

Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sägewerkstraße Vorhaben Lidl“ der Stadt Freilassing

Abwägung:
Bei dem Abwägungsgebot handelt es sich um das zentrale Gebot, welches für Bauleitpläne bei rechtsstaatlicher und sozialgestaltender Planung zu beachten ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es werden bei den Stellungnahmen unterschieden:		
Hinweise:	Anregungen:	Bedenken:
Eine Stellungnahme enthält Hinweise in dem Sinne, dass in der Regel nur kleinere redaktionelle Korrekturen / „Fehlerbeseitigung“ an der Planfassung oder / und der Begründung vorgeschlagen werden, die auf der genaueren Kenntnis von Örtlichkeiten oder / und Sachverhalten des Vortragenden beruht. Ergänzungen von Hinweisen berühren nicht die Grundzüge der Bauleitplanung.	Eine Stellungnahme enthält Anregungen in dem Sinne, dass in der Regel Planungsalternativen vorgeschlagen werden, die zu einen anderen gleichwertigen oder einem anderen besseren Planungsergebnis führen sollen. Hier obliegt es der Abwägung, ob der Stellungnahme gefolgt wird. Planänderungen aufgrund von Anregungen können die Grundzüge der Bauleitplanung berühren.	Eine Stellungnahme enthält Bedenken in dem Sinne, dass in der Regel Verstöße gegen rechtliche Bestimmungen vorgetragen werden, die sich aus dem Gesetz selbst, dessen Auslegungen oder / Kommentierungen oder der Rechtsprechung ergeben. Änderungen der Planung zum Ausräumen der Bedenken berühren in der Regel die Grundzüge der Bauleitplanung.

-Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind.

-Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Es sind 18 Stellungnahmen eingegangen, wobei 7 abwägungsrelevante Stellungnahmen nach planerischer Würdigung zu Planänderungen führen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Regierung von Oberbayern	
Stellungnahme vom 04.12.2024	Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag
<p>Zu o.g. Planung ist die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bereits im Vorfeld eingebunden worden und hat mit E-Mail vom 31.08.2022 eine erste landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Darauf verweisen wir.</p> <p>Die inzwischen vorgenommenen Veränderungen, wie die Ergänzung zweier zulässiger kleinflächiger Handwerks- oder Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 125 m² und die Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Discounters um 15 m², haben keinen Einfluss auf die landesplanerische Bewertung vom 31.08.2022. Die Planung leistet zudem u.a. mit der geplanten Zweigeschossigkeit des Gebäudes einen Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</p> <p>Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Geplant ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.</p> <p>Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung in der Fassung vom 26.09.2024 nicht entgegen.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Die Erfordernisse der Raumplanung stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
2. Bergamt der Regierung von Oberbayern	
Stellungnahme vom 29.11.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Stadt Freilassing bestehen keine Einwendungen. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>

3. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	
Stellungnahme vom 09.12.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Es wird auf die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) verwiesen. Eine zusätzliche Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird beachtet. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
4. Wasserwirtschaftsamt Traunstein	
Stellungnahme vom 02.12.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - entfällt -</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands - entfällt -</p> <p>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)</p> <p>3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet - entfällt -</p> <p>4. 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>4.1 Grundwasser / Wasserversorgung</p> <p>4.1.1 Grundwasser Im Planungsbereich muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung <u>Zu 4.1.1 Grundwasser:</u> Beim geplanten Vorhaben ist gemäß der vorliegenden VEP keine Errichtung eines Untergeschosses vorgesehen. Nach aktuellem Planungsstand sind lediglich Einzelfundamente vorgesehen, die etwa 1 Meter in den Untergrund eingebracht werden. Zur Bahnlinie hin soll die bestehende Stützwand, ausgeführt als aufgelöste Bohrpfehlwand mit Spritzbetonausfachung und Kopfbalken, erhalten bleiben. Der Hinweis 3. Grundwasser ist wie folgt zu ergänzen: Auf dem Baugrundstück ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, was zu einem Eindringen von Grundwasser in die Baugrube führen kann. Geeignete Sicherungsmaßnahmen sowie ggf. Abdichtungs- oder Wasserhaltungsmaßnahmen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Zudem sind die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus oder einer Absenkung des Grundwasserspiegels durch Einbauten in den Untergrund zu beachten, da diese angrenzende Bauwerke und die Umgebung beeinträchtigen könnten.</p>

Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden.

4.1.2 Wasserversorgung

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen.

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

- entfällt -

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

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

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

Mögliche Hinweise zu potentiell erhöhter Überflutungsgefährdung kann die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liefern, welche unter folgendem Link eingesehen werden kann: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in jeweils eigener Zuständigkeit von Kommune und Bauwerber 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 maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir weisen daher auf § 37 WHG.

