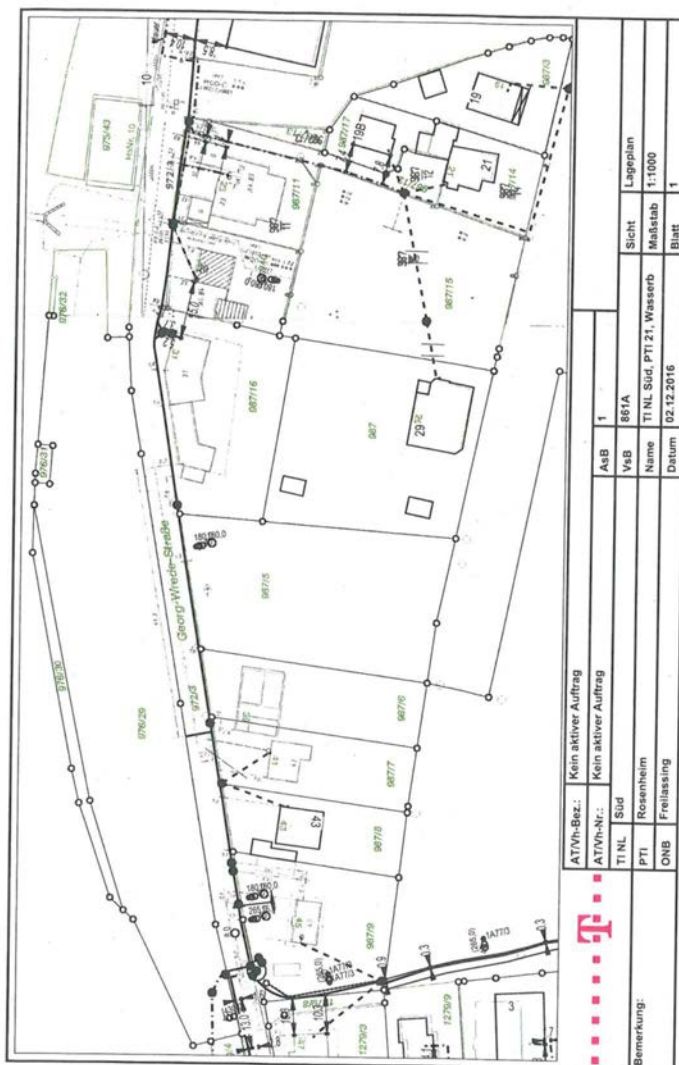


NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen wurden im Zuge des Straßenausbaus der Georg-Wrede-Straße neu verlegt.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein mit
Landwirtschaftsschule vom 11.11.2016

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom o. a. Vorhaben wird Wald i. S. Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) nicht in Anspruch genommen. Negative Auswirkungen auf die Belange des Waldes sind nicht zu erwarten. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Forsten – (AELF) erhebt gegen das Vorhaben keine Einwendungen.

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 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

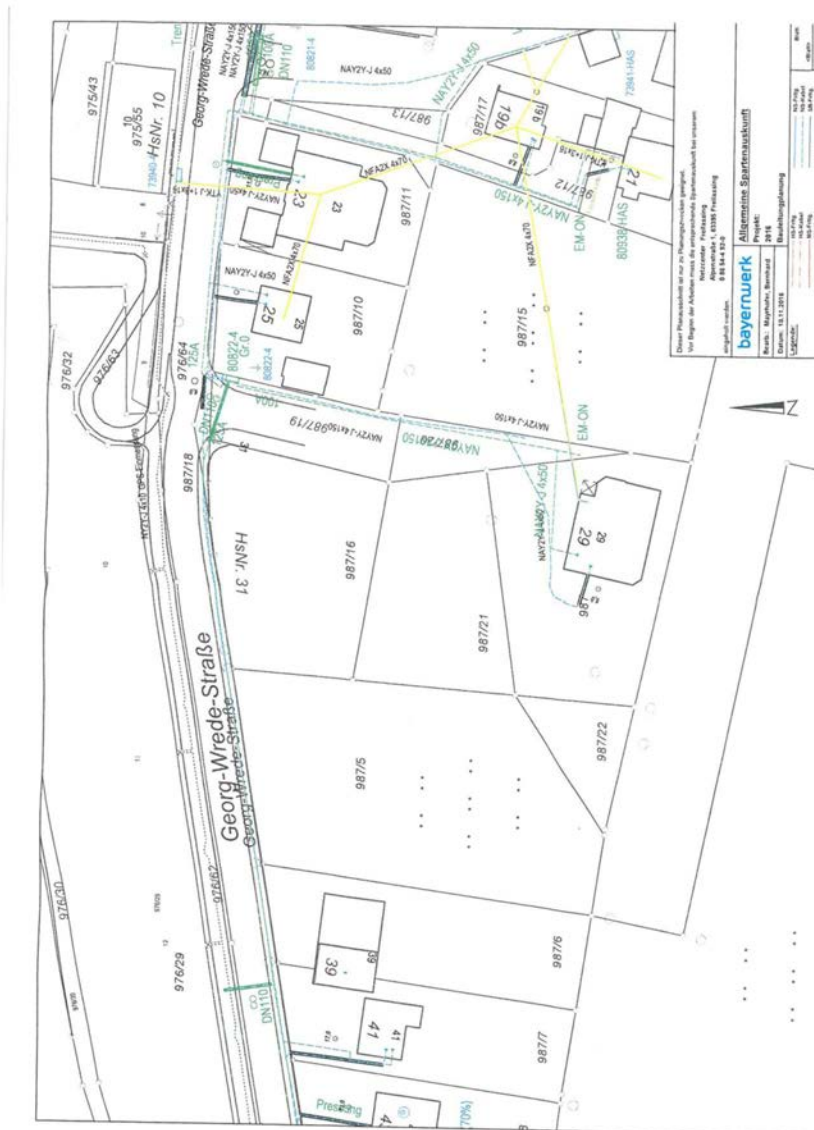
11. Bayernwerk AG vom 22.11.2016

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Flatscher,
sehr geehrter Herr Drechsler,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:
Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen,
wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen
nicht beeinträchtigt werden.

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





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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- 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.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

12. Energie Südbayern GmbH vom 10.12.2016

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. 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 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Die vorliegenden Entwürfe des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 23.09.2020 (siehe Anlage 1 zu TOP 2) mit der Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 (Anlage 2 zu TOP 2) 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 erfolgte eine weitere Anpassung im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungen und der Projektplanung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 23.09.2020 sieht folgende Konzeption vor:

- Art der baulichen Nutzung:
Das nördliche Grundstück wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hier werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die südlich der Georg-Wrede-Straße liegenden Grundstücke werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt. Hier werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Überbaubare Grundstücksfläche:
Das Planungskonzept sieht drei große Baufenster vor. So wird unter anderem gewährleistet, dass eine ausreichende Fläche für die Erweiterung des Kindergartens zur Verfügung steht.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Es ist eine GRZ von 0,6 im MI bzw. 0,8 im GE zulässig. Es ist eine GFZ von 1,0 im MI vorgesehen.
 - Im MI werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist mit Planeintrag festgesetzt. Im MI ist eine Wandhöhe von 431,5 m NHN und eine Firsthöhe von 436,0 m NHN vorgesehen. Im GE beträgt die Wandhöhe 434,0 m NHN und die Firsthöhe 437,0 m NHN.
- Bauweise:
Es ist eine offene Bauweise im westlichen MI und eine abweichende Bauweise im östlichen MI und im GE vorgesehen. Die abweichende Bauweise sieht eine offene Bauweise ohne Begrenzung der Länge der Gebäude vor.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

- Erschließung und Stellplätze:
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird unter anderem durch den Kindergarten und als Anfahrt der Gleise durch die Bahn genutzt.
- Immissionsschutz:
Es werden für das GE Lärmkontingente festgesetzt. Für das MI werden eine lärmabgewandte Grundrissorientierung und ein passiver Schallschutz festgesetzt.
- Dachgestaltung:
Im MI sind bauliche Anlagen mit Sattel- oder Walmdach zu versehen. Flachdächer sind zu begrünen
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen:
Es werden zu erhaltende Bäume im Bereich des Kindergartens festgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 23.09.2020 (Anlage 1 zu TOP 2) mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 (Anlage 2 zu TOP 2) zu billigen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 23.09.2020 mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2020.

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 des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ 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:



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.09.2020 (Anlage 1 zu TOP 2)
- Begründung in der Fassung vom 23.09.2020. (Anlage 2 zu TOP 2)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Dipl. Ing. Angelika Ruhland in der Fassung vom 05.12.2017
- Zoologische Kartierungen des Dipl.-Biol. Bahram Gharadjedaghi in der Fassung vom 05.07.2017
- Immissionstechnisches Gutachten der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB in der Fassung vom 10.09.2020
- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 23.09.2020 und der Begründung in der Fassung vom 23.09.2020 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes "Obere Feldstraße" im Bereich westlich der Oberen Feldstraße und innerhalb der Jacques-Offenbach-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 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.09.2018 hat der Stadtrat die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ im Bereich westlich der Oberen Feldstraße innerhalb der Jacques-Offenbach-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Zuvor äußerte die Wohnungsbau Rupertiwinkel e.G. (WBR) 2017 den Wunsch, den Bereich der unbebauten Fläche in der Jacques-Offenbach-Straße mit einem Wohnbauvorhaben zu entwickeln.

