



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Planstand Auslegung: Vorentwurf
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 7. Februar 2024 bis 13. März 2024
Beteiligung der Behörden/sonstigen TöB vom 7. Februar 2024 bis 13. März 2024

1 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten, Schreiben vom 28. Februar 2024
- Bundespolizeiinspektion Freilassing, Schreiben vom 19. Februar 2024
- Gemeinde Ainring, Schreiben vom 14. Februar 2024
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 13. März 2024
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 27. Februar 2024
- Regierung von Oberbayern, Bergamt, München, Schreiben vom 21. März 2024

2 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 7. März 2024

	Beschlussvorschlag 1:
<p>Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein aktiv wirtschaftender, landwirtschaftlicher Betrieb. Nach Rücksprache mit dem Betriebsleiter ist eine Erweiterung des Betriebes, möglicherweise verbunden mit einer Aufstockung der Tierhaltung, in naher Zukunft geplant. Dies könnte in Abhängigkeit von der gesamtbetrieblichen Immission möglicherweise gefährdet sein. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht sind als erste Näherung 200 m heranzuziehen (bei ständiger Anwesenheit von Personen im Gewerbegebiet), um die Betriebe in ihrer Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit zu sichern. Nach unseren Berechnungen befindet sich das Gewerbegebiet in einem Abstand von ca. 160 m zum landwirtschaftlichen</p>	<p>Eine weitere Entwicklung im nördlichen Anschluss ist nicht vorgesehen. Von erheblichen Beeinträchtigungen sind bei dem gegebenen Abstand nicht gegeben und für den ländlichen Raum übliche Immissionen von Schall, Geruch und Staub sind hinzunehmen. Die Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes wird daher mit dem Abstand von 160 m nicht beeinträchtigt.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Betrieb. Aufgrund des bestehenden Kompostwerks, welches sich ebenfalls in ca. 160 m Abstand zum Betrieb befindet, kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn die Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes nicht beeinträchtigt wird.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass ein weiteres Heranrücken an den landwirtschaftlichen Betrieb als aktuell vorgesehen, abzulehnen ist.

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Grünlandzahlen im Planungsgebiet liegen zwischen 54 und 68 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (41). Bei diesen Flurstücken handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um qualitativ hochwertige Flächen bezogen auf den Landkreis Berchtesgadener Land. Aus landwirtschaftlich-agrarstruktureller Sicht ist der Standort abzulehnen.

Bei den noch festzulegenden Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass aus Gründen der Flächenknappheit keine weiteren, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. qualitativ

hochwertige Flächen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs die GRZ im Mischgebiet auf 0,6 und die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,3 gesenkt werden kann. Außerdem können beim Intensiv bewirtschafteten Acker 2 statt der verwendeten 3 Wertpunkte angesetzt werden. Beides reduziert den Ausgleichsflächenbedarf.

Der Bewirtschafter des Flurstücks mit der Fl. Nr. 612, direkt angrenzend an den kleinen Parkplatz, ist eine Verpflichtung nach dem Bayerischen Kulturlandschaftsprogramm eingegangen. Entstehende Einbußen sind zu entschädigen.

In Freilassing besteht ein dringender Bedarf an Gewerbeflächen. Dieser Bedarf kann nur durch den Einbezug neuer Flächen gedeckt werden. Die Festsetzung des Gewerbegebiets Eham ist bereits langfristig im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts abgestimmt und mit den langfristigen städtebaulichen Zielen der Stadt Eham koordiniert. Aus diesem Grund erwägt der Stadtrat die vorliegende Entwicklung an diesem Standort als Gewerbefläche höher als den Verbleib der landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne landwirtschaftlich-agrarstruktureller Ziele.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

2.2 Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Traunstein, Schreiben vom 12. März 2024

<p>Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu oben genanntem Vorhaben Stellung. Zu der von Ihnen beabsichtigten Planung möchten wir folgende Hinweise geben.</p> <p>Wie Ihnen bereits bekannt, grenzt direkt an die beabsichtigte Planung der landwirtschaftliche Betrieb der Familie [REDACTED]. Wenn die Erweiterung wie geplant umgesetzt wird, ergibt sich zukünftig ein Abstand von ca. 150 Meter zwischen dem Betrieb und dem Planungsgebiet. Das wäre aus unserer Sicht gerade noch vertretbar.</p> <p>Jedoch darf es aus unserer Sicht auf keinen Fall zu einer späteren nochmaligen Erweiterung der Bebauung in Richtung des Betriebes kommen.</p> <p>Wir würden um von Seiten der Gemeinde wünschen, dass zukünftig auf den ortsansässigen Betrieb Rücksicht genommen wird.</p> <p>Obwohl die neuen Anwohner die evtl. Emissionen des landw. Betriebes dulden müssen ist es dennoch nicht ausgeschlossen, dass dies zu Problemen im nachbarschaftlichen Zusammenleben, gerade auch bei Erntearbeiten führen kann.</p> <p>Daher bitten wir, dass Sie die genannten Punkte bei zukünftigen Planungen beachten.</p>	<p><i>Beschlussvorschlag 2:</i></p> <p>Eine weitere Entwicklung im nördlichen Anschluss an das Plangebiet ist nicht vorgesehen. Landwirtschaftliche Immissionen sind hinzunehmen und der Bestand bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs werden durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.</p>
--	--

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

2.3 Bayernwerk Netz GmbH, Freilassing, Schreiben vom 28. Februar 2024

<p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Kabel</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Kabelplanung(en)</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den	<p><i>Beschlussvorschlag 3:</i></p> <p>Die Feststellung, dass es seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine grundsätzlichen Einwendungen gibt sowie die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bestand, die Sicherheit und das Betreiben der Anlagen wird nicht beeinträchtigt.</p>
--	--

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger
(Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich „Sommerweg 7“ eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

2.4 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Freilassing, Ainring Saaldorf-Surheim, Schreiben vom 6. März

Beschlussvorschlag 4:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) Ortsgruppe Freilassing bedankt sich für die Beteiligung als anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigung und nimmt vorbehaltlich der Genehmigung der 40. Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung:

Teil B: Textliche Festsetzung

5.1 Verkehrsanbindung und Schutz der schützenswerten Bergulme

Im Bereich der geplanten, zentralen Verkehrsanbindung steht seit über hundert Jahren eine landschaftsprägende und ökologisch wertvolle Bergulme (*Ulmus glabra*). Der BN hat daher bereits vor über einem Jahr die Unterschutzstellung dieser Baumpersönlichkeit beim Landratsamt Berchtesgadener Land beantragt. Die Bergulme ist eine der letzten ihrer Art in der Region, die das große Ulmensterben überlebt hat. Bäume in dieser Ausprägung beherbergen in der Regel ca. 200 verschiedene Insektenarten, die wiederum Vögel und Fledermäusen als Nahrungsgrundlage dienen. Zum Schutz dieses schützenswerten Baumes muss u. E. daher die Erschließung des Gewerbegebietes (Kreisverkehr) einige Meter nach Osten verschoben werden. Vor 5 Jahren war dies auch geplant.

Mit dem Ziel des Erhaltens der vorhandenen Bergulme wurden 5 Varianten zur Planung des Kreisverkehrs geprüft. Dabei hat sich die bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans dargestellte Variante als einzige praktikable Möglichkeit herausgestellt. Gründe hierfür sind die Verkehrssicherheit, der Flächenverbrauch sowie der Wirtschaftlichkeit. Die Kosten für den Erhalt der Bergulme stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen. Zudem hat diese Variante den Vorteil, dass jederzeit richtlinienkonform der 4. Ast (Verbindungsachse Richtung Münchener Straße) nachgerüstet werden kann



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>6.3.1 Sauberes Niederschlagswasser</p> <p>Das saubere Oberflächenwasser sollte in offenen Mulden versickern können. Diese könnten mit heimischen Stauden bepflanzt werden und so multifunktional eingriffsmindernd wirken.</p> <p>Dabei bietet es sich an, nährstoffarme Kleingewässer und magere Vegetationsbestände (Magerrasen, Säume, Gehölzgruppen) zu entwickeln. Diese sollten mit Habitatstrukturen wie Totholz, Wurzelstöcke oder Sandplätze versehen werden, um den ökologischen Wert zu steigern. Diese Maßnahme wäre ein wertvoller Beitrag zur Förderung der lokalen Populationen von Amphibien, Reptilien, Vögeln, Fledermäusen, Kleinsäugetern und Insekten im Außenbereich.</p>	<p>Beschlussvorschlag 5:</p> <p>Der Bebauungsplan sieht die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken vor, die Versickerung in offenen Mulden mit der Entwicklung von Habitatstrukturen ist dabei nicht ausgeschlossen.</p>
<p>7 Grünordnung und Artenschutz</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich zwischen Saalach-/Salzachauen und dem Eichetwald. Dies sind Hotspots der Artenvielfalt in Freilassing. Aktuell nachgewiesen wurden hier z. B. Springfrosch, Laubfrosch, Flussregenpfeifer, Zauneidechse und Pirol. Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Reptilien- (z. B. Schlingnatter, Äskulapnatter), Vogel, Fledermaus- und Amphibienarten (z. B. Gelbbauchunke) im oder in der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes ist wahrscheinlich. Alle Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sollten sich daher an der Förderung der Artenvielfalt orientieren.</p>	<p>Beschlussvorschlag 6:</p> <p>Der Hinweis zu Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen wird entgegengenommen und die Maßnahmen sowie die Arten- und Pflanzliste mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und aktualisiert.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

	<p>Beschlussvorschlag 7:</p>
<p>7 Private Grundstücke</p> <p>7.3.1. Auf privaten Grundstücken ist auch die Pflanzung von einheimischen Obstbaumsorten zu erlauben. Für die Eingrünung (lebende Zäune) der Grundstücke sind Hainbuche oder Liguster zu verwenden. Kirschlorbeer und Zedern sind auszuschließen.</p> <p>7.3.7. Hier ist zu berichtigen: „erste Mahd 2. Märzhälfte“. Richtig wäre 1. Mahd in der 2. Julihälfte und 2. Mahd im September/Okttober.</p>	<p>Die mögliche Pflanzung von einheimischen Obstbaumsorten auf privaten Grundstücken sowie die die Verwendung von Hainbuche oder Liguster zur Eingrünung der Grundstücke wird ergänzt, Kirschlorbeer und Zedern werden ausgeschlossen.</p> <p>Die Formulierung „erste Mahd 2. Märzhälfte“ wird geändert in „Mahd in der 2. Julihälfte und 2. Mahd im September/Oktober“.</p>
<p>9 Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Eine endgültige Stellungnahme unsererseits kann erst nach Bekanntgabe der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird entgegengenommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 8:</p>
<p>III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</p> <p>1 Arten- und Pflanzliste</p> <p>Aufgrund der Lage am Übergang zur freien Natur wird die favorisierte Verwendung von gebietseigenem, heimischen Pflanzmaterial begrüßt. Der Schutz der biologischen Vielfalt umfasst auch die genetische Vielfalt innerhalb der Arten“. Nach § 40 BNatSchG sollen daher in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte).</p>	<p>Die Arten- und Pflanzliste wird nochmals mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend den Vorschlägen überarbeitet.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Grundsätzlich entspricht die gesamte Pflanzliste nicht den regionaltypischen Gegebenheiten und muss von einem kompetenten Landschaftsarchitekten überarbeitet werden. Aufgrund des europaweiten Eschensterbens ist die Pflanzung von Eschen nicht zu empfehlen. Moorbirken haben auf Schotteruntergrund auch nichts zu suchen. Heimische Obstbäume sind in die Liste aufzunehmen.