Zu 4.5 Vorsorgender Bodenschutz:

Da das Grundstück derzeit nahezu vollflächig versiegelt ist, ist anzunehmen, dass nur wenig oder gar kein kulturfähiger Unterboden oder belebter Oberboden vorhanden ist, der getrennt abgetragen werden könnte.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Der o.g. Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.

Die Begründung wird ergänzt.

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 (BayMBI. 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 abfließen-dem 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

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt -

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

4.3 Abwasserbeseitigung

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.

4.3.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

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.

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.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

<p>Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.</p> <p>4.5 Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>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 Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.</p>	
<p>5. Staatliches Bauamt Traunstein</p>	
<p>Stellungnahme vom 03.12.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>1. Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang zur Staatsstraße St 2104 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.</p> <p>2. Wird durch die Erweiterung, z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder vermehrtes Zu- und Abfahren vom Grundstück, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße St 2104 beeinträchtigt, sind sämtliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung dieser von der Stadt Freilassing in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu planen und umzusetzen. Sämtliche dabei entstehenden Kosten sind ebenso vom Antragsteller bzw. vom Eigentümer zu tragen.</p> <p>3. Der Staatsstraße St 2104 und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.</p> <p>4. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>5. Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben.</p> <p>6. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist. Einem Blinken der Werbeanlage wird nicht zugestimmt.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümer/Bauherren übermittelt.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>

<p>7. Wir weisen darauf hin, dass sich das Vorhaben auf die Erschließung auswirken kann. Nachträgliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der Anbindung oder der Infrastruktur, wie z.B. ÖPNV-Anbindung, Geh- und Radweg-anbindungen, Querungshilfen, Stromversorgung, Park- und Aufstellmöglichkeiten, etc. sind von der Stadt Freilassing in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein zu planen und umzusetzen. Ggf. erforderliche Vereinbarung oder Verträge sind vorab abzuschließen. Die hierbei entstehenden Kosten sind u.U. von der Stadt Freilassing zu tragen.</p> <p>8. Auf Grund der Nähe zur Staatsstraße St 2104 ist damit zu rechnen, dass es durch die hohe Verkehrsbelastung, insbesondere durch den Schwerverkehr zu Erschütterungen oder anderen negativen Einflüssen kommen kann. Das Staatliche Bauamt Traunstein kann diesbezüglich keine Entschädigungsleistungen erbringen.</p> <p>9. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.</p>		
6. Landratsamt Berchtesgadener Land		
Stellungnahme vom 04.12.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>AB 321 Immissionsschutz Unterlagen: Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung (Entwurf Stand: 26.09.2024), VEP (Lageplan, Grundrisse, Schnitt und Ansichten) v. 16.09.2024</p>		<p>Kommentierung / Abwägung Es bestehen keine grundlegenden Einwände.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>

<p>Der gegenständliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst mit einer Fläche von ca. 8.500 m² die Parzelle 1 (Fl.-Nr. 1499/7) des bestehenden Bebauungsplans „Sägewerkstraße“. Die Stadt Freilassing plant die Entwicklung einer Filiale eines Einzelhandelsbetriebs sowie eines Drogeriemarkts und zwei kleinflächigen Handwerks- oder Einzelhandelsbetrieben auf der Fläche eines ehemaligen, derzeit leerstehenden Gebäudes („Möbelhaus“). Die derzeit noch als Sondergebiet zur „Errichtung eines Möbelhauses“ festgesetzte Parzelle 1 soll nun in sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO geändert werden. Insgesamt sind dabei auch 133 oberirdische Stellplätze geplant. Die Anlieferung erfolgt nördlich der Schrägstellplätze. Eine Packstation ist westlich vorgesehen.</p> <p>An den Änderungsbereich angrenzend befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet und im Süden ein Industriegebiet (Bebauungsplan „Sägewerkstraße“), entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die Bahnlinie „Freilassing - Mühldorf“ und dahinter befindet sich ebenfalls ein Industriegebiet (Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“). Nördlich verläuft die Münchner Straße und weiter nördlich befindet sich ein Industriegebiet (Bebauungsplan „Klebing II“). Wohngebiete o.ä. sind in der näheren Umgebung nicht ersichtlich. Die geplante Nutzung ist ähnlich der bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen. Den Ausführungen in der Begründung (Punkt B)1) kann daher insoweit soweit gefolgt werden.</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht bestehen daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundlegenden Einwände gegen die 2. Änderung des Bauungsplans „Sägewerkstraße“ der Stadt Freilassing.</p>	
<p>FB 31 Bauen und Planungsrecht</p> <p>Gerade im nahen Umfeld eines geplanten Bahn-Haltepunktes muss in der Bauleitplanung den Belangen des nicht motorisierten Verkehrs (Fußgänger, Radfahrer) ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Für deren Belange sollen geeignete Wegetrassen und Flächen eingeplant und planungsrechtlich gesichert werden. Auf eine barrierefreie Erreichbarkeit sollte besonders geachtet werden.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung</p> <p>Eine direkte Anbindung des Rad- und Fußweges entlang der Münchener Straße an das Vorhaben ist seitens der Stadt nicht vorgesehen. Ebenso ist kein Ausbau der Sägewerkstraße über die bestehenden Gehwege hinaus geplant. Die vorhandene Infrastruktur bleibt in ihrer aktuellen Form erhalten, sodass zusätzliche Maßnahmen im Bereich der Verkehrsanbindung nicht Bestandteil des Vorhabens sind.</p>

