

Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land



37. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Industriegebiet Freilassing Süd“

Grundstücke Fl.-Nrn. 1176, 1176/1, 1176/2, 1176/3,
1179/15, 1179/16, 1186/1, 1218/1 und 1437/4
Gemarkung Freilassing der Stadt Freilassing

BEGRÜNDUNG

Fassung: 29.01.2025

STALLER
INGENIEURBÜRO

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zweck der Planung.....	3
2. Raumplanung	4
3. Änderungen Flächennutzungsplan.....	5
4. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht.....	6
5. Zusammenfassung.....	6

Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht, Büro für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse,
vom 29.01.2025

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Firma Max Aicher Bau GmbH & Co. KG plant die Modernisierung und Erweiterung ihrer Produktionsanlagen. Für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Standortentwicklung des Betonfertigteilwerks ist eine Bebauungsplanänderung notwendig. Der angrenzende östlich an den Schienen anliegende Betrieb der Müllumladestation des Zweckverbands Abfallverwertung Südostbayern ZAS ist ebenfalls städtebaulich zu betrachten. Der Stadtrat Freilassing hat die 37. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industriegebiet Freilassing Süd“ beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist die Sicherung der bestehenden Betriebe am aktuellen Standort. Es sollen Entwicklungspotenziale durch eine geregelte Nachverdichtung der bestehenden Gewerbeflächen abgedeckt werden, um die Zukunftsfähigkeit der Betriebe trotz fehlender Erweiterungsflächen aufrecht zu erhalten.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Freilassing und befindet sich seit Jahrzehnten in gewerblicher Nutzung. Es wird nach Osten durch die Bahnlinie Berchtesgaden – Freilassing und nach Süden durch die Bundesstraße B304 begrenzt. Mit der Bundesstraße B304 verläuft auch die Gemeindegrenze zwischen Freilassing und Ainring.

Das Umfeld ist von Industrie-, Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt. Im Westen und Norden schließen direkt die weiteren Gewerbe- und Industriebetriebe des „Industriegebiet Süd“ an. Im Norden sind weiter entfernt landwirtschaftliche Grünflächen, Wohnbebauung und Hofstellen vorzufinden. Östlich der Bahnlinie liegen landwirtschaftliche Grünflächen. Südlich der B304 befinden sich auf Gemeindegebiet Ainring ein Kieswerk, Wohnbebauung und kleinere Waldstücke.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1176, 1176/1, 1176/2, 1176/3, 1179/15, 1179/16, 1186/1, 1218/1 und 1437/4, Gemarkung Freilassing, und hat eine Gesamtgröße von rd. 48.000 m².

Das Ingenieurbüro Staller GmbH, Maxplatz 9, 83278 Traunstein, wurde mit der Bauleitplanung beauftragt. Die Grünordnungsplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher und Hilse, Maximilianstraße 18, 83278 Traunstein erstellt.

