

Planerisch Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans „69. Änderung des Bebauungsplans Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“

Abwägung
Bei den 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 kleine 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. Planungsänderungen 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 Auslegung oder / und 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 gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Es sind 17 Stellungnahmen eingegangen, wobei 3 Abwägungsrelevante Stellungnahmen nach planerischer Würdigung zu Planänderung führen.

1. Bayernwerk Netz GmbH	
Stellungnahme vom 17.12.2024	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<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. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. 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</p> <p>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><u>Anlage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen - Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen 	<p>Kommentierung: Von der Bayernwerk Netz AG wurden Hinweise zum Schutz ihrer Anlagen, zu den Schutzzonenbereichen bei Aufgrabungen, so wie die Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen, gegeben. Sie betreffen die Bauausführung und sind daher nicht im Bebauungsplan festzusetzen. Die Bayernwerk Netz GmbH wird bei der Planung des Bauvorhabens im Rahmen der Sparten beteiligt, sodass deren Belange berücksichtigt werden können.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz - LRA		
Stellungnahme vom 17.12.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
die Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden in der Begründung bereits ausreichend gewürdigt. Somit ergeht keine Stellungnahme.		<p>Kommentierung: Es ergeht keine Stellungnahme, da die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend gewürdigt wurden.</p> <p>Beschlussvorlage: Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
3. Stadt Salzburg		
Stellungnahme		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Keine Äußerung		
4. Deutsche Bahn AG		
Stellungnahme		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Keine Äußerung		
5. Staatliches Bauamt Traunstein		
Stellungnahme vom 12.12.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt u.a. im Süden über die Mittlere Feldstraße bzw. die Vinzentiusstraße zur ca. 150 m entfernten Staatsstraße St 2104. Wir weisen darauf hin, dass durch die Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet zusätzlicher Verkehr induziert wird, der sich auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den genannten Einmündungen der St 2104 auswirken kann. Sämtliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung dieser sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein umzusetzen. Die hierbei entstehenden Kosten sind u.U. von der Stadt Freilassing zu tragen.</p>		<p>Kommentierung: Gegenüber dem Bestand verdoppelt sich die Wohnfläche durch die Nachverdichtung nahezu. Jedoch wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht signifikant erhöht, da die Bestandswohnungen, entgegen den heutigen Standards, weitaus kleiner ausfallen. Aufgrund dieser Entwicklung ist von einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Auf ein Verkehrsgutachten wurde verzichtet, da die Planung davon ausgeht, dass die geringe Verkehrszunahme keine nennenswerten Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den Einmündungen der St 2104 haben wird. Zudem wurde ein leistungsstarker Kreisverkehr an der Staatsstraße St 2104 errichtet, der die Verkehrsströme bereits heute gut bewältigt und die Verkehrssituation nachhaltig entlastet.</p>

		<p>Sollte sich in Zukunft herausstellen, dass zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, werden diese in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein umgesetzt. Eine Festsetzung hierzu ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Beschlussvorlage: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6. Regierung von Oberbayern - Bergamt		
Stellungnahme vom 13.01.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Stadt Freilassing bestehen keine Einwendungen. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.</p>		<p>Kommentierung: Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert.</p> <p>Beschlussvorlage: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
7. Gemeinde Ainring		
Stellungnahme vom 12.12.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Die Gemeinde Ainring bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren. Belange der Gemeinde Ainring werden nicht berührt, es wird keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.</p>		<p>Kommentierung: Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert. Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.</p> <p>Beschlussvorlage: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8. Interne Beitragsstelle		
Stellungnahme vom 09.12.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>seitens der Beitragsabteilung gibt es keine Einwände gegen die B-Plan-Änderung.</p>		<p>Kommentierung: Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert.</p> <p>Beschlussvorlage:</p>

		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG		
Stellungnahme vom 05.12.2024		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Einwände.		Kommentierung: Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert. Beschlussvorlage: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10. Wasserwirtschaftsamt Traunstein		
Stellungnahme vom 22.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
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		Kommentierung: (Kommentierung und Abwägung erfolgt gemäß Gliederung)

Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so ist im Vorfeld abzuklären, ob entsprechende wasserrechtliche Gestattungen erforderlich sind.

4.1.2 Wasserversorgung

Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

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

- entfällt –

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Unter Punkt 5 im Bebauungsplan unter E. Hinweise durch Text wird u.a. auf die Thematik Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser eingegangen.

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

Zu 4.1.1 Grundwasser

Angaben zu den Grundwasserständen können der Anlage „Geotechnische Kurzstellungnahme zur Sickerfähigkeit“ entnommen werden. Unter Punkt 4 wird auf die Grundwasserverhältnisse gem. UmweltAtlas Bayern des LfU und der Grundwassergleichenkarte der Stadt Freilassing eingegangen. Es wird darauf verwiesen, dass die genauen Werte im Zuge der weiteren Planung abzuklären sind. Grundsätzlich sind keine Eingriffe in das Grundwasser vorgesehen. Sollte dies notwendig werden, erfolgt eine Abstimmung im wasserrechtlichen Verfahren im Rahmen der jeweiligen Bauanträge. Eine Änderung der Planung ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

Zu 4.2.1 Starkniederschläge

Unter Punkt 5, E wird bereits auf die Gefahr von Überflutung und wild abfließenden Oberflächenwasser hingewiesen. Auch die Verantwortung des Bauherrn wird betont. Zusätzlich wird der Hinweis aufgenommen, dass kein Niederschlagswasser von dem Baugrundstück auf die angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangend darf. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein mögliches kommunales Sturzflut-Risikomanagement der Stadt Freilassing zu beachten ist. Denn zukunftsweisend sollen mit den Kommunen und Städten in Zusammenarbeit mit den Wasserwirtschaftsamt regionale Konzepte zur Vermeidung von Sturzfluten und

und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas Förderung hinweisen. Der bisherige Fördertatbestand der Förderung RZWas 2021, Nr. 2.1.6 "Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement" wird aller Voraussicht nach auch mit der neuen RZWas 2025 grundsätzlich fortgeführt. Sie soll ab 01.04.2025 eingeführt werden. Bei Interesse am oben genannten Fördertatbestand setzen Sie sich bitte für die dann geltenden Regeln mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein in Verbindung.

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:

- 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.).

Überflutungsgefährdungen entstehen, auf die sich dann in Bauleitverfahren und Bauprojekten bezogen werden kann. Die Möglichkeit zur Beantragung der RZWas-Förderung ab 2025 wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf von der Kommune und dem Bauwerber genutzt.

Zu 4.3.1 Schmutzwasser

Das Abwasser wird gemäß den Vorgaben im Trennsystem erfasst. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation sowie der Mischwasserbehandlungsanlagen und Kläranlage wurde durch den zuständigen Träger geprüft. Es wurden keine Einwände erhoben, sodass die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet als gesichert angesehen wird.

Zu 4.3.2 Niederschlagswasser

Die Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts zur Entwässerung von Tiefgaragen und zugehörigen Abfahrten wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, Tiefgaragen in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern und durchlässige Flächenbeläge den gleichen Anforderungen wie oberirdische Anlagen zu unterstellen, wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben sicherzustellen.

4.3.2.1 Versickerung

Die vorgelegten Voruntersuchungen lassen die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung als plausibel erscheinen. Eine detaillierte Prüfung und Beurteilung erfolgt dann im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

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. Haufwerks-höhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.

Zu 4.4. Altlasten:

Der Bebauungsplan enthält bereits den Hinweis, dass während der Baumaßnahmen auftretende Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast oder Ähnliches hinweisen, unverzüglich dem Landratsamt Berchtesgadener Land als Unterer Bodenschutzbehörde sowie dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu melden sind. Somit sind die Vorgaben zu Altlasten und Verdachtsflächen ausreichend berücksichtigt.

Zu 4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Die Hinweise zum Umgang mit Ober- und Unterböden werden als fachliche Empfehlungen anerkannt. Im Bebauungsplan ist bereits der Hinweis enthalten.

Beschlussvorlage:

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Hinweise zu Punkt 4.3.2 Niederschlagswasser und 4.2.1 Starniederschläge werden in der Anlage 1 unter Punkt 5/ E sowie Punkt 6/ E aufgenommen.