<p>Unter Ziff 7.2 ist festgesetzt: „Sofern Dachflächen als Gründach ausgeführt werden, sind diese mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen.“ Ergänzend ist im VEP eingetragen: „MIND. 20 % DACH-FLÄCHE EXTENSIV DACHBEGRÜNUNG; MIND. 50 % DACHFLÄCHE PV-ANLAGEN“. Im Hinblick auf den technischen Stand, dass PV-Anlagen auf begrünten Flachdächern stehen können und ihr Wirkungsgrad durch die Untergrünung verbessert wird, erscheint die Festsetzung im Hinblick auf die Klimaschutzziele nicht mehr zeitgemäß. Angesichts der großen Dachfläche sollten beide Mindestmaße auf 50 % gesetzt werden (mind. 50 % der Dachfläche extensiv begrünt und auf mind. 50 % der Dachfläche PV-Anlagen).</p>	<p>Die umzusetzenden Photovoltaik-Mindestflächen orientieren sich an den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Flächenanteile werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt und umfassen sowohl die als Gründach auszugestaltenden Bereiche als auch die Mindestanteile für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen. Dabei werden die gesetzlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und die ökologischen Zielsetzungen für Dachbegrünungen gleichermaßen berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
<p>AB 322 Wasserrecht: Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten. Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen im Bebauungsplan besteht insoweit Einverständnis.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Die Stellungnahme des WWA Traunstein wird beachtet. Die Stellungnahme des WWA Traunstein wird beachtet. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
<p>Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft: Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur, aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts sind somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden. 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>Kommentierung / Abwägung Die Begründung ist wie folgt zu ergänzen: Die <u>Müllbeseitigung</u> für Restabfälle erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land. Alle übrigen Abfälle sind von den gewerblichen Nutzern der baulichen Anlage über zertifizierte Entsorgungsfachbetriebe fachgerecht entsorgen zu lassen. Ergänzend wurde die Fläche für Nebenanlagen im Westen des Grundstückes etwas vergrößert, um dort Müllboxen unterbringen zu können.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung bzw. die Planzeichnung werden ergänzt.</p>

<p>Neben den Auswirkungen bzw. Anforderungen innerhalb des eigentlichen Plangebiets sind auch die Belange der Abfallwirtschaft für das Stadtgebiet bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen, soweit es von Auswirkungen der Planung betroffen ist. Dies betrifft insbesondere zentrums- bzw. wohnortnahe bzw. verbrauchernahe Entsorgungsmöglichkeiten wie Wertstoffinseln, aber auch Müllsammel- und Müllübergabestellen.</p> <p>Insbesondere der Anteil an Wertstoffinseln (i.d.R. Altglassammlung i.V.m. Alttextilsamm-lung) sollte im und um das Plangebiet ausgebaut werden, als Richtwert gilt eine Versorgung von 1:750 (1 Containerstandort je 750 Personen). Hierzu bedarf es rechtlich gesicherter, wohnortnaher und/oder verbraucherorientierter Flächen.</p> <p>Der Fa. Lidl als Teil der Schwarzgruppe kommt dabei eine besondere Verantwortung zu, da sie als Discounter nicht unerheblich zum Verpackungsabfall der Verbraucher beiträgt. Um unter anderem der Verantwortung zu begegnen, hat die Schwarzgruppe das Duale System PreZero gegründet. Es ist insofern bedauerlich, dass seitens des Vorhabenträgers noch kein Vorschlag für eine Wertstoffinsel, bestehend aus Altglascontainern und Alttextilien, eingebracht wurde. Denn ähnlich dem Pfandrücknahmesystem für Plastikflaschen, führen viele Kunden Altglas und Alttextilien auf dem Weg zum Einkauf mit.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt daher, die Errichtung bzw. die Gestellung einer geeigneten Fläche für eine Altglassammelstelle, besser wäre eine Wertstoffinsel aus Altglas und Alttextilien, in der Planung zu berücksichtigen und baurechtlich dauerhaft zu sichern.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich abfallwirtschaftlich um ein Nichtwohavorhaben, schlichtweg um ein gewerbliches Vorhaben bzw. eine gewerbliche Nutzung.</p>	
---	--