Die Fläche liegt im Umgriff des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“. Maßgeblich für die planungsrechtliche Beurteilung in dem Bereich ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“.

Die WBR beabsichtigt eine zum geltenden Bebauungsplan abweichende Bebauung. Sie plant eine vom bisherigen Bebauungsplankonzept abweichende Baukörperstellung, Geschossigkeit, Dachneigung sowie Erschließung und Abwicklung des ruhenden Verkehrs. Dabei ist insbesondere die aktuell festgesetzte Abwicklung des ruhenden Verkehrs über eine hohe Anzahl an oberirdischen Stellplätzen, auch in den attraktiven Freiflächen südlich einzelner Gebäudekomplexe, städtebaulich neu zu bewerten.

Da das Konzept von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht, ist zur Realisierung ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchzuführen.

Die bisher mindergenutzte und minderbebaute Fläche in der Jacques-Offenbach-Straße ist bereits erschlossen und befindet sich im bestehenden Siedlungsgefüge.

Aus städtebaulicher Sicht besteht das Interesse die innenstadtnahe aber mindergenutzte Fläche einer marktgerechten Bebauung zuzuführen sowie entsprechend ihrer Lage im Sinne einer Innenentwicklung nachverdichtet nutzen zu können, um benötigten Wohnraum zu schaffen, der insbesondere für Einkommensschwächere, Familien, Senioren und anderen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zur Verfügung steht (Wohnraum für alle).

Der Stadtrat billigte in seiner Sitzung vom 11.11.2019 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 Baugesetzbuch (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 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ in der Fassung vom 29.10.2019 mit Begründung in der Fassung vom 29.10.2019 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 27.11.2019, bis einschließlich Freitag, den 10.01.2020, im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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 27.11.2019, bis einschließlich Freitag, den 10.01.2020, gingen 4 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

**1. Fluglärm e. V. Interessengemeinschaft zur Erhaltung der
Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland vom
25.11.2019**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Renner,

der Tätigkeitsbereich des Fluglärm e. V. ist auf die in der Anlage aufgeführten Landkreise beschränkt.

Mit freundlichen Grüßen

Schreiben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 23.02.2017:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erkennen den Verein

„Fluglärm e. V. Interessengemeinschaft zur Erhaltung der Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland“

als Umweltvereinigung im Sinne des Umweltrechtsbehelfsgesetzes an.

Der Tätigkeitsbereich des Vereins ist auf die Landkreise Fürstenfeldbruck, Starnberg, Landsberg am Lech, Weilheim-Schongau, Bad Tölz-Wolfratshausen, München und die Landeshauptstadt München beschränkt.

Der Verein wird verpflichtet, uns alle Änderungen seiner Satzung unaufgefordert und unverzüglich vorzulegen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

Die SFreilassing liegt nicht im Tätigkeitsbereich. 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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 27.11.2019

Stellungnahme:

Wir sind gegen die Bebauung der Wiese in der Jacques-Offenbach-Straße weil:

1. diese Wiese ein Gemeinschaftsplatz ist für Kinder und Jugendliche.
2. diese Wiese die einzig wirkliche Spielfläche ist, da andere Spielplätze sehr überfüllt sind.
3. da die Wohnungen sowieso nicht wirklich bezahlbar sind.
4. man den Kindern nicht wirklich alle freien Flächen nehmen sollten, wo sie spielen können.
5. es sich nichts bringt auf Bio-Tonnen umzusteigen wenn man sowiso der Natur schadet indem man jede freie Fläche bebaut.
6. man dann noch schwieriger einen Packplatz findet.
7. die Wiese auch gut für die Hunde ist da sie dort sich austoben und spielen können.
8. man nicht mehr wirklich privatsphäre hat wenn man sich auf dem balkon eine auszeit nehmen will.
9. es wäre sinnvoller wenn man einen schönen park oder einen spielplatz hinbaut.
10. es dan einfach alles zu eng wird und man nicht mehr wirklich frei raum hat.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich wurde bereits mit Satzung vom 29.10.1984 als Baufläche festgesetzt. Seit dieser Zeit besteht Baurecht. Der Grundstückseigentümer möchte dieses nun ausüben bzw. besteht seitens der Stadt das Interesse im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes das Baurecht an den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing anzupassen und somit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die bisherige Nutzung der Grundstücksfläche durch Kinder und Jugendliche wurde bisweilen vom Grundstückseigentümer geduldet, jedoch besteht darauf keinerlei Rechtsanspruch durch die Nutzer.

Als alternative Spiel- und Aufenthaltsräume befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Planbereiches eine öffentliche Parkanlage und in rd. 200 m Entfernung ein Spielplatz für Kleinkinder sowie ein Bolzplatz.

Die potentiellen Mieten sind nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Jedoch sieht die Stadt Freilassing durch die Schaffung von verdichteten Geschoßwohnungsbauten durch ein in Freilassing ansässiges Immobilienunternehmen mit größeren Wohnungsbeständen und einer Festlegung von grundsätzlich bekannten moderaten Mieten, die Möglichkeiten geschaffen, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Im Rahmen einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnten Auswirkungen auf geschützte Arten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ermöglicht die Nachverdichtung dieser bereits durch Siedlungsbetrieb und Straßenverkehr belastete Fläche den Erhalt einer im Außenbereich liegenden Fläche, sodass über den sparsamen Umgang mit Boden auch den Belangen des Naturschutzes in erheblichem Maße Rechnung getragen werden kann.

Die Einhaltung des Sozialabstandes wird durch die überwiegend dargelegten eingehaltenen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sichergestellt. Überschreitungen dieser sind lediglich im Bereich von Straßenverkehrsflächen und im Bereich von unbebaubaren Grundstücksflächen gegeben.

Die Bebauung der Fläche entspricht den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2012 formulierten städtebaulichen Zielen, hierunter insbesondere dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus wird durch den geplanten Mietwohnungsbau den Zielen der Schaffung von „Wohnraum für alle“, der Steigerung eines höheren Anteils an Mehrgeschoss- und Mietwohnungsbau sowie der Nachverdichtung und Schließung von Baulücken Rechnung getragen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Außerdem entspricht die hier vorgesehene Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung den Grundsätzen der Bauleitplanung und den Zielen der Stadt Freilassing.

Die Planung und entsprechend eine Bebauung der Fläche entspricht den Zielen der Stadt Freilassing.

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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. vom
29.11.2019

Stellungnahme:

Keine Äußerung / keine Einwendungen

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. 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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

4. Stellungnahme der Öffentlichkeit (Isartalverein e.V.) vom 27.11.2019

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. 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 11 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2019 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				09.12.2019
Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18		X			
Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 25, Luftamt Südbayern	X				06.12.2019
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18	X				10.12.2019
Wasserwirtschaftsamt Traunstein	X				16.12.2019
Staatliches Bauamt Traunstein	X				26.11.2019



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31, z. Hd. Herr Hartenberger	X			15.01.2020	09.01.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)	X			15.01.2020	09.01.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)		X		15.01.2020	
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X			15.01.2020	09.01.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz)	X			15.01.2020	09.01.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X			15.01.2020	09.01.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	X			15.01.2020	09.01.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Verkehrsmanagement im Büro des Landrats	X			15.01.2020	09.01.2020
Landratsamt Berchtesgadener Land, Klimaschutzmanagement im Büro des Landrats	X			15.01.2020	09.01.2020
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X			
Bayernwerk AG	X				08.01.2020
Deutsche Telekom Technik GmbH	X				08.01.2020
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	X				09.12.2019
Stadtwerke Freilassing		X			
Wurzer Umwelt GmbH		X			
Salzburger Flughafen GmbH		X			
Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X				23.11.2019
Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann		X			
PI Bad Reichenhall, z. Hd. Daniel Bäßler		X			
Gemeinde Ainring	X				03.12.2019
Gemeinde Bergheim	X				26.11.2019



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Gemeinde Saaldorf-Surheim	X				11.12.2019
Gemeinde Wals Siezenheim		X			
Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr	X				19.12.2019
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie		X			
Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT)		X			

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 20 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

**1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen,
Wohnen vom 09.01.2020**

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

Stellungnahme:

Verfahren:

Gemäß Begründung (Nr. 3.2) steht das zu überplanende Gebiet im Wesentlichen im Eigentumsverhältnis eines Einzelnen. Auch aufgrund des begrenzten räumlichen Umfangs entsteht hierdurch der Eindruck einer Gefälligkeitsplanung. Aufgrund der weiteren Festsetzungen und des angestrebten Wohnungsbaus im Rahmen des ISEK sollte daher in Betracht gezogen werden, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Änderung im Sinne von § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen. Insoweit hätte die Stadt auch mehr Möglichkeiten der Durchsetzung von Festsetzungen (z.B. Bau der Tiefgarage).