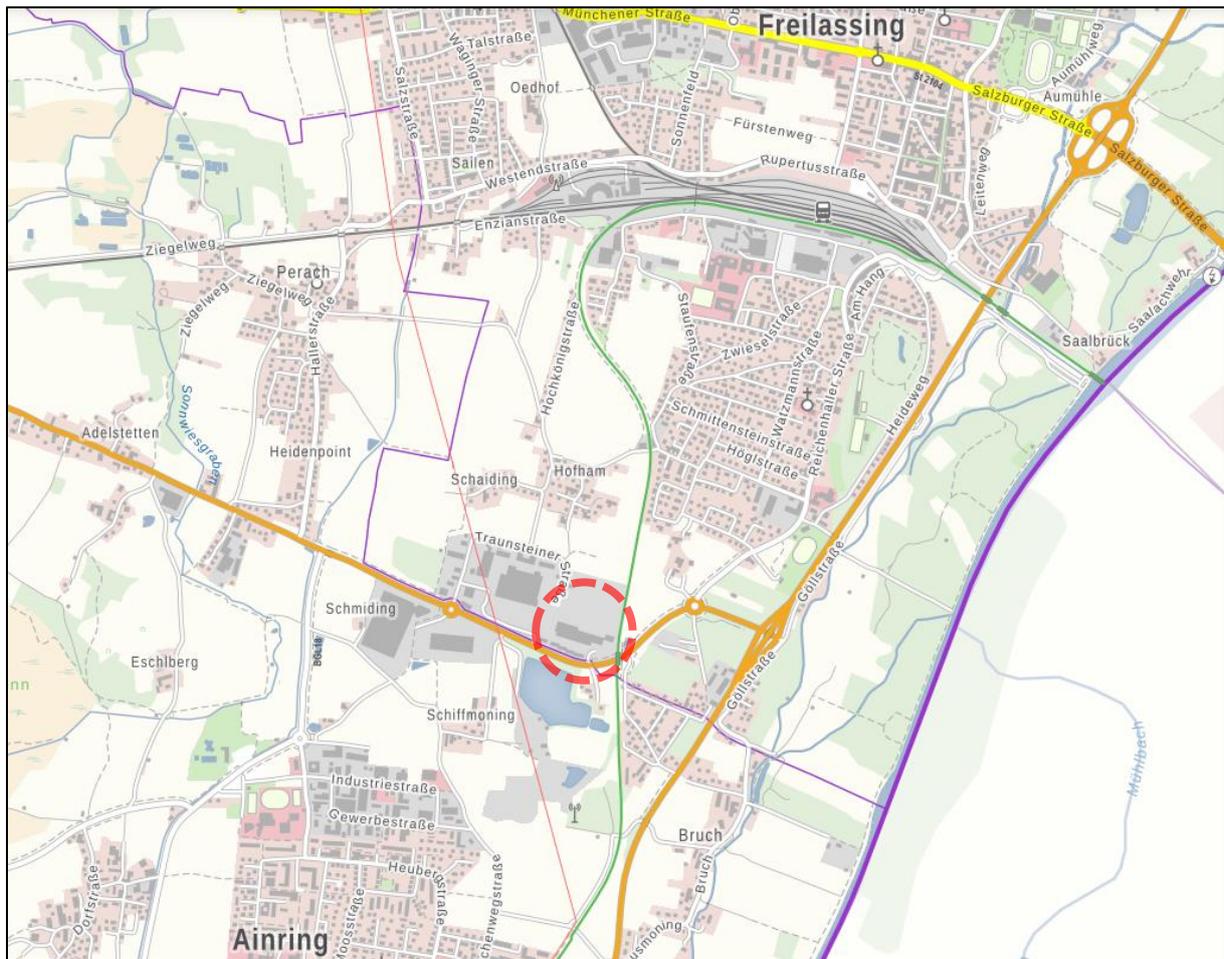


Abb. 1: Übersichtskarte Freilassing mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

2. Raumplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Stand 2023) ist die Stadt Freilassing als Oberzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern eingestuft und liegt im Verdichtungsraum im Grenzgebiet zu Österreich bzw. zur Stadt Salzburg. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2013, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft. Das LEP sieht weiter vor, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern (5.1 (G) LEP).

Laut Regionalplan Südostoberbayern (Region 18) soll der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing als regional bedeutsamer Wirtschaft- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit / Erholung übernehmen (A II 3.2). Die Siedlungsentwicklung soll ressourcenschonend weitergeführt und an der vorhandenen Infrastruktur ausgerichtet werden (B.II.1).

3. Änderungen Flächennutzungsplan

Es gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing in der Ursprungsfassung von 1976 zusammen mit der 10. Änderung von 1998.