<p>Nichthaushalte bzw. Erzeuger von Siedlungsabfälle aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen unterliegen umfänglich den Verpflichtungen der GewAbfV und bzgl. des Restmülls der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Nichthaushalte haben sämtliche Abfälle vor Ort getrennt zu erfassen und einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Für Restabfälle ist eine Restmülltonne vom Landkreis als öRE verpflichtend vorzuhalten und zu benutzen. Insoweit ist die Begründung des derzeitigen Entwurfstandes (Ziffer 10, Seite 7) irreführend. Die Müllentsorgung erfolgt ausschließlich für Restabfälle über den Landkreis. Für alle weiteren Abfälle ist der Vorhabenträger bzw. die gewerblichen Nutzer der baulichen Anlagen in der Regel auf Entsorgungsfachbetriebe verwiesen. Mit dem Hinweis in der Satzung besteht Einverständnis.</p> <p>Hinweis an den Vorhabenträger und die Bauverwaltung: Der Vorhabenträger kann sich bei dem Vorhaben nicht auf Unwirtschaftlichkeit oder technische Unmöglichkeit (§ 3Abs. 2 GewAbfV) bei der Trennung von Abfällen berufen, da mit der Planaufstellung und der Baugenehmigung bereits alle erforderlichen Maßnahmen für die verpflichtende Getrenntsammlung (nach derzeitigen Rechtsstand) ergriffen werden können.</p>	
<p>Untere Denkmalschutzbehörde Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen wurde seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde festgestellt, dass keine denkmalfachlichen Belange im Plangebiet betroffen sind und somit keine Einwände im Verfahren erhoben werden.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
<p>S030 Verkehrsmanagement Zum aktuellen Planungsstand gibt es keine Einwände. Im Hinblick auf die geplante neue Bahnstation Freilassing Nord in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, ist es zu begrüßen, dass die aktuell innerörtlich brachliegende Fläche wieder nutzbar gemacht und aufgewertet wird (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Einzelhandel) und somit auch die Akzeptanz und Attraktivität der geplanten Bahnstation erhöht.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
<p>S030 Klimaschutzmanagement Zum aktuellen Planungsstand gibt es keine Einwände oder Anmerkungen.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Es bestehen keine Einwände.</p>

	<p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
<p>7. Bayernwerk Netz GmbH</p>	
<p>Stellungnahme vom 27.11.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.</p> <p>Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Kabelplanung(en) 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. Transformatorstation(en) Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20-30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die benötigte Fläche ist abhängig von der beantragten Leistung des</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im derzeit noch auf dem Grundstück bestehenden Gebäude befindet sich eine Trafostation der Bayernwerke Netz GmbH, die nach dem Abbruch des Gebäudes an einen neuen oberirdischen Standort verlegt werden soll. Ein konkreter Standort auf dem Grundstück wurde bislang noch nicht festgelegt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass hierfür eine Fläche von ca. 20 m² erforderlich sein wird. Die genaue Positionierung wird in Abstimmung mit der Bayernwerke Netz GmbH zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Die Zulässigkeit einer Trafostation ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 „Art der baulichen Nutzung“ aufzunehmen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen und zu ergänzen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die o.g. Festsetzung wird in den Planunterlagen ergänzt. Die Begründung wird ergänzt.</p>

<p>Kunden. Der Standort sollte im Bereich, siehe Anhang, eingeplant werden. Das beiliegende “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html 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.</p>		
<p>8. Deutsche Telekom Technik GmbH</p>		
<p>Stellungnahme vom 05.11.2024</p>		<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>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: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich hochwertige 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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir</p>		<p>Kommentierung / Abwägung Die Mitteilungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Mitteilungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen zu bestehenden Leitungen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. - Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>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.</p>		
9. Energienetze Bayern		
Stellungnahme vom 05.12.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Gegen die oben genannten Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Aber vor Abriss des Bestandsgebäudes muss der bestehende Erdgasnetzanschluss (siehe Lageplan) baulich abgetrennt werden.</p> <p>Diese kostenpflichtige Maßnahme ist rechtzeitig bei den Energienetzen Bayern GmbH & Co. KG (RegionalCenter Traunreut, Garchinger Str. 12, 83301 Traunreut) zu beauftragen.</p>		<p>Kommentierung / Abwägung</p> <p>Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Der bestehende Erdgasanschluss ist vor Abbruch des Gebäudes zu melden.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Mitteilung an die Eigentümer/Bauherren übermittelt.</p> <p>Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>