Im Übrigen deuten auch einzelne Punkte der Begründung, z.B. unter III Nr. 1.1.2, bereits auf einen konkreten Vorhabenbezug hin.

Inhalt:

Hinsichtlich Formulierung der Festsetzung unter C Nr. 2 b) sowie der zugehörigen Begründung bestehen Bedenken.
Zunächst gilt die gesetzliche 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch bauliche



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Anlagen endet also bereits bei 0,6. Die derzeitige Festsetzung läuft somit zunächst ins Leere.

Es ist daher bereits durch Satzung klarzustellen, dass die Überschreitung der gesetzlichen Vorgabe (GRZ=0,6) nur zu bestimmten Zwecken, hier der Tiefgarage, zulässig ist. Insoweit stellt die nachzuholende und erforderliche Festsetzung eine Ausnahme dar. Die Überschreitung ist zu begründen. Die derzeitige Begründung sollte insoweit ergänzt werden, dass die Notwendigkeit einer Tiefgarage bereits der Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum folgt.

§ 19 Abs. 4 Satz 3 ermöglicht der Stadt zudem, über die gesetzliche Kappungsgrenze von 0,8 abzuweichen. Die Abweichung berührt jedoch auch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die insoweit Gegenstand einer (förmlichen) Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), als auch Gegenstand eines Umweltberichts als Teil der Begründung (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist. Aufgrund § 13a BauGB entfällt zwar die Notwendigkeit der Erstellung dieser Unterlagen, nicht jedoch die Würdigung des Belangs im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Überschreitung von 0,8 durch die zuvor definierte Ausnahme (Tiefgarage), ist im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO zu begründen und explizit im Abwägungsprozess zu werten. Dabei sind die nachteiligen Auswirkungen auf Grund und Boden zu benennen, aber auch die Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen.

Dass keine weitere Versiegelung durch oberirdische Stellplätze erfolgt, erscheint hierbei widersinnig, da die Versiegelung ja bereits durch die Tiefgarage geschieht. In der Begründung und Abwägung zur Überschreitung der Kappungsgrenze ist dabei auch auf die Speicherkapazität von Niederschlagswasser und den klimabedingten Starkregenereignissen einzugehen. Insoweit wird auch auf die Stellungnahme des WWA verwiesen. Die bisherige Begründung erfüllt den Anspruch auf eine ermessensgerechte Überschreitung der gesetzlichen Vorgaben (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) gerade nicht.

Redaktionell:

Weder in den Festsetzungen (Plan) noch in der Planzeichenbeschreibung (Teil B) ist der erforderliche Kinderspielplatz bestimmt. Dies sollte ergänzt werden.

Die Hinweise sollten um die Darstellung und Beschreibung der Kriegsrelikte ergänzt werden, vgl. Begründung Nr. 3.4.6.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Die derzeitigen Festsetzungen lassen bei den Wohngebäude Gebäude der Gebäude-Klasse 4 erwarten. Hinsichtlich der Begründung Nr. 5.5 (Brandschutzkonzept) und den Hinweisen (Teil D) sollte daher auf die Erforderlichkeit der Drehleiter bei Brand- und Rettungseinsätzen hingewiesen werden. Der Drehleitereinsatz hat Auswirkungen auf den künftigen Zuschnitt der Wohnungen, sofern nicht z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Durchführungsvertrags (vgl. § 12 BauGB) alternative Rettungswege festgelegt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Punkt „Verfahren“

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ erfolgt eine Anpassung des Planungsrechts bzw. der Festsetzungen an die heutigen städtebaulichen Anforderungen. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt jedoch keine Neuordnung der Erschließung.

Im Rahmen des Verfahrens können in einem gewissen Ausmaß auch Überlegungen des Grundeigentümers mit einfließen, wodurch jedoch noch keine vorhabenbezogene Änderung notwendig wird.

Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Das Verfahren kann jedoch auch ohne Vorliegen eines Antrages über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Initiative der Gemeinde als sog. Angebotsbebauungsplan bzw. in diesem Fall Angebotsbebauungsplanänderung weitergeführt werden.

Die Begründung mit der Möglichkeit zur besseren Durchsetzung von Festsetzungen, bspw. zum Bau der Tiefgarage ist ebenfalls durch Festsetzungen im Rahmen eines „klassischen Bebauungsplanes“, insbesondere auf Rechtsgrundlage des § 9 BauGB, im Fall der Festsetzung von Stellplätzen bspw. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, möglich. Im konkreten Fall erfolgt eine Beschränkung der oberirdischen Stellplätze und Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage insbesondere aus städtebaulichen Gründen und zur Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität im Quartier.

Zum Punkt „Inhalt“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Überschreitung der GRZ wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung u.a. durch die in der Folge der geplanten Wohnbebauung entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing erforderlichen Stellplätze sowie der Übernahme von Stellplätzen der bestehenden Wohnbebauung bedingt. Nach aktuellem Planungsstand können die geforderten Stellplätze mittels



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Tiefgarage städtebaulich am Verträglichsten erfüllt werden. Die städtebaulich negative Wirkung des oberirdischen ruhenden Verkehrs wird durch eine unterirdische Verortung reduziert.

Durch eine Neuplanung, wodurch die geplante Tiefgarage in größerem Ausmaß unter die Wohngebäude geschoben wird, wird eine Reduzierung der GRZ (2) auf 0,8 ermöglicht. Im Bebauungsplanentwurf wird daher die max. Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, sodass die sog. Kappungsgrenze nicht überschritten wird.

Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfes wird daher um folgende Punkte ergänzt:

Als Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt eine Überprüfung der anzunehmenden Abstandsflächen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Baumpflanzungen und die Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ durch unterirdische bauliche Anlagen von Tiefgaragen unter Voraussetzung einer Überdeckung der Tiefgarage mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,5 m festgesetzt. Darüber hinaus wird angemerkt, dass einhergehend mit der geplanten Innentwicklung und Nachverdichtung im Bereich der Jaques-Offenbach-Straße in der Stadt Freilassing ein Beitrag zum flächensparenden Umgang mit Boden geleistet bzw. eine flächenhafte Versiegelung im Umland vermieden wird.

Zum Punkt „Redaktionell“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der geltenden Vorschrift des Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO, der wie folgt lautet:

„Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. ²Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.

³Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Kinderspielplätzen verlangt werden“,
wird nun auf eine Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Rahmen der
Bebauungsplanänderung verzichtet. Mit der Festsetzung von Flächen für
Nebenanlagen bestehen ausreichend große Potentialflächen für die
Verortung von Kinderspielplätzen.

Der Hinweis zu den Kriegsrelikten wird in der Begründung um eine
Luftbildaufnahme des Plangebietes zur Kampfmittelerkundung von 1945
ergänzt.

Zur weiteren redaktionellen Anmerkung bzgl. Inhalten eines
Brandschutzkonzeptes wird darauf hingewiesen, dass Inhalte eines
Brandschutzkonzeptes sowie ggf. notwendige Aufstellflächen erst im Rahmen
einer Genehmigungsplanung abschließend erklärt werden können. Die
Richtigkeit und Vollständigkeit der Genehmigungsunterlagen obliegt gemäß
Art. 51 BayBO dem Entwurfsverfasser.

Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Baugebot einhergeht,
ist auch nicht zwingend von der Errichtung eines Gebäudes der
Gebäudeklasse 4 auszugehen. Daher wird auch auf einen Hinweis verzichtet.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321
Umweltschutz vom 09.01.2020**

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

Stellungnahme:

Die Planungen dienen der Schaffung von weiteren Wohnraum. Es soll ein
Geschoßwohnungsbau mit 3-geschossigen Baukörpern und ausgebautem



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Dachgeschoß für voraussichtlich 67 Wohnungen samt ausgedehnter Tiefgarage mit Zu-/Abfahrt in der Süd-Ost-Ecke festgesetzt werden. Dementsprechend soll als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein WA festgesetzt bleiben. Umliegend ist ebenfalls als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Obere Feldstraße“ ein WA festgesetzt.