11. Landratsamt Berchtesgadener Land	
Stellungnahme vom 23.01.2025	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>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>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen Verfahren: – Inhalt: 1. Nutzungsmaß (GRZ, GFZ):</p> <p>Auf Seite 13 der Begründung und in Anlage 6 sind angegeben eine GRZ_{neu} von 0,34 und eine GFZ neu von 1,35. Die ermittelten Grundflächen (3.723 m²) und Geschossflächen (14.868 m²) sind bezogen auf ein auf Seite 26 der Begründung dargelegtes „Nettobauland WA“ mit der Fläche von 11.041 m².</p> <p>Hierbei muss jedoch bedacht werden, dass die beiden im Bebauungsplanentwurf mit dem Planzeichen Nr. 9 der PlanZV festgesetzten Grünflächen nach der Nr. 15 des § 9 Abs. 1 BauGB (überschlägig ca. 1.300 m²) nicht dem maßgebenden Bauland nach § 19 BauNVO zugerechnet werden dürfen, so dass das maßgebliche Bauland um diese Fläche geringer und folglich die erreichten Nutzungsmaße faktisch höher sind als die angegebenen: Die geplante GRZ beträgt demnach 0,38, die geplante GFZ 1,53. Der in § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert für die Obergrenze WA (GFZ 1,2) wird nicht nur geringfügig (+ 0,15), sondern deutlich überschritten (+ 0,33). Das Dichtemaß GFZ und insbesondere deren Überschreitung müssen als abwägungsrelevante Aspekte städtebaulich bedacht und auch begründet werden.</p> <p>Die ermittelte GRZ II_{neu} (Begründung S. 17 und Anlage 6) läge demnach nicht bei 0,82, sondern überschlägig bei etwa 0,93. Eine derart deutliche Überschreitung der absoluten Obergrenze 0,8 ist regelhaft unzulässig.</p> <p>Redaktionell:</p>	<p>Kommentierung: (Kommentierung und Abwägung erfolgt gemäß Gliederung)</p> <p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen Zu 1. Nutzungsmaß (GRZ, GFZ): Die Hinweise des Landratsamts werden zur Kenntnis genommen. Die Anpassung der Nutzungsmaße wurde geprüft, und um die geplante bauliche Dichte sowie die angestrebte städtebauliche Zielsetzung der Nachverdichtung umzusetzen, wird folgende Änderung des Bebauungsplanes vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Änderung der Festsetzung der betroffenen Flächen: Die bisher mit dem Planzeichen Nr. 9 der PlanZV als „Grünfläche“ festgesetzten Bereiche werden durch die Festsetzung Nr. 15.3 der PlanVZ „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ersetzt. Diese Flächen bilden die jeweilige Quartiersmitte und dienen den Anwohnern als Erholungs-, Aufenthalts- und Spielflächen. 2. Begründung der Änderung: Die Änderung der Festsetzung stellt sicher, dass die Flächen in den Innenhöfen funktional und städtebaulich sinnvoll genutzt werden. Die Spielplätze sind gem. gültiger Ortssatzung herzustellen. Die Festsetzung als Fläche für Gemeinschaftsanlagen (gem. §9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB) ist Bestandteil der baulichen Nutzung und somit sind die Flächen dem maßgeblichen Bauland zuzurechnen. Damit wird der angestrebte Beitrag zur Innenentwicklung und effizienten Flächennutzung erreicht, ohne die funktionale Nutzung der Fläche einzuschränken.

<p>2. Verfahrensvermerke:</p> <p>Die Verfahrensvermerke in der Planzeichnung unter Punkt F entsprechen noch dem Regelverfahren gem. § 8 ff. BauGB ohne Anwendung der §§ 13 und § 13a BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit unter Punkt 2 und 3 ist noch abgedruckt). Dies ist noch abzuändern, wenn das beschleunigte Verfahren weiter durchgeführt wird. In der Begründung auf S. II ist der Verfahrensverlauf bereits korrekt (verkürzt) aufgeführt.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden im Verfahren keine Bedenken erhoben, da keine denkmalfachlichen Belange betroffen sind.</p>	<p>3. Umsetzung der geplanten Dichte: Die geplanten Nutzungsmaße (GRZ 0,34 und GFZ 1,35) basieren auf dem Nettobauland einschließlich der „Spielplätze“. Dies führt zu einer baulichen Dichte, die den Anforderungen der nachhaltigen Entwicklung und der Schaffung von Wohnraum im Plangebiet entspricht. Die tatsächlichen Nutzungsmaße liegen damit weiterhin im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung.</p> <p>4. GRZ II und GFZ: Die Anpassung der Festsetzungen stellt sicher, dass die Überschreitungen bei der GRZ II (0,82) und der GFZ (1,35) im Bebauungsplan begründet werden. Die geringfügige Überschreitung der GFZ wird im Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung und die städtebauliche Zielsetzung als vertretbar angesehen.</p> <p>Zu 2. Verfahrensvermerke: Der Hinweis zur Korrektur der Verfahrensvermerke wird aufgenommen.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Es werden keine Bedenken zur vorliegenden Planung geäußert.</p>
--	---

AB 321 Immissionsschutz

Im Rahmen der bereits beiliegenden schalltechnischen Untersuchung des IB Hooock & Partner SV PartG mbB v. 21.10.2024 wurden die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet und die Lärmemissionen der Tiefgaragenzufahrten vor dem Hintergrund der vorgesehenen Planungen untersucht und aufbauend auf den Ergebnissen entsprechende Vorschläge für die Plandarstellung sowie den textlichen Festsetzungen und der Hinweise ausgearbeitet.

Vorschläge für die Begründung sind dabei nicht ersichtlich.

Zur geplanten 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ bestehen daher aus fachtechnischer Sicht zwar keine grundlegenden Einwände, jedoch ergeben sich folgende Hinweise:

- Die in der schalltechnischen Untersuchung bei Ziff. 5.1 unter den Punkten Außenwohnbereiche, Grundrissorientierung/passiver Schallschutz und Tiefgaragen vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen samt Plandarstellung sind nicht korrekt bzw. sinngemäß in den Bebauungsplan (hier übernommen unter Ziff. D.1.9 Baulicher Schallschutz) übernommen worden. Auch wurde der in der schalltechnischen Untersuchung unter Ziff. 5.2 vorgeschlagene Hinweis zum baulichen Schallschutz bei den textlichen Festsetzungen eingefügt. Die textlichen Festsetzungen bzw. die Hinweise zum Belang Immissionsschutz sind daher zusammen mit dem Gutachter zu überarbeitet bzw. entsprechend anzupassen.
- Woher die Ausführungen in der Begründung zur Thematik Immissionsschutz kommen ist unklar. Die Ausführungen sind daher zusammen mit dem Gutachter zu verifizieren bzw. zu überarbeiten und anzupassen.
- Laut Begründung soll dann „deutlich mehr Wohnfläche“ entstehen (vgl. Ziff. I.1. – Seite 2 der Begründung). Sofern es dadurch auch zu deutlichen Auswirkungen auf die bestehende Immissionssituation (Verkehrslärm der öffentlichen Straßen) kommen kann, sollte der Belang in der Begründung zunächst zumindest noch verbal argumentativ (ggf. in Abstimmung mit dem Gutachter) abgearbeitet werden.

AB 321 Immissionsschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.9/ D werden angepasst. Der angesprochene Hinweis zum baulichen Schallschutz wird unter Punkt 10/ E aufgenommen.

Die Ausführungen in der Begründung werden zusammen mit dem Gutachter überarbeitet.

Es ist richtig, dass sich die Wohnfläche deutlich gegenüber dem Bestand erhöht. Jedoch werden die Wohneinheiten nur anteilig mehr werden, da die Wohnungsgrundrisse nach den heutigen Standards wesentlich größer ausfallen. Aus diesem Grund ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen für

<p>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten <i>Wasserrecht:</i> Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet, für welches zumindest teilweise eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. In den Festsetzungen zum</p>	<p>das Quartier zu rechnen, da die Zahl der Anwohner nicht signifikant steigt. In Bezug auf die Immissionssituation kann laut Gutachter wie folgt Stellung genommen werden: „Der planungsbedingte Zuwachs auf den öffentlichen Verkehrswegen im Umfeld des Geltungsbereichs (z. B. auf der Vinzentiusstraße) wird im Wesentlichen durch die Nutzung der Tiefgaragen durch die künftigen Anwohner ausgelöst. Im Gegensatz zu den unmittelbar durch die Tiefgaragennutzung hervorgerufenen anlagenbezogenen Geräuschen, die in Anlehnung an die Vorgaben der TA Lärm und demnach für die ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr beurteilt wurden, sind die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehrslärm definitionsgemäß im Durchschnitt über alle Nachtzeiträume (22:00 bis 6:00 Uhr) eines gesamten Jahres zu bewerten. Für die Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr kann der Bayerischen Parkplatzlärmstudie für Tiefgaragen an Wohnanlagen von bis zu 0,02 Fahrbewegungen pro Stellplatz und Stunde entnommen werden. In Verbindung mit den ca. 190 im Geltungsbereich vorgesehenen Tiefgaragenstellplätzen sind somit rund vier Fahrbewegungen pro Nachtstunde ohne Schwerverkehrsanteil zu erwarten. In Relation zu den auf der Vinzentiusstraße vorherrschenden Verkehrsmengen (nächtliche stündliche Verkehrsstärke bei 38 Kfz/h) ist diese Anzahl zweifelsohne untergeordnet, weiterführende Berechnungen sind daher nicht erforderlich.“</p> <p>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</p> <p>Das Entwässerungskonzept des IB Richter wurde ausgearbeitet um nachzuweisen, dass die Niederschlagsbeseitigung gem. den gesetzlichen Vorgaben zusammen mit dem städtebaulichen Entwurf funktioniert. Da es sich um ein Konzept</p>
--	--