10. Stadtwerke Freilassing		
Stellungnahme vom 25.10.2024 + Termin 21.01.2025		
<p>Aufgrund des Ausbaus ABS38 der Deutschen Bahn muss die Transportwasserleitung (DN800 Stahl) und zwei Schachtanlagen 2,5m x 3,0m der Stadtwerke Freilassing im westlichen- und südlichen Bereich der Wasserburger Straße umverlegt werden.</p> <p>Die beiden neu geplanten Schachtanlagen müssen zu jederzeit für die Stadtwerke Freilassing zugänglich sein und es sollte bei jeder Schachtanlage eine Stellfläche für Wartungsarbeiten geschaffen werden.</p> <p>Bei dem Neubau der Schachtanlagen und der beiden Transportleitungen bräuchten wir für die Zukunft (Grunddienstbarkeiten) Wegerecht und Leitungsrechte (FLNR: 1499/7) von der Firma Lidl.</p>		<p>Kommentierung / Abwägung</p> <p>Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist aufgrund der Planungen der Deutschen Bahn AG und der daraus resultierenden neuen Leitungsführung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Freilassing einzutragen. Dieses dient der Errichtung und dem dauerhaften Betrieb einer Transportwasserleitung (DN 800, Stahl) sowie zweier Schachtanlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Dienstbarkeit ist im Plan darzustellen und die Begründung entsprechend zu ergänzen.</p>
11. Deutsche Bahn AG (KTB München)		
Stellungnahme vom 06.12.2024 + Termin 21.01.2025		
<p>Zu dem übersandten Bebauungsplan 2. Änderung "Sägewerkstraße Vorhaben Lidl" nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Geplante dauerhafte Inanspruchnahme im Bereich des Flurstücks 1499/7 im Rahmen der Ausbau-Maßnahmen für die ABS 38: Wie dem folgenden Planausschnitt des aktuellen Entwurfsplans zu entnehmen ist, sind dauerhafte Inanspruchnahme im Bereich des Flurstücks 1499/7 im Rahmen der Ausbaumaßnahmen für die ABS 38 geplant, die durch die grün gestrichelte neue Bahngrenze l.d.B. definiert sind.</p> <p>Danach sind folgende dauerhaften Inanspruchnahmen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nordwestlicher Zwickelbereich, in dem nach dem Bebauungsplan eine Grünfläche geplant ist 		<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p> <p>Kommentierung / Abwägung</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Projekts ABS 38 vom 05.12.2024 verwiesen.</p> <p>In der o.g. Stellungnahme wird auf die dauerhafte Inanspruchnahme der als private Grünfläche festgesetzten Fläche im Norden sowie einer weiteren Fläche im Westen entlang der Bahnlinie für die ABS 38 hingewiesen.</p>

- Bereich der bestehenden Stützwand, die als aufgelöste Bohrpfahlwand mit Spritzbetonausfachung und Kopfbalken besteht, und die quasi in das Eigentum der DB übergehen soll und auch als Bauwerk der derzeitigen Planung für den Außenbahnsteig Ost des Bft Freilassing Nord zugrunde gelegt wird. d.h. diese Stützwand darf nicht im Rahmen der neuen Bebauung zurückgebaut werden.

Die hier genannten Flächen sollten damit aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden und dem Projekt ABS 38 zugeordnet werden. Geplante vorübergehende Inanspruchnahme im Bereich des Flurstücks 1499/7 im Rahmen der Ausbaumaßnahmen für die ABS 38: Gemäß dem aktuellen Bauleistungsplan ist keine ergänzende vorübergehende Inanspruchnahme aus Baustraßen gegenüber der dauerhaften Inanspruchnahme geplant, wie dem folgenden Planausschnitt aus dem Bauleistungsplan zu entnehmen ist.

Für den Bau der Einfassstützwand an der östlichen Außenkante des geplanten Außenbahnsteigs Ost ist jedoch bis zum nördlichen Anfang der bestehenden Bohrpfahlwand ab der westlichen Flurstücksgrenze in einer Tiefe von ca. 4 m in das Flurstück 1499/7 eine vorübergehende Inanspruchnahme für die Baugrube der geplanten Winkelstützwand erforderlich. Dies entspricht in etwa der geplanten westlichen Außenkante der Stellplätze zur Bahn hin. Ausschluss von großflächigen Abgrabungen im Bereich der westlichen Flurstücksgrenze: Zur Sicherstellung einer dauerhaften Standsicherheit der Einfassstützwand an der östlichen Außenkante des geplanten Außenbahnsteigs Ost sind großflächige Abgrabungen bis zum nördlichen Anfang der bestehenden Bohrpfahlwand unter dem geplanten Auffüllniveau bei Kote 423,95 m in dem Grenzbereich von 5 m ab der westlichen Flurstücksgrenze auszuschließen.

Zudem darf die bestehende Stützwand (eine aufgelöste Bohrpfahlwand mit Spritzbetonausfachung und Kopfbalken), die sich innerhalb der nun festgesetzten Grünfläche befindet, nicht zurückgebaut werden, da sie weiterhin für den künftigen Bahnsteig benötigt wird. Zusätzlich ist geplant, an diese Fläche angrenzend eine Baustraße anzulegen, die eine vorübergehende Inanspruchnahme der westlich der geplanten Stellplätze gelegenen Fläche zur Bahn hin erforderlich macht. Eine zweite Baustraße ist im Bereich der bereits bestehenden Dienstbarkeit im Süden vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wird aufgrund der bereits vorhandenen Bohrpfahlwand sowie der Planungen der Deutschen Bahn AG für den Bahnhof und der damit verbundenen Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Stadtwerke Freilassing zur Verlegung der Transportwasserleitung auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Norden verzichtet.