Das gegenständliche Planungsgebiet wird derzeit als Wiese bzw. Spielfläche genutzt und ist mit einer Tiefgarage (14 Stellplätze) samt westlicher Zu-/Abfahrt bebaut und es sind 10 oberirdische Stellplätze angeordnet. Von den bisher 24 Stellplätzen, die von den Bewohnern der Wohnanlagen südlich bzw. westlich des Planbereichs genutzt werden, sind 20 in die neue Tiefgarage mit zu übernehmen. Die neue Tiefgarage weist dann insgesamt 107 Stellplätze auf. Dabei sind auch jetzt bereits Baugrenzen für 3-geschossige Baukörper im rechtsgültigen Bebauungsplan „Obere Feldstraße“ festgesetzt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Stellungnahme des IB Hooock Farny Ingenieure vom 20.09.2018 beigelegt, die die Belange des Immissionsschutzes (hier: Gewerbelärmimmissionen, Verkehrslärmimmissionen der Münchener Straße und Emissionen der Stellplätze bzw. TG-Zu-/Abfahrt) verbal argumentativ abhandelt. Konkrete Berechnungen wurden dabei nicht durchgeführt. Die Stellungnahme erscheint plausibel und die Erkenntnisse wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Die Verkehrslärmeinwirkungen der „Obere Feldstraße“ werden derzeit bearbeitet und im Verfahren ergänzt.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen gegen die 9. Änderung des Bebauungsplans „Obere Feldstraße“ daher keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist jedoch auf folgendes hinzuweisen, das in der Begründung ggf. noch zu berücksichtigen ist:

- Die neue Tiefgarage soll nun erheblich größer als bisher im Bebauungsplan festgesetzt ausgeführt und die Zu-/Abfahrt von der West- auf die Südostseite verlagert werden. Damit ist zwar eine Verbesserung der Immissionsituation für die westlichen Wohngebäude, jedoch eine Verschlechterung insbesondere für das der Zu-/ Abfahrt nächstgelegene südöstliche Wohnhaus zu erwarten. Konkrete Berechnungsergebnisse liegen dabei nicht vor.

- Südlich auf Fl.-Nr. 273/2 befindet sich eine Tiefgaragenzufahrt, auf deren Einhausung ein Kamin mit Deflektor angebracht ist, der offenbar zur Ableitung von Abluft (vermutlich der Tiefgaragenabluft) in einer Höhe von augenscheinlich etwa 10 m in die freie Windströmung dient. Die Austrittsöffnung befindet sich dabei rd. 18 m von der neuen Baugrenze



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

entfernt. Es sollte daher geprüft werden, ob die Ableitung in die freie Luftströmung auch weiterhin gewährleistet bleibt.

Aus fachtechnischer Sicht wird in diesem Zusammenhang auch jetzt schon darauf hingewiesen, dass darauf zu achten ist, dass im Falle einer natürlichen Lüftung der Tiefgarage die Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragenlüftung insbesondere auch einen ausreichenden Abstand zu Wohngebäuden (Fenster, Türen, Terrassen etc.) oder auch Spielplätzen aufweisen bzw. im Falle einer maschinellen Lüftung darauf zu achten ist, dass die Abluft in den freien Windstrom geführt wird (vgl. auch die GaStellV).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der Anmerkung zur Verortung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt

Ergänzend zur immissionsschutztechnischen Stellungnahme vom 20.09.2018 wurde eine weitere Stellungnahme (Stand vom 28.04.2020) bzgl. der Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die geplante Tiefgarage des beauftragten Gutachterbüros eingeholt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „mit Blick auf die prognostizierte Richtwertunterschreitung um mindestens 11 dB(A) [...] die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit der Tiefgarage der Wohnanlage während der Tagzeit unter allen Umständen gewährleistet [ist]. Auch während der ungünstigsten vollen Nachtstunde verursachen die nach der Parkplatzlärmstudie in

Ansatz gebrachten Fahrzeugbewegungen Beurteilungspegel, welche den nachts

zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 2 dB(A) unterschreiten, sodass der

Schutz der bestehenden Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinflüssen durch

Geräusche als gewahrt anzusehen ist.“

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „[z]usammenfassend [...] konstatiert werden [kann], dass die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens sicher gegeben ist und dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vollumfänglich Rechnung getragen wird.“

Bzgl. der Anmerkung zur Tiefgaragenlüftung

Zum Hinweis hinsichtlich des bestehenden Abluftkamins aus der Tiefgarage auf einem Nachbargrundstück wurde eine Fachstellungnahme vom Ingenieurbüro Hermann Kaufer (Starnberg) eingeholt. In der Stellungnahme vom 06.03.2020 führt der Gutachter folgendes aus:



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

„Die Fortluft der mechanischen Abluftanlage des südlichen Nachbargrundstückes erfolgt über ein Fortluftrohr mit aufgesetzten Fortluftdeflektor über den die Garagenfortluft in den freien Windstrom geführt wird.

§14 der Garagenverordnung (GaStellV) Absatz 1 beinhaltet den Hinweis: „Es kann verlangt werden, dass die Abluft in den freien Windstrom geführt wird“.

Diese Forderung soll Geruchsbeeinträchtigungen durch den Co-Gehalt der Garagenfortluft an angrenzenden Aufenthaltsräumen soweit möglich unterbinden.

Die Garagenverordnung (GaStellV) enthält keine Angaben zu Abständen der Fortluft zu angrenzenden Aufenthaltsräumen.

Hier gilt die Forderung aus Art. 39 – Lüftungsanlagen – Absatz 3:

„Lüftungsanlagen sind so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen“.

Die eigentlich wichtigsten Forderungen zu Mündungen von Außen- und Fortluftanlagen enthält Ziffer 5.1.2 der Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie (M-LüAR).

Dieser Abschnitt führt das Schutzziel der Landesbauordnung – Verhinderung der Brandübertragung – weiter aus. Es ist der Gefahr vorzubeugen, dass Feuer und Rauch das Gebäude an einer Stelle über Lüftungsleitungen ins Freie „verlassen“ und an anderer Stelle wieder in das Gebäude „eindringen“ kann. Aus sachverständiger Sicht entspricht die Anordnung der Fortluft der mechanischen Abluftanlage des südlichen Nachbargrundstückes den bestehenden Bauvorschriften.

Durch die Neubauten auf FL.-Nr.: 1772/406 erfolgt keine Beeinträchtigung oder Veränderung der vorhandenen Gegebenheiten.

Die Ableitung der Fortluft in den freien Windstrom wird nicht beeinflusst. Geruchsbeeinträchtigungen zu den Neubauten und insbesondere die Vorbeugung zur Übertragung von Feuer und Rauch aus der angrenzenden Garage ist nicht gegeben.

Bzgl. der Anmerkung zur Positionierung der Tiefgaragenlüftung

Der abschließende Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde bzgl. der Positionierung der Tiefgaragenlüftung kann erst im Rahmen einer Genehmigungsplanung abschließend erklärt werden. Da eine Angebotsbebauungsplanänderung erfolgt, können konkrete Festsetzungen oder Hinweise zur Tiefgaragenlüftung nicht getroffen werden. Im Rahmen der Genehmigungsplanung kann eine entsprechende Prüfung der Lüftung der Tiefgarage erfolgen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Im Gremium wird nachgefragt, ob alle Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen seien und ob die Stellplätze des Altbestands berücksichtigt wurden.

Herr Schmiz erklärt, im Bebauungsplanentwurf wurde als Hinweis aufgenommen, dass 20 Stellplätze aus dem Altbestand oberirdisch wiederherzustellen seien.

Im Gremium wird die Frage gestellt, ob die Stellplätze dann auch entsprechend der Bestandsgenehmigungen zugewiesen würden.

Herr Schmiz bestätigt dies.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht
(Gewässerschutz und Bodenschutz), vom 09.01.2020**

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

Stellungnahme:

Die Grundstücke 1772/ 406, 1772/447, 1772/448, 273/24, 273/25, Gem. Freilassing, sind nicht im Altlastenkataster registriert, da für diese Grundstücke keine Bodenuntersuchungen vorliegen.

Wenn im Zuge der Aushubmaßnahmen Bodenschäden oder Altlasten zu Tage treten, sind das Landratsamt BGL, Fachbereich Umwelt und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Im Übrigen ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird um ein entsprechendes Hinweis ergänzt, dass bei Auftreten von Bodenauffälligkeiten während Baumaßnahmen, die auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, das Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen sind.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen zur Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen, vom 09.01.2020

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

Stellungnahme:

Durch die Stadt wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung einschließlich Abschichtungsliste vorgelegt. Mit den Ergebnissen der Vorprüfung besteht Einvernehmen.

In den textlichen Festsetzungen sollten folgende Punkte ergänzt werden:

1. Einfriedungen aller Art sind in sockelfreier Bauweise auszuführen, um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden.
2. Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, sind als Vogelschutzverglasung auszuführen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Es wird empfohlen den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) zur Anwendung mit festzusetzen.

3. Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig.

Darüber hinaus bestehen zu o.g. Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit nur von offenen Einfriedungen in sockelfreier Bauweise mit einer maximalen Höhe von 1,20 m festgesetzt.

Die Verwendung von Vogelschutzverglasungen und insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23
Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen), vom
09.01.2020

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

Stellungnahme:

Keine Einwände oder Anregungen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**6. Landratsamt Berchtesgadener Land, S020 Klimaschutzmanagement,
vom 09.01.2020**

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

Stellungnahme:

Im derzeitigen Planungsstand des Bebauungsplans sind unter Punkt 8 deutliche Einschränkungen zur Solarenergienutzung enthalten. Diese widersprechen den Zielen der Stadt Freilassing aus dem ISEK im Bereich Energie und aus dem Energienutzungsplan der Stadt Freilassing. So sollte die einschränkende Bedingung zur Einsehbarkeit im Satz „Auf Flachdächern sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie so angeordnet werden, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sind“ gestrichen werden bzw. durch Festsetzungen die Anordnung konkretisiert werden.

Ebenso erschwert die Auflage, dass Solarthermie- und Photovoltaikmodule auf Pult- und Satteldächern bündig in die Dachhaut zu integrieren sind, eine nachträgliche Installation von Modulen zur Solarenergienutzung und sollte aus diesem Grund ebenfalls entfallen oder die Formulierung „[...] und bündig in die Dachhaut integriert sind“, durch die Formulierung „[...] und parallel zur Dachhaut montiert sind“, ersetzt werden.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Um ein ansprechendes Gesamterscheinungsbild des Quartiers aufrecht zu erhalten und gleichzeitig die Solarenergienutzung als nachhaltige Energieerzeugung zu befördern, wird auf die Publikation „Solaranlagen gut gestalten“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Innenministerium und des Bayerischen Wirtschaftsministeriums verwiesen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Punkte der Stellungnahme zur Solarenergienutzung werden im Bebauungsplanentwurf unter der Festsetzung „Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie“ wie folgt berücksichtigt:

„Auf Flachdächern sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn der Abstand der Anlage zur Vorderkante der Außenwand mind. 1,5 m beträgt und die Oberkante der Anlage höchstens 1,0 m über der Attika liegt.

Auf geneigten Dächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie die selbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und parallel zur Dachhaut montiert sind.“

Die gestalterischen Einschränkungen erfolgen damit die Anlagen vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar sind und somit ein ansprechendes Gesamterscheinungsbild des Quartiers aufrechterhalten bleibt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Landratsamt Berchtesgadener Land, S020 Verkehrsmanagement,
vom 09.01.2020

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



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Stellungnahme:

Der Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ ist auf Seite 23 zu entnehmen, dass der Gesamtstellplatzbedarf im Planbereich mit 144 Stellplätzen ausgewiesen wird. Um die Attraktivität des ÖPNV zu steigern, sollte hinterfragt werden, ob eine gewisse Anzahl an Stellplätzen nicht abgelöst werden kann, vgl. Art. 47 BayBO i.V.m. städtischer Stellplatzsatzung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Begründende Begleitumstände können beispielweise ein autofreies Wohnprojekt, eine unmittelbare Lage in der Innenstadt, eine hervorragende Erschließung mit ÖPNV, das Betreiben eines car-sharing-Angebotes vor Ort, u.s.w. sein.

Die geforderte Zahl an Stellplätzen entspricht der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing und beinhaltet den Nachweis von 20 derzeit bestehenden Stellplätzen für die Bestandsbebauung.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

8. Staatliches Bauamt Traunstein vom 26.11.2019

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. 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 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

9. Regierung von Oberbayern vom 09.12.2019

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Obere Feldstraße“ folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das ca. 0,64 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Klebing, zwischen Jacques-Offenbach-Straße und Franz-Lehar-Straße und ist im rechtsgültigen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das bislang überwiegend als Wirtschaftswiese genutzte Grundstück mit der Flurnummer 1772/406 (Gmkg. Freilassing) ist bis auf eine Tiefgarage mit Zufahrt unbebaut und vollständig von Wohnbebauung umgeben. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch die Errichtung von vier 3- bzw. 4-geschossigen Wohngebäuden schaffen.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Um die Innenentwicklung zu stärken, sollen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1(G)). Die Planung entspricht diesen Vorgaben, da hier ein bislang weitgehend ungenutztes Areal im Innenbereich der baulichen Nutzung zugeführt wird.

Immissionsschutz

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Aspekte wurde laut Planunterlagen eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Wir bitten die Ergebnisse mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären, um den raumordnerischen Belangen des Lärmschutzes gerecht zu werden (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Ergebnis

Die Planung steht bei Berücksichtigung des aufgeführten Punktes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Immissionsschutzbehörde wurde und wird am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme des Arbeitsbereiches 321 Umweltschutz im Landratsamt Berchtesgadener Land liegt vor. Die in dieser Stellungnahme vorgebrachten Einwände, Hinweise oder Anregungen werden im Zuge der Behandlung der Stellungnahme des Arbeitsbereiches 321 Umweltschutz im Landratsamt Berchtesgadener Land behandelt. Die Planung steht Erfordernissen der Raumplanung grundsätzlich nicht entgegen. Die genannten berührten Belange finden Berücksichtigung.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

10. Regierung von Oberbayern; Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern
vom 06.12.2019

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Schmiz,

die beiden oben genannten Planungsvorhaben liegen im Einflussbereich von Baubeschränkungen durch den Verkehrsflughafen Salzburg (Bauschutzbereiches nach § 6 LuftVG bzw. in dessen imaginären Sicherheitszone nach österreichischem Luftrecht auf dem Hoheitsgebiet der Bundesrepublik Deutschland.) Es gelten die Vereinbarungen und Festlegungen des Staatsvertrages der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich vom 19.12.1967 und der davon ausgehenden Verordnungen. Ein Plan der Sicherheitszone ist im Internet unter dem Link https://www.austrocontrol.at/jart/prj3/ac/data/dokumente/zmXqf_425.pdf abrufbar.

[...]

Bei der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ handelt es sich um eine Wohnbebauung in Zentrumsnähe von Freilassing. Hier sind sowohl die bestehende Hinderniskulisse als auch der hinreichende Abstand zur Landeschwelle (ca. 4,5 km) bereits bei dieser Vorabschätzung nicht hindernisrelevant. Insofern kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden. Bei der Errichtung von Kränen empfehlen wir dennoch eine Tages- und Nachtkennezeichnung.

Mit freundlichen Grüßen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Empfehlung zur Tages- und Nachtkennzeichnung bei der Errichtung von Kränen wird als Hinweis im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

11. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 10.12.2019

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Freundliche Grüße

Abwägung:

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



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

12. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 16.12.2019

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

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

- entfällt -

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

- entfällt -

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

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

- entfällt -

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet
- entfällt -

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung
- entfällt -

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

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

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

4.1.2 Wasserversorgung

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

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

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

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

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

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

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

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



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

4.2.2 erflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt -

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

4.3 Abwasserentsorgung

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

4.3.1 öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

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

4.3.2 Niederschlagswasser

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

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

- Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
- Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Wir empfehlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

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

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

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

4.3.3 nweise zur Regenwassernutzung:

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

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Wir empfehlen dringend mit den Untersuchungen Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

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

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 4.1.1 „Grundwasser“

Die Stellungnahme zum Thema „Grundwasser“ wird zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich liegt eine Bodenuntersuchung mit der Ermittlung von Grundwasserständen vor. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfes wird bzgl. der Höhe des Grundwassers unter Punkt I. 3.4.5 eine entsprechende Darstellung angeführt.

Zu Punkt 4.1.2 „Wasserversorgung“

Die Stellungnahme zum Thema „Wasserversorgung“ wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Abwasserentsorgung sind im Planbereich gesichert. Entsprechende Ausführungen und Lagepläne können in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes unter Punkt I. 3.3.6 entnommen werden.

Zu Punkt 4.2.1 „Starkniederschläge“

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

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

Zu Punkt 4.3 und 4.3.1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planbereich ist die Abwasserbeseitigung gesichert. Der bestehende städtische Kanal bietet ausreichend Kapazitäten für das anfallende Schmutzwasser. Ein Lageplan mit entsprechender Darstellung des Leitungsnetzes wird unter Punkt I. 3.3.6 der Begründung angeführt.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Zu Punkt 4.3.2 „Niederschlagswasser“

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

Zu Punkt 4.3.3 „Hinweise zur Regenwassernutzung“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 4.4 „Altlastenverdachtsflächen“

Die Stellungnahme zum Thema Altlastenverdachtsflächen wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Im Gremium wird betont, dass Starkregenereignissen durch weniger versiegelte Flächen und mehr Begrünung etc. entgegengewirkt werden sollte.

Seitens des Gremiums wird aufgeführt, dass Niederschlagswasser nicht auf dem Grundstück versickert werden könnte, wenn durch die Unterkellerung und die Tiefgarage alles versiegelt würde.

Herr Schmiz erklärt, dass Teilflächen unversiegelt bleiben würden und somit durchaus eine Versickerung auf dem Grundstück möglich sei.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

13. Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land (Kreisbrandrat Josef Kaltner) vom 23.11.2019

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Renner,

zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die Plansätze und Schriftstücke auf der Homepage der Stadt Freilassing, Stand 2019_11_19 zur Verfügung.

Die örtliche zuständige Feuerwehr Freilassing kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist erreichen. Somit ist die Einhaltung der Hilfsfrist gewährleistet.

Bei den weiteren Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.

Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten.

Soll die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr erfolgen, so ist zu beachten, dass die geplanten Gebäudehöhen den Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs erforderlich machen. Die Stadt Freilassing hält bei der Feuerwehr ein entsprechendes Gerät vor. Jede zum Anleitern notwendige Stelle (im Wohnungsbau in der Regel ein Fenster/ Balkon einer Wohnung) bedarf einer Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug. Auf die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen. Ebenso sind die Feuerwehrezufahrten und die darunterliegende Tiefgarage für ein Hubrettungsfahrzeug auszulegen. Die Feuerwehrezufahrten zu den einzelnen Gebäuden sollten immer von der Straße aus erfolgen, die künftig auch für die Adresse des Gebäudes steht.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Sofern die vor genannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Das Vorhandensein eines Hubrettungsfahrzeuges wird zur Kenntnis genommen.

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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**14. Stadt Salzburg, vertreten durch: Magistrat Salzburg, Abteilung 5/00 –
Raumplanung und Baubehörde vom 19.12.2019**

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

Stellungnahme:

Das Projektgebiet liegt direkt unter der Flugroute für Landungen aus dem Norden und befindet sich nach der strategischen Lärmkartierung für den Flughafen Salzburg (Veröffentlicht durch das österreichische Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus unter www.laerminfo.at, Berichtsjahr 2017) in einem Pegelbereich von 55 — 60 dB für den Zeitbereich Tag-Abend-Nacht (EDEN) bzw. in einem Pegelbereich von 45 — 50 dB für die



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Nacht (LNacht), siehe Abbildung 1. Wäre eine Wohnbebauung in der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet“ nach den gesetzlichen Grundlagen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 vorgesehen, dann wäre jedenfalls eine detailliertere schalltechnische Betrachtung notwendig, da für erweiterte Wohngebiete nach ÖNORM S 5021 „Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und -Ordnung“ die Immissionsgrenzwerte für den Tag bei 55 dB und für die Nacht bei 45 dB liegen.

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

Nach dem Wissensstand des Unterzeichnenden für die Stadt Salzburg wurden seitens der bayerischen Staatsregierung keine Lärmschutzbereiche entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm für den Flughafen Salzburg festgesetzt. In der Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ wird vielmehr auf die im Regionalplan der Region Südostbayern festgelegten Lärmschutzzonen (Zone C und Ci), welche auf Basis von Verkehrsdaten aus 1978 festgelegt wurden, Bezug genommen. Diese Zonen weisen einen Schallpegelbereich von 62 bis 67 dB (A) auf und umschließen ein kleines Gebiet zwischen der Staatsgrenze und der Bundesstraße 20. Für vorliegendes Projekt fehlt folglich eine aktuelle rechtliche Grundlage zur Festlegung von möglicherweise notwendigen Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner gegen Fluglärm.

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



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

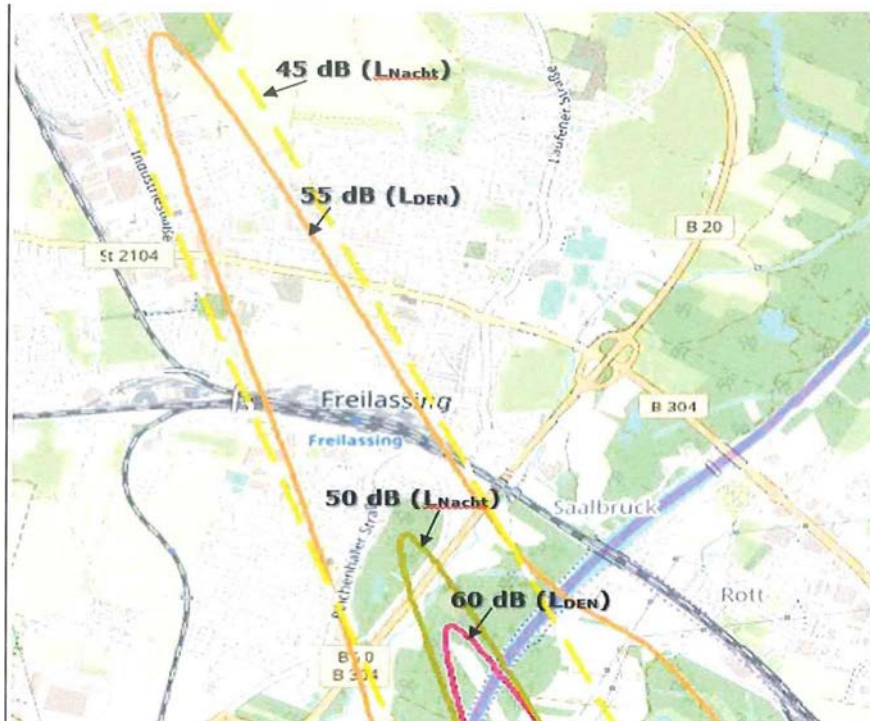


Abbildung 1: Pegelbereiche aus der strategischen Lärmkartierung 2017, Flughafen Salzburg

Abwägung:

Die Stellungnahme der Stadt Salzburg wird zur Kenntnis genommen. Es darf hierzu auf das Kapitel „Fluglärm“ (Punkt I. 3.5.2) der Begründung verwiesen werden. Hierin wird bezugnehmend auf die Landes- und Regionalplanung in Bayern sowie auf das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm des Bundes keine Notwendigkeit einer entsprechenden Festsetzung beschrieben. Abweichend von der in der Stellungnahme getätigten Aussage wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen des Regionalplans der Region 18 eine rechtlich aktuelle Grundlage darstellen, dies wurde gemäß § 2 der Vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Südostoberbayern vom 21.09.2017 klargestellt. Hier heißt es, dass das Kapitel B VII 5.5 (Z) bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen Salzburg nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm fortgilt.

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

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Aufgrund von Nachfragen aus dem Gremium erklärt ein Gremiumsmitglied, dass in Österreich Wohnbebauung in Bereichen mit höchstens 55 Dezibel zulässig sei, in Deutschland sei dies bis 60 Dezibel möglich. Theoretisch könnte zukünftig auch in Deutschland eine andere Regelung gelten. Dann wäre Freilassing auch in der Entwicklung eingeschränkt.

Herr Schmiz ergänzt, dass laut Stellungnahme des Ministeriums die Werte für Österreich und Deutschland nicht genau verglichen werden könnten.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Stellungnahme der Stadt Salzburg wird im Gremium nachgefragt, ob in anderen Verfahren zukünftig auch der Flughafen Salzburg mit zu berücksichtigen sein könnte. Zudem wird die Frage gestellt, warum die Wurzer Umwelt GmbH beteiligt würde.

Herr Schmiz erklärt, dass das Luftamt grundsätzlich bei Bauleitplanverfahren beteiligt würde. Die österreichischen Ministerien bzw. Behörden würden bei Bedarf beteiligt, um auf der sicheren Seite zu sein. Die Wurzer Umwelt GmbH wird beteiligt, um Informationen über die Anfahrt der Müllwägen etc. zu erhalten.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

15. Gemeinde Ainring vom 02.12.2019

Stellungnahme:

Vorgang:

Die Stadt Freilassing beteiligt die Gemeinde Ainring als Nachbarkommune an der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“.

Mit der 9. Änderung soll eine mindergenutzte Fläche einer marktgerechten Bebauung zugeführt werden, sowie entsprechend ihrer Lage im Sinne einer Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Belange der Gemeinde Ainring sind nicht betroffen. Die Verwaltung schlägt vor keine Einwendungen / Anregungen zu erheben.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Ainring erhebt gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ der Stadt Freilassing keine Einwendungen und Anregungen.

Beschluss 1:

Die Gemeinde Ainring erhebt gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ der Stadt Freilassing keine Einwendungen und Anregungen.

Abwägung:

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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

16. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 11.12.2019

Stellungnahme:

Sachverhalt:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim wurde von der Stadt Freilassing zur Stellungnahme bezüglich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ aufgefordert. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Klebing. Er beinhaltet gewisse Flurstücke der Jacques-Offenbach-Straße sowie der Franz-Lehar-Straße der Gemarkung Freilassing. Aus städtebaulicher Sicht besteht das Interesse die innenstadtnahe aber mindergenutzte Fläche einer marktgerechten Bebauung zuzuführen sowie entsprechen ihrer Lage im Sinne einer Innenentwicklung nachverdichtend nutzen zu können, um benötigten Wohnraum zu schaffen, der insbesondere für Einkommensschwächere, Familien, Senioren und anderen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zur Verfügung steht.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim nicht betroffen sind. Es werden keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen vorgebracht. Des Weiteren soll die Gemeinde Saaldorf-Surheim beim weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt werden.

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. 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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

17. Gemeinde Bergheim vom 26.11.2019

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

18. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.01.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 19.11.2019 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.
Der Grundstückseigentümer wird von dieser Stellungnahme zur Berücksichtigung bei Planung und Bauausführung in Kenntnis gesetzt.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

19. Bayernwerk Netz GmbH vom 08.01.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Grundstückseigentümer wird von dieser Stellungnahme zur entsprechenden Berücksichtigung informiert.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

20. Energienetze Bayern vom 09.12.2019

Stellungnahme:

Keine Äußerung.

