



Projekt-Nr. 4671-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Eham I“

Stadt Freilassing



## Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 16. Juli 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Vorentwurf	4
1.4	Entwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Anlass</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Aktuelle Nutzung und Umgebung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungsziele</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Wasserrecht</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz und Gewerbelärm</b>	<b>12</b>
12.1	Verkehrslärm	13
12.2	Gewerbelärm	13
<b>13</b>	<b>Bodendenkmalschutz und Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung</b>	<b>14</b>
<b>15</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>14</b>
<b>16</b>	<b>Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>16</b>
<b>17</b>	<b>Bewertung und Eingriffsbilanzierung</b>	<b>17</b>
17.1	Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft	17
17.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
17.3	Externe Ausgleichsflächen	19
<b>18</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>

18.1	Einleitung	20
18.1.1	Rechtliche Grundlagen	20
18.1.2	Kurzdarstellung der Planung	20
18.1.3	Ziele, Festsetzungen und Standort des Bebauungsplanes	20
18.1.4	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	21
18.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	22
18.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
18.4	Kumulative Auswirkungen	26
18.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	26
18.6	Räumliche Planungsvarianten	27
18.7	Voraussichtliche Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen und Katastrophen zu erwarten sind	27
18.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	27
18.9	Monitoringkonzept	27
18.10	Allgemeine Zusammenfassung	28
<b>19</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
<b>20</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>29</b>
<b>21</b>	<b>Flächenstatistik</b>	<b>29</b>
<b>22</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>30</b>
<b>23</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>32</b>
<b>24</b>	<b>Anlagen</b>	<b>32</b>
<b>25</b>	<b>Verfasser</b>	<b>32</b>

## 1 Aufstellungsverfahren

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 24. September 2018 die Einleitung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham“ beschlossen. Da sich maßgebliche Inhalte verändert haben und um eine übersichtliche Situation herstellen zu können, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham I“ durch den Stadtrat der Stadt Freilassing am 4. Dezember 2023 neu beschlossen und am 6. Februar ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.3 Vorentwurf

In der Sitzung vom 23. Januar 2024 beschloss der Stadtrat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 07.02.2024 bis 13.03.2024 im Rathaus der Stadt Freilassing statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.02.2024 bis 13.03.2024 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### 1.4 Entwurf

In der Sitzung vom ..... beschloss der Stadtrat dem Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf in der Fassung vom ..... lag in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Freilassing gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

## **1.5 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2 Anlass**

Für die Stadt Freilassing ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen die gewerbliche Entwicklung planerisch sicherzustellen. Das Planungsgebiet wurde bereits 2012 im integrierten Entwicklungskonzept der Stadt Freilassing (ISEK) als gewerbliche Entwicklungsfläche durch den Stadtrat beschlossen. Die Fläche bietet die einzige ausreichend große Möglichkeit innerhalb der Gemeindegrenzen für ein Gewerbegebiet. Zudem besteht die Möglichkeit einer späteren Erweiterung in westlicher Richtung. Als Oberzentrum und aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Salzburg besteht für die Stadt Freilassing die Eignung der Sicherung und Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort.

Die Stadt Freilassing beabsichtigt im Norden des Stadtgebietes, im Ortsbereich Eham, die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit sukzessiver Umsetzung in einem Umfang von ca. 3,2 ha. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nördlich und westlich der Kr BGL2 im nördlichen Anschluss des bebauten Ortsbereiches von Freilassing sowie südlich des Ortsteils und Weilers Eham.

Die günstige verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße BGL 2 mit nahem Anschluss an die B 20 bietet der Stadt Freilassing ein Entwicklungspotenzial für das Gewerbegebiet, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan realisiert werden soll. Aufgrund der attraktiven Lage soll eine Standortstärkung der gewerblichen Zukunft der Stadt Freilassing erreicht werden. Der Bedarf begründet sich in konkreten Anfragen von Gewerbebetrieben und deren Anforderungen an einen Betriebsstandort.

Zum Bebauungsplan in einer früheren Fassung des Vorentwurfs wurde bereits im Sommer 2019 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Aufgrund sich neu ergebender Umstände und Bedürfnisse seitens zukünftiger Eigentümer innerhalb des Gewerbegebietes wurde die ursprüngliche Planung nicht fortgesetzt und auf der Grundlage eines neuen städtebaulichen Entwurfs der Geltungsbereich optimiert und die Planung neu aufgestellt. Parallel zum gegenständlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham“ ist die Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, diese umfasst über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus noch weitere zukünftige Gewerbeflächen im nordöstlichen Anschluss im Bereich des heutigen Kompostwerkes und des heutigen Kieswerkes. Damit wird die zukünftige Entwicklung im Bereich Eham sichergestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham“ umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 2067, 2066 und 612, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 432/2, 435, 437, 439/2, 441, 503, 609, 610, 2068, 2074, Gemarkung Freilassing. Die detaillierte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Freilassing verfügt über einen seit dem 14. Dezember 1976 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Ortsteil Eham als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für das Plangebiet existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das geplante Baugebiet kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, weshalb eine Flächenutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Wenn beim Baugrundaushub bzw. bei sonstigen Erdarbeiten Auffüllungen, insbesondere mit Straßenaufbruch und Bauschutt zum Vorschein kommen sollten, sind die Aushubarbeiten von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Organoleptisch auffälliges Material ist zu separieren, untersuchen zu lassen und entsprechend der Belastung zu verwerten/entsorgen.

### 4 Aktuelle Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Östlich befindet sich ein Kompostwerk mit einer Feldhecke als umlaufender Eingrünung (ca. 1 ha). Das Kompostwerk bildet eine Grube und liegt ca. 5 m unter der Geländekante. Südlich davon befindet sich ein kleineres Mischgebiet (ca. 2 ha). Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich im Norden und Westen fort. Im Süden wird das Gebiet durch die direkt anschließende Kreisstraße BGL 2 begrenzt. Um südwestlichen Bereich befindet sich an der Kreisstraße BGL 2 eine geschotterte Parkplatzfläche (ca. 0,17 ha). Westlich dieser Parkplatzfläche befindet sich ein Bereich eines extensiv genutzten Grünlandes. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Kiesgrube.

### 5 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan der Region Südostoberbayern sind für das Plangebiet folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

#### Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

##### 1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (1. Juni 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

Die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen **Ziele** sind rechtsverbindlich und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie können nicht überwunden werden, lassen jedoch je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

**Grundsätze** des Landesentwicklungsprogrammes sind dagegen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessungsausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung vor allem zu berücksichtigen:

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

**(Z)** Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

**(Z)** Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

**(G)** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.2 Abwanderung vermindern

**(G)** Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.3.1 Klimaschutz

**(G)** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

  - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
  - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
  - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.
- 1.4.1 Hohe Standortqualität

**(G)** Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll 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.
- 1.4.4 Kooperation und Vernetzung

**(G)** Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –

  - vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,

- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie
- die Innovationsfähigkeit erhöht werden.
- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
  - (G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
    - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
    - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
    - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
    - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - (Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
  - (G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
  - (Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 5.1 Wirtschaftsstruktur
  - (G)** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze
  - (Z)** In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.
- 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
  - (G)** Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
  - (G)** Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

**(G)** Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

- 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

**(G)** Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

- 7.2.5 Hochwasserschutz

**(G)** Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 2. Regionalplan Region Südostoberbayern

- Der Regionalplan der Region Südostoberbayern ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Er stellt die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung dar. Die Ziele des Regionalplanes basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern. Für das Plangebiet sind folgende Ziele des Regionalplanes Südostoberbayern zu berücksichtigen:
- Die Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg sollen als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden (A 2.1).
- Als grenzüberschreitender Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereichs wird Freilassing bestimmt (A 2.3.2).
- Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden. Ihre Wohnfunktion soll nachhaltig verbessert werden
- Insbesondere sollen im Mittelzentrum Freilassing die mittelzentralen Einrichtungen ausgebaut und ergänzt werden. Das Mittelzentrum soll in die Lage versetzt werden, zentrale Funktionen für den Stadt- und Umlandbereich Salzburg zu übernehmen. Neben der Ergänzung und Stärkung der zentralörtlichen Einrichtungen soll das Dienstleistungsangebot breiter gefächert und höher qualifiziert werden. Die Zahl der Arbeitsplätze soll insgesamt erweitert und ergänzt werden. Städtebauliche und funktionale Mängel sollen behoben und innerstädtische Verkehrsdefizite sollen beseitigt werden (A 1.4).
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden (B II 3.1).
- Die Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden. Der Abbau der Bodenschätze soll in der Regel auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden (B V 6.2).

- Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind (B V 6.2.1).
- Als Vorranggebiete werden ausgewiesen:
  - Vorranggebiete für Kies und Sand (K): 207K2 Stadt Freilassing

### **Fazit zur Landesplanung/Regionalplanung**

Die vorliegende Planung entspricht mit seiner Zielsetzung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Mit dem Standort am Ortsrand und direkt an der Kreisstraße BGL 2 wird auch dem Anbindungsgebot gemäß Ziel B 3.3 LEP Bayern 2023 direkt Rechnung getragen, wonach zur Vermeidung von Zersiedlungen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Da die benachbarte Kiesabbaufäche nicht tangiert wird, wird auch dem Ziel B 5.2.1 zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze entsprochen.

## **6 Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden der Stadt Freilassing werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

## **7 Städtebauliche Aspekte**

Die Stadt Freilassing nimmt ihre planungshoheitliche Aufgabe wahr, die städtische Entwicklung zukunftsorientiert im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu steuern.

Der Bebauungsplan setzt planungsrechtlich das im ISEK formulierte Oberziel der behutsamen Entwicklung von Gewerbeflächen in Freilassing um. Die Ziele des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham“ sind:

- Schaffung von hochwertigen Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe
- Sicherung und Ausbau der Erschließung
- Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs

Das integrierte städtebauliche Konzept der Stadt Freilassing umfasst einheitlich die sektorale Gewerbeflächen- und Wohnraumentwicklung nach Norden und schließt das vorgesehene Gewerbegebiet Eham ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise direkt am nördlichen Ortsrand an der Kreisstraße BGL 2 (Laufener Straße), teilweise zwischen den Siedlungskörpern des Ortes Eham und der Stadt Freilassing. Die Planung mit der Nutzungsabstufung des Gewerbegebietes gliedert sich städtebaulich konsequent in die bestehende Überbauung ein bzw. setzt diese fort.

Die Anordnung der neuen Siedlungsflächen entsprechen damit dem Anbindegebot des Landesentwicklungsprogrammes 3.3 G.

Das geplante Gewerbegebiet soll dazu beitragen, die gewerbliche Entwicklung der Stadt Freilassing zu stärken und lokale Arbeitsplätze zu schaffen. Um die Gewerbenutzung in das Landschafts- und Siedlungsbild zu integrieren, sind im Rahmen nachfolgender Bebauungspläne gestalterische Festsetzungen zu treffen, die u. a. die Höhe der geplanten Gebäude begrenzt.

Die direkte Umgebung des vorliegenden Änderungsbereiches ist im Süden durch die Kreisstraße BGL 2 geprägt. Zudem schließen sich nach Osten Kiesabbaubereiche an, die die gewerbliche Gebietsprägung verstärken. Durch die Ost-West-verlaufende Kreisstraße BGL 2 mit naher Anbindung an die östlich nord-südlich verlaufende B 20 ist des Weiteren der Änderungsbereich anthropogen überprägt und verkehrstechnisch günstig erschlossen.

Der Änderungsbereich stellt mit den zukünftigen Bauflächen ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in standortgünstiger Lage dar. Schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich in nicht direkt angrenzender Lage. Mit der Festsetzung von Maßnahmen, auf der Grundlage des zum vorliegenden Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens (siehe Anlage 5) werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Ein Immissionskonflikt Gewerbe – Wohnen ist somit grundsätzlich nicht zu erwarten. Hinsichtlich des nördlich gelegenen Ortes Eham ist durch entsprechende Festsetzung des Geltungsbereichs in angemessenem Abstand von 60 m eine Maßnahme zur Vermeidung von Immissionskonflikten festgesetzt.

Baurecht soll innerhalb der geplanten Gewerbeflächen sukzessiv entsprechend dem Bedarf geschaffen werden.

## **8 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhen bis 12 m über dem absoluten Bezugspunkt ermöglichen die Erstellung betriebsbedingt höherer Gebäude.

Die Gewerbegebiete sind der gewerblichen Nutzung vorbehalten, Einzelhandelsbetriebe, abgesehen von unselbstständigen Verkaufsräumen der Gewerbebetriebe bis zu einer maximalen Größe von 200 m<sup>2</sup> sowie Tankstellen und Vergnügungsbetriebe werden deshalb ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten auf 0,8 sichert die angemessene, maximale Dichte.

Die Abstandsflächen im Plangebiet richten sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für die Ermittlung der Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Die Zufahrten zu den Gewerbegebieten sind in Anbindung an die interne Erschließungsstraße im Bereich der Eingrünung der Gewerbeflächen vorzusehen.

## 9 Erschließung

Die geplanten Gewerbegebiete befinden sich unmittelbar nördlich der Kreisstraße BGL 2, welche östlich des Plangebietes an die B 20 anschließt.

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets wird zentral über den Verkehrsknotenpunkt an der Laufener Straße / Kreisstraße BGL 2 festgesetzt, separat davon wird das Wohn- und Mischgebiet über den Anschluss an die Ehamer Straße im Osten sowie weiterhin über den bestehenden Sommerweg mit Anschluss an die Laufener Straße / Kreisstraße BGL 2 erschlossen. Damit wird eine kurze Verbindung zum übergeordneten Straßennetz unter Berücksichtigung der vorzusehenden Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Erschließung gesichert. Die in der Planzeichnung bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen umfassen sowohl Erschließungsstraßen als auch Rad- und Fußwege.

Der gesamte Geltungsbereich ist über eingegrünte Fuß- und Radwege erschlossen, damit wird die Erreichbarkeit für den Langsamverkehr hergestellt und attraktive Aufenthaltsbereich geschaffen.

Mit der Errichtung einer Bushaltestelle für den Stadtbus wird der Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV und somit die Erreichbarkeit gesichert.

Die Planung der inneren Erschließung der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, nachdem sich die Gewerbegebietsflächen über einen längeren Zeitraum entwickeln werden.

Gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz § 23 ist entlang des Fahrbahnrandes der Kr BGL 2 ein 15 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten. Der anbaufreie Streifen ist entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

## 10 Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand

Die geplanten Bauflächen liegen neben dem nordöstlich befindlichen Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand „207K2“ gemäß der 5. Fortschreibung zu Bodenschätzen in der Region Südostoberbayern. Die im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dienen der Deckung des Bedarfs an oberflächennahen Rohstoffen in der Region. Der Geltungsbereich ist davon nicht tangiert.

## 11 Wasserrecht

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden weder Wasserschutzgebiete noch konkrete Planungen nach dem Wasserschutzgesetz tangiert.

Die geplanten und bestehenden Bauflächen befinden sich außerhalb des östlich und jenseits der B 20 gelegenen Vorranggebietes für Hochwasserschutz entlang der Salzach.

## 12 Immissionsschutz und Gewerbelärm

Vom geplanten Gewerbegebiet können ggf. Auswirkungen durch Gewerbelärm ausgehen, die an schützenswerten Nutzungen der Umgebung erhebliche Umweltauswirkungen verursachen. Entsprechend wurden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung die relevanten Auswirkungen des Gewerbelärms ermittelt und bewertet. Soweit erforderlich,

werden zur Gewährleistung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung an schützenswerten Nutzungen der Umgebung Regelungen zum Lärmschutz bezüglich Gewerbelärmimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Es wurde hierzu eine schalltechnische Begutachtung durch die Firma Accon mit dem Datum 28. Juni 2024 (siehe Anlage 5) erstellt, die Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung ist.

## 12.1 Verkehrslärm

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt nach DIN 18005 (2023-07). Die in dieser DIN genannten Orientierungswerte betragen für ein Gewerbegebiet tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen des Straßenverkehrslärm der Laufener Straße bestimmt.

Es zeigt sich, dass im südlichen Teil des Plangebiets Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005 Beiblatt 1 (2023-07) aufgrund des Verkehrslärms zu erwarten sind.

Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäudeteile werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) sowie passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Schallschutzanforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich V der Normenreihe DIN 4109:2018-01 („Schallschutz im Hochbau“).

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0624-8386/05 der ACCON GmbH vom 28.06.2024 wurde die Lärmsituation aufgrund des Straßenverkehrs im Plangeltungsbereich untersucht. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen getroffen.

## 12.2 Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0624-8386/05 der ACCON GmbH vom 28.06.2024 wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung mit dem Ziel untersucht, zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Dazu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden. Die Emissionskontingente LEK werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt.

### 13 Bodendenkmalschutz und Altlasten

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

### 14 Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung

Bei Bauleitplanungen für Anlagen, die nachfolgend nach BImSchG zu genehmigen sind, ist folgender Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) zu berücksichtigen:

- Leitfaden zur Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Danach soll bereits auf Ebene eines Bebauungsplanes entsprechend dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG und den Achtungsabständen in dem KAS-Leitfaden bauleitplanerisch gehandelt werden, wenn erkennbar ist, dass ein Vorhaben realisiert werden soll, das einen Betriebsbereich nach BImSchG aufweist. Dies betrifft z. B. die Lagerung bzw. Verarbeitung bestimmter Mengen von Stoffen nach der Störfall-Verordnung.

Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen zur Verhinderung von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG (bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie).

Nach jetzigem Planungsstand liegen keine Kenntnisse über die Ansiedlung von Betriebsbereichen mit Grundpflichten im Sinne des BImSchG vor. Insofern ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt keine besonderen Beachtungspflichten nach dem sogenannten Trennungsgebot des § 50 BImSchG zur Verhinderung von schweren Unfällen.

Aus heutiger Sicht kann jedoch nicht auf alle Zeit abschließend festgestellt werden, ob zukünftig entsprechende Betriebsbereiche realisiert werden bzw. welche Mengen von welchen Stoffen nach der Störfallverordnung gelagert oder verarbeitet werden müssen, da nicht alle Anlagentechniken abschließend feststehen. Evtl. werden langfristig auch Produktions-, Lager- oder Feuerungsanlagen errichtet, die Störfall-relevante Lagermengen und Transportwege verzeichnen. Die Prüfung möglicher Auswirkungen kann dann im Bedarfsfall nachfolgenden Verfahren überlassen werden.

### 15 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1 a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung (zulässige Nutzungen gemäß Bebauungsplan) Einflüsse auf geschützte Arten nach Europäischen Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes, z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen, Tatbestände auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz):

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten darf nicht nachgestellt werden; dürfen nicht gefangen, verletzt, getötet oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt z. B. vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen dürfen aus der Natur nicht entnommen, sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Um sicherzustellen, dass mit der durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Bebauung kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzrechts eingehalten sind, wurden nach erfolgter Abstimmung des Untersuchungsumfangs mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage der vorangegangenen Relevanzprüfung vom 21. Dezember 2018 zwischen Februar und Ende Juli 2019 Bestandserhebungen durchgeführt und ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16. September 2019 erstellt. Daraus können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Es gibt keine Hinweise auf Fledermausquartiere im Plangebiet. Verschiedene Arten nutzten die Kompostanlage sowie die Kiesgrube als Nahrungshabitat. Einzeltieren können in Bäumen oder an Gebäuden nicht ausgeschlossen werden.
- Im Hinblick auf europäische Vogelarten können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote weitgehend ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in Gebäude (Abriss, Sanierung) sind jedoch mögliche Brutvorkommen von Feld- und Haussperling zu berücksichtigen.
- Im Hinblick auf die nachgewiesene Zauneidechse sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen, wenn in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechendes Vermeidungskonzept ausgearbeitet wird.
- Um hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Amphibien nicht gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, sollten die Tiere vor Eingriffen in Laichgewässer umgesiedelt werden.
- Im Plangebiet wurden der Argus-Bläuling und die Feldgrille nachgewiesen. Beide Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Bayerns.

Es werden deshalb folgende artenschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgestellt:

- Bauzeitbeschränkung: Um Störungen während der Brutsaison der Vögel oder Störungen und Beschädigungen von Fledermausquartieren zu vermeiden, sind die Bauaufreimung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen etc.) nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich die folgende Festsetzung.
- Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten Bauarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Bäume auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Brutvogelaktivität zu

untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Wenn die oberen Bereiche der Bäume nicht einsehbar sind, sind die Bäume langsam umzulegen, statt zu fällen. Dies gilt für alle Bäume ab 30 cm Durchmesser (Brusthöhe). Sofern dabei ein Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten erbracht wird, müssen zur Abwendung des Zer-störungs- und Beschädigungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG artspezifische Vogelnisthilfen oder Fledermausersatzquartiere rechtzeitig bis Ende Februar (vor Beginn der nächsten Brutsaison sowie Fledermausaktivitätsphase) zur Verfügung stehen.

- Ökologische Baubegleitung bei Eingriffen in Gebäude: Bei Eingriffen in Gebäude soll unmittelbar vor Beginn der Rückbau- bzw. Abrissarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundiges Personal stattfinden. Sofern dabei ein Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten erbracht wird, müssen zur Abwendung des Zerstörungs- und Beschädigungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG artspezifische Vogelnisthilfen oder Fledermausersatzquartiere rechtzeitig bis Ende Februar (vor Beginn der nächsten Brutsaison sowie Fledermausaktivitätsphase) zur Verfügung stehen. Werden im Rahmen der Baubegleitung ggf. überwinterte Fledermausindividuen angetroffen, so sind die weiteren Maßnahmen und das weitere Vorgehen bei den Abrissarbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Aufstellung eines ortsfesten Amphibien-/Reptilienzauns und Einzäunung des potenziell von Zauneidechsen genutzten Areals: Um zu verhindern, dass Amphibien/Zauneidechsen in den Bereich der Baustelle einwandern, ist im Vorfeld ein Reptilienzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zu errichten. Der Zaun ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass der gesamte Bereich, welcher potenziell von Zauneidechsen genutzt wird, während der Bauphase als Ablagefläche für Baumaterialien etc. genutzt wird. Daher soll dieser vor Baubeginn zum Schutz von einem Zaun eingefasst werden

Unter der Voraussetzung der genannten Festsetzungen ist eine Betroffenheit dem speziellen Artenschutz unterliegender Arten nicht erkennbar.

## 16 Grünordnerischer Fachbeitrag

Das Plangebiet stellt wie bisher an seinem Nordrand den neuen Ortsrand von Freilassing dar, ermöglicht jetzt aber eine gewerbliche Bebauung. Aus gestalterischen Gründen sowie insgesamt zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden deshalb gemäß Planzeichnung öffentliche und private Grünflächen mit einer angemessenen Anzahl von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die die Gewerbeflächen umgeben.

Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann unterstützt werden durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in den Festsetzungen aufgeführt. Durch Festsetzung einer Mindestqualität wird eine schnelle Wirksamkeit der Eingrünung erreicht.

Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet.

Folgende Hinweise dienen einer Vermeidung von tierökologischen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen und sind bei der Ausführung der Überbauung zu beachten:

- Vermeidung heller, weitreichender, künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren (z. B. monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampen)
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer von Beleuchtungen auf die notwendige Zeit

## 17 Bewertung und Eingriffsbilanzierung

Mit der vorliegenden Planung wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches erstmals überplant. Diese Fläche hat eine Größe von 86.778 m<sup>2</sup>. Der Eingriff ist ausgleichspflichtig.

Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Fläche, Wasser sowie Klima und Luft nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Dezember 2021, im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt, durchgeführt.

### Arbeitsschritte Regelverfahren:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen

### 17.1 Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 039 „Salzach-Hügelland“.

In der Eingriffsfläche (bisher Ackerflächen und Grünflächen) herrschen folgende Biotoptypen vor: einzelne Gehölze aus überwiegend einheimischen Arten.

Die Eingriffsfläche sowie das gesamte Plangebiet selbst unterliegen keinem Schutzstatus und enthalten keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung Bayern Flachland sowie keine Fundpunkte der Relevanzprüfung zur Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet besteht weitgehend aus Acker- und Grünflächen. Die bestehenden Siedlungsgebiete sind teilweise und das Kompostierwerk nahezu vollständig von naturnahen Gehölzen umfasst.

Von besonderer Bedeutung ist eine ca. 2.400 m<sup>2</sup> große externe Wiesenfläche, worauf im Umweltbericht in Kapitel 18.2 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des

derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt – im Besonderen eingegangen wird.

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aus dem Produkt aus der Eingriffsfläche, den Wertpunkten Biotopnutzungstypen (BNT) je m<sup>2</sup> Eingriffsfläche und dem Beeinträchtigungsfaktor. Davon wird der Planungsfaktor subtrahiert. Die Berechnung wird gemäß dem bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die im Folgenden aufgelisteten flächenbezogenen Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume durchgeführt.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht dabei der zulässigen bebaubaren Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks.

Als Planungsfaktor können Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs zum Schutzgut Arten und Lebensräume angerechnet werden.

Eingriffsermittlung					
Ausgangssituation Planung	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand WP	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m <sup>2</sup>	Ausgleichs-Bedarf in WP
Gewerbegebiet (X2)	Feldgehölze mittlerer Ausprägung (B212)	10	0,8	504	4.032
Verkehrsflächen, versiegelt (V11)			1,0	483	4.830
Gewerbegebiet (X2)	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	0,8	351	1.685
Verkehrsflächen, versiegelt (V11)			1,0	763	4.578
Gewerbegebiet (X2)	Artenreiches Extensivgrünland (G214)	12	0,8	1.142	10.963
Verkehrsflächen, versiegelt (V11)			1,0	170	2.040
Gewerbegebiet (X2)	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	2	0,8	27.782	44.451
Verkehrsflächen, versiegelt (V11)			1,0	3.357	6.714
Gewerbegebiet (X2)	Intensivgrünland (G11)	3	0,8	2.616	6.278
Verkehrsflächen, versiegelt (V11)			1,0	627	1.881
Gewerbegebiet (X2)	Parkplatz, befestigt und unversiegelt (V12)	1	0,8	594	475
Verkehrsflächen, versiegelt (V11)			1,0	291	291
<b>Erforderlicher Ausgleich in Höhe von ca.</b>					<b>88.219</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im Bebauungsplan
Umfassende naturnahe Eingrünung	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten unbebauten Grünflächen	
Vollständige flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser	Entlastung des Kanalsystems und Vorfluters	
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin	Reduktion der Lichtverschmutzung bzw. umweltrelevante Auswirkung	
Summe: 20 %	17.644	
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>70.575</b>

Ausgleichsbilanzierung					
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs					
Ausgleichsmaßnahme Okokonto	Grundzu- stand Maßnahme WP	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichs- fläche in m²	Ausgleichs- umfang in WP
Artenreiches Extensivgrünland (G214)	12	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	427	2.562
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	2	2.886	11.544
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)	3		2	723	723
Artenreiches Extensivgrünland (G214)	12	Intensivgrünland (G11)	3	1.115	10.035
Artenreiches Extensivgrünland (G214)	12	Parkplatz, befestigt und unversiegelt (V12)	1	543	5.973
<b>Erbrachter Ausgleich in Höhe von ca.</b>					<b>30.837</b>

Es ergibt sich ein **externer Ausgleichsbedarf von 39.738 Wertpunkten.**

## 17.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen werden zum Schutz der Schutzgüter im Bebauungsplan umgesetzt:

- Begrenzung der Bauhöhe
- Durch die Vorgabe für Einfriedungen „Zaunsockel sind nicht zulässig“ ist Kleintierdurchgängigkeit gewährleistet.
- Eingrünung des Baugebietes
- Niederschlagswasserversickerung

## 17.3 Externe Ausgleichsflächen

Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 39.738 Wertpunkten wird dem Ökokonto der Stadt Freilassing belastet. Der externe Ausgleich wird auf Teilen der Flächen Flur-Nr. 1569/5 Gemarkung Surheim und Flur-Nr. 2146, 2150 Gemarkung Freilassing zugeordnet (siehe Anlage 2).

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 17.125 m<sup>2</sup> werden dort landwirtschaftliche Flächen ökologisch aufgewertet und in eine andere (extensive) Nutzung überführt. Die Flächen werden daher zum BNT B212 – mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickelt. Die Umwandlung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensiven Wiesen führt zu einer Bereicherung der Strukturvielfalt der Feldflur und stellt, neben der floristischen Aufwertung, ein wertvolles Nahrungshabitat für Insekten dar. Der Zeitraum für die Unterhaltung ist auf 25 Jahre festgelegt. Bei diesen Ausgleichsflächen handelt es sich um Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools, ein gesonderter Pflegevertrag ist daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergibt sich durch die Entwicklung von Extensivgrünland (BNT G212) ein Aufwertungsumfang von 90.471 Wertpunkten nach BayKompV.

Die mit der Baurechtsschaffung verbundenen Eingriffe sind damit vollständig ausgeglichen.

## **18 Umweltbericht**

### **18.1 Einleitung**

#### **18.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

#### **18.1.2 Kurzdarstellung der Planung**

Geplant ist die Entwicklung von Gewerbegebieten nördlich der Kreisstraße BGL 2. Planungsrechtlich sind die Flächen derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen sowie bereits überbaute Flächen in Anspruch genommen.

Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt über die südlich verlaufende Kreisstraße BGL 2.

#### **18.1.3 Ziele, Festsetzungen und Standort des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, im Geltungsbereich entsprechend der angestrebten Nutzung ca. 3,32 ha als „Gewerbegebiet“ sowie ca. 0,74 ha als Grünfläche festzusetzen.

Im Bebauungsplan werden folgende, das Plangebiet charakterisierende Plandarstellungen getroffen:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Eingrünung des Plangebietes
- anbaufreier Streifen und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße BGL 2

#### 18.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen

*Bauleitplanerische Berücksichtigung*

In Bezug auf einen potenziellen Immissionskonflikt zwischen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straße) hinsichtlich schützenswerter Nutzungen auf den gewerblichen Bauflächen ist zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse und Maßnahmen des gewerblichen Immissionsschutzes erforderlich sind.

- Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Das Plangebiet unterliegt zwar nicht einer naturschutzrechtlichen Schutzkategorie (auch Biotop der bayerischen Biotopkartierung im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen), ist jedoch wegen seiner Lage im Naturraum Salzachau gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm naturschutzfachlich bedeutsam.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung*

Der Bebauungsplan setzt zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fest.

Um artenschutzrechtliche Aspekte zu behandeln, ist in nachfolgenden Bebauungsplänen ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu erstellen. Hinsichtlich der potenziell betroffenen Fauna/Flora sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene zu erarbeiten.

- Regionalplan

Die im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Kiesabbau dienen der Deckung des Bedarfs an oberflächennahen Rohstoffen in der Region. Darüber hinaus ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das in dem im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen Vorranggebiet für Kies und Sand 207K2. Vorliegend wird nicht in das Vorranggebiet eingegriffen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung*

Eine mögliche spätere Erweiterungsfläche ist mit den regionalplanerischen Regelungen konform zu entwickeln.

## **18.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung.

Lärmvorbelastungen ergeben sich durch die südlich angrenzende Kr BGL 2.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Plangebiet gibt es gemäß des vorliegenden Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum geplanten Gewerbegebiet „Eham“, Stadt Freilassing vom 21.12.2018 Hinweise auf vorkommende Fledermäuse sowie prüfungsrelevante Vogelarten, Reptilien- und Amphibienarten, es wird auf das Kapitel 15 der vorliegenden Begründung verwiesen. Im südwestlichen Bereich westlich des heutigen Parkplatzes und direkt nördlich der Laufener Straße befindet sich ein Bereich mit extensiv genutztem Grünland (1.717 m<sup>2</sup>).

### **Schutzgut Boden und Fläche**

An Bodentypen befinden sich im Plangebiet ackerbaulich überprägte Braunerden ohne Beeinflussung durch Grundwasser.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Hauptwindrichtung im Plangebiet liegt bei Südwest und West mit einer Häufigkeit von > 50 %. Das Plangebiet stellt im Verbund mit den umgebenden Ackerbauflächen ein Kaltluftentstehungsgebiet am Nordrand der Stadt Freilassing dar.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Ortsbildwirksam ist im Plangebiet die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sowie als Wohn- und Mischgebiet.

### **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Über das Vorhandensein von Kulturgütern liegen keine Erkenntnisse vor.

## **18.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben**

Die durch die vorliegende Planung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung durch eine angestrebte gewerbliche Nutzung.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zur ansonsten möglichen bisherigen Nutzung aufgelistet und anschließend schutzgutbezogen abgehandelt.

Generell sind durch das geplante Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Schall- und Abgasimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Lichtimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Veränderung des Bodengefüges durch Verdichtung (baubedingt) und Versiegelung (anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagebedingt)
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung (anlagebedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

### **Schutzgut Mensch**

Zu den aus dem Plangebiet resultierenden Schallemissionen werden bei einer gewerblichen Nutzung zusätzliche nutzungs- und verkehrsbedingte Schallemissionen auftreten. Es muss gewährleistet sein, dass dadurch im Zusammenwirken mit den Vorbelastungen im Umfeld die für eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Um dies sicherzustellen, wird das für das Plangebiet geltende Emissionskontingent auf das erforderliche Maß emissionsbeschränkt. Grundlage ist das in diesem Verfahren erstellte Schallgutachten.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als gering erheblich bewertet.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes führt die Änderung in gewerbliche Bauflächen und Wohnüberbauungen zu einer Nutzungsintensivierung. Zu beachten ist die Lage unmittelbar nördlich der KR BGL 2. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, amtliche Biotop sowie Natura 2000-Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Vorgängig wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum geplanten Gewerbegebiet „Eham“, Stadt Freilassing, vom 21. Dezember 2018 erstellt. Darin wird festgestellt, dass im Zentrum des Gebietes ein Kompostwerk mit umlaufender Eingrünung (ca. 1 ha) und einem kleinen Teich ist. Die umgebende Feldhecke besteht aus verschiedenen Weidenarten (*Salix spec.*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), Brennessel (*Urtica dioica*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Waldrebe (*Clematis spec.*).

Planungsbedingte Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden, soweit erforderlich im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren bilanziert und ausgeglichen.

Zu potenziellen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten gemäß der aktuellen „Fachlichen Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ der Obersten Baubehörde (Stand 01/2015) wurden Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Vornutzung sowie der Lage des Plangebietes ist unter der Voraussetzung der genannten Festsetzungen eine Betroffenheit von dem speziellen Artenschutz unterliegenden Arten nicht erkennbar.

Von besonderer Bedeutung ist ein extensives Grünland, das sich im Südwesten des Plangebietes direkt nördlich der Laufener Straße befindet und eine Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> einnimmt. Für diese Wiese wurde eine fachliche Vegetationserfassung und ein Gutachten erstellt (siehe Anhang 4). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass ein artenreiches Extensivgrünland (G214) vorliegt, dessen zentraler Bereich von einer blüten- und auch artenreiche Wiese eingenommen wird, die die Kriterien des Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§ 30-Schlüssel, Tafel 36, Krautartenliste, BayLfU 2022) erfüllt und damit gesetzlich geschützt ist. Diese wird von einem unterschiedlichen breiten Saum eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes (G211) eingerahmt, das nicht gesetzlich geschützt ist. Das extensive Grünland sind zu einem großen Teil nicht tangiert, da diese Flächen sich innerhalb des anbaufreien Streifens der Laufener Straße befinden. Für die übrigen Flächen ist ein umfassender Ausgleich innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt mit hoher Erheblichkeit bewertet.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beziehen sich neben einer Bodenverdichtung während der Bauphase vor allem auf eine zusätzliche Versiegelung von Bodenoberfläche durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen überbauten Bereichen verloren.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche werden insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die gewerbliche Bebauung im Plangebiet entstehen weitere Flächenversiegelungen. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes tragen Minimierungsmaßnahmen und die Ausgestaltung von sonstigen Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise dazu bei, den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Auswirkungen auf den Grundwasserstand werden durch die angestrebte Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser minimiert.

Die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering erheblich einzustufen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Gegenüber der bisherigen, vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung entstehen durch die künftige gewerbliche und wohnbauliche Nutzung Belastungen für das Klima oder die Lufthygiene durch den Verlust des bestehenden Kaltluftentstehungsgebietes.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden als gering bewertet.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die gewerblichen Gebäude im Plangebiet wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verändert.

Die Einsehbarkeit des Plangebietes beschränkt sich auf die umgebenden Siedlungsflächen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

### **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter werden als unerheblich eingestuft.

## **Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

- Im Rahmen der Baumaßnahmen können bislang nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen kommen.
- Durch den allgemeinen Baustellenbetrieb mit Baufahrzeugen und Baumaschinen können sich während der Bauzeit temporäre Lärm- und Erschütterungswirkungen einstellen.
- Der Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist mit einem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden. Dieser liegt größenordnungsmäßig vergleichbar wie bei der intensiven Feldbewirtschaftung zum Beispiel während der Erntephase.
- Der Baustellenbetrieb ist mit einem Anfall von Abfällen verbunden. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Bau- und Verpackungsmaterialien in einem der Baumaßnahme entsprechenden Umfang. Eine ordnungsgemäße Entsorgung dieser Abfälle vorausgesetzt, sind die Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. Die üblichen Schutzmaßnahmen gemäß Stand der Technik sind einzuhalten.
- Aufgrund des Vorhandenseins lokaler anthropogener Auffüllungen kann bei Baumaßnahmen das Auftreten von unvorhergesehenen Altlasten/Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter müssen auftretende Verunreinigungen ordnungsgemäß erfasst und entsorgt werden.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

- Der Betrieb der Gewerbebetriebe werden zu einer Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen führen, einerseits durch Verarbeitungsprozesse, andererseits durch LKW-Verkehr.
- Der Betrieb der Gewerbebetriebe sind mit dem Anfall von Abwasser und Abfällen verbunden. Die Entsorgung erfolgt ordnungsgemäß über die kommunale Kanalisation bzw. durch die kommunale Müllabfuhr. Bei Unfällen oder Havariefällen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen.
- Durch den Betrieb der Gewerbebetriebe entstehen zusätzliche Lichtemissionen. Die Auswirkungen können durch die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung minimiert werden.
- Im Falle eines Brandereignisses können mit den getroffenen Brandschutzmaßnahmen (z.B. Einrichtung mehrerer Löschwasserbrunnen) nachteilige Auswirkungen eines derartigen Ereignisses minimiert werden.

## 18.4 Kumulative Auswirkungen

### Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert worden. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, sodass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinaus gehen.

### Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zur erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgebender Umgebung sind aktuell keine weiteren möglichen Planungen oder Projekte, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten, bekannt.

## 18.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen (z. B. als Festsetzungen im Bebauungsplan) sind erforderlich, um planungsbedingte Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**Tab. 1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und betroffene Schutzgüter**

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch	Emissionsbeschränkung von Schallkontingenten

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Gestaltung der Baugebietseingrünung; Erhaltung des extensiven Grünlandes im Südwesten
Boden und Fläche	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Orts- und Landschaftsbild	Begrenzung der Gebäudehöhen

## 18.6 Räumliche Planungsvarianten

Die Gründe, warum der Bebauungsplan wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Kr BGL 2.
- Die geplanten gewerblichen Bauflächen bilden zusammen mit dem im Osten befindlichen und neu geplanten Mischgebieten eine räumliche Einheit.
- Die mit einem Gewerbegebiet verbundenen Lärmimmissionen erfordern einen Standort abseits wohnbaulicher Nutzungen.
- Gewerbegebietsbezogener Verkehr ist ohne die Durchquerung von Siedlungsgebiet möglich.
- Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellten Gewerbegebiete stellen kein weiteres Entwicklungspotenzial dar. Durch die Entwicklung vorliegender gewerblicher Bauflächen soll ein gewerblicher Entwicklungsimpuls initiiert werden.

Aufgrund der o. g. Gründe und der Abwägung mit weiteren Standortalternativen hat sich die Stadt Freilassing dazu entschlossen, die gewerbliche Baufläche an der Kreisstraße BGL 2 vorrangig zu entwickeln und damit das städtebauliche Ziel zu verfolgen.

## 18.7 Voraussichtliche Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen und Katastrophen zu erwarten sind

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der aktuell vorhandenen und künftig geplanten Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

## 18.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

## 18.9 Monitoringkonzept

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Stadt die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Freilassing.

### 18.10 Allgemeine Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet und Mischgebiet Eham“ dar.

Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes werden für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes durchgeführt. Darauf aufbauend erfolgt eine vorhabenbezogene Prognose des zukünftigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltauswirkungen einer Nullvariante.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	hoch
Boden + Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	unerheblich

Entsprechend dem Planungsstand ergeben sich durch die Darstellung des Plangebietes am vorgesehenen Standort moderate Umweltauswirkungen.

Es ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die nicht durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. minimiert oder ausgeglichen und ersetzt werden können, auszugehen. Damit sind die Planungen als umweltverträglich anzusehen.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

Da mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutz- und artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

### 19 Ver- und Entsorgung

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens der Firma Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, vom 14. Februar 2018 (siehe Anlage 1) festgestellt.

Die in den Baggerschürfen erkundeten Böden können hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit nach DIN 18 130 folgendermaßen eingestuft werden:

Bodenschicht	Schichtuntergrenze [m uGOK]	Durchlässigkeit DIN 18 130	Sickerbeiwert $K_s$ [m/s] (Mittelwerte)
Bindige Deckschichten	0,4 (S 7) - 2,2 (S 1)	schwach durchlässig	$\leq 1 \times 10^{-7}$
Spät- bis postglaziale Kiese	nicht erkundet > 3,9 (S 3)	stark durchlässig	$\leq 8 \times 10^{-4}$

Für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Planungsgebiet ausschließlich die spät- bis postglazialen Kiese geeignet. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Auffüllböden ist aufgrund deren Zusammensetzung / Kontamination nicht zulässig.

Geplante Sickeranlagen sind bis in die gut durchlässigen Kiese zu führen. Unter Berücksichtigung der im Laufe der Nutzungsdauer durch Ausfällungen etc. abnehmenden Sickerfähigkeit des Bodens kann bei der Bemessung von Sickeranlagen für den Einbindebereich in die anstehenden Kiese ein Sickerbeiwert von  $KS = 8 \times 10^{-4}$  m/s zugrunde gelegt werden, es sei denn es werden höhere Durchlässigkeiten durch Sickerversuche am Standort der geplanten Sickeranlage nachgewiesen.

Versickerungsanlagen sind so zu positionieren, dass deren Sickerkegel nicht bis in den Einflussbereich der Kiesgrubