

Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land



7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industriegebiet Freilassing Süd“

für die Bauflächennummern ⑤ und ⑦
im Bereich der 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

Aufstellung
im Verfahren nach § 30 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 29.01.2025

STALLER
INGENIEURBÜRO

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Veranlassung und Ziele	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.2.1	Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung	4
1.2.2	Geltungsbereich	6
1.2.3	Bestandssituation.....	6
1.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
1.2.5	Erschließung	6
1.2.5.1	Verkehr.....	7
1.2.5.2	Trinkwasserversorgung	7
1.2.5.3	Löschwasser	7
1.2.5.4	Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)	7
1.2.5.5	Niederschlagswasserbeseitigung	7
1.2.5.6	Energieversorgung und Kommunikation	8
1.2.5.7	Abfallentsorgung	8
1.2.6	Planunterlage	8
1.3	Planerische Ausgangssituation.....	8
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm	8
1.3.2	Regionalplan Südostoberbayern	9
1.3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
1.3.4	Sozialraumanalyse.....	10
1.3.5	Flächennutzungsplan.....	10
1.4	Untersuchungsrahmen.....	12
1.4.1	Geologie und Topografie.....	12
1.4.2	Hochwasser	12
1.4.3	Schutzgebiete	12
1.4.4	Denkmäler	12
1.5	Bedarfsbegründung.....	12
1.6	Ziele und Entwicklung der Planung	13
2.	GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN	14
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.3	Höhenfestlegung	15

2.4	Bauweise	16
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	16
2.6	Äußere Gestaltung	16
2.7	Zustimmungsbereich	16
2.8	Sichtflächen	16
2.9	Stellplätze und Nebenanlagen	17
2.10	Einfriedungen	17
2.11	Werbeanlagen	17
2.12	Immissionsschutz	17
3.	GRÜNORDNUNG, ARTENSCHUTZ, ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH.....	18
3.1	Grünordnung.....	18
3.2	Artenschutz	19
3.3	Ökologischer Ausgleich	19

Anlagen

Anlage 1: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Sachverständigenbüro Hoock & Partner,
vom 13.01.2025

Anlage 2: Umweltbericht, Büro für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse,
vom 29.01.2025

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Ziele

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 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industriegebiet Freilassing Süd“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1176, 1176/1, 1176/2, 1176/3, 1179/15, 1179/16, 1186/1 und 1437/4, Gemarkung Freilassing, beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist insbesondere die Herstellung von städtebaulich geordneten Verhältnissen und die Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Situation. Mit der Schaffung von hochwertigen Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe und der Sicherung des Standortes für heimische Unternehmen soll gezielt die Weiterentwicklung der örtlich gewerblichen Wirtschaft angestrebt werden. Dabei soll die bestehende Verkehrsinfrastruktur genutzt werden und die Betriebe in den landschaftlichen Kontext eingebunden werden.

Das Ingenieurbüro Staller GmbH, Maxplatz 9, 83278 Traunstein, wurde mit der Bauleitplanung beauftragt. Die Grünordnungsplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher und Hilde, Maximilianstraße 18, 83278 Traunstein erstellt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut erarbeitet.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung

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.

Das Fertigteilwerk entstand 1962 am Standort Freilassing mit der Aufstellung einer Betonmischanlage. Innerhalb weniger Jahren wurde die Mischanlage erweitert und um eine Fertigungshalle und Werkstätten zur Herstellung von Betonfertigteilen ergänzt. Die spätere Entwicklung des Betonfertigteilwerks wurde durch den Ursprungsbebauungsplan von 1998, mit 1. Änderung von 1999, gesteuert.

Für die Müllumladestation wurde nach schwieriger Standortsuche im Raum Berchtesgaden der Standort in Freilassing als am besten geeignet gewählt. Die Müllumladestation wurde 1996 nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt und errichtet und ist seither baulich unverändert.

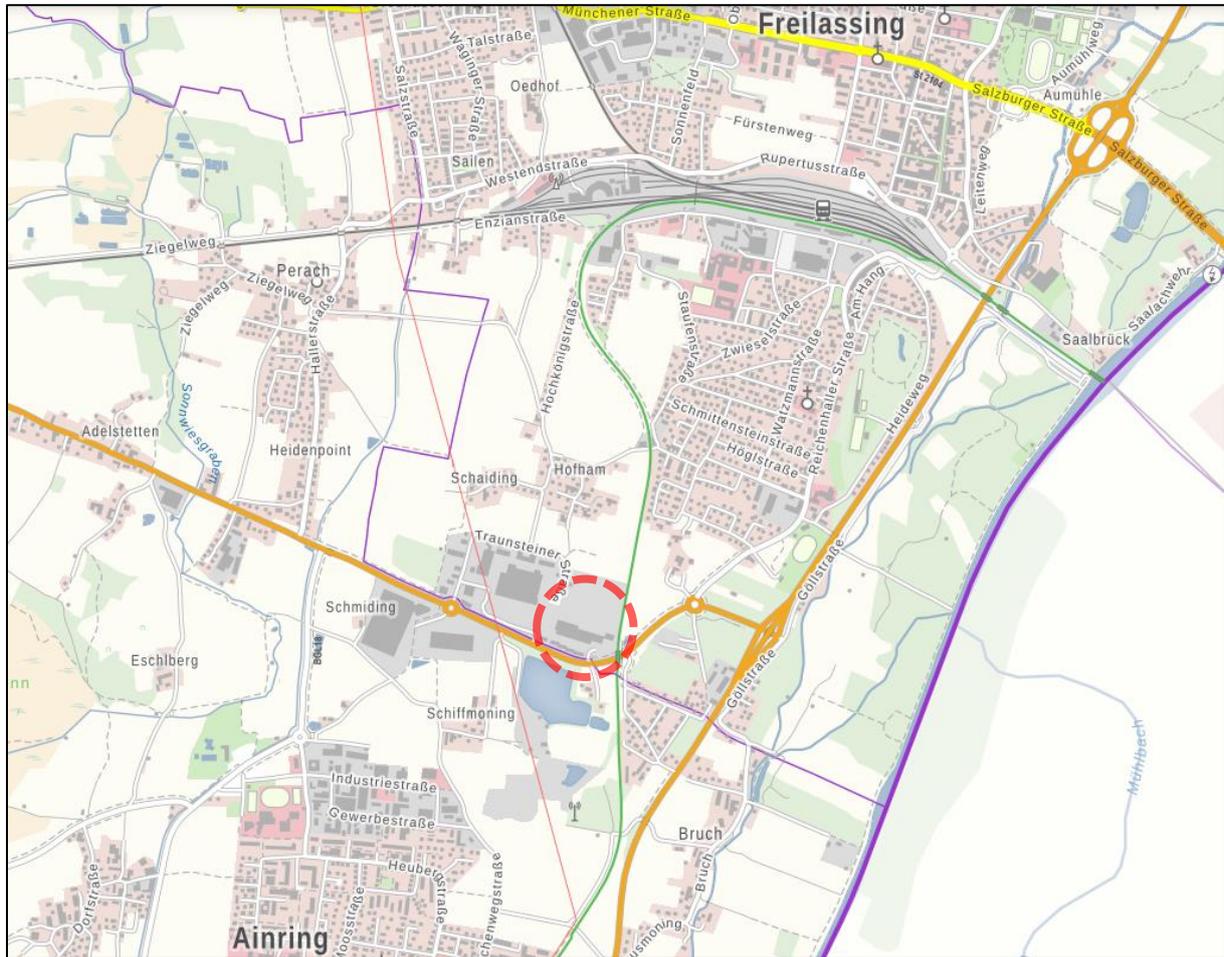


Abb. 1: Übersichtskarte Freilassing mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

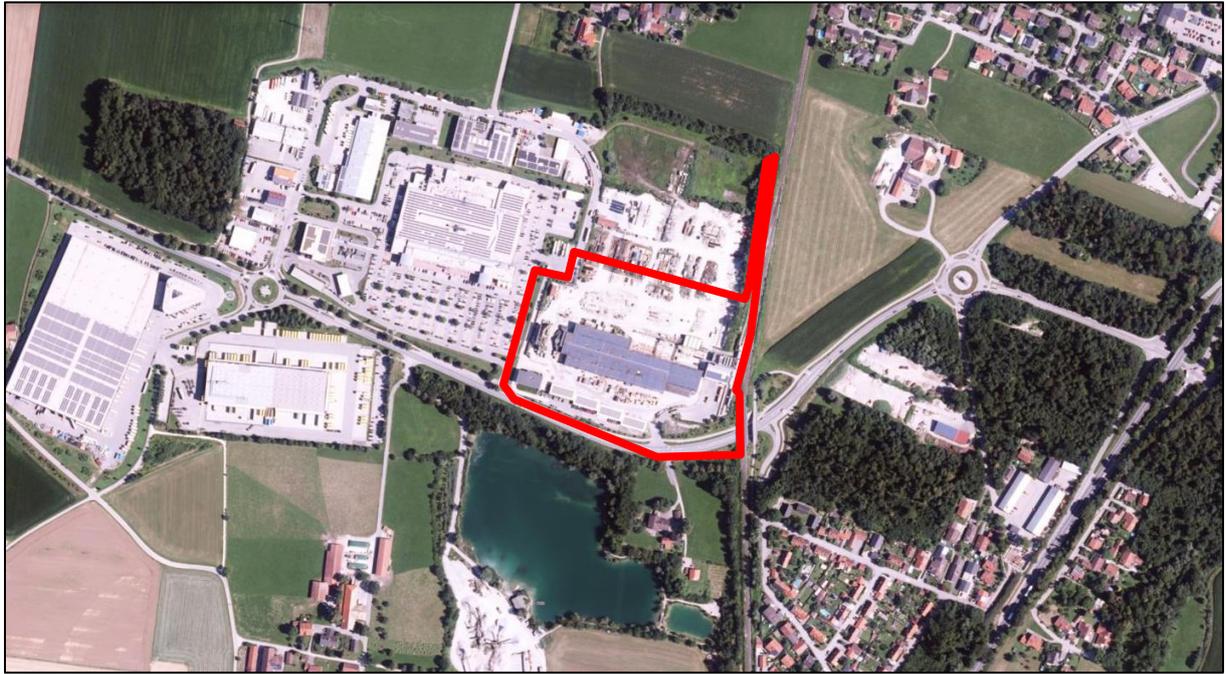


Abb. 2: Luftbildübersichtskarte mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

1.2.2 Geltungsbereich

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.

1.2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Gewerbeflächen (Industriegebiet),
- im Osten durch die Bahnlinie Berchtesgaden – Freilassing,
- im Süden durch die Bundesstraße B304 und einem Waldstreifen; Gemeinde Ainring
- im Westen durch Gewerbeflächen (Sondergebiet).

1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der westliche Teilbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Freilassing Süd“ in der Urfassung von 1998, sowie der 1. Änderung von 1999. Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.2.5 Erschließung

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird nach § 30 Abs. 1 BauGB die gesicherte Erschließung vorausgesetzt.

1.2.5.1 Verkehr

Verkehrstechnisch ist der Planbereich direkt an die südlich verlaufende B304 sowie über die nordwestlich verlaufende Traunsteiner Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

1.2.5.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch einen Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Freilassing sichergestellt.

1.2.5.3 Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung sind im Zuge der weiteren Planung entsprechende Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) vorzuhalten. Die Löschwassermenge und die Leistungsfähigkeit des örtlichen Versorgungsnetzes sind zu prüfen. In der Erarbeitung des objektspezifischen Brandschutzkonzeptes sind die feuerschutztechnischen Belange mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

1.2.5.4 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Entwässerungssatzung der Stadt Freilassing in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

1.2.5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Flächen ist innerhalb der jeweiligen Parzelle durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten. Im Bereich der Bauflächennummer 5 ist auch eine Einleitung des Regenwassers der privaten voll versiegelten Verkehrsflächen und Lagerflächen in den bestehenden städtischen Regenwasserkanal erlaubt.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Das ankommende Dachflächenwasser kann z. B. zur Freiflächenbewässerung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRE-NOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Zink-, blei- und kupfergedeckte Dächer sind nicht zulässig.

Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen.

1.2.5.6 Energieversorgung und Kommunikation

Der Änderungsbereich bzw. die Bauparzellen sind voll erschlossen. Änderungen ergeben sich nicht.

1.2.5.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in haushaltsüblicher Art und Menge erfolgt über den Landkreis Berchtesgadener Land.

1.2.6 Planunterlage

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

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 1. Juni 2023) sind Ziele und Grundsätze formuliert, die als Vorgaben für die Planung zu beachten sind.

Die Stadt Freilassing ist als „zentraler Ort“ und „Oberzentrum“ im Regierungsbezirk Oberbayern eingestuft und soll daher eine überörtliche Versorgungsfunktion für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. Ferner liegt Freilassing im Verdichtungsraum im Grenzgebiet zu Österreich bzw. zur Stadt Salzburg.

Ziele der Siedlungsentwicklung sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Gemäß den Grundsätzen des LEP (G 1.) soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur (G 5.) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEPs.

1.3.2 Regionalplan Südostoberbayern

Der Regionalplan Südostoberbayern (Region 18) legt mit seinen Zielen und Leitlinien für die künftige räumliche Entwicklung in der Region fest und ist für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich.

Demnach soll der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing als regional bedeutsamer Wirtschafts- 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. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden (A II 3.2).

Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B.II.1). Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren (B.II.3.2). Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen (B.II.5).

Das vorgesehene Plangebiet steht der übergeordneten Raumordnungsplanung nicht entgegen.

1.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK Freilassing aus dem Jahr 2012 beschreibt die Stadt aufgrund der Lage als Mittelzentrum in der Kernregion Salzburg als regionalen Wirtschaftsschwerpunkt. Vor dem Hintergrund der eigenen Flächenknappheit werden als Zielgruppe für die Weiterentwicklung der Standortqualität hochwertige, arbeitsplatzintensive Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes definiert. Gemeint sind damit alle Industrie- und Gewerbebetriebe, die Rohstoffe und Zwischenprodukte weiterverarbeiten und dabei auch Endprodukte erzeugen. Bestehende Betriebe sollen am Standort Freilassing gehalten werden.

Als vorrangige bauliche Entwicklungsgebiete werden die Gewerbegebiete im nördlichen und südlichen Stadtgebiet an den vorhandenen Verkehrsachsen gesehen. Im gewerblichen Bereich im Süden an der B304 fehlen jedoch Erweiterungsflächen, sodass dort Erweiterungen bestehender Betriebe erschwert werden.

Das Wirtschaftsentwicklungskonzept beschreibt eine flächensparende Siedlungsentwicklung mit Nutzung des Innenentwicklungspotenzials bei bestehenden Gewerbebetrieben und der Revitalisierung von Gewerbebrachen. Das vergleichsweise kleine Stadtgebiet der Stadt Freilassing und der bereits hohe Siedlungsflächenanteil an der Gesamtfläche der Stadt sind maßgeblich dafür, dass Potenzialflächen für eine weitere Flächennutzung nur mehr in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund kommt der möglichst intensiven Nutzung bereits entwickelter Flächen besondere Bedeutung zu.

Auch eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität der Gewerbegebiete wird angestrebt, die dem Erhalt der Zukunftsfähigkeit bestehender Gewerbegebiete und der verbesserten Einbindung der Gewerbebetriebe in das übrige Siedlungsgebiet dienen soll.

1.3.4 Sozialraumanalyse

Die Sozialraumanalyse der Stadt Freilassing von 2021 beschreibt altersbedingte Abgänge aus dem Arbeitsmarkt in den nächsten Jahren in einem historisch nie da gewesenen Maß. Mit einem parallel massiven Rückgang der Zahlen junger Berufsanfänger wird das Ausbleiben an Erwerbstätigenpotenzial um das Jahr 2030 seinen Höchststand erreichen. Wenn nicht eine enorme Größenordnung an für den Arbeitsmarkt qualifizierten Zuzügen erreicht wird, dann wird bis 2035 ein Drittel der Arbeitsplätze unbesetzt bleiben, was zu Betriebsschließungen und den Verlust von Arbeitsplätzen, Einkommen, Kaufkraft und Infrastruktur führt.

Zu den Stärken der Stadt Freilassing zählen eine aktuell enorm hohe Zahl von Arbeitsplätzen, eine hohe Wirtschaftskraft der Betriebe in der Stadt und hohe Zuwanderungsgewinne. Außerdem besitzt Freilassing eine besondere regionale Lage mit unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Salzburg. Im Kreuzungsbereich von Entwicklungsachsen ist die Stadt Freilassing verkehrstechnisch überregional zentral.

1.3.5 Flächennutzungsplan

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

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 Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

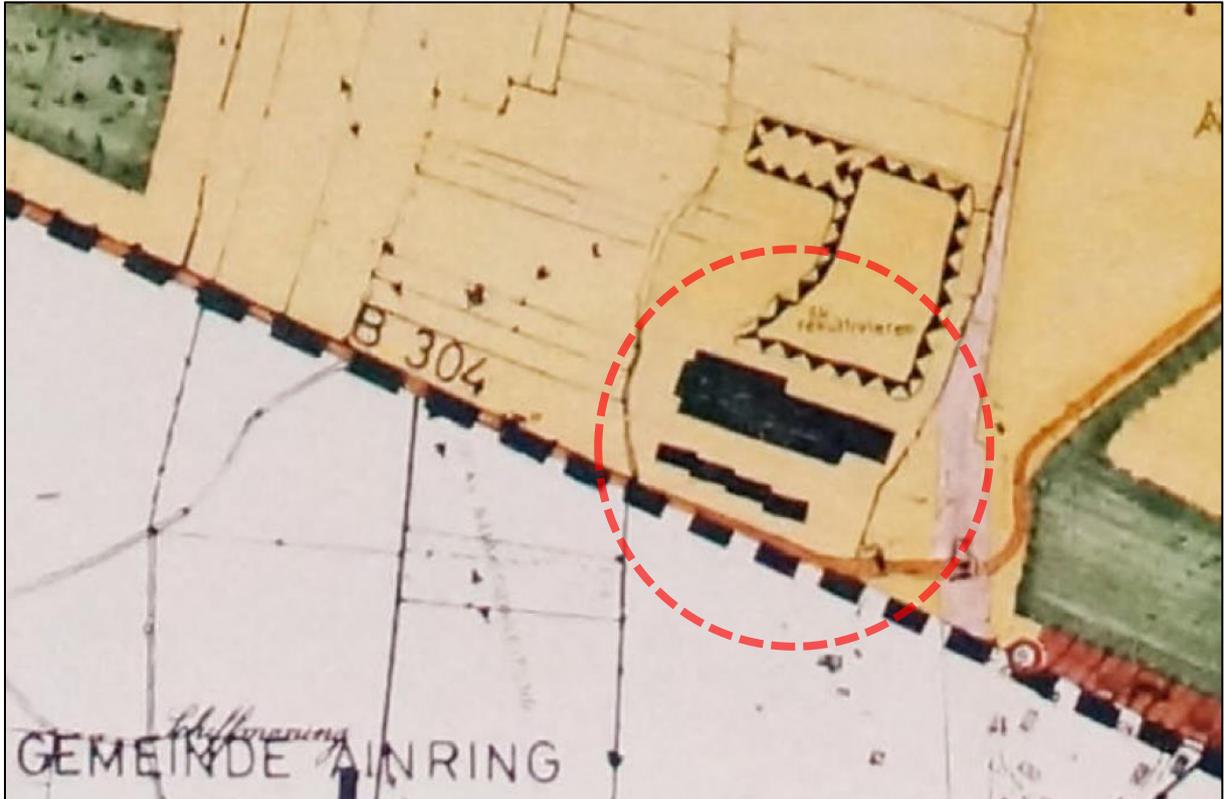


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Ursprungsfassung von 1976 mit Plangebiet
(Quelle: Stadt Freilassing)

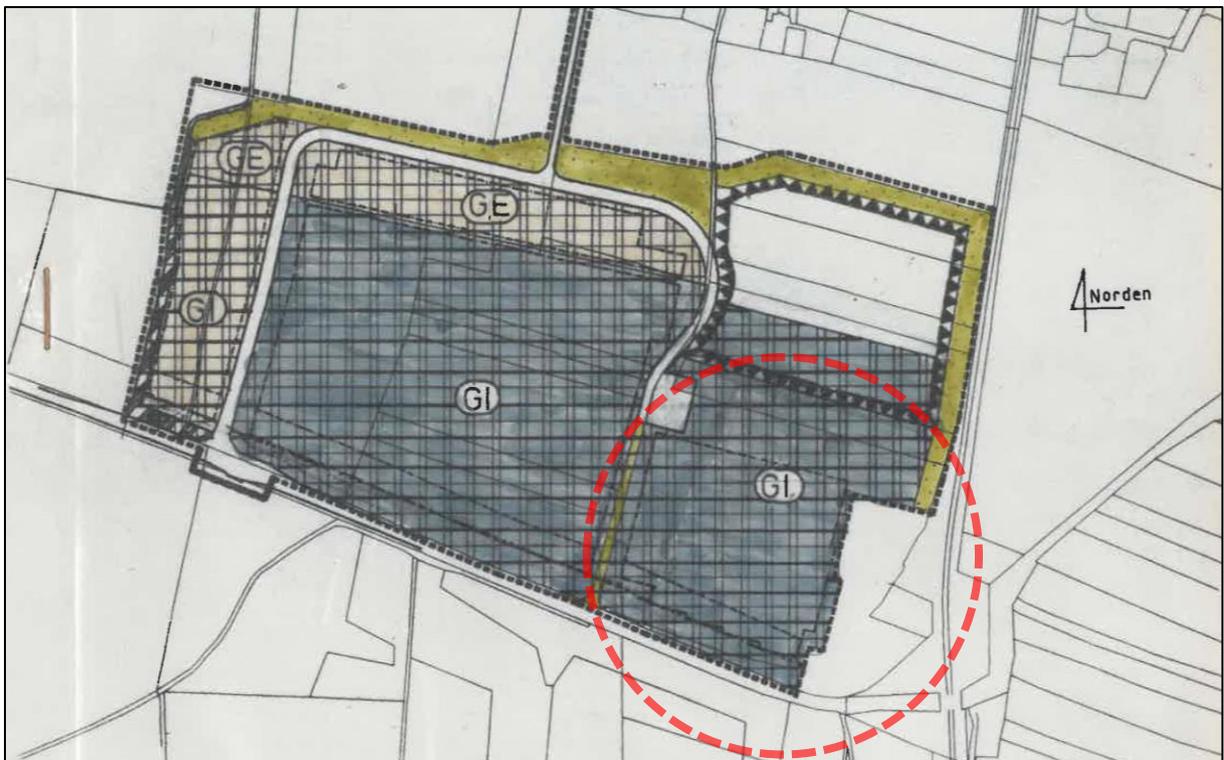


Abb. 6: 10. Änderung des Flächennutzungsplans von 1998 mit Plangebiet (Quelle: Stadt Freilassing)

1.4 Untersuchungsrahmen

1.4.1 Geologie und Topografie

Den Angaben der geologischen Karte von Bayern zufolge befindet sich das Baufeld innerhalb würmzeitlicher Schotter. Das Gestein wird als Kies, sandig beschrieben.

Gemäß der ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird der Baugrund mit nichtbindigen Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert beschrieben.

Das Gelände bzw. die Topografie im Planungsgebiet weist ein leichtes Gefälle von West nach Ost auf und liegt auf einem Höhenniveau von etwa 428,75 m üNN bis 426,75 m üNN.

1.4.2 Hochwasser

Das Plangebiet ist im BayernAtlas nicht als Hochwassergefahrenfläche kartiert.

1.4.3 Schutzgebiete

Folgende Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in der näheren Umgebung kartiert:

- 8143-0236-022 Hecken und Feldgehölze am Bahngelände im Stadtgebiet von Freilassing, Erhebung 2008 (innerhalb des Plangebiets)
- 8143-0236-023 Hecken und Feldgehölze am Bahngelände im Stadtgebiet von Freilassing, Erhebung 2008 (östlich des Plangebiets)
- 8143-0193-001 Heckensaum bei Freilassing, Erhebung 2008 (südlich des Plangebiets)
- 8143-1137-001 Baggersee mit Weiher nördlich von Mitterfelden, § 30 BNatSchG, Erhebung 2008 (südlich des Plangebiets)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 500 m östlich des Geltungsbereichs:

- 7744-371 Salzach und Unterer Inn

Freilassing gehört seit 2010 zum Biospärenreservat Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

1.4.4 Denkmäler

Innerhalb des Planbereichs bzw. daran angrenzend befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-8143-0166: Brandgräber der römischen Kaiserzeit (innerhalb des Plangebiets)
- D-1-8143-0094: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) mit Bohlenweg und Brücke (südlich des Plangebiets)

1.5 Bedarfsbegründung

Die Fertigteilproduktion der Max Aicher Bau GmbH & Co. KG befindet sich seit 1962 am Standort Freilassing und wurde seit 1999 mit Beton vom benachbarten Mischwerk der Firma Berger Beton beliefert. Nachdem die Firma Berger Beton ihr Mischwerk im Juli 2024 eingestellt und

zurückgebaut hat, wird der Beton aktuell von der Firma Rohrdorfer Transportbeton aus Airing oder Dritten geliefert. Im Betrieb Max Aicher Bau sind derzeit etwa 130 Mitarbeiter beschäftigt.

Als hochwertiges, arbeitsplatzintensives Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes zählt das Fertigteilwerk gemäß ISEK zu den Zielgruppen der Stadt Freilassing, das am aktuellen Standort gehalten werden soll. Der Standort im Gewerbegebiet Süd wird als einer der vorrangigen baulichen Entwicklungsgebiete an der vorhandenen Verkehrsachsen B304 gesehen.

Das Fertigteilwerk bedarf einer Erneuerung und Modernisierung. Das Standortentwicklungskonzept sieht neue Fertigteil-Produktionshallen, einen Portalkran und eine eigene Betonmischanlage vor. Die geplante Betonmischanlage ist der Ersatz für die ehemalige Mischanlage der Firma Berger Beton. Der Ausbau des Fertigteilwerks ist technisch und wirtschaftlich essenziell, da bei steigenden Lohnkosten, höheren Qualitätsansprüchen und geringeren Gewinnmargen sich künftig Bauweisen durchsetzen werden, die auf rationellen und automatisierten Planungs- und Produktionsmethoden beruhen. Im Rahmen der Antragstellung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz hat die Prüfung ergeben, dass die Bebauungsplanänderung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unbedingt notwendig ist. Insbesondere soll der Bebauungsplan künftig das gesamte Betriebsareal abdecken und die Immissionskontingente (Nacht) sollen für die Bauflächennummer 5 sinnvoll festgesetzt werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde deutlich, dass der angrenzende östlich an den Schienen anliegende Betrieb der Müllumladestation städtebaulich ebenfalls mitbetrachtet werden muss. Der Betrieb der ZAS ist seit 1996 am Standort in Freilassing situiert und baulich unverändert. Maßnahmen sind derzeit nicht geplant, sodass eine Bebauungsplanerweiterung um diesen Teilbereich der Bestandssicherung und der Abdeckung von Entwicklungspotenzialen dienen soll.

1.6 Ziele und Entwicklung der Planung

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 Betriebsgelände des Fertigteilwerks umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1176 und 1218/1, Gemarkung Freilassing. Der künftige Geltungsbereich soll diese Grundstücke vollständig umfassen. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1176/2, 1176/3, 1179/15, 1179/16, 1186/1 (Betriebsgelände Müllumladestation) sowie 1176/1 und 1437/4, Gemarkung Freilassing, sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans neu aufgenommen werden.

Entwicklungspotenzial für die bestehenden Betriebe besteht in der Größe des Baufelds, im Maß der baulichen Nutzung sowie in der Höhenentwicklung. Entsprechend einer flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung sollen bereits entwickelte Flächen möglichst intensiv genutzt werden. Dies ermöglicht es, einen Flächenverbrauch auf bisher unbebauten, nicht erschlossenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, außerhalb von Ortschaften zu vermeiden. Zur Berichtigung der Immissionskontingente wird die Verteilung neu berechnet.

2. GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO soll für die Gesamtfläche der Grundstücke Fl.-Nrn. 1176 und 1218/1, Gemarkung Freilassing gelten. Die Bauflächennummer 5 vergrößert sich entsprechend. Die Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

sind im Industriegebiet allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind im Industriegebiet die Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1176/2, 1176/3, 1179/15, 1179/16 und 1186/1, Gemarkung Freilassing sollen als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für eine Abfallumladestation mit der neuen Bauflächennummer 7 festgesetzt werden. Folgende Nutzungen bzw. Anlagen sind zulässig:

- Umschlag der Abfallarten: Hausmüll, Industrie- und Gewerbemüll hausmüllähnlicher Beschaffenheit, Sperrmüll
- Vorplatz mit KFZ-Eingangswaage und Anlieferstellen
- Anlieferhalle mit Speicherbunker, Presseinrichtungen und Müllgreiferkran
- Containergrube mit zwei Verfahrwagen zur Containerbefüllung
- Außenkrananlage (Containerkran)
- Containerparklager
- Waggonverzug
- LKW-Beladeplatz westlich der Containerkrananlage

Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind in beiden Gebieten (GI und SO) allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstmaße der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) sind je Bauflächennummer festgelegt. Im Maß der baulichen Nutzung sind die bestehenden und geplanten Gebäude und Anlagen berücksichtigt. Mit einer GRZ von 8,0 und einer BMZ von 7,5 erfolgt eine gezielte Nachverdichtung der bestehenden Gewerbeflächen.

Bei der Ermittlung der BMZ ist die gesamte Grundstücksfläche anzusetzen. Dazu zählt auch die Fläche entlang der B304, die im Zustimmungsbereich liegt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Wegen und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ II von 0,9 überschritten werden. Für die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ liegen städtebauliche Gründe vor.

Die Bauflächennummer 5 grenzt umliegend an Gewerbeflächen und im Süden an die Bundesstraße B304 an. Die bisher angemietete nördliche Gewerbefläche wird künftig vom Eigentümer selbst in Anspruch genommen. Dadurch wird die Gewerbefläche für den Betrieb auf der Bauflächennummer 5 deutlich reduziert und eingeschränkt. Eine anderweitige Verfügbarkeit von Grundstücksflächen ist aufgrund der integrierten Lage innerhalb der bereits bebauten und genutzten Umgebung nicht möglich. Zur Standortsicherung des Betriebs soll dennoch eine Erweiterung der Produktionsanlagen ermöglicht werden. Die betrieblichen Erweiterungen müssen zwingend auf dem Grundstück mit Bezug zu den bestehenden Gebäuden erfolgen und können nicht anderweitig untergebracht oder angeordnet werden. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes müssen große Flächen versiegelt werden und können nicht mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflastersteinen ausgeführt werden. Bei einer GRZ von 0,8 (Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO als Orientierungswert) würde dies zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Existenz des Betriebs an diesem Standort reicht über Jahrzehnte zurück, weshalb die Erhaltung und Weiterentwicklung des Betriebs an dem Standort einen besonderen Stellenwert hat (Arbeitsplatzsicherung, Steueraufkommen, fachspezifisches Knowhow). Eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 hat gegenüber der Bestandssituation keine erkennbaren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Für die Müllumladestation wurde nach schwieriger Standortsuche im Raum Berchtesgaden der Standort in Freilassing als am besten geeignet gewählt. Die Müllumladestation wurde 1996 nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt und errichtet und ist seither baulich unverändert. Der Betrieb und dessen Standortsicherung liegen im besonderen öffentlichen Interesse. Die Bauflächennummer 7 ist eingebettet zwischen der Bahnlinie im Osten, der Bundesstraße B304 im Süden und Gewerbeflächen im Westen und Norden. Die vorhandenen Grundstücksflächen wurden für den abfallwirtschaftlich notwendigen Betrieb maximal ausgenutzt und die Fahrwege und Betriebsflächen im Freien aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes in wasserundurchlässiger Bauweise befestigt. Aus dem Bestand berechnet sich eine Überschreitung der GRZ auf 0,89. Mit der Festsetzung der GRZ II von 0,9 treten gegenüber der Bestandssituation keine erkennbaren Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf.

2.3 Höhenfestlegung

Der Erdgeschossfertigfußboden (FFB EG) darf nicht höher als die im Planteil angegebene Höhe sein. Die Höhenfestsetzung des Erdgeschossfertigfußbodens leitet sich für die Bauflächennummer 5 (ohne Zustimmungsbereich) aus den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und für den Zustimmungsbereich der Bauflächennummer 5 sowie für die Bauflächennummer 7 aus dem Bestand ab. Um Unklarheiten zu vermeiden, werden alle Höhenfestsetzungen als absolute Höhen definiert.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im Planteil festgesetzt. Sie entwickelt sich aus den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans (Bauflächennummer 5 mit Zustimmungsbereich, ohne abgegrenztem Bereich), dem Bestand (Bauflächennummer 7) und der Neuplanung für die Betonmischanlage (abgegrenzter Bereich auf Bauflächennummer 5). Maßgeblich für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der

Dachhaut am höchsten Punkt. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Gebäudehöhe bis zum oberen Abschluss der Außenwand (z.B. Attika) zu messen. In Bereichen von Dachterrassen bezieht sich die Gebäudehöhe auf die Oberkante der Brüstung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten und durch vom Immissionschutz geforderte Anlagen (z.B. Kühltürme, Kamine, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen etc.) auf maximal 10 % der zulässigen Gebäude-Grundfläche um 5 m überschritten werden.

Die maximal zulässige Höhe für Silos (SH) ist im Planteil festgesetzt und darf nicht überschritten werden. Maßgeblich ist der höchste Punkt der Anlage. Die Festsetzung orientiert sich am geplanten Silo als Teil der Betonmischanlage (Abgrenzung auf Bauflächennummer 5).

2.4 Bauweise

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Die Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge und mit teilweiser Grenzbebauung.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen im Planteil des Bebauungsplans eindeutig definiert. Teilweise reicht die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze heran. Hierbei handelt es sich um vorhandene bzw. geplante Krananlagen, für die eine nachbarliche Zustimmung bzgl. Abstandsflächen erforderlich ist.

Die Baugrenze überschreitende, untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Kamine, Fassadengliederungen, Balkone, Vordächer, Rampen usw. können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,80 m zugelassen werden. Lichtgräben sind zulässig.

2.6 Äußere Gestaltung

Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie Flachdächer zulässig.

2.7 Zustimmungsbereich

Der Zustimmungsbereich entlang der B304 in einer Breite von 40 m (Bebauung mit Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Traunstein) ist im Bebauungsplan festgesetzt. Stellplätze und Werbeanlagen sind in diesem Bereich auch ohne Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Traunstein zulässig.

2.8 Sichtflächen

Die eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,60 m Höhe – gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte – freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

An der südlichen Zufahrt wird die Sicht in Richtung Osten durch das bestehende Bahnübergangs-Bauwerk eingeschränkt. Aus der Bestandssituation heraus kann ein Anfahrtsichtfeld mit 110 m Schenkellänge eingehalten werden.

2.9 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen. Mindestens die Hälfte der Stellplätze ist aus wasserdurchlässigem Material (Schotter, Pflaster) herzustellen. Auf den Flächen für Stellplätze sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, soweit die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht beeinträchtigt wird und innerhalb des Zustimmungsbereichs das Staatliche Bauamt Traunstein die Zustimmung erteilt.

2.10 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,00 m, ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig.

2.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Form, Größe, Werkstoff und Farbgebung in das Gesamterscheinungsbild einzufügen. Werbeanlagen, die in die nördlichen, bebauten Wohnbereiche wirken, sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Außenmauer der Gebäude nicht überragen und nicht auf dem Dach angebracht werden. Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen sind unzulässig.

2.12 Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „Hooch & Partner“ aus Landshut mit Datum vom 13.01.2025 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 auf den Grundstücksflächen der Industrie- und Sondergebietsparzellen festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente sollen sowohl die dort bestehenden Betriebe lärmtechnisch hinsichtlich Ihrer praktizierten Betriebsabläufe bauplanungsrechtlich abgesichert, als auch die zukünftige Entwicklung des Industrie- und Sondergebiets so beeinflusst werden, dass die städtebaulichen Schallschutzziele in der umgebenden schutzbedürftigen Nachbarschaft in Summenwirkung mit den tatsächlichen bzw. rechtlich zulässigen Geräuschentwicklungen bereits bestehender Gewerbebetriebe im Planungsumfeld eingehalten werden können.

Die Festsetzung der Kontingente im Industriegebiet regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb einer baugebietsübergreifenden Gliederung. Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift

anzusehenden „Emissionsverhalten“ dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das Industriegebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd“ im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Industriegebiet des Bebauungsplans „Klebing II“ der Stadt Freilassing und damit baugebietsübergreifend gegliedert. In diesem Bebauungsplan sind für die Industriegebietsparzellen keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass diese Industrieflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 9 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist. Daher kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

Die Festsetzung der Emissionskontingente im Sondergebiet regelt das Emissionsverhalten der dort angesiedelten Nutzungen der „ZAS“ als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO.

Ungeachtet der Frage, ob die Industriegebietsparzelle im Kontext der aktuellen Rechtsprechung für eine plangebietsübergreifende Gliederung in Frage kommt, entspricht es ohnehin nicht dem städtebaulichen Planungswillen der Stadt, dass sich alle nach § 9 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe innerhalb der Industriegebietsparzelle ansiedeln können. So dienen die ermittelten Kontingente in erster Linie der schalltechnischen Absicherung der bereits bestehenden Betriebe „Max Aicher“ im Industriegebiet und „ZAS“ im Sondergebiet, auch im Hinblick auf zukünftige Erweiterungen. Unbebaute Parzellen zur Ansiedlung weiterer Betriebe sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die aktuelle Planung den Anforderungen der derzeitigen Rechtsprechung genügt.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

3. GRÜNORDNUNG, ARTENSCHUTZ, ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

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 2 der Bauleitplanung bei.

3.1 Grünordnung

Die Firmengelände der Max Aicher Bau GmbH & Co. KG und der ZAS sind überwiegend befestigt (Gebäude, Freiflächen mit Beton oder Kies). Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich

auch ein Abschnitt der B 304 mit Radweg. Diese Verkehrswege werden von Grünflächen und Gehölzbeständen begleitet. Zusätzlich befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs noch Restbestände einer biotopkartierten Heckenstruktur.

Die vorhandenen Strukturen zeigen kaum Habitatpotential für relevante Tierarten der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Als einzige Tiergruppe können Reptilien (z. B. Zauneidechsen) innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Im Verfahren wird daher (auch ohne Nachweis, also im worst case-Verfahren) ein Vorhandensein dieser Tiergruppe angenommen und bei der Planung berücksichtigt.

Das Hauptanliegen der Grünordnungsplanung ist die Verbesserung der Eingrünung und des Mikroklimas des Industriegebiets. Dabei wird die Pflanzung einer Mindestanzahl von zu pflanzenden stadtklimafesten Laubbäumen (fünf Stück) innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.

Zur Verminderung von Auswirkungen auf das Klima und zur Verbesserung des Wasserrückhalts wird eine Dachbegrünung von ca. 1.100 qm festgesetzt.

3.2 Artenschutz

Als Ersatz für Lebensräume von potenziell vorkommenden Zauneidechsen, die durch die Bebauungsplanänderung verloren gehen, ist ein Ersatzhabitat anzulegen.

Das Beleuchtungskonzept ist zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Dieses beinhaltet Regelungen zu Beleuchtungsrichtung, Lichtpunkthöhe, Farbtemperatur, Leuchtzeiten und die zu verwendende Leuchtenart.

Es werden artenschutzfachliche Festsetzungen zu Einfriedungen, zu Gehölzfällungs- und Wurzelstockrodungszeiten festgesetzt.

Zur Sicherung der vorhandenen biotopkartierten Heckenbestände entlang der Gleise werden diese als „zu erhalten“ festgesetzt.

3.3 Ökologischer Ausgleich

Der Bedarf für den naturschutzfachlichen Ausgleich wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 2021, ermittelt. Die Berechnung ergaben einen Kompensationsbedarf von 16.948 Wertpunkten.

Der Nachweis des Kompensationsumfangs wird im weiteren Verfahren nachgereicht.

Freilassing, den

Markus Hiebl, Erster Bürgermeister