Hinweis: Es befinden sich bereits Erdgas-Teilanschlüsse auf dem Grundstück (siehe Anlage Lageplan M 1:1000)

Abwägung:

Es wird auf eine Äußerung verzichtet. Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Die vorliegenden Entwürfe der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ in der Fassung vom 16.09.2020 (siehe Anlage 1 zu TOP 3) mit der Begründung in der Fassung vom 16.09.2020 (siehe Anlage 2 zu TOP 3) wurden auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus erfolgte eine weitere Anpassung im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungen und der Projektplanung.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ in der Fassung vom 16.09.2020 sieht folgende Konzeption vor:

- Art der baulichen Nutzung:
Das Grundstück wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Einzelne Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Überbaubare Grundstücksfläche und Geschossigkeit:
Das Planungskonzept sieht 4 Baukörper, davon zwei im nördlichen Planbereich mit 3 Geschossen und zwei im südlichen Planbereich mit 4 Geschossen vor. Es sollen 68 Wohneinheiten realisiert werden.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Es ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (in diesem Fall insbesondere durch die Tiefgarage) abweichend bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO lässt von den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen zu.
 - Es ist eine GFZ von 1,16 maximal umsetzbar. Von einer Festsetzung der GFZ wird jedoch abgesehen.
 - Die maximal zulässige Wandhöhe ist für jedes Gebäude textlich festgesetzt. Die 3-geschossigen Gebäude können eine traufseitige maximale Wandhöhe von 8,46 m und die 4-geschossigen eine traufseitige maximale Wandhöhe von 11,25 m erreichen.
- Erschließung und Stellplätze:
Der Änderungsbereich ist über die Obere Feldstraße, die Jacques-Offenbach-Straße und die Franz-Lehar-Straße erschlossen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 1-geschossigen Tiefgarage sowie als oberirdische Stellplätze im Planbereich vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage ist mit einer Zufahrt im Süden an der Jacques-Offenbach-Straße/ Franz-Lehar-Straße vorgesehen. Oberirdische Stellplätze sind im Norden, Westen und Süden der Jacques-Offenbach-Straße sowie an der Franz-Lehar-Straße geplant. In Summe werden 145 Stellplätze geschaffen, wobei 20 Stellplätze Teil des Stellplatznachweises für die südlich bzw. westlich



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

gelegenen Wohnanlagen sind. Von den 145 Stellplätzen werden 8 an der Jacques-Offenbach-Straße und 15 an der Franz-Lehar-Straße errichtet.

□ Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind in den dafür umgrenzten Flächen für Tiefgaragen, unterirdische Gebäudeteile und Nebenanlagen, Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowie Flächen für Nebenanlagen zulässig. Maximal fünf Nebenanlagen, die als Gebäude ausgeführt werden mit einer Grundfläche von maximal 60 m² sind zulässig.

□ Dachgestaltung:

Der Bebauungsplan setzt Flachdächer und Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 18 bis 22° fest. Bei den südlich bzw. westlich liegenden Gebäudeteilen sind Flachdächer zulässig. Nebengebäude sind gemäß Bebauungsplanvorentwurf mit begrünten Flachdächern bzw. begrünten geneigten Dachflächen bis 20° zu versehen.

□ Durchgrünung:

Auf den nicht überbauten Flächen wird je 400m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Baum heimischer Art sowie je 300m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch gepflanzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ in der Fassung vom 16.09.2020 mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2020 zu billigen.

Im Gremium wird hinterfragt, ob die Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der geplanten Stelle tatsächlich sinnvoll sei oder ob diese auf die andere Seite verlegt werden sollte.

Herr Schmiz erklärt, dass sich aufgrund des Immissionsschutzes für diese Situierung entschieden worden sei. Außerdem wurde diese Variante in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Straßen ebenfalls befürwortet.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ in der Fassung vom 16.09.2020 mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2020.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

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

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ 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 16.09.2020 (siehe Anlage 1 zu TOP 3)
- Begründung in der Fassung vom 16.09.2020 (siehe Anlage 2 zu TOP 3)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Sachverständigenbüro Dr. Christof Manhart in der Fassung vom 09.10.2018
- Schalltechnische Begutachtung der Hooch Farny Ingenieure in der Fassung vom 20.09.2018
- Schalltechnische Stellungnahme der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB in der Fassung vom 28.04.2020
- Schalltechnische Stellungnahme der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB in der Fassung vom 09.07.2020
- Verkehrsuntersuchung der Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH in der Fassung vom 10.09.2020
- Baugrundgutachten der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH in der Fassung vom 16.09.2020
- Geotechnischer Vorbericht der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH in der Fassung vom 24.07.2018
- Stellungnahme vom Sachverständigen Hermann Kaufer in der Fassung vom 06.03.2020
- 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 Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 16.09.2020 und der Begründung in der Fassung vom 16.09.2020 durchzuführen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. **Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Seniorenheim in Studenten / Arbeiterwohnheim, Boardinghouse, Wohnungen und Büroräume auf dem Grundstück FlNr. 1325, Reichenhaller Straße 75**

Vorstellung und Erläuterung der der Bauvoranfrage zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler.

Die Eigentümerin des Anwesens hat am 16.03.2020 eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Seniorenheim in Studenten- / Arbeiterwohnheim, Boardinghouse, Wohnungen und Büroräume gestellt.

In den Räumlichkeiten des ehemaligen Seniorenheimes sollen 105 Einzelzimmer, 17 Wohnungen und 5 Büros entstehen. Die Einzelzimmer sollen dabei zu je einem Drittel als Studenten-, Arbeitnehmerwohnheim und als Boardinghouse genutzt werden.

Dem Antrag auf Vorbescheid liegt folgende Betriebsbeschreibung zu Grunde:

„Konzept:

Das ehemalige AWO-Altersheim soll einer Generealsanierung unterzogen werden und im Anschluss als Boardinghouse mit Serviceleistungen (Wäscheservice, Reinigung etc.), Mietwohnungen bzw. Büroflächen sowie als Studenten- / Arbeiterwohnheim betrieben werden.

Durch die Sanierung soll ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werden und das Haus einer angepassten Nutzung überführt werden. Der Brandschutz wird ertüchtigt, die Fassaden werden gestrichen und Teilbereiche der Flachdächer sollen zudem erneuert werden. Auch die Außenanlagen werden überarbeitet.

Boardinghouse:

Ca. 35 Zimmer werden als Boardinghousezimmer für einen Langzeitaufenthalt von Urlaubern und Geschäftsreisenden etc. vermietet. Die Zimmer erhalten einen Sanitärbereich und teilweise in einem Einbauschränk integriert eine Pantryküche. Die bestehenden Nasszellen werden renoviert und ggf. wird eine Dusche nachgerüstet.

Studenten-/Arbeiterwohnheim:

Ca. 35 Zimmer werden an Studenten oder Auszubildende vermietet.
Ca. 35 Zimmer werden an Arbeiter vermietet.
Der Bestand wird renoviert.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Wohnungen:

17 Mietwohnungen
Der Bestand wird renoviert.

Büroflächen:

349 m² Büroflächen (z.B. 2 Firmen)
Der Bestand wird saniert und vermietet.“

Mit der Bauvoranfrage soll folgende Frage geklärt werden:

Ist eine Nutzungsänderung von Seniorenheim auf Studenten- /
Arbeiterwohnheim, Boardinghouse, Wohnungen und Büroräume
entsprechend beiliegender Unterlagen bzw. angedachtem
Mischungsverhältnis genehmigungsfähig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Frage, die im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt werden soll, begehrt die Antragstellerin eine rechtssichere Aussage darüber, ob die geplanten Nutzungen am angegebenen Ort bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Die bauplanungsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar:

Das zur Nutzungsänderung vorgesehene Anwesen Reichenhaller Straße 75, liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben dann grundsätzlich 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. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Neubau sondern um eine Nutzungsänderung handelt und die Erschließung unverändert gegeben ist, ist zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit insbesondere die geplante Art der baulichen Nutzung zu prüfen.

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist festzustellen, dass in der Realität ein Mischgebiet vorhanden ist.

Mischgebiete dienen nach § 6 der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insbesondere sind im Mischgebiet Wohn- und Büronutzungen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes regulär zulässig.

Mit der Errichtung von 17 Wohnungen, 5 Büros und der geplanten Nutzungsaufteilung der 105 Einzelzimmer in je ein Drittel Studenten- und Arbeitnehmerwohnheim und Boardinghouse wird auch die ein Mischgebiet



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

kennzeichnende und zwingend erforderliche Mischung von Wohnen und Gewerbe im Gebiet sichergestellt.

Die geplante Nutzungsänderung des Seniorenheimes in ein Studenten- / Arbeiterwohnheim, Boardinghouse, Wohnungen und Büroräume entsprechend beiliegender Unterlagen ist somit nach Ansicht der Bauverwaltung bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig.

Im Gremium wird es als schwierig erachtet, hier eine rechtssichere Aussage zu treffen, da weitere Aspekte wie z. B. der Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu klären seien.

Herr Drechsler erklärt, dass es sich zurzeit um eine Bauvoranfrage handeln würde, bei der auch einzelne Aspekte durch explizite Fragen geklärt werden könnten. Hier wurde die Frage gestellt, ob die angedachten Nutzungen grundsätzlich zulässig seien. Dies könne bestätigt werden. Alle anderen Belange, wie auch der Stellplatznachweis, müssten dann im Rahmen des Bauantrags berücksichtigt und geprüft werden.

Seitens des Gremiums wird die grundlegende Frage gestellt, in welcher Reihenfolge eingehende Bauvoranfragen bzw. Bauanträge von der Verwaltung bearbeitet würden. Denn teilweise würden später eingegangene Anträge eher bearbeitet werden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass alle gleichbehandelt würden. In dem konkret vorliegenden Fall waren wegen fehlender Unterlagen verschiedene Abstimmungsgespräche mit dem Bauwerber erforderlich, um die Voranfrage bearbeiten bzw. prüfen zu können.

Herr Drechsler ergänzt, es würde häufiger vorkommen, dass Unterlagen fehlen und nachgereicht werden müssten. Deshalb verzögere sich dann die Bearbeitung des Antrags. Würden alle Anträge fehlerfrei gestellt werden, wäre eine Bearbeitung in der Reihenfolge des Eingangsdatums möglich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der mit Antrag auf Vorbescheid vom 16.03.2020 gestellten Frage nach der grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines Seniorenheimes in Studenten- / Arbeiterwohnheim, Boardinghouse, Wohnungen und Büroräume auf dem Grundstück FlstNr. 1325, Reichenhaller Straße 75, das gemeindliche Einvernehmen zuerteilen.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. **Antrag von Stadtratsmitglied Barton vom 29.07.2020 auf Überprüfung der Sicherheits- und Verkehrssituation an der Vinzentiusstraße, an den Einmündungen der Richard-Strauss-Straße und Matulusstraße**

Stadtratsmitglied Barton regte in der Sitzung des Stadtrates vom 26. Mai 2020 an, sogenannte „Hauptzubringerstraßen“ im gesamten Stadtgebiet auf ihre „Sicherheit für Kinder“ zu überprüfen (insbesondere Schumannstraße, Richard-Strauss-Straße, Münchener Straße / Vinzentiusstraße); es seien teilweise „sehr unübersichtliche Stellen“ oder „keine sicheren Überquerungshilfen“ vorhanden (Anlage 1 zu TOP 5). Zusätzlich beantragte Herr Barton per Mail vom 29. Juli 2020 eine Überprüfung in dieser Angelegenheit (Anlage 2 zu TOP 5).

Die Stadt Freilassing ist als örtliche Straßenverkehrsbehörde regelmäßig im engen Informationsaustausch mit der für die Überwachung des Verkehrs zuständigen Polizeiinspektion Freilassing. Darüber hinaus führt sie alle zwei Jahren eine Verkehrsschau durch, an der neben den Vertretern der Polizei auch weitere Fachstellen wie das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Staatliche Bauamt Traunstein teilnehmen.

Vor diesem Hintergrund stellt das städtische Ordnungsamt fest, dass aus verkehrsrechtlicher Sicht aktuell keine konkreten Anhaltspunkte bekannt sind, die es notwendig erscheinen lassen würden, beispielsweise an der Schumannstraße, Richard-Strauss-Straße oder im Bereich Münchener Straße / Vinzentiusstraße zusätzliche verkehrssichernde Maßnahmen zu ergreifen.

Sowohl die Richard-Strauss-Straße als auch die Vinzentiusstraße fallen als innerörtliche Vorfahrtstraßen unter die Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen und einer wichtigen Verbindungsfunktion (vgl. Abschnitt 0 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), in denen die zulässige Höchstgeschwindigkeit kraft Gesetzes regelmäßig nicht unter 50 km/h zu beschränken ist (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 StVO).

In der Schumannstraße ist zwischen der Oberen Feldstraße und der Händelstraße die zulässige Höchstgeschwindigkeit ohnehin bereits auf 30 km/h beschränkt (§ 45 Abs. 1 StVO). In diesem Streckenabschnitt ist es angesichts des dortigen Fahrbahnquerschnitts und des vorhandenen Parkdrucks kaum möglich, diese Geschwindigkeitsbeschränkung zu überschreiten.

Hinzu kommt, dass in Freilassing über das Stadtgebiet verteilt mittlerweile bauliche Überquerungshilfen und Fußgängerampeln, aber auch sogenannte „Zebrastreifen“ installiert sind und auf diese Weise versucht wird, die Verkehrssicherheit fördern.

Andererseits ist es zumutbar, von allen Verkehrsteilnehmern ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht zu fordern (§ 1 Abs. 1 StVO). Allerdings ist zu beobachten, dass



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

diese gesetzliche Verpflichtung leider zunehmend missachtet wird und erfahrungsgemäß alleine mit verkehrsplanerischen bzw. verkehrsregelnden Maßnahmen nicht durchsetzbar ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das bayerische Pilotprojekt „Zebrastreifen an Kreisverkehrsanlage“ am Knotenpunkt Münchener Straße / Vinzentiusstraße / Augustinerstraße mittlerweile um drei Jahre verlängert wurde, nachdem es dort bis Februar 2020 in den vergangenen zwei Jahren zu zwölf Unfällen gekommen ist.

Es ist beabsichtigt, den oben erwähnten Antrag der im Herbst dieses Jahres geplanten Verkehrsschau zuzuleiten, um die Situation auf Grundlage der aufgeführten Feststellungen nochmals zu erörtern.

Im Gremium wird angeregt, die Einfahrt in die Richard-Strauss-Straße, von der Oberen Feldstraße aus, mit zu betrachten, da es hier auch gefährlich sei.

Zudem wird seitens des Gremiums auf den Antrag der GRÜNE/Bürgerliste-Fraktion bzgl. Tempo 30 beim Kindergarten St. Vinzentius verwiesen. Die umliegenden Straßen seien auch bereits auf 30 km/h begrenzt.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass es sich bei der Vinzentiusstraße um eine wichtige Verbindungsstraße handle und somit eine Beschränkung auf 30 km/h nicht möglich sei. Eine eventuelle Verlegung des Kindergarteneingangs sei Sache der Kirche. Baulich sei dies jedoch eher nicht möglich, da ansonsten Gruppenräume wegfallen würden.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass an der Vinzentiusstraße ohnehin eine Ampel vorhanden sei.

Außerdem wird seitens des Gremiums aufgeführt, dass die größte Gefahr durch den Hol- und Bringverkehr der Eltern entstehen würde.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, den Ausschuss zu gegebener Zeit über das Ergebnis der Beratungen in der Verkehrsschau zu unterrichten.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass der Antrag mit genanntem Vorgehen erledigt ist.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

6. Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 01.07.2020 – 16.09.2020 ist als Anlage 1 zu TOP 6 beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7. Informationen und Anfragen

7.1 Sachstand Änderung Bebauungsplan Kesselpoint

Stadtratsmitglied Standl erkundigt sich nach dem Sachstand zur Änderung des Bebauungsplanes Kesselpoint.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass Abstimmungen mit einem Bauwerber stattgefunden hätten und mittlerweile die geplante Höhenentwicklung bekannt sei. Weitere Informationen erfolgen in der nicht-öffentlichen Sitzung.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.2 Informationen zur weiteren Nutzung Rieschenwirt

Stadtratsmitglied Ehrmann würde gerne wissen, ob es Neuigkeiten bzgl. der neuen Nutzung des Rieschenwirts gäbe.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass der Interessent ungefähr vor zwei Monaten die Planung vorgestellt hätte und dies der letzte Kenntnisstand sei. Es seien voraussichtlich noch einige Punkte bzgl. Denkmalschutz zu klären.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.3 Lüftung in der Mittelschule

Stadtratsmitglied Ehrmann hinterfragt in Zusammenhang mit den Corona-Hygienemaßnahmen, ob der notwendige Luftaustausch durch die Lüftung in der Mittelschule gewährleistet sei. Denn angeblich müsste trotz Lüftung zusätzlich noch durch Fensteröffnen gelüftet werden und somit stellt sich die Frage, ob die Lüftung richtig funktionieren würde.



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

Sitzung Nr. 4
vom 23. September 2020
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Lüftung in der Mittelschule problemlos funktionieren würde. Es ist ein Lüftungskonzept für die Schule vorhanden und der Luftaustausch über die Anlage ist gewährleistet.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.4 Module für die Grundschule am Georg-Wrede-Platz

Stadtratsmitglied Schwaiger stellt die Frage, wie der Hol- und Bringverkehr der Eltern bei den Modulen für die Grundschule abgewickelt werden soll. Denn zum einen sei eine Überquerung der Laufener Straße gefährlich und zum anderen könnte der Birkenweg stark belastet werden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass der Eingang der Module bewusst in Richtung des Zentralschulhauses vorgesehen sei, um den Verkehr etwas zu lenken.

Stadtratsmitglied Judl regt an, als Empfehlung an die Eltern weiterzugeben, bei Bedarf am Badylon zu parken, damit die Unterführung im Park genutzt werden könne.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 18:17 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 13.10.2020 genehmigt.

Freilassing, 05.10.2020
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.