Bei den Sträuchern fehlen Kornelkirsche und die Haselnuss. Schlehe und Kreuzdorn sind auch nicht empfehlenswert.

Anmerkung: Die Festsetzungen zur Grünordnung zeugen nicht von Fachkenntnis des beauftragten Planungsbüros. Für die Grünordnung sollte ein Landschaftsplaner beauftragt werden. Für die Detailplanung der Grünflächen sollte ein Landschaftsplaner / Naturgartenplaner beauftragt werden.

Beschlussvorschlag 9:

Ver- und Entsorgung

Für die eigene Stromversorgung vor Ort per Photovoltaik sollten mindestens 80 % der Dachflächen genutzt werden. Auch sollte überschüssige Stromernte in Stromspeichern aufgefangen werden. Hier würde sich auch ein gemeinsamer Speicher für alle Gewerbegebiete anbieten. Ein Teil der Dachflächen könnte auch für die Wärmegewinnung mit Thermosolaranlagen genutzt werden. Entsprechende Vorgaben sollten daher in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Nach dem Motto; „Die Sonne schickt uns keine Rechnung“. Dazu gibt es derzeit viele Fördermöglichkeiten.

Der Hinweis wird entgegengenommen und die Festsetzung ergänzt, dass mindestens 80 % der hierfür geeigneten Dachflächen durch PV-Anlagen zu nutzen sind.

Beschlussvorschlag 10:

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing hoffnungslos überaltert ist. Die 40. Änderung des FNP dokumentiert

Der Hinweis wird entgegengenommen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

diese Tatsache. Es ist daher dringend erforderlich den FNP mit Landschaftsplan neu zu erstellen. Das ISEK kann dies nicht leisten, da diese Planung nicht rechtsverbindlich ist.

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 4. März 2024

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.

Beschlussvorschlag 11:

Es wird sichergestellt, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.




Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; font-size: 8px;"> AT/VB-Bez. Kein aktiver Auftrag T/NL Süd PFI Rosenheim ONB Freilassing Bemerkung </td> <td style="width: 50%; font-size: 8px;"> AT/VB-Nr. Kein aktiver Auftrag Ausb. 1 VSB B61A Name A74889 Datum 04.03.2024 </td> <td style="width: 50%; font-size: 8px;"> Sicht Lageplan Maßstab 1:2000 Blatt 1 </td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	AT/VB-Bez. Kein aktiver Auftrag T/NL Süd PFI Rosenheim ONB Freilassing Bemerkung	AT/VB-Nr. Kein aktiver Auftrag Ausb. 1 VSB B61A Name A74889 Datum 04.03.2024	Sicht Lageplan Maßstab 1:2000 Blatt 1		
AT/VB-Bez. Kein aktiver Auftrag T/NL Süd PFI Rosenheim ONB Freilassing Bemerkung	AT/VB-Nr. Kein aktiver Auftrag Ausb. 1 VSB B61A Name A74889 Datum 04.03.2024	Sicht Lageplan Maßstab 1:2000 Blatt 1			

2.6 Eisenbahn-Bundesamt München, Schreiben vom 26. Februar 2024

	<p>Beschlussvorschlag 12:</p>
<p>Ihr Schreiben ist am 09.02.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham“ in Freilassing nicht berührt werden und insofern keine Bedenken bestehen.</p>

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham“ in Freilassing nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB InfraGO AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

2.7 Landratsamt Berchtesgadener Land, Bad Reichenhall, Schreiben vom 12. März 2024

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

Einwendungen

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

	Beschlussvorschlag 13:
AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten <u>Wasserrecht:</u> Einer Bebauungsplanung muss im Sinne der Konfliktbewältigung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Auch für eine Konfliktverlagerung muss im Aufstellungsverfahren ein Kenntnisstand erreicht werden, nach welchem eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung möglich ist. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Bebauungsplan vorgegeben, dass eine örtliche, flächenhafte Versickerung umzusetzen ist und darauf hingewiesen, dass von den Bauherren selbst entsprechende Bodenuntersuchungen zur Eignung des Untergrundes durchzuführen sind. <input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 6 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Im Zuge einer späteren Konfliktbewältigung sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Bodenuntersuchungen bzw. Sickertests anzustellen, um nachvollziehen zu können, ob eine ordnungsgemäße Versickerung im Plangebiet grundsätzlich überhaupt möglich ist. Wir bitten daher noch im Rahmen der Bauleitplanung um Vorlage eines entsprechenden Sickertests oder einer entsprechenden Bodenuntersuchung. Ansonsten	Ausführungen zur Versickerbarkeit von Regenwasser wurden im Rahmen der mittlerweile durchgeführten Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die entsprechenden Ausführungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>wäre denkbar, dass im Bebauungsplan Alternativlösungen (beispielsweise die Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal) aufgenommen werden, sofern sich herausstellen sollte, dass eine ordnungsgemäße Versickerung nicht möglich ist.</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 14:</p>
<p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</p> <p>Verfahren:</p> <p>–</p> <p>Inhalt:</p> <p>1.</p> <p>Die Stellungnahme des LRA vom 06.09.2019 (Az. 761-2019) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham“ gilt weiterhin, insoweit die Punkte nicht in die neue Planung eingearbeitet und berücksichtigt wurden. Wir empfehlen eine Überprüfung der aktuellen Planung hierauf.</p>	<p>Da eine Herleitung des im Osten vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes städtebaulich problematisch ist wird der Geltungsbereich der Bauleitplanung auf das vorgesehene Gewerbegebiet und dessen Erschließung reduziert.</p>
<p>2.</p> <p>Die Ausweisung eines Wohngebiets lässt sich aus dem auf Seite 11 der Begründung abgebildeten ISEK nicht ausreichend ableiten, nur eine gewerbliche und gemischte Nutzung ist abgebildet. Das ISEK ist als Planrechtfertigung nur bedingt geeignet, der bestehende FNP scheidet dafür aus, er ist in seiner Wirksamkeit überholt, zur beabsichtigten FNP-</p>	



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>Änderung siehe unsere Stn. dort. Eine städtebauliche Rechtfertigung zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets außerhalb des Ortsgefüges ist nicht dargelegt, wohingegen – insbesondere bei der Deckung des Wohnraumbedarfs – der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt werden soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).</p>	
<p>3. Der Bebauungsplan wird betitelt mit „Gewerbegebiet Eham I“ – der Bestandteil „Wohnen“ kommt darin gar nicht vor und sollte, wenn an diesem Planungsziel festgehalten wird, ergänzt werden, ebenso auch in den übrigen Unterlagen, Gutachten etc. und auch in den Unterlagen der 40. Änderung des FNP.</p>	
<p>4. Die städtebaulichen Gründe für Art und insbesondere Maß der baulichen Nutzung sind nicht ausreichend dargelegt, nur spärlich für das GE, für das MI und das WA gar nicht.</p>	
<p>5. Ein schonendes Einbinden der neuen Siedlungseinheit in das Siedlungsbild kann mit den gewählten Regelungen wohl nicht erreicht werden. Ein festgesetztes MI kann ohne nähere Bestimmungen zur Gliederung nach § 1 Abs. 7ff BauNVO in der Umsetzungspraxis kaum gelingen, es wird tendenziell ein Wohngebiet werden, das Entwurfskonzept selbst lässt dies erahnen (Gefahr eines sog. Etikettenschwindels).</p>	
<p>6. Warum wurden Gebäude auf Fl.nr. 2061 (Mitten zwischen den beiden Planteilen) und 2077 (Westen) unmittelbar angrenzend an das Plangebiet nicht mit in die Planung einbezogen?</p>	
<p>7.</p>	



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Laut aktuellem Luftbild ist im dann festgesetzten WA aktuell bereits ein Fliesenlegerbetrieb vorhanden. Dass dieser typischerweise störende Gewerbebetrieb im neuen WA nicht zulässig dürfte, schränkt dessen mögliche Entwicklungsmöglichkeiten ein und verursacht evtl. Konflikte im WA.

Redaktionell:

–

Beschlussvorschlag 15:

AB 321 Immissionsschutz

Wie den vorgelegten Unterlagen, insbesondere auch der schalltechnischen Stellungnahme des IB ACCON GmbH v. 24.11.2023, bereits entnommen werden kann, soll noch eine schalltechnische Untersuchung zu den Belangen der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet sowie zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691 des neu auszuweisenden Gewerbegebiets angefertigt und den Bebauungsplanunterlagen dann im weiteren Verfahren beigelegt bzw. bei der Plandarstellung, Satzung und Begründung samt Umweltbericht berücksichtigt werden.

Folgende Hinweise sind in diesem Zusammenhang angebracht:

Zum Belang der Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet sind bisher keine Ausführungen in den vorgelegten Unterlagen ersichtlich. Nördlich des Mischgebiets befindet sich das bestehende Kieswerk [REDACTED] sowie auch die ehemaligen Betriebsflächen des „Betriebs [REDACTED]“ und weiter nördlich Kiesabbauf Flächen. Vor allem zum Betrieb Kieswerk [REDACTED] rücken die Flächen des gegenständlich geplanten allgemeinen Wohngebiets bzw. des Mischgebiets nun deutlich näher als bereits bestehende Wohngebäude bzw. bisher maßgebliche Immissionsorte heran. Im Rahmen des

Die Hinweise zu Gewerbelärmimmissionen werden auf der Grundlage des durchgeführten Schallgutachtens im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Die Untersuchung der Wirkung auf das bisher vorgesehene allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet ist dabei hinfällig, da diese Bereiche nicht mehr im Geltungsbereich des Entwurfs enthalten sind.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>Bebauungsplanverfahrens bzw. der schalltechnischen Untersuchung ist daher noch zu überprüfen, ob und ggf. wie die schalltechnischen Anforderungen zum Belang Gewerbelärm, vor allem auch an den heranrückenden Immissionsorten sichergestellt werden können, so dass bestehende Betriebe, ggf. unter Berücksichtigung von konkretere Erweiterungs- bzw. Planungsabsichten, nicht eingeschränkt werden.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 16:</p>
<p>Zu den textlichen Hinweisen unter Ziff. III.6 (Immissionsschutz) Folgendes:</p> <p>Der angesprochene LfU Flyer „Lärmschutz bei Luft Wärmepumpen, Für eine ruhige Nachbarschaft“ wurde von der Internetseite des StMUV genommen, da die „worst-case-Betrachtung“ als zu konservativ kritisiert wurde. In der Umweltministerkonferenz Nr. 47/2023 war nun die Veröffentlichung des überarbeiteten Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten auf der Homepage der LAI Gegenstand – die UMK stimmt der Veröffentlichung des überarbeiteten Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der Langfassung (Dritte Aktualisierung, Stand 28.08.2023) sowie in der Kurzfassung (Stand 28.08.2023) auf der Homepage der LAI zu. Die Hinweise sollten ggf. entsprechend angepasst bzw. zu aktualisiert werden.</p>	<p>Die textlichen Hinweise unter Ziff III.6 betr. Immissionsschutz werden entsprechend angepasst und aktualisiert.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 17:</p>
<p>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.</p> <p><u>Bodenschutz-Altlasten:</u></p>	<p>Der entsprechende Hinweis, dass bei dennoch Bodenauffälligkeiten das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamts Traunstein umgehend zu verständigen ist, ist bereits enthalten.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 18:</p>
<p>FB 33 Naturschutz</p> <p>Da in dem parallel laufenden Verfahren der 40. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Gewerbegebiets Eham aus naturschutzfachlicher Sicht Änderungen am FNP nötig sind, welche auch den Bebauungsplan der Fläche beeinflussen, kann eine abschließende Bewertung erst erfolgen, wenn die entsprechenden Anpassungen auch im FNP erfolgt sind. Bereits vorab ist jedoch anzumerken, dass für die Bewertung des Bebauungsplans genauere Angaben bezüglich der Ausgleichsflächen nötig sind.</p> <p>Bei weiteren Fragen steht Ihnen die untere Naturschutzbehörde gerne unter der Telefonnummer 08651 773-670 zur Verfügung.</p>	<p>Die festzulegenden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 19:</p>
<p>FB 23 Straßenverkehrswesen</p> <p>In den Entscheidungsprozess zum Bau eines Kreisverkehrs wurde die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig eingebunden und es besteht grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Hinsichtlich der detaillierten Verkehrsplanungen wird auf die Besprechung mit der Stadt Freilassing am 14.11.2022 verwiesen. Da für alle baulichen Veränderungen eine verkehrsrechtliche Anordnung der Verkehrsbehörde erforderlich ist und diese vorher mit dem</p>	<p>Die Hinweise des FB 23 Straßenverkehrswesen werden zur Kenntnis genommen.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>Staatlichen Bauamt und der Polizei abgestimmt werden muss, sind Verkehrszeichenpläne zu erstellen, die der Straßenverkehrsbehörde min. 3 Monate vor Baubeginn vorzulegen sind.</p> <p>Zudem ist auch für die Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung erforderlich, diese ist frühzeitig min. 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt B20/BGL 2 durch die verkehrlichen Veränderungen nicht mehr leistungsfähig ist bzw. sich die Leistungsfähigkeit zusätzlich verschlechtert. Wir müssen dieses Ergebnis mit dem Staatlichen Bauamt und der Polizei abstimmen und teilen vorab mit, dass sich dadurch weitere bauliche Maßnahmen ergeben und damit einhergehende Kosten entstehen können.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 20:</p>
<p>FB 41 Gesundheitswesen</p> <p><u>Trinkwasserversorgung:</u></p> <p>Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz an die öffentliche Versorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	<p>Die Hinweise des FB 41 Gesundheitswesen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regenwasser:</u></p> <p>Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf die privaten und öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetze entstehen.</p>	



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p><u>Abwasser:</u></p> <p>Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 21:</p>
<p>Z 2 Liegenschaften</p> <p>Im Beteiligungszeitraum wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Z 2 Liegenschaften keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 22:</p>
<p>Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft</p> <p>Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des Schutzes von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden.</p> <p>Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise zur kommunalen Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Neben den Auswirkungen bzw. Anforderungen innerhalb des eigentlichen Plangebiets sind auch die Belange der Abfallwirtschaft für das gesamte Gemeindegebiet bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Dies betrifft bei der Intensivierung von Bauland, insbesondere bei Baugebieten mit zulässigem Wohnen, v.a. die zentrums- bzw. wohnortnahen Entsorgungsmöglichkeiten wie Wertstoffinseln oder Wertstoffhöfe, aber auch Müllsammel- und Müllübergabestellen.

Plandarstellung:

Der Planstand 23.01.2024 sieht westlich die Ausweisung von gewerblichen Flächen vor. Wir möchten bereits in diesem frühen Stadium darum bitten, dass mögliche Bauwerber auf die Erfordernisse der GewAbfV hingewiesen werden.

Westlich des Sommerwegs sowie südlich der bestehenden Wohnbebauung sind Flächen für ein Mischgebiet vorgesehen. Aufgrund der damit verbundenen Wohnbebauung gelten die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung für die künftigen Bewohner unmittelbar. Die Plandarstellung im südlichen „Neubaugebiet“ weist eine neue Verkehrsfläche von 6,0 m Breite aus. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt jedoch über den Sommerweg, in der Plandarstellung mit 5,30 m Verkehrsfläche dargestellt. Gemäß unseren vorliegenden Informationen steht die dargestellte Verkehrsfläche bzw. die reale Straße nicht umfänglich im Eigentum der Stadt. Insoweit verweist die kommunale Abfallwirtschaft auf das Erfordernis der öffentlichen Erschließung. Die Benutzung von Privatwegen ist der Abfallwirtschaft grundsätzlich verwehrt. Zudem soll eine Erschließung mit Gegenverkehr für abfallwirtschaftliche Zwecke grundsätzlich mind. 5,75 m Breite aufweisen, nicht berücksichtigt Fahrbahnverengungen.

Aufgrund der mit der Sammeltätigkeit verbundenen Behinderung des fließenden Verkehrs, sollen beengte Straßenverhältnisse durch Herstellung von ausreichend groß

Beschlussvorschlag 23:

Der Hinweis auf die Erfordernisse des GewAbfV wird berücksichtigt. Die weiteren Hinweise das bisher vorgesehene allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet betreffend sind hinfällig, da diese Bereiche nicht mehr im Geltungsbereich des Entwurfs enthalten sind.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>dimensionierten Sammelbuchten (Haltebucht für das Sammelfahrzeug und als zentraler Müllsammelplatz) kompensiert werden.</p> <p>Insoweit ist auch die östliche Erschließung des neuen Wohngebiets mit 5,50 m Breite nur ausreichend, wenn es sich um eine Einbahnstraße handelt.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Wohngebiets (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) über die BGL 2 und die Gemeindeverbindungsstraße nach Eham begrüßen wir ausdrücklich.</p> <p>Im Bereich der Wohnbebauung wäre es wünschenswert, wenn seitens der Stadt ein zentraler Sammelplatz (Wertstoffinsel) öffentlich-rechtlich gesichert und im Bebauungsplan dargestellt werden würde.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 24:</p>
<p><u>Satzungstext:</u></p> <p>Wir bitten um nachrichtlichen Hinweis in der Satzung zu den abfallwirtschaftlichen Belangen:</p> <p>„Privat- bzw. Wohnhaushalte haben ihre Abfälle gemäß der Abfallwirtschaftssatzung und dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen. Nichthaushalte und Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung, insbesondere das Trennungs- und Verwertungsgebot, sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.“</p>	<p>Der nachrichtliche Hinweis zu den abfallwirtschaftlichen Belangen wird ergänzt:</p> <p>„Privat- bzw. Wohnhaushalte haben ihre Abfälle gemäß der Abfallwirtschaftssatzung und dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen. Nichthaushalte und Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung, insbesondere das Trennungs- und Verwertungsgebot, sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.“</p>
	<p>Beschlussvorschlag 25:</p>
<p><u>Begründung:</u></p>	<p>Die Begründung wird um städtebauliche Überlegungen zu abfallwirtschaftlichen und abfallrechtlichen Themen ergänzt.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>Die Begründung zum Planstand umfasst nicht alle wesentlichen Aspekte der Erschließung und v.a. der Ver- und Entsorgung (Ziffern 9, 19) und ist insoweit auszubauen. Insbesondere lassen sich aus der Begründung keine städtebaulichen Überlegungen zu abfallwirtschaftlichen und abfallrechtlichen Themen entnehmen, die aber in einem städtebaulichen Gesamtkonzept erforderlich sind. Insoweit stellt die Planung eine Insellösung dar, welche aus abfallwirtschaftlicher Sicht Gefahr läuft Spannungen zu verursachen.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 26:</p>
<p>S030 Verkehrsmanagement</p> <p>Positiv hervorzuheben ist die Neuerrichtung einer Bushaltestelle für den Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV. Die Haltestelle ist im Plan-Vorentwurf nicht gesondert gekennzeichnet, dürfte jedoch an der Laufener Straße östlich des Verkehrsknotenpunktes vorgesehen sein. Die Regionalbuslinie 852 (Freilassing – Surheim – Laufen) führt entlang dieser Straße und kann somit das Plangebiet überörtlich an den ÖPNV anbinden. Im Kapitel 9 der Begründung sollte daher die betreffende Formulierung ergänzt werden: „Mit der Errichtung einer Bushaltestelle für den Stadt- und Regionalbusverkehr wird der Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV und somit die Erreichbarkeit gesichert.“ Ebenso wird die vorgesehene Erschließung des gesamten Geltungsbereichs über eingegrünte Fuß- und Radwege ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Die Stellungnahme des S030 Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 27:</p>
<p>S030 Klimaschutzmanagement</p> <p>Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anregungen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens S030 Klimaschutzmanagement keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

2.8 LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, Schreiben vom 7. März 2024

<p>Mit E-Mail vom 07.02.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Von den o.g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet Eham I im Geltungsbereich des Bebauungsplans schneidet im östlichen Bereich auf einer Fläche von ungefähr 2,1 ha das Vorranggebiet für Kies und Sand (K) 207K2 Stadt Freilassing.</p>	<p><i>Beschlussvorschlag 28:</i></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bis zur Verbindlichkeitsklärung des fortgeschriebenen Regionalplanes der aktuelle Regionalplan der Region Südostoberbayern (18) rechtlich bindend ist und deshalb im Bereich des im Nordosten des Plangebietes ausgewiesenen Vorranggebietes für die Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen andere raumbedeutende Nutzungen ausgeschlossen sind. Da das betreffende Vorranggebiet für Kies und Sand (K) 207K2 zukünftig aus dem Regionalplan entlassen wird, wird der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend reduziert und zu einem gegebenen Zeitpunkt erneut überplant.</p>
---	--



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

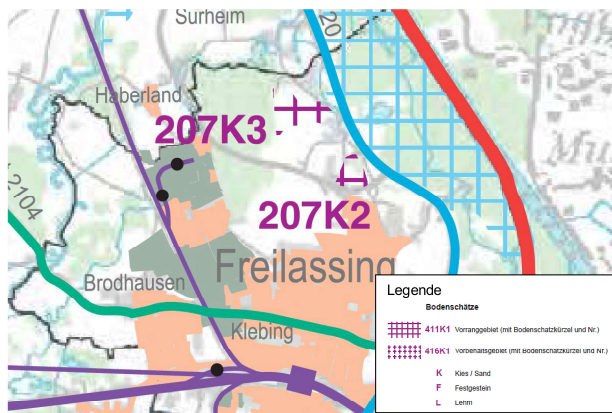


Abb. 1: Regionalplan Südostoberbayern (18), Auszug Karte 2 Siedlung und Versorgung- konsolidierte Fassung, Stand 28.10.2017, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (18)

Aktuell befindet sich der Regionalplan der Region Südostoberbayern (18) in der Fortschreibung. Der von uns erstellte Fachbeitrag Bodenschätze des Regionalplans ist bereits sehr weit fortgeschritten. Zusammen mit dem Bayer. Industrieverband Steine und Erden werden zurzeit Neu-Vorschläge für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete erarbeitet bzw. bestehende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete an die aktuelle Situation angepasst. Diese Flächenvorschläge werden anschließend zur weiteren Bearbeitung beim Sachgebiet 24.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung von Oberbayern eingereicht.