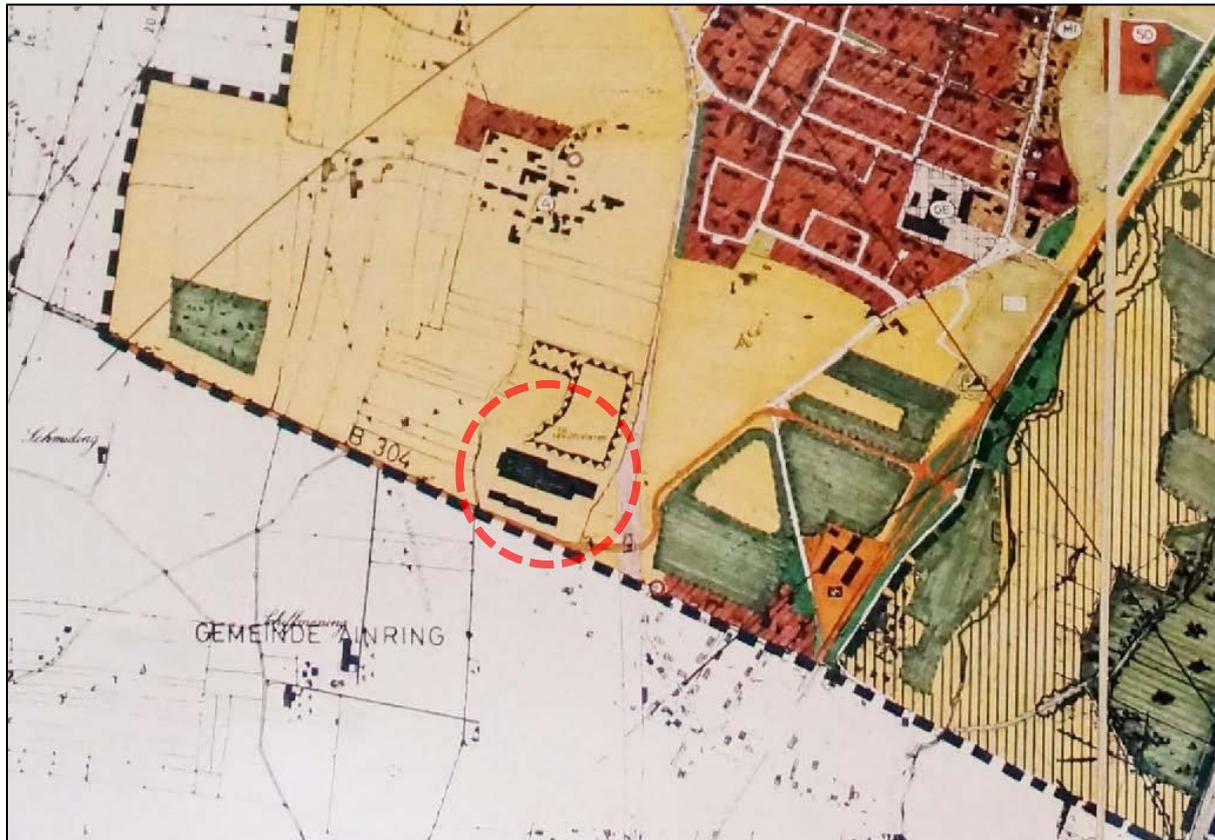


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Ursprungsfassung von 1976 mit Plangebiet
(Quelle: Stadt Freilassing)

Die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als „Versorgungsfläche“ dar. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist nur für den westlichen Teil des Planbereichs gültig und stellt diesen überwiegend als „Industriegebiet“ dar mit einem kleinen Anteil „Grünfläche“.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industriegebiet Freilassing Süd“ durchgeführt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden für die Flächen des Geltungsbereichs ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO und ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für eine Abfallumladestation dargestellt. Weitere Teilbereiche werden als Bahnfläche, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche festgesetzt. Die biotopkartierten Flächen entlang der westlichen Gebietsgrenze sowie das Bodendenkmal innerhalb des Planbereichs werden gesichert.

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Freilassing bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, dar.

4. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

Eine geplante Bebauung ist i.d.R. mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Durch die Festsetzung und Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen von Schutzgütern erheblich reduziert werden. Nicht vermeidbare negative Umweltauswirkungen werden ausgeglichen.

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte wurden in einem separat erstellten Umweltbericht durch das Büro für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse bearbeitet. Dieser Umweltbericht liegt als Anlage 1 der Bauleitplanung bei.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplanverfahren durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner behandelt.

5. Zusammenfassung

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren und der diesbezüglichen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industriegebiet Freilassing Süd“ werden die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau gewerblicher Gebäude und Anlagen geschaffen. Damit wird von der Stadt Freilassing eine geordnete und nachhaltige Entwicklung durch Nachverdichtung verfolgt und der gewerbliche Baubedarf gedeckt.

Freilassing, den

Markus Hiebl, Erster Bürgermeister