Bebauungsplan wurde allerdings dargestellt, dass eigenständig zu prüfen ist, ob eine erlaubnisfreie Versickerung möglich ist. Wir bitten um entsprechende Aufklärung.
Des Weiteren ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu beachten.
Bodenschutz-Altlasten:
Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen im Bebauungsplan besteht insoweit Einverständnis.

FB 33 Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit o.g. Bebauungsplan Einverständnis, sofern folgende Festsetzungen in den Satzungstext unter „D. Festsetzungen durch den Text“ des Bebauungsplans Nr. 69 „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ übernommen werden:

– Baumschutz:

Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.

– Artenschutz:

handelt, stellt es eine Variante dar, wie die Flächen und die Riegolen aufgeteilt werden können. Es muss aber nicht zwingend genau so umgesetzt werden. Das betreffende Gebiet ist in mind. 4 Bauabschnitte aufgeteilt, welche nacheinander umgesetzt werden. Deshalb ist für jeden einzelnen Abschnitt die Entwässerung zur Bauphase genau zu prüfen und festzulegen. In diesem Zusammenhang kann das Konzept von IB Richter als Grundlage verwendet werden, muss es aber nicht. Deshalb wird im Bebauungsplan darauf verwiesen, dass es dem Bauwerber obliegt, eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung möglich ist oder eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die Festsetzung im Bebauungsplan verdeutlichen diese Verantwortung und lassen dem Bauwerber die Wahl zwischen den geeigneten Entwässerungsoptionen.

FB 33 Naturschutz

Nach rechtlicher Prüfung wird vorgeschlagen:

Baumschutz:

Die Regelungen zu Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege sind technische Standards, die nicht direkt als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Sie bleiben daher als Hinweis unter Punkt 8.1/E enthalten, um die Bauausführung zu unterstützen.

Artenschutz:

- Gehölbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, gefällt werden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
- Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
- Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

Hinweis:

Eine Liste mit gebietsheimischen Gehölzarten, die zur Pflanzung (D. 3.1 – 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz vom 26.11.2024) verwendet werden sollen, liegt dieser Stellungnahme bei. Bei der konkreten Auswahl der Gehölze kann der Kreisgartenfachberater, Herr Stein, gerne behilflich sein.

Die Vorgaben zur Gehölbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit sind bereits gesetzlich durch § 39 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich. Ein Hinweis wird unter Punkt 8.2/ E der Anlage 1 aufgenommen

Beleuchtungsanforderungen:

Die Anforderungen an die Beleuchtung zum Schutz der Insekten, Vögel und Fledermäuse wurden als Festsetzungen unter 2.1 Artenschutz / D aufgenommen.

Hinweis:

Als Grünordnerische Festsetzung wurden nochmal genau auf die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten bzw. klimawandelangepasste Arten angrenzender Florenregionen verwiesen. Auf eine genaue Festsetzung der Arten wird jedoch verzichtet, um sich nicht zu sehr einzuschränken.

Das vorliegende „Merkblatt Eingrünung – Gehölzliste“ zur Empfehlung standortheimischer Gehölzarten für den Landkreis wurde mit dem zuständigen Kreisgartenfachberater Herr Stein ausführlich besprochen und die entsprechende Auswahl der

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es gibt keine Hinweise oder Einwendungen.

FB 41 Gesundheitswesen

Trinkwasserversorgung:

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.

Regenwasser:

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 das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Abwasser:

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.

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.

Gehölze unter Punkt 8.4 / E Gehölzartenliste in die Hinweise mit aufgenommen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es werden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert.

FB 41 Gesundheitswesen

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung, Regenwasser und Abwasser werden berücksichtigt.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Hinweise werden berücksichtigt. Im städtebaulichen Entwurf sind zwei zentrale Müllsammelstellen mit ausreichend Flächen zur Entleerung der Tonnen vorgesehen. Die Anordnung privater Stellplätze und der Feuerwehrezufahrt auf dem Baugrundstück stellt sicher, dass die Straßenbereiche an den

Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist 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.

Neben den Auswirkungen bzw. Anforderungen innerhalb des eigentlichen Planungsgebiets sind auch die Belange der Abfallwirtschaft für das gesamte Stadtgebiet bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Dies betrifft bei der Intensivierung von Bauland mit zulässigem Wohnen, v.a. die zentrums- bzw. wohnort-nahen Entsorgungsmöglichkeiten wie Wertstoffinseln, aber auch Müllsammel- und Müllübergabestellen. Insbesondere der Anteil an Wertstoffinseln (i.d.R. Altglas-sammlung i.V.m. Alttextilsammlung) sollte im Stadtgebiet und dem Plangebiet dringend ausgebaut werden, als Richtwert gilt eine auskömmliche Versorgung von 1:750 (1 Containerstandort je 750 Personen). Hierzu bedarf es rechtlich gesicherter, wohnortnaher und/oder verbrauchernaher Flächen.

Das Plangebiet liegt um Umgriff zum Containerstandort am Mozartplatz, gleichwohl ist die Versorgung auch durch die Baulandintensivierung nicht ausreichend. Ein Standort in Richtung Münchener Straße zur Entlastung bzw. zur Deckung des Gebiets ist erstrebenswert.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erlaubt eine gemischte Nutzung von Privat- bzw. Wohnhaushalten und sonstigen Nutzungen (Nichthaushalte). Die angebotsbezogene Planung ermöglicht dabei eine erhebliche Intensivierung der Wohnnutzung. Diese Nachverdichtung führt zwangsweise zu erhöhtem Aufkommen von Abfällen, insbesondere der getrennt zu erfassenden Verpackungsabfälle.

Für die beiden abfallwirtschaftlichen Nutzungsarten ergeben sich unterschiedliche Anforderungen. Allgemeine Wohnhaushalte unterliegen umfänglich der Abfallwirtschaftssatzung und insofern der getrennten Sammlung der Abfälle im Hol- und Bringsystem. Für die sonstigen Abfallerzeuger (u.a. Gewerbebetriebe, Freie Berufe) obliegen die

Sammelstellen nicht zugeparkt werden. Die geplanten Tiefgaragen mit 188 Stellplätzen entsprechen der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing und verbessern die Parksituation deutlich gegenüber der heutigen Situation.

Die Versorgung mit Wertstoffinseln wurde geprüft, ein zusätzlicher Standort außerhalb des Plangebiets in Richtung Münchener Straße erscheint am sinnvollsten.

Getrenntsammpflichten der Gewerbeabfallverordnung. Bezüglich der Entsorgung des Restmülls ist die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu berücksichtigen. Bei Baugenehmigungsverfahren sollte diesbezüglich auf die notwendige Dimensionierung der Sammelflächen hingewiesen werden.

Die beiden Parallelstraßen Schulstraße und Raiffeisenstraße sind bereits mehrfach durch unübersichtliche und schlechte Parksituationen Gegenstand von Nichtanfahrbarkeit gewesen. Wir bitten darum bereits bei der Bauleitplanung für ausreichend Stellplätze zu sorgen, vorzugsweise mittels Tiefgarage. Die anvisierte TG-Lösung mit 188 Stellplätze scheint u.E. den tatsächlichen Bedarf nicht ausreichend zu decken.

Wir bitten insofern auch den städtebaulichen Entwurf (Anlage 6) mit der beabsichtigten Müllübergabestelle zu ergänzen.

Den Bauwerbern wird angeraten, sich bereits im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem zu erwartenden Bedarf an Entsorgungskapazitäten und den Sammelplätzen im Haus bzw. auf dem Grundstück auseinander zu setzen. Gerne beraten wir hierzu.

Zudem bitten wir um die Aufnahme folgenden Hinweistextes in die Satzung:

„Die Entsorgung der Abfälle aus Wohnhaushalten erfolgt durch den Landkreis und ist durch die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises (AbfWS) geregelt. Für die Wohnhaushalte stehen neben der Abfallentsorgung im Holsystem auch die Wertstoffhöfe und weiteren Sammelstellen im Landkreis zur Benutzung nach Maßgabe der Satzungen zur Verfügung.

Nichtaushalte, insbesondere Gewerbebetriebe und freiberufliche Tätigkeiten, unterliegen umfänglich der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) bezüglich der Entsorgung ihrer Abfälle. Auf die verpflichtende Restmülltonne (§ 7 GewAbfV i.V.m. § 15 AbfWS) wird hingewiesen.“

S030 Verkehrsmanagement

Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.

Der Hinweistext zur Abfallentsorgung und die sicherheitstechnischen Anforderungen (DGUV-Regeln) werden als Hinweise in die Anlage 1 unter Punkt 11/ E aufgenommen.

S030 Verkehrsmanagement

Es werden bestehen keine Einwände zur Planung.

<p>S030 Klimaschutzmanagement Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände. Die geplante Innen-entwicklung mit Nachverdichtung wird begrüßt. Positiv hervorzuheben ist, dass bereits bei der Planung Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und im Rahmen des Bebauungsplans – auch mit Überdachung – berücksichtigt wurden, um eine attraktive Nutzung des Fahrrads als umweltschonendes Verkehrsmittel zu fördern.</p> <p>-/-</p>	<p>S030 Klimaschutzmanagement Es werden bestehen keine Einwände zur Planung.</p> <p>Beschlussvorlage: Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Planunterlagen Planzeichnung, Textfestsetzungen und die Begründung werden entsprechend der kommentierten Planänderung angepasst.</p>
<p>12. Deutsche Telekom GmbH</p>	
<p>Stellungnahme vom 09.12.2024</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 09.12.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.</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:</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage -</p>	<p>Kommentierung: Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird bei der Planung der Bauvorhaben im Rahmen der Sparten beteiligt, sodass deren Belange berücksichtigt werden können. Eine Änderung der Planung ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.</p> <p>Beschlussvorlage: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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.</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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>		
<p>13. Regierung von Oberbayern</p>		
<p>Stellungnahme vom 24.01.2025</p>		<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>die Stadt Freilassing beabsichtigt die 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“. Ziel der Änderung ist, die nichtmehr sanierungswürdigen Gebäude abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Dabei sollen die innenstadtnahe Fläche planerisch überarbeitet werden, um weiterhin benötigten Wohnraum zu schaffen, der insbesondere für Einkommensschwächere, Familien, Senioren und anderen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zur Verfügung steht.</p> <p>Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p>		<p>Kommentierung: Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14. Tiefbau Stadt Freilassing</p>		
<p>Stellungnahme vom 24.01.2025</p>		<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>
<p>folgende Anmerkungen haben wir zur Änderung des Bebauungsplans:</p>		<p>Kommentierung:</p>

<p>Zu Anlage 1 Punkt 6: Hier steht, dass Vorranging eine Flächige Versicherung anzustreben ist. Hier sollte vielleicht noch aufgeführt werden, dass Niederschlagwasser (wie in der Entwässerungssatzung geregelt) auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen ist.</p> <p>Zu Anlage 2 Punkt 2.6: wie Anlage 1</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur flächigen Versickerung wird aufgrund der hohen baulichen Dichte aus den Hinweisen zum Bebauungsplan gestrichen, da sie praktisch nicht umsetzbar ist. Der Hinweis, dass Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen ist, wird gerne aufgenommen und entsprechend in den Anlagen 1 und 2 ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise auf dem Bebauungsplan werden unter Punkt 6.2/ E angepasst.</p>
15. IHK München	
<p>Stellungnahme vom 24.01.2025</p> <p>zur vorliegenden Planung sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p> <p>Kommentierung: Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
16. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	
<p>Stellungnahme vom 27.01.2025</p> <p>der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt: Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p> <p>Kommentierung: Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
17. Handwerkskammer München und Oberbayern	
<p>Stellungnahme vom 30.01.2025</p>	<p>Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag</p>

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bebauungsplanänderungsverfahren der Stadt Freilassing. Mit Änderung des Bebauungsplans sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zugunsten der Wohnbauentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden. Die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände.

Kommentierung:

Es werden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stand: 25.03.2025