Wir weisen darauf hin, dass bis zur Verbindlichkeitserklärung des fortgeschriebenen Regionalplanes der aktuelle Regionalplan der Region Südostoberbayern (18) Bestand hat und daher rechtlich bindend ist. Gemäß Festsetzung im Kapitel B V 6.2.1 des Regionalplanes sind die ausgewiesenen Vorranggebiete für die Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen vorgesehen, andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind. Eine Ausweisung eines Gewerbegebietes und

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

eines Allgemeinen Wohngebietes in einem bestehenden Vorranggebiet für Bodenschätze würde zu einem Zielkonflikt mit dem Regionalplan führen. Eine Möglichkeit diesen Zielkonflikt zu vermeiden wäre eine vollständige Lagerstättennutzung im Bereich des Vorranggebietes. Aktuell ist u.a. das Flurstück 656, Gemarkung Freilassing noch unverritz und Rohstoff-höflich. Die Rohstoffgeologie regt daher an, im Vorfeld der Erschließung des Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes eine vorangehende Kiesentnahme auf den unverritzten Flächen zu ermöglichen.

Direkt nördlich, dem Planungsgebiet angrenzend, befindet sich das Kieswerk Plenk. Dort wird Gesteinskörnung und Schotter für den lokalen Verbrauch verarbeitet. Wir möchten weiterhin anmerken, dass der Betrieb eines Kieswerkes mit Immissionen, zum Beispiel Staub und Lärm, verbunden ist. Dies kann bei Wohnbebauung und einigen Gewerbebereichen (z.B. mit zugehörigen Büroräumen) trotz geplanter Schallschutzmaßnahmen zu einer Belastung führen und muss hingenommen werden. Daher regt die Rohstoffgeologie an, eine entsprechende Formulierung in die Planungsunterlagen aufzunehmen. Diese sollte mit dem Hinweis verbunden sein, dass etwaige von den Anlagen ausgehenden Lärm- und Staubbelastungen hinzunehmen sind.

Gleichwohl steht das Vorranggebiet für Kies und Sand (K) 207K2 aufgrund der von der Stadt Freilassing geplanten Maßnahme, der Bebauung im südwestlichen Teil, des bereits ausgekiesten Bereichs und der verbleibenden kleinen unverritzten Restfläche in Diskussion und wird vermutlich von der Rohstoffgeologie für den Regionalplan nicht mehr vorgeschlagen.

Wir verweisen außerdem auf unsere Stellungnahme zu dem Verfahren Stadt Freilassing – 40. Änderung Flächennutzungsplan „Gewerbegebiet Eham I“ Az. 11-8681.1-30026/2024.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Frau Sophie Kretschmann (Tel. 09281/1800-4759) oder Frau Anja Gebhardt (Tel. 09281/1800-4757), beide Referat 105 „Wirtschaftsgeologie, Bodenschätze“.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

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

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

2.9 Polizeiinspektion Bad Reichenhall, Schreiben vom 9. Februar 2024

Die Polizei kann Stellung zur geplanten Verkehrsanbindung und Beschilderung, Markierung machen, wenn ein entsprechender detaillierter Plan vorliegt. Auf die Besprechung mit der Fa. SAK vom 14.11.22 wird verwiesen.

Grundsätzlich hat die Polizei keine Einwände gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes.

Beschlussvorschlag 29:

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Bad Reichenhall wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 4. März 2024

Planung

Die Stadt Freilassing beabsichtigt im Norden des Stadtgebietes die Entwicklung von Gewerbegebieten sowie Wohn- und Mischgebieten mit sukzessiver Umsetzung in einem Gesamtumfang von ca. 15 ha. Dazu sollen im Flächennutzungsplan ca. 8,3 ha als gewerbliche Baufläche, ca. 1,4 ha als gemischte Baufläche und ca. 1,6 ha als Wohnbaufläche zzgl. Grün- und Verkehrsflächen dargestellt werden.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Die geplanten Bauflächen befinden sich nördlich der Kreisstraße BGL 2 im nördlichen Anschluss des bebauten Ortsbereiches von Freilassing sowie südlich des Weilers Eham.

Im Bereich der geplanten Bauflächen befindet sich der bereits bebaute und teils wohnbaulich, teil gewerblich genutzte Bereich am Sommerweg. Dieser soll im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung überplant und um den nördlich und westlich anschließenden Bereich teils erweitert und teils um eine öffentliche Grünfläche und ein allgemeines Wohngebiet ergänzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Umgriff von ca. 8,7 ha umfasst das geplante westlich gelegene Gewerbegebiet sowie die o.g. Wohn- und Mischgebietsflächen. Der gesamte Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bewertung

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur Siedlungsentwicklung nördlich der Kreisstraße BGL 2 (Laufener Straße) in den Jahren 2018 bis 2021 mehrfach zu unterschiedlichen Planungsstadien Stellung genommen. Die vorliegende Stellungnahme stellt neben einer Bewertung der Planung anhand der aktuell gültigen raumordnerischen Erfordernisse sogleich eine Bündelung unserer bisher abgegebenen Stellungnahmen dar.

Raumstruktur

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2.2.7 G sollen Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen

Beschlussvorschlag 30:

Die Feststellung zur Raumstruktur wird zur Kenntnis genommen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird.

Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern (vgl. LEP 2.1.8 G).

Die Stadt Freilassing ist aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Salzburg und als Oberzentrum (zusammen mit Bad Reichenhall) für eine größere gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet. Die Planung trägt dazu bei, Freilassing als Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln sowie die (über)regionale Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen. Sie entspricht daher im Grundsatz den o.g. raumstrukturellen Erfordernissen.

Beschlussvorschlag 31:

Siedlungsstruktur

- Anbindung

Wie bereits mit Schreiben vom 19.06.2018 festgestellt, kann das Plangebiet nördlich der Kreisstraße BGL 2 in der Gesamtschau als angebunden an den bestehenden Siedlungsbereich im Nordosten von Freilassing angesehen werden (vgl. LEP 3.3 G und Z, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z).

- Gewerbe

Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen entspricht grundsätzlich LEP 5.1 G, wonach die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im weiteren Verfahren auf die geplanten Gewerbeflächen westlich des Sonnenwegs sowie auf die dazu gehörige Erschließung reduziert. Auf die Ausweisung von Wohnbauflächen wird damit verzichtet.

Grundsätzlich besteht konkreter Entwicklungsbedarf bereits in Freilassing ansässiger Unternehmen mit dem Erfordernis entsprechend großer Flächen, die mit dem ISEK bereits langfristig am Standort des Gewerbegebiets Eham vorgesehen sind. Dieser Anforderungen lassen sich an anderen Orten im Stadtgebiet nicht erfüllen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich des Bedarfs an Gewerbeflächen sowie zur Gewerbeflächenentwicklung und -prognose entsprechend ergänzt.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen sowie selbstständigen Einzelhandelsbetrieben wird mit Blick auf den Erhalt der Standortvoraussetzungen für die gewerblichen Betriebe bzw. eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ausdrücklich befürwortet (vgl. LEP 5.1 G, Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 3).

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Auch wenn die Stadt Freilassing als Oberzentrum und aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Salzburg für eine größere gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung geeignet ist, ist es in Hinblick auf das raumordnerische Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung erforderlich, dass sie ihren Bedarf an Gewerbe- und Wohnbauflächen nachvollziehbar darlegt (vgl. LEP 1.1.3 G, 3.1.1 G, 3.2 Z, RP 18 B II 1 G, B II 3.2 Z). Hierzu verweisen wir auf die [Auslegungshilfe](#) zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“.

Die vorliegenden Unterlagen enthalten diesbezüglich keine hinreichenden Informationen. Zur Begründung des gewerblichen Flächenbedarfs sind ergänzende Angaben zu den Betrieben (Art und Flächenbedarf), die im Bereich des Gewerbegebiets „Eham I“ untergebracht werden sollen, sowie statistische Angaben zur vergangenen Gewerbeflächenentwicklung und -prognose notwendig. Um dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung zu tragen ist darzulegen, warum bislang unbebaute, im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Flächen als Potenziale der Innenentwicklung im landesplanerischen Sinne für die geplante gewerbliche Entwicklung nicht herangezogen werden. Insbesondere fehlen Erläuterungen zu einer vorhandenen ca. 16,5 ha großen und bisher weitgehend unbebauten Gewerbefläche im nordwestlichen Stadtbereich bei Lohen/Hub.

Die Stadt hat sich grundsätzlich bereits in Bezug auf die gewerbliche Planung in Eham sowie im Rahmen des ISEKs mit dieser Potenzialfläche befasst, in dem mittlerweile

Der geforderte Flächenbedarfsnachweis wird vom Kling Consult bis zum Satzungsbeschluss geführt.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

eingestellten Verfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes war auch eine Rücknahme dieser Fläche vorgesehen (siehe u.a. Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates der Stadt Freilassing vom 04.12.2023). Wesentliche Ausführungen zum weiteren Umgang mit dieser Potenzialfläche sind in die gegenständlichen Planunterlagen einzustellen.

Die geplante Ausweisung weiterer – über den baulichen Bestand hinausgehender – Wohnbauflächen steht im vorgesehenen Bereich nach derzeitigem Stand im Widerspruch zu Zielfestlegungen des Regionalplans Südostoberbayern (s.u.), weshalb in diesem Fall auf einen Wohnbauflächen-Bedarfsnachweis verzichtet werden kann.

- Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

Die geplante Errichtung einer Bushaltestelle für den Stadtbus sowie die Erschließung des Geltungsbereichs über eingegrünte Fuß- und Radwege als Ergänzung zu den vorgesehenen Erschließungen für den motorisierten Individual- und Gewerbeverkehr steht in Einklang mit den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (vgl. LEP 3.1.2 G).

- Flächeneffizienz

Im Rahmen des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass die großflächigen Gewerbeflächen möglichst effizient und flächensparend genutzt und die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es ist nicht erkennbar, inwieweit eine flächeneffiziente Nutzung sichergestellt ist (u.a. durch mehrgeschossige Bauweise, Bündelung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen oder Parkdecks, flächensparende verkehrliche Erschließung etc.).



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

	<p>Beschlussvorschlag 32:</p>
<p><u>Lärmschutz</u></p> <p>Für die angrenzende Wohnbebauung können Beeinträchtigungen durch gewerbebedingte Immissionen nicht ausgeschlossen werden. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch die gemäß den eingereichten Unterlagen angefügte Schalltechnische Stellungnahme hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).</p>	<p>Die Stellungnahme zum Lärmschutz wird entgegengenommen. Maßnahmen zum Lärmschutz wurden auf der Grundlage der mittlerweile vorliegenden Schallgutachtens im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde findet statt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 33:</p>
<p><u>Erneuerbare Energien</u></p> <p>Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Grundsätzlich sieht Art. 44a BayBO bereits eine Solarpflicht auf neuen gewerblichen Bauten vor. Darüber hinaus sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen auch im Bebauungsplan festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass mindestens 80 Prozent der Dachflächen für PV-Anlagen vorzusehen sind.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 34:</p>
<p><u>Natur und Landschaft</u></p> <p>Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplans werden detailliertere Festsetzungen zur Grünordnung und zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild nach weiteren Abstimmungen mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 35:</p>
<p><u>Bodenschätze</u></p> <p>Das Plangebiet kommt in Teilen im Umgriff des im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen, ca. 6 ha große Vorranggebiets für Kies und Sand 207K2 zum Liegen. Entgegen der Aussage in den Planunterlagen ragen die nach Norden und Osten geplanten Erweiterungsflächen der bestehenden Bebauung am Sommerweg in das Vorranggebiet.</p> <p>Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind (vgl. RP 18 B V 6.2.1 Z, BayLplG Art. 14 Abs. 2 S. 1 Nr. 1).</p> <p>So lange der abbauwürdige Kies im betroffenen Bereich nicht vollständig abgebaut ist, steht sowohl eine – über den baulichen Bestand hinausgehende – Darstellung von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan, als auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets im Bebauungsplan, dem Regionalplanziel entgegen. Die Ausweisung ist daher entsprechend zu reduzieren. Andernfalls wäre in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt, Referat Wirtschaftsgeologie) ein Nachweis zu erbringen, dass kein abbauwürdiger Kies/Sand im Planbereich vorhanden ist.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird reduziert, durch den Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiete sind daher nicht mehr tangiert.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

	<p>Beschlussvorschlag 36:</p>
<p>Ergebnis</p> <p>Die über den baulichen Bestand hinausgehende Ausweisung von Gewerbe-, Wohn- und Mischgebietsflächen östlich des Sommerwegs stehen in Widerspruch zu RP 18 B V 6.2.1 Z.</p> <p>Die Ausweisung eines Gewerbegebiets westlich des Sommerwegs sowie eine am baulichen Bestand orientierte Wohn- und Mischgebietsausweisung ist bei ausreichender Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes und von Natur und Landschaft sowie der Vorlage einer nachvollziehbaren Begründung des Gewerbeflächenbedarfs mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar.</p> <p><i>Hinweis:</i></p> <p>Das Landratsamt Berchtesgaden sowie das Landesamt für Umwelt erhalten eine Kopie dieses Schreibens.</p> <p>Wir stehen gerne zur Verfügung, um die Möglichkeiten einer mit den Erfordernissen der Raumordnung konformen Bauleitplanung zu erörtern.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes westlich des Sommerwegs mit den Erfordernissen der Raumordnung als grundsätzlich vereinbar angenommen wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im weiteren Verfahren auf diesen Bereich beschränkt. Maßnahmen zum Lärmschutz wurden auf der Grundlage der mittlerweile vorliegenden Schallgutachtens im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

2.11 Regierung von Oberbayern, SG 51 Naturschutz, Schreiben vom 13. März 2024

	<p>Beschlussvorschlag 37:</p>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ sowie an der 40. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.</p>	<p>Die Anregungen der Höheren Naturschutzbehörde werden entgegengenommen und die folgenden vorgeschlagenen Voraussetzungen als Festsetzungen ergänzt:</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

1. Die Höhere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Bauleitplanung eingebunden, sofern erhebliche Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (§ 34 BNatSchG) und/oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Naturschutzgebietsverordnungen (§ 23 BNatSchG) und/oder des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu erwarten sind.

Entsprechende Schutzgebiete sind gem. Umweltbericht im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans nicht vorhanden und ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nach derzeitigem Planungsstand unter der Voraussetzung folgender, ergänzender Festsetzungen nicht zu erwarten:

- Der durch den Amphibien- und Reptilienzaun ausgezäunte Bereich ist durch die ökologische Baubegleitung auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Individuen (z.B. Zauneidechse) zu prüfen und vor Nutzung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde freizugeben. Sollten europarechtlich geschützte Individuen vorgefunden werden, so sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absammeln/ Umsiedeln) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu vermeiden.
- Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauzeit regelmäßig, mind. 14tägig durch die ökologische Baubegleitung zu prüfen; die Funktionsfähigkeit des Zauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

Die oben genannten Ergänzungen sind in die Festsetzungen zu übernehmen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) auszuschließen.

Im o. g. Bauleitplan-Verfahren ist die Höhere Naturschutzbehörde Träger öffentlicher Belange und nimmt Stellung zu den Belangen des besonderen Artenschutzes. Belange, die in die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde fallen (z.B. Eingriffsregelung) werden

- Der durch den Amphibien- und Reptilienzaun ausgezäunte Bereich ist durch die ökologische Baubegleitung auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Individuen (z.B. Zauneidechse) zu prüfen und vor Nutzung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde freizugeben. Sollten europarechtlich geschützte Individuen vorgefunden werden, so sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absammeln/ Umsiedeln) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu vermeiden.
- Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauzeit regelmäßig, mind. 14tägig durch die ökologische Baubegleitung zu prüfen; die Funktionsfähigkeit des Zauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

hier nicht abgehandelt, diese Aufgabe übernimmt die Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Berchtesgadener Land.

Sollten sich im Zuge der konkreten Projektrealisierung neue Erkenntnisse oder Änderungen der Planung ergeben, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auch unter Umsetzung aller in den Unterlagen und hier genannten Festsetzungen nicht mehr ausschließen lassen, bitten wir um neuerliche Beteiligung

2.12 Staatliches Bauamt Traunstein, Schreiben vom 4. März 2024

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

Einwendungen

Durch das geplante Gewerbegebiet entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße BGL 2. Durch die Neuansiedlung des Gebietes nimmt das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und den entsprechenden Einmündungen, insb. auf die Bundesstraße B 20 zu. Die Erschließung über die bestehende Einmündung auf die BGL 2 ist aufgrund der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs (fehlenden Linksabbiegespur, mangelnde Sichtdreiecke etc.) nicht möglich. Die Stadt plant zur Erschließung des Gewerbegebietes den Neubau eines Kreisverkehrs im Zuge der Kreisstraße.

Der Stadt ist bewusst, dass die Zustimmung für einen neuen Anschluss an die absolute Ablehnung für einen evtl. zukünftigen weiteren Anschluss an die BGL 2 in dem

Beschlussvorschlag 38:

Die Hinweise durch das Staatliche Bauamt Traunstein werden entgegengenommen bzw. sind bereits abgestimmt und berücksichtigt.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Streckenabschnitt von der B20 bis Untereicht und selbstverständlich generell an die Bundesstraße B 20 geknüpft ist.

Der Mindestabstand von sämtlicher Bebauung / Werbeanlagen muss vom Rand der befestigten Fahrbahn der BGL 2 mind. 15 m betragen (Anbauverbotszone). Die Anbaubeschränkungszone von 30 m ist nachrichtlich einzutragen.

Der Kreisverkehr, Querungen, und sämtliche verkehrliche Erschließungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu übernehmen.

im Bereich der Einmündungen und Querungen auf den Kreisverkehr müssen die nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden und in den Bebauungsplan zeichnerisch übernommen werden.

Aus der Einmündungsfläche darf kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße zufließen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung, welche sofort bzw. zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen etc.), welche für die Erschließung notwendig werden (insbesondere: Nutzung, Erweiterung des Gewerbegebietes. Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten, ÖPNV — insbesondere Bushaltestellen, etc.) oder Änderungen zur sicheren Führung von Fußgängern und/oder Radfahrern entlang, unter oder über der Kreisstraße BGL 2 (z.B. Unterführungen,...), sind vom Antragsteller (der Stadt) zu tragen (z.B. Lichtzeichenanlage).

Der Landkreis Berchtesgadener Land als Straßenbaulastträger der Kreisstraße BGL 2 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Rechtzeitig vor Baubeginn ist beim Landkreis Berchtesgadener Land, vertreten durch das Staatlichen Bauamt Traunstein, eine Bauvereinbarung (über den Bau des Kreisverkehrs etc.) zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung (Kostenträger: Stadt Freilassing), inkl. Ablösekosten zu regeln sind. Hierzu ist dem Staatlichen Bauamt eine detaillierte Planung vorzulegen.

Die Untere Verkehrsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land sowie die Polizeiinspektion Bad Reichenhall (Sachbearbeiter für Verkehr) sind am Verfahren zu beteiligen.

Nach § 33 der Straßenverkehrsordnung ist jede Art von Werbung außerhalb der geschlossenen Ortschaft verboten — auch an der Einmündung zum geplanten Gewerbegebiet. An dieser Zufahrt ist ausschließlich das amtliche Hinweiszeichen zum Gewerbegebiet zulässig.

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

1. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärm3chR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

2.13 Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 1. März 2024

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

Allgemein dürfen wir anmerken, dass das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bereits am Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Eham“ der Stadt Freilassing beteiligt war (Schreiben Az.: 3-4622-BGL Fri-15490/2019 vom 08.08.2019).

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

- entfällt -

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

- entfällt -

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)

- 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

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein werden bzw. sind bereits hinreichend berücksichtigt.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>4.1 Grundwasser / Wasserversorgung</p> <p>4.1.1 Grundwasser</p> <p>Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.</p> <p>Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden.</p>	
<p>4.1.2 Wasserversorgung</p> <p>Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	
<p>4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):</p> <p>- entfällt -</p>	
<p>4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation</p> <p>4.2.1 Starkniederschläge</p> <p>Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.</p>	



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

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

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

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

Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas 2021, Nr. 2.1.6 "Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement" hinweisen (RZWas 2021: 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas 2021) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Dezember 2020, Az. 58g-U4450-2020/1-95 (BayMBl. Nr. 782) - Bürgerservice (gesetz-bayern.de)). Die Förderung richtet sich insbesondere an kleinere Kommunen, für die Sturzfluten eine existenzielle Bedrohung sein können. Ziel des Förderprogrammes ist es, die Hochwassergefahren nicht nur von kleinen Gewässern, sondern auch von sogenanntem wild abfließendem Wasser in einer Kommune zu erkennen. Darauf aufbauend sollen individuelle Handlungsmöglichkeiten und Schutzmaßnahmen für die Kommunen sowie für die Betroffenen vor Ort aufgezeigt werden. Nicht nur die klassischen Möglichkeiten des technischen Hochwasserschutzes, sondern auch Elemente wie die Hochwasservorsorge bei der Flächennutzung oder Bauleitplanung sollen dabei beleuchtet werden. Der aktuelle Fördersatz liegt bei 75% der förderfähigen Kosten.

4.2.2 Oberflächengewässer



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p>4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)</p> <p>- entfällt -</p> <p>4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet</p> <p>- entfällt -</p>	
<p>4.3 Abwasserbeseitigung</p> <p>Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	
<p>4.3.1 Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.</p>	
<p>4.3.2 Niederschlagswasser</p> <p>Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich entsorgt werden kann.</p>	

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Generell wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen.

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

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

Hinweis:

Aufgrund der sich im Laufe der Zeit ändernden fachlichen Vorgaben empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Traunstein anstatt der Angabe von gerade aktuellen Merkblättern folgende Formulierung:

„... sind die Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten ...“

4.3.2.1 Versickerung

Soweit eine ordnungsgemäße Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung zusätzlich aufzunehmen:

- Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen mit nachweislich geringer Verschmutzung möglichst durchlässig z. B. mit



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird angegeben:</p> <p><i>„Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.“</i></p> <p>Alternativ zur Einleitung in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal ist aus fachlicher Sicht auch eine dezentrale Beseitigung erlaubnisfähig, sofern die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.</p>	
<p>4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung:</p> <p>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.</p>	
<p>4.4 Altlastenverdachtsflächen</p> <p>Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.</p>	



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberböden und maximal 3 m für Unterböden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.

2.14 Wildes Bayern, Der Wildtier-Schutzverein, Miesbach, Schreiben vom 13. März 2024

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 07.02.2024 und die Möglichkeit, zum oben angeführten Anliegen Stellung zu nehmen. Wir stimmen dem Vorhaben zu, wenn für die umzusiedelnden Grünfrösche ein Ersatzhabitat geschaffen wird und die Vergrämungsmaßnahme für die Zauneidechsen eine Erfolgskontrolle der Baufeldfreimachung zulässt. Zusätzlich möchten wir zu einer naturfreundlichen Außengestaltung nach modernen baubiologisch umweltverträglichen Maßstäben anhalten.

Beschlussvorschlag 39:

Es wird entgegengenommen, dass dem Bebauungsplan unter den genannten Bedingungen grundsätzlich durch Wildes Bayern, Wildtier-Schutzverein, Miesbach, zugestimmt wird.

Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Grünfrösche

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Berchtesgadner Land. Biosphärenreservate sollen einen Beitrag zur Erhaltung von Landschaften, Ökosystemen, Arten und genetischer Vielfalt liefern. In den Planunterlagen beschrieben Sie, dass Sie weiterführende Maßnahmen für nicht erforderlich halten, wenn ein Laichgewässer zur Umsiedlung ausfindig gemacht wird, mit der Begründung, dass die betroffenen Arten im Umfeld des Plangebietes wieder Laichgewässer vorfinden werden.

Beschlussvorschlag 40:

Durch die im Entwurf vorgenommene Reduzierung des Geltungsbereichs sind die Bereiche der Kiesgrube und der Kompostanlage nicht mehr relevant. Als Festsetzung ist bereits enthalten, dass zur Verhinderung des Einwanderns von Amphibien/Zauneidechsen in den Bereich der Baustelle ein ortsfester Amphibien-/Reptilienzaun vor Baubeginn zu errichten ist.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Alle drei Grünfroscharten Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*) und Seefrosch (*Pelophylax ridibundus*) sind durch den Anhang IV bzw. V der FFH-RL besonders geschützt. Zusätzlich ist der kleine Wasserfrosch in der Roten Liste Bayerns als gefährdet eingestuft.

Einer ersatzlosen Vernichtung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Grünfrösche stimmen wir nicht zu. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat sowie des Gefährdungs- und Schutzstatus der genannten Arten halten wir es für notwendig, dass für die zerstörten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Grünfrösche zwingend Ersatzhabitats geschaffen werden. Wir begrüßen eine Integration der Tiere im Rahmen der Freiflächengestaltung des Plangebietes.

Vergrämung der Zauneidechsen

Zur Baufeldfreimachung von Zauneidechsen fordern wir eine Methode, die eine Erfolgskontrolle der Maßnahme zulässt. Sowohl ein Einzäunen der Fläche mit damit verbundener Herausnahme von Habitats-elementen sowie regelmäßigem Rasenmähen, also auch den Einsatz von Vergrämungsfolien sehen wir kritisch. Durch die Vergrämungsmethode muss sichergestellt und bestätigt werden, dass sich keine Reptilien mehr auf der Fläche befinden. Ist dies nicht möglich, kommt es zur billigen Inkaufnahme der Tötung von Zauneidechsen, wodurch das Tötungsverbot nach dem Artikel 12 der FFH-RL und dem 9 18 Abs. 2 Satz 1 BNat5chG, welches auch auf Individualebene gilt, ausgelöst wird.

Bei einer Vergrämungsmethode durch ein Einzäunen der Fläche mit Herausnahme von Habitats-elementen sowie regelmäßigem Rasenmähen kann nicht sichergestellt werden, dass die Zauneidechsen den Weg aus der umzäunten Fläche finden, da sie sich nicht zielstrebig auf den Ausgang der Fläche zubewegen werden. Da den Tieren Lebensraumelemente weggenommen werden, besteht die Gefahr, dass die Tiere sich auf der Fläche zurückziehen und dort verharren und auf eine Besserung der Bedingungen warten, bzw. dass der Bewegungsradius unter den verschlechterten Lebensbedingungen nicht reicht,

In Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde werden zudem folgende Festsetzungen ergänzt.:

- Der durch den Amphibien- und Reptilienzaun ausgezäunte Bereich ist durch die ökologische Baubegleitung auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Individuen (z.B. Zauneidechse) zu prüfen und vor Nutzung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde freizugeben. Sollten europarechtlich geschützte Individuen vorgefunden werden, so sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absammeln/ Umsiedeln) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu vermeiden.
- Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauzeit regelmäßig, mind. 14tägig durch die ökologische Baubegleitung zu prüfen; die Funktionsfähigkeit des Zauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

Damit können die vorkommenden Arten ausreichend geschützt werden. Einer potenziellen Betroffenheit der Zauneidechse und der Amphibien kann mit den genannten Maßnahmen begegnet werden und eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

um aus der Fläche zu finden. Mit der beschriebenen Vergrämungsmethode gibt es keine Möglichkeit, diesen Sachverhalt auszuschließen bzw. diesem entgegenzuwirken. Bei einem Bauvorhaben würden diese Tiere folglich getötet werden.

Auch gegen Vergrämungsfolien sprechen wir uns aus, da hier nicht sichergestellt werden, dass die Tiere den Bereich tatsächlich verlassen. Schwarze Folien werden als künstliche Verstecke auch zum Nachweis von Reptilien verwendet werden, da diese aufgrund der Wärmeentwicklung Reptilien anziehen. Eine gleichzeitige Anwendung einer Nachweismethode zur Vertreibung von Reptilien halten wir für fragwürdig. Zusätzlich ist unserer Ansicht nach eine zuverlässige Erfolgskontrolle der Maßnahme nicht möglich.

Die Vermeidungs- bzw. Vergrämungsmaßnahmen müssen Beeinträchtigungen von Zauneidechsen bzw. ihrer Lebensstätten verhindern und dürfen nicht selbst zur Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote führen. Die Tötung von Zauneidechsen durch das Manipulieren auf der Fläche sowie eine fehlende Erfolgskontrolle der Maßnahmen durch die genannten CEF-Maßnahmen sind als billigende Inkaufnahme der Tötung zu werten. Weiters kann es zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechsen nach @ 18 Abs. 2 Satz 1 BNat5chG und FFH-RL Artikel 12. Infolgedessen wäre in diesem Fall eine Absiedlung nach dem aktuellen Stand der Technik durchzuführen.

Absiedlung der Zauneidechsen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik

Wir empfehlen eine Absiedlungsmethode nach dem aktuellen Stand der Technik. Hierbei wird die Fläche durch Amphibienzaun mit doppeltem Überstiegsschutz in Fangfelder eingeteilt, die den Aktivitätsradius der Tiere unterschreiten. Die Basis des Amphibienschutzzaunes wird mit Kübeln, und die Fläche mit Schlangenbleche versehen. Wir empfehlen eine Auslegung der Schlangenbleche bereits einige Wochen von Absiedlungsbeginn, da dies die Fängigkeit der Schlangenbleche erhöht. Die Kübel müssen ebenmäßig und ohne Zwischenräume zum umliegenden Erdreich eingegraben werden, um zu verhindern, dass Tiere in diese Zwischenräume fallen und dort verenden. Durch schwimmfähige Kunststoffschwämme oder ähnliches können Vertreter der Herpetofauna sich bei wassergefüllten

nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Der Umsetzung einer Bauleitplanung stehen somit keine (unüberwindbaren) Konflikte und Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Kübeln auf das Floß begeben und bei Hitze unter den Flößen verstecken. Holzstäbe in jedem Kübel ermöglichen Mäusen ein selbstständiges Entkommen.

Eine tägliche Kontrolle der Kübel ist notwendig. Der Sammelzeitpunkt ist den gefangenen Tieren und der Tagestemperatur anzupassen. Nach einer zweiwöchigen Fundpause kann davon ausgegangen werden, dass die Absiedlung erfolgreich durchgeführt wurde und das Tötungsverbot kann umgangen werden. Während der Bauphase muss der Außenzaun bestehen bleiben, um eine erneute Einwanderung von Tieren zu vermeiden. Die Absiedlung sollte in der Aktivitätsphase der Zauneidechsen stattfinden. Es ist mit einer Absiedlungsdauer von mindestens 6 bis 8 Wochen zu rechnen. Die kleinräumige Einteilung in Fangfelder, welche den Bewegungsradius der Tiere unterschreiten, ermöglicht sowohl den allergrößten Teil bis alle Tiere von der Fläche abzusiedeln, als auch eine valide Erfolgskontrolle der Maßnahme nach derzeit bestmöglichem menschlichem Ermessen.

Beschlussvorschlag 41:

Naturfreundliche Außengestaltung

Zusätzlich möchten wir zu einer naturfreundlichen Außengestaltung nach modernen baubiologisch umweltverträglichen Maßstäben anhalten.

Tier- und vor insbesondere insektenfreundliche Beleuchtung

Für eine insektenfreundliche Beleuchtung empfehlen wir die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlgeometrie, einer Beleuchtung von oben und nicht von unten, einer geeigneten Lichtfarbe (warmweiß, gelb oder rot statt kaltweiß oder blau), komplett geschlossene staubdichte Leuchten und eine Beschränkung der Beleuchtungszeit.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Die Ausführungen zu den bereits enthaltenen Festsetzungen zur tier- und insektenfreundlichen Beleuchtung, zu Maßnahmen gegen Vogelschlag sowie zu den Trittsteinelementen werden entgegengenommen und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Auch Maßnahmen gegen Vogelschlag sind aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wichtig. Im besten Fall sollte bereits bei der Planung, der Glasanteil in gewissen Gebäudeteilen zu verringert werden. Vor allem Verglasungen über Eck oder Durchsicht-Situationen sollten entweder vermieden oder durch vogelsichere Alternativen ersetzt werden. Bei Einsatz von Glas sind geprüftes Vogelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung wirkungsvoll. Die Abstände zwischen Markierungselementen sollten nicht größer als eine Hand breit sein und über die gesamte Fläche der Glasscheibe angebracht werden. UV—Markierungen und Greifvogelsilhouetten bieten keinen wirkungsvollen Schutz. In der unmittelbaren Umgebung von großen Glasscheiben sollten keine Elemente wie hohe Vegetation oder Futterstellen geplant werden, da diese die Vögel in die Nähe der Glasscheiben locken.

Trittsteinelemente

Weiters empfehlen wir ökologische Trittsteinelemente zur Biotopvernetzung und Förderung der Biodiversität wie Altgras— und Wildblumenstreifen, ein „Wildes Eck“, Totholzhaufen, Käferburg, Biotopsteine und wasserdurchlässige Wegbeläge.

3 Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgebracht

3.1 Einwender 1, Schreiben vom 4. März 2024

	Beschlussvorschlag 42:
<p>Hiermit erheben wir fristgerecht vor dem 13.03.2024 nachfolgende Einwendungen zu o. a. geplantem Bauvorhaben/Bebauungsplan und der geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes:</p>	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten erstellt. Darin sind im Ergebnis Vorgaben für schallschutztechnische Maßnahmen enthalten, die als Festsetzungen in den</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>1.) Lärm</p> <p>Es entsteht durch ein angrenzendes Gewerbegebiet zusätzlich störender Lärm, insbesondere auch die Art und Weise beeinträchtigt, nicht nur der Schallpegel als solcher.</p> <p>Das ist nicht mehr hinnehmbar, gerade wegen des bereits vorhandenen Lärms. Tangiert ebenso die gesunden Lebensverhältnisse. Der Verkehr insbesondere auch der Schwerlastverkehr würde stark zunehmen.</p>	<p>Bebauungsplan übernommen werden. Dadurch sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse sichergestellt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 43:</p>
<p>2.) Verkehr</p> <p>Es wurde bereits am 09.10.2018 eine Verkehrserhebung im Umkreis vorgenommen. K1 (Knotenpunkt zur B20) wurde schon 2018 als „in keinem Fall leistungsfähig nach HBS 2015“ geurteilt.</p> <p>„Im Falle einer Realisierung ist die Optimierung der Situation am K1 notwendig.“ Diese Ausführung ist nicht konkret genug. Eine Überbelastungssituation, die nicht hinnehmbar ist, entstünde.</p> <p>Es wurden zwar 5% aktuell „aufgerechnet“ auf die Zahlen der Zählung von 2018, jedoch laut Bundesverkehrsamt Bayern wird der Verkehr 2010 - 2030 im Individualverkehr bis zu 40% zunehmen.</p> <p>Quelle:</p> <p>https://www.stmb.bayern.de/vum/handlungsfelder/verkehrsinfrastruktur/verkehrsentwicklung/index.php</p>	<p>Die Belange des Umweltschutzes wurden gutachterlich geprüft und im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan untersucht. Im Ergebnis ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die nicht durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. minimiert oder ausgeglichen und ersetzt werden können, auszugehen. Damit sind die Planungen als umweltverträglich anzusehen.</p> <p>Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.</p> <p>Eine Erweiterung des Plangebietes nach Norden ist nicht vorgesehen, der dortige landwirtschaftliche Bestand wird nicht eingeschränkt.</p> <p>Eine Anbindung des Gewerbegebietes über das bestehende östlich gelegene Wohngebiet ist nicht vorgesehen,</p>

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Da sind 5% viel zu niedrig angesetzt. Der Individualverkehr hat zugenommen und nimmt in den nächsten Jahren auch im nördlichen Landkreis Berchtesgadener Land deutlich zu. Dies entspricht auch der Prognose des Bundesverkehrsamtes. Wenn – laut Gutachten - bei 5% Zunahme bereits eine erhebliche Überlastung vorliegt bzw. in keinem Fall leistungsfähig ist, dann bei den tatsächlichen Zunahmen doch noch viel mehr!

Das bedeutet Lärm, Stau, Abgase, Emotionen bis zu wildem Geheue.

Es geht ja auch um das gesunde Mikroklima für Mensch und Tier! Von der Artenvielfalt über Abgase und Lärm.

Wie wird die Umsiedelung vom Aussterben bedrohten Arten (Vorstufe zur Roten Liste) im gesamten Gebiet gewährleistet werden? Tiere sind ortsbezogen und nicht so einfach umzusiedeln. Und hat sich die Vorstufe zur Roten Liste nicht schon auf die tatsächliche Rote Liste verändert. Dies gilt es zu klären und offen zu legen.

Die Stadt wirbt mit „günstiger Verkehrsanbindung“ auf die B20 zum K1 - der aber nachweislich schon seit 2018 nicht leistungsfähig ist.

Zu dem im Bezug gesehen auf eine noch kommende weitere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden die sich abzeichnet nicht glaubhaft.

Die derzeitige geplante Erschließung des neuen Gewerbegebietes samt Misch- und Wohngebiet ist auch über den Sommerweg zu befürchten, das heißt wird dann tatsächlich stattfinden. Soll sich dann ins weitere Gewerbegebiet im Norden fortsetzen, was absolut untragbar würde. Auch wenn die Stadt diese Möglichkeit aktuell nicht darstellen mag, besteht diese Möglichkeit.

Nicht nur Quell- sondern auch Suchverkehr und falsch in den Sommerweg abbiegende würden zu untragbaren verkehrlichen Verhältnissen führen!

Belästigungen aus dem Quell- und Zielverkehr des Gewerbegebietes sind daher ausgeschlossen.

Zum Sommerweg können in diesem Verfahren keine Aussagen getroffen werden.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Wir sind der Überzeugung, dass der Sommerweg auch für die neuen Wohn- und Mischgebiete befahrbar gemacht werden soll. Bedeutet eine „Durchzugsstraße“ mit Verbindung zur Ehamer Straße. Also wäre der Sommerweg keine Sackgasse mehr. Weiters ist eine Erschließung des nördlich | östlich geplanten Gewerbegebietes über den Sommerweg auch nicht vom Tisch zu wischen. (Gerade Verbindung, ohne Umwege)

Direkt am Sommerweg auf unserem Grundstück steht unser Wohnhaus. Wie sollen wir hier noch wohnen können?

Der Sommerweg – dessen Namen bereits aufzeigt – ist keine Straße. Viel zu schmal, um Begegnungsverkehr aufzunehmen. Bisher werden über den Sommerweg ganze sechs östlich gelegenen Häuser erschlossen. Wobei derzeit schon jetzt ab und an Probleme entstehen.

Ein Mischgebiet darf heutzutage nicht über eine nur 5,5 Meter breite Straße erschlossen werden.

Beschlussvorschlag 44:

3.) Geh- und Wegerecht

Die grundbuchlichen Verhältnisse stehen einer solchen Planung entgegen! Es ist keine Erschließung über unseren Sommerweg möglich.

Am 01.07.1959 wurde im Grundbuch auf der Flur Nr. 2061 ein Geh- und Wegerecht für Flur Nr. 2059 eingetragen, um von der Bundesstraße 20 zum Grundstück und zurückzugelangen. Laut Auskunft des Vermessungsamtes wurde Flur Nr. 2061 mit Flur Nr. 2058 verschmolzen.

Die Einwendung in Bezug auf das ursprünglich geplante allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet und der dortigen Erschließungsstraßen sind nicht mehr relevant, da diese Gebiete nicht mehr im Geltungsbereich enthalten sind.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Laut Schreiben der Stadt Freilassing gibt es die konkrete Aussage des Staatlichen Bauamtes: „Es darf keine weitere Parzelle über die Ein- und Ausfahrt auf die BGL erschlossen werden.“

Wenn wir den, von der Stadt geforderten Grundstücksanteil verkaufen, wird der Verkehr vor unserem Grundstück erheblich ansteigen!

Die Stadt hatte auch „angedroht“ wenn der Verkauf nicht erfolgen sollte, dass die derzeit händisch an der Grundstücksgrenze befindlichen Tore für die Einfahrt auf Flur Nr. 2059 abgebaut werden müssen (Sicherheit des fließenden Verkehrs bei Halten, um Tore zu öffnen/schließen.)

Dagegen wehren wir uns. Wir geben unser Grundstück nicht her.

Wenn es eine breite Straße mit Begegnungsverkehr „für alle“ wird, ist ein gefahrloses Ein- und Ausfahren erst recht nicht mehr möglich! Ein Mischgebiet darf heutzutage - wie bereits oben ausgeführt - nicht über eine nur 5,5 Meter breite Straße erschlossen werden.

Beschlussvorschlag 45:

4.) Wertverlust

Mit der geplanten Umwidmung der Fläche (Flur Nr. 2059) entsteht ein erheblicher Wertverlust. Aktuell ist dieses Gebiet noch kein ausgewiesenes Mischgebiet – derzeit bestehende Überbauung!

Dies bedeutet ebenso eine Beeinträchtigung in jeglicher Hinsicht!

Siehe Beschlussvorschlag 44.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

	<p>Beschlussvorschlag 46:</p>
<p>5.) Widerspruch in der Begründung</p> <p>Das Gewerbegebiet wird begründet: „...aufgrund der hohen Nachfrage von Gewerbetreibenden“. Wir sehen hier eine am Bedarf vorbei gehende Planung. Es drängt sich der Verdacht auf, dass es sich lediglich um Wunschvorstellungen handelt. Es ist nicht nachgewiesen, dass ein weiteres Gewerbegebiet in der Größe notwendig ist und in der Folge ungesündere Lebensverhältnisse für die Anwohner rechtfertigen.</p> <p>Es wird von einer Erschließung und Straßenführung im Gewerbegebiet „nach Bedarf“ gesprochen bzw. geschrieben. Somit ist eine Nutzung der Gewerbeflächen noch gar nicht bekannt, wenn noch keine Käufer bekannt sind.</p> <p>Die Art der Gewerbebetriebe hat aber in weiterer Folge naturgemäß auch Einfluss auf Lärm, Verkehr und Abgase. (z. B. Schichtarbeit, Pendelverkehr, LKW-Anzahl...) und somit ist mit einer zu befürchtenden Zunahme des Lärms in Ruhe- und Nachtzeiten zu rechnen bzw. kann zu keinem Zeitpunkt ausgeschlossen werden! Das Gewerbegebiet begänne lediglich gut 50 Meter von unserer Grundstückskante entfernt!</p> <p>Nach dem unser Grundstücksnachbar bekanntermaßen umfangreiche unternehmerische Aktivitäten entwickelt, ist genauso denkbar, dass defacto unser Nachbargrundstück schon zum Gewerbegebiet wird.</p>	<p>Der Bedarf an ausreichend großen Gewerbeflächen begründet sich in konkreten Bedarfsanfragen und Abstimmungen mit lokalen Unternehmen. Der Bedarfsnachweis wird von Kling Consult bis zum Satzungsbeschluss noch geführt. Diese umfasst auch bereits weitergehende und konkrete Grundstücksaufteilungen, die allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind bzw. sein können.</p> <p>Maßnahmen zum Lärmschutz wurden auf der Grundlage der mittlerweile vorliegenden Schallgutachtens im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Eine Entwicklung eines im direkten Anschluss an das Grundstück des Einwenders befindlichen Fläche als Gewerbegebiet ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da diese Flächen nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 47:</p>
<p>6.) „Kessel Point“</p>	<p>Eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets „Kessel Point“ weist für den bestehenden konkreten Bedarf von Unternehmen an Gewerbeflächen nicht die ausreichende Größe aus und ist daher für die erforderliche Entwicklung nicht geeignet.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>Einige Meter weiter gibt es ein weiteres bereits bestehendes Gewerbegebiet „Kessel Point“. Naheliegender sollte das Gewerbegebiet „Kessel Point“ erweitert werden, ohne dass die beschriebenen Probleme an sich und im Ausmaß entstünden.</p> <p>Die Nutzung brach liegender, bestehender Gewerbeflächen muss vorgehen.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 48:</p>
<p>7.) Neubepanung Flächenwidmung</p> <p>Im Rahmen der Neubepanung ist jedenfalls unser Grundstück (Flur Nr. 2059) in das allgemeine Wohngebiet miteinzubeziehen!</p> <p>Der nördlich angrenzende Grundstücksteil ebenso. Das Waaghäusl und der Keller sind seit mehr als 30 Jahre nicht mehr in Betrieb. Einen Baukörper daneben können wir nicht erkennen. Das sollte mal ein Keller eines Bürogebäudes werden. Aber auch das liegt mehr als 30 Jahre zurück.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag 50.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 49:</p>
<p>8.) Verkauf Grundstücksanteil</p> <p>Derzeit besteht kein Interesse an einem Verkauf!</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag 50</p>
	<p>Beschlussvorschlag 50:</p>
<p>9.) Letztlich erschließt sich uns nicht, wozu der Zipfel am Wendehammer im geplanten Gewerbegebiet dienen soll. Soll dadurch unser Nachbargrundstück zusätzlich von Norden erschlossen werden? Das würde für uns eine weitere unabsehbare Beeinträchtigung darstellen, gegen die wir uns genauso wehren.</p>	<p>Die südliche Fortführung vom Wendehammer dient der Erschließung des südöstlichen Teils des Gewerbegebiets bzw. des dort vorgesehenen, nicht direkt an der</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

	Haupterschließungsstraße gelegenen Grundstücks. Eine weiterführende Erschließung ist nicht vorgesehen.
<p>Nachtrag zur Stellungnahme – Schreiben vom 12. März 2024</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 51:</p>
<p>Hiermit im Nachgang zu unseren Einwendungen im Schreiben vom 04.03.2024 erheben wir noch weitere nachfolgende Punkte:</p> <p>1.) Derzeitige Nutzung Nachbargrundstück</p> <p>Es stellt sich uns die Frage, ob der Stadt bekannt ist, dass das Nachbargrundstück zu Wohnzwecken genutzt wird?</p> <p>Wohnnutzung verträgt sich nicht mit unmittelbar angrenzendem künftigem Gewerbegebiet!</p> <p>Es ist Tatsache, dass die Häuser auf Flurnummer 2061/ 4 seit vielen Jahren ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Somit ist es zwingend erforderlich, dass im Anschluss nach Westen zuerst ein Mischgebiet geplant werden muss, damit das daran anschließende neu geplante Gewerbegebiet nicht an ein Wohngebiet anschließt.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag 50</p>
	<p>Beschlussvorschlag 52:</p>
<p>2.) Festsetzung der Grundstücksgrößen</p> <p>Es muss jedenfalls festgesetzt werden, dass keines der Grundstücke im Gewerbegebiet größer als 10.000 qm werden darf und keine zusammenhängende Nutzung durch ein Bauvorhaben zulässig ist.</p>	<p>Aufgrund der fehlenden Begründung ist diese Einwendung nicht nachvollziehbar. U.a. bringt eine zusammenhängende Nutzung durch ein Bauvorhaben Vorteile hinsichtlich einer einheitlichen Gestaltung und Nutzung mit sich.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

In unmittelbarer Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet im östlichen Gewerbegebiet eine Grundstücksgrenze/Parzellengröße von maximal 2.000 qm nicht überschreiten darf.

3.2 Einwender 2, Schreiben vom 12. März 2024

	Beschlussvorschlag 53:
<p>Hiermit legen wir frist- und formgerecht Einspruch ein, gegen die Aufstellung des B-Planes „Gewerbegebiet Eham I“ und gegen die 40. Änderung der F-Planes der Stadt Freilassing.</p> <p>Begründung:</p>	<p>Die Planung des allgemeinen Wohngebietes ist nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung und der Inhalt der Stellungnahme daher nicht mehr relevant.</p>
<p>(1.) Bei der Darstellung der südlichen Grenze für den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes und F-Planes wurde die Kreisstraße BGL 2 (Laufener Straße) mit einbezogen. Diese beginnt im Westen einige Meter nach dem geplanten Kreisverkehr und endet östlich bei der Einmündung zum Sommerweg. Im weiteren Verlauf Richtung B20, Bereich allgemeines Wohngebiet mit Bestandsgebäuden, wurde die K BGL 2 ausgegrenzt.</p>	<p>Die vorgenommene schalltechnische Untersuchung wurde fachlich korrekt und angemessen durchgeführt und in die Planung eingearbeitet. Eine weitere Konkretisierung ist nicht erforderlich.</p>
<p>(2.) Laut schalltechnischer Stellungnahme (Accon, 24.11.23), basierend auf der Verkehrsuntersuchung GE Eham (Schlothauer, 15.11.23) für den Prognoseplanfall 2035 und unter Einbeziehung der zul. Höchstgeschwindigkeiten (Stadt Freilassing), wurden Berechnungen der Schallemissionen durchgeführt. Bei freier Schallausbreitung und ohne Berücksichtigung der Bestandsbebauung, werden hier für das gesamte Plangebiet mit Einstufung „Allgemeines Wohngebiet“ die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (tags und nachts) überschritten, für die betroffenen Bereiche „sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen“!</p>	<p>Die südliche Abzweigung im Kreisverkehr als geplante und zukünftig realisierbare Verbindungstraße zum Krankenhaus ist Teil des Bebauungsplans. Nicht Teil des Bebauungsplans ist die anschließende Verbindungsstraße, die in einem separaten Verfahren zu planen ist.</p> <p>Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der BGL2 auf Vmax 50 km/h ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans und wird separat in Abstimmung mit den entsprechenden Behörden geklärt.</p>
<p>(3.) Bei der Verkehrsuntersuchung GE Eham (Schlothauer & Wauer, 15.11.23), wurde nach den Wünschen des Auftraggebers (Stadt Freilassing), mit den Ergebnissen der</p>	<p>Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Verkehrserhebung aus dem Jahr 2018 manuell im analytischen Verfahren (geringere Genauigkeit) gerechnet und prognostiziert. Diese Abschätzung stellt lediglich die erste Iterationsstufe dar und ist im weiteren Planungsverlauf zu aktualisieren.

Aktuell wird eine Verkehrserhebung aus dem Jahr 2018 für den Prognosefallplan 2035 verwendet!

Die Berechnung des Neuverkehrs sowie der Prognosefallplan 2035 basieren auf Informationen seitens der Stadt Freilassing, (z.B. 172 Mitarbeiter, ca. 27.000 m² Gewerbenutzung). Die Stadt ist hier maßgeblich mitverantwortlich für die Qualität der Verkehrsuntersuchung, welche wiederum eine wichtige Grundlage für die schalltechnische Untersuchung darstellt.

(4.) Leider wurde seitens der Stadt Freilassing „versäumt“ die südliche Abzweigung im Kreisverkehr als geplante und bestimmt sehr zeitnah realisierte Verbindungstraße zum Krankenhaus (ev. neu MZV mit Notfallversorgung), mit direktem Anschluss in die Innenstadt und zum Bahnhof, mitaufzunehmen. „Ein Schelm, wer Böses dabei denkt“!

Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen wird hauptsächlich über die Kreisstraße BGL 2 am „allgemeine Wohngebiet“ vorbei, über den Anschluss „Freilassing Nord“ zu- und abfließen. Die Leistungsfähigkeit dieses Anschlusses (B20 — BGL 2), ist bereits im Analysefall 2018 nicht mehr gegeben. Das Prüfen einer Lichtsignalanlage wird hier (ohne das nicht berücksichtigte zusätzliche Verkehrsaufkommen) empfohlen.

Erforderliche Maßnahmen:

(1) Einbeziehung der Kreisstraße BGL 2 (Laufener Straße) in den B—Plan und F-Plan, im Bereich allgemeines Wohngebiet mit Bestandsgebäuden, von der Einmündung in den Sommerweg bis zum östlichen Ende des allgemeinen Wohngebiets.

(2) Schalltechnische Messung im Bereich der Bestandsbebauung (WA) - K BGL 2, mit rechtzeitiger Bekanntgabe des Messtermines.

Hierfür wurden und werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechende Gutachten und ein Umweltbericht ausgearbeitet, das Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

<p>(2a) Geeignete Schallschutzmaßnahmen (aktiver Lärmschutz).</p> <p>(2b) Schutz der Menschen/Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen (Immissionsschutzgesetz).</p> <p>Schalltechnische Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen.</p>	
<p>(3.) K BGL 2: Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Vmax 50 km/h (mindestens auf die ganze Länge des B-Planbereichs), um Unfallgefahren zu vermindern und zu gewährleisten, dass zukünftig rechtmäßige Geschwindigkeitskontrollen durchgeführt werden können.</p>	
<p>(4.) Neue aktuelle Verkehrszählung für den Bereich des B-Plans, unter Einbeziehung von bereits bekannten, bzw. geplanten Vorhaben wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbindungstraße zum Krankenhaus mit Anbindung an den Kreisverkehr • Ausgliedertes Humus- und Kompostwerk • Sukzessive Umsetzung und Ausdehnung des Gewerbegebietes Eham (II/III/IV)? in westliche Richtung 	
<p>Im Teil C der „Begründung zum Bebauungsplan“ (Kling Consult, 23.01.24) wird unter anderem das Plangebiet „durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sowie als Wohn- und Mischgebiet“ als ortsbildwirksam beschrieben. Als Maßnahme hierfür soll die „Begrenzung der Gebäudehöhen“ gelten. Im Gewerbegebiet sind Wandlängen größer 50 m, Wandhöhen bis 12 m, mit Überschreitungen bis 3 m für punktuelle Bauteile zulässig. Diese Darstellung bleibt wohl dem „Auge des Betrachters“ überlassen!</p> <p>Über die Notwendigkeit eines neuen Gewerbegebietes kann man geteilter Meinung sein. Der Bürgermeister und die Stadträte haben aber auch die Pflicht auf bereits vorhandenes</p>	



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Eigentum und seine Bewohner Rücksicht zu nehmen und sie vor dadurch entstehenden negativen Auswirkungen zu schützen!

3.3 Einwander 3, Schreiben vom 12. März 2024

- Direkte Verkehrsanbindung von der 820 zum Gewerbegebiet nicht über die BGL 2.
- Statt der Kreuzung BGL 2 Laufener Straße Richtung Salzburghofen einen Kreisverkehr um den Verkehrsfluss zu verbessern und um das Mischgebiet besser anzuschließen.
- 50 statt 70 km/h auf der BGL 2, um den Lärm zu minimieren und die Ein- und Ausfahrt zu dem Grundstück zu erleichtern.

Beschlussvorschlag 54:

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anbindung des Gewerbegebiets an die BGL 2 stellt bereits die direkteste Anbindung dar. Gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist die eine ausreichende Kapazität der BGL 2 gegeben.

Da die bisherige Planung des Mischgebietes vorliegend nicht weitergeführt wird bietet sich eine Verschiebung des geplanten Kreisverkehrs in Richtung Osten nicht an.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der BGL2 auf Vmax 50 km/h ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans und wird separat in Abstimmung mit den entsprechenden Behörden geklärt.

3.4 Einwander 4, Schreiben vom 23. Februar 2024

Straße allg. Wohngebiet (WA)

Die eingezeichnete Straße soll in den Westen verschoben werden. Hier ist bereits eine Straße ausgemessen und verbrieft worden. Die Straße sollte somit mittig durch die Flurstücke (2057/10, 2057/11, 2057/13) verlaufen.

Beschlussvorschlag 55:

Die Planung des allgemeinen Wohngebietes sowie die Überplanung der Kiesgrube und der bezeichneten Flurstücke sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 16. Juli 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
Herr Dipl.-Geogr. Wiegand

Kiesgrube

Im östlichen Bereich des Flurstückes 2057 (im Bereich der Kiesgrube) soll eine Fläche von ca. 3000 m² mit unbelastetem Material wieder aufgefüllt werden. Dies sollte, wenn soweit möglich mit in den Bebauungsplan als Gewerbe oder Mischgebiet aufgenommen werden.

Flurstück 2057/9

Das Flurstück 2057/9 wird aktuell in der Mitte durch die Straße geteilt. Hier sollte die Straße in den Osten soweit verschoben werden, dass es kaum von der Straße beeinträchtigt wird.