Geplantes Verfüllniveau des Geländes nach Abbruch des bestehenden Möbelhauses: Gemäß den Unterlagen der Änderung des Bebauungsplans (vgl. Kap. A) – Ziele und Zwecke des Bebauungsplan, Absatz 7 – Geplante Bauliche und sonstige Nutzung) ist ...“ das angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aufzufüllen.“ Die FOK ist gemäß beigefügtem Vorhabenbezogenem Bebauungsplan / Grünordnungsplan auf Kote 424,25 m ausgewiesen, womit sich ein Verfüllniveau auf Kote 423,95 m ergibt, welches durch den Bebauungsplan vorgegeben ist. Dieses Niveau deckt sich gut mit dem bisher der Planung des BfT Freilassing Nord zugrunde gelegtem Verfüllniveau auf Kote 424,0 m. Das nach dem Bebauungsplan vorgegebene Verfüllniveau wird für die weitere Planung des BfT Freilassing Nord übernommen. Wie im Bebauungsplan vorgegeben, ist dieses Verfüllniveau insbesondere im westlichen Randbereich des Flurstücks 1499/7 strikt einzuhalten und darf zur Sicherstellung der geplanten Einfassstützwand des Außenbahnsteigs Ost des geplanten BfT Freilassing Nord nicht unterschritten werden!. Zur geplanten Bepflanzung am westlichen Rand des Bebauungsplans: Gemäß dem beigefügtem Vorhabenbezogenem Bebauungsplan / Grünordnungsplan ist am westlichen Rand des Flurstücks 1499/7, d.h. im direkten Anschluss an die Bahngrenze, die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Die Pflanzung dieser Baumreihe kann aufgrund der geplanten vorübergehenden Inanspruchnahme im Bereich bis zum nördlichen Anfang der bestehenden Bohrpfahlwand erst nach Abschluss der Baumaßnahmen am BfT Freilassing Nord durchgeführt werden, da die Bäume in diesem Bereich in den Bereich der vorübergehenden Inanspruchnahme fallen.

Am 21. Januar 2025 fand eine Besprechung zwischen der Deutschen Bahn AG, den Stadtwerken Freilassing, der Stadt Freilassing (Stadtplanung) und der Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG statt. Im Rahmen dieses Online-Meetings wurden die Flächen definiert, die voraussichtlich künftig an die Deutsche Bahn AG veräußert werden. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 39 m² im Norden sowie um einen schmalen Streifen von ca. 109 m² entlang der Bahnlinie im südwestlichen Bereich. Gem. Stellungnahme der DB AG dürfen Flächen der DB AG grundsätzlich nicht überplant werden. Daher werden die künftigen Grundstücksgrenzen in die Planzeichnung aufgenommen und die jeweiligen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Basierend auf dem neuen Grenzverlauf im Westen des Grundstücks wird die Baugrenze entsprechend angepasst und wie bisher auf einen Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Für das geplante Bauvorhaben ergibt sich dadurch jedoch keine Veränderung, da die Baugrenzen ausreichend groß festgesetzt waren. Im Zusammenhang mit der Grundabtretung reduziert sich die für die zulässige Grundflächenzahl maßgebliche Grundstücksfläche. Daher wird auf die bisher geplante Mieteinheit im Gebäude verzichtet und hinsichtlich der Nutzung nur noch der Lebensmittel- und Drogeriemarkt vorgesehen. Dementsprechend wird die Baugrenze im Nordosten angepasst und auch die zulässige Grundfläche auf 3100 m² reduziert. Insofern kann die maximal zulässige GRZ II von 0,8 weiterhin eingehalten werden. In Bezug auf den von der DB AG geforderten Verzicht auf großflächigen Abgrabungen im Randbereich der Bahnlinie ist festzustellen, dass das derzeitige Geländeniveau aufgrund der Zufahrtsrampe zum bestehenden Untergeschoss des Möbelhauses bereits jetzt deutlich niedriger ist als das angrenzende Bahngrundstück. Insofern ist von zusätzlichen Abgrabungen in diesem Bereich nicht auszugehen.

	<p>Gemäß der Stellungnahme der DB AG soll die Eingrünung entlang der Bahnstrecke erst nach Abschluss der Bauarbeiten (ABS 38) erfolgen, da diese Fläche voraussichtlich während der Bauphase beansprucht wird. Da derzeit kein konkreter oder absehbarer Zeitpunkt für die Errichtung des neuen Bahnhaltepunktes feststeht, plant die Firma Lidl, die Gehölze und Grünanlagen im Rahmen ihres Bauvorhabens anzulegen. Daher wird nun zwischen dem geplanten Hauptgebäude und dem künftigen Bahnsteig anstelle der bisher vorgesehenen vier Bäumen eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern geplant. Diese nehmen weniger Raum in Anspruch, so dass ein Übertreten der Grundstücksgrenze durch Äste eher vermieden werden kann. Sollten die Gehölze im Zuge der Bauarbeiten der Deutschen Bahn AG entfernt oder beschädigt werden, sind diese nach Abschluss der Arbeiten zu ersetzen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung sowie die Begründung sind entsprechen zu ändern.</p>
--	---

12. Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land	
Stellungnahme vom 09.11.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Die örtliche zuständige Feuerwehr Freilassing kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen. Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten. Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten. Hier sind insbesondere die Belange der künftigen gewerblichen Bebauung zu berücksichtigen.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird auf die „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO hingewiesen.</p>

<p>Sofern die vor genannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.</p>		
<p>13. Handwerkskammer für München und Oberbayern</p>		
<p>Stellungnahme vom 11.12.2024</p>		<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>Auf dem ca. 0,85 ha großen, seit 1996 als Sondergebiet zur Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche festgesetzten Grundstück Fl.Nr. 1499/7, Gemarkung Freilassing (Sägewerkstraße 13) südlich der Münchener Straße östlich der Bahnlinie Freilassing – Mühldorf sollen mit der beabsichtigten Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Discounter LIDL) im Sondergebiet (max. 1.500 m² Verkaufsfläche), mit einem Drogeriemarkt im Erdgeschoß (max. 750 m² Verkaufsfläche) sowie je zwei kleinen Ladeneinheiten ggf. auch für Handwerksbetriebe nutzbar (max.125 m² Verkaufsfläche) und überdachten Stellplätzen geschaffen werden. Ergänzt werden diese Nutzungen mit Stellplätzen im nördlichen Geltungsbereich. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Beteiligungsverfahren der Stadt Freilassing. Die Wiedernutzbarmachung von ungenutztem innerörtlichem baulichem Potenzial ist als Maßnahme der Innenentwicklung grundsätzlich zu befürworten.</p>		<p>Kommentierung / Abwägung Die Maßnahme ist zu befürworten.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
<p>14. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</p>		
<p>Stellungnahme vom 06.12.2024</p>		<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>Den hier dargelegten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen können wir nur zustimmen. Es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass durch das Vorhaben eine innerörtliche, brachliegende, stark versiegelte Fläche wieder nutzbar gemacht werden soll und dadurch die Inanspruchnahme neuer Flächen vermieden werden soll. Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>		<p>Kommentierung / Abwägung Es sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>

15. Gemeinde Ainring	
Stellungnahme vom 05.12.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Die verkehrlichen Auswirkungen im Gemeindegebiet Ainring, insbesondere in der Hallerstraße in Perach sollen untersucht werden.	<p>Kommentierung / Abwägung</p> <p>Die SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Zweigniederlassung München (Aschauer Straße 10, 81549 München), hat ergänzend zur bereits vorliegenden Verkehrsuntersuchung eine verkehrliche Stellungnahme zum Bauvorhaben in der Sägewerkstraße 13 in Freilassing (Projekt Nr. 2024-0285) erstellt. Diese Stellungnahme bezieht sich auf die von der Gemeinde Ainring geforderte Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Hallerstraße in Perach.</p> <p>Zusammenfassend wird in der Stellungnahme festgehalten, dass aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Bauvorhaben keine zusätzlichen maßgeblichen Beeinträchtigungen auf der Hallerstraße zu erwarten sind. Eventuelle Minderungen des Verkehrsflusses - beispielsweise während der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde (Berufsverkehr) - sind auf Verkehrsbelastungen im Bestand zurückzuführen.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Stellungnahme ist den Anlagen zum Bebauungsplan hinzuzufügen und die Begründung zu ergänzen.</p>

16. Wildes Bayern e.V.	
Stellungnahme vom 04.12.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes, eines Drogeriemarktes und zweier kleiner Handwerks- oder Einzelhandelsbetriebe auf der Sägewerkstraße in Freilassing berücksichtigt bereits wichtige naturschutzfachliche Maßnahmen. Die Realisierung auf einer bestehenden, stark versiegelten Fläche und ohne direkte Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops (Nr. 8143-0250) ist aus wildtierökologischer Sicht grundsätzlich vertretbar. Auch die geplanten Begrünungsmaßnahmen und der Fokus auf insekten- und vogelfreundliche Gestaltung sind zu begrüßen. Dennoch sollten einige Aspekte weiter optimiert werden.</p> <p>Vogelschlag</p> <p>Der § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen wild lebender, besonders geschützter Tierarten. Da alle wildlebenden Vögel in Deutschland mindestens besonders geschützt sind, gilt der §44 des BNatSchG auch im Zusammenhang mit "Vogelschlag an Glas". Dabei ist die Absicht unerheblich, es genügt ein In-Kauf-Nehmen. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG muss nur genehmigt werden, wenn es "keine zumutbaren" Alternativen gibt. Dieser Paragraph kann jedoch bei Vogelschlag an Glas als nicht zutreffend angesehen werden, da es genügend zumutbare Alternativen gibt. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes [...], insbesondere die Auswirkungen auf Tiere [...] und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p> <p>Daher sollte bereits bei der Planung der Glasanteil in gewissen Gebäudeteilen 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. Wir verweisen hier auf folgende Dimensionen:</p> <p>- Vertikale Linien: Abstand 10 cm, mindestens 5 mm breit.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung</p> <p><u>Zu Vogelschlag:</u></p> <p>Zur angesprochenen Baumpflanzung in den Eckbereichen ist anzumerken, dass sich an der Nordostfassade in diesem Bereich eine begrünte Fluchtwegtreppenanlage befindet. Gemäß der vorliegenden VEP sind an der Südostfassade zudem keine Verglasungen vorgesehen. Daher ist in diesen Bereichen voraussichtlich von keinem erhöhten Kollisionsrisiko für Vögel auszugehen.</p> <p>Der finale Standort der Bäume wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dabei können die geplanten Baumpflanzungen in Abhängigkeit der geplanten Verglasung so positioniert werden, dass ausreichend Abstand zu potenziellen Kollisionsflächen für Vögel eingehalten wird.</p> <p>Die Ausführungen zum Vogelschlag sind in der Begründung wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Großflächige Verglasungen und transparente Flächen sollen zur Vermeidung von Vogelschlag für Vögel sichtbar gemacht werden. Dies kann durch halbtransparente Materialien, Vogelschutzglas mit geeigneten Markierungen (z.B. Sandstrahlungen, Siebdruckverfahren, Folien u.ä.) oder bauliche Maßnahmen (z.B. außenliegender Sonnenschutz, vorgelagerte Konstruktionen wie Gitter für Rankpflanzen u.ä.) erfolgen. UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektion müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von maximal 10 % aufweisen.</p> <p><u>Zu Beleuchtung:</u></p> <p>Die Begründung ist wie folgt zu ergänzen:</p>

<p>- Horizontale Linien: Abstand 5 cm, mindestens 3 mm breit. 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. Pflanzungen von Bäumen in und hinter Ecken, wie in der Abbildung in Rot markiert, sind tunlichst zu vermeiden da diese das Kollisionsrisiko massiv erhöhen. Beleuchtung Die geplanten Vorgaben zur Lichtgestaltung, wie die Nutzung warmweißer LEDs mit Farbtemperaturen zwischen 1800 und 3000 Kelvin, die Vermeidung von übermäßiger Wärmeentwicklung sowie die Verwendung von geschlossenen Lampengehäusen ohne Fallenwirkung, sind positiv zu bewerten. Ergänzend zu diesen Maßnahmen sollte jedoch die Farbtemperatur, wo immer möglich, weiter optimiert werden, und auf maximal 2700 K reduziert werden. Als Insektenfreundliche Beleuchtung eignen sich vorzugsweise LED Amber (1800–2200 K), um den Blau- und UV-Anteil noch weiter zu reduzieren. Dies wäre insbesondere in Siedlungsbereichen vorteilhaft, um Insektenpopulationen und die Biodiversität langfristig zu schützen. Auch sollte keine Abstrahlung über 90° stattfinden.</p>	<p>Besonders geeignet für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind beispielsweise LED Amber (1800–2200 K), da sie den Blau- und UV-Anteil weiter reduzieren. Dies trägt insbesondere in Siedlungsräumen zum langfristigen Schutz der Insektenpopulation und der Biodiversität bei. Um Lichtverschmutzung zu minimieren und natürliche Lebensräume zu schützen, sollte eine Abstrahlung von mehr als 90° vermieden werden. Stattdessen sollten Leuchten gezielt und blendfrei ausgerichtet werden, sodass ausschließlich die tatsächlich benötigten Bereiche beleuchtet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die o.g. Ausführungen sind in der Begründung zu ergänzen.</p>
<p>17. Stadt Freilassing - Beitragsstelle</p>	
<p>Stellungnahme vom 15.11.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>Vonseiten der Beitragsstelle gibt es keine Einwände.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
<p>18. Stadt Freilassing - Tiefbau</p>	
<p>Stellungnahme vom 15.11.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>Seitens des Tiefbaus gibt es hier keine Einwände.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung Es bestehen keine Einwände.</p>

	<p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.</p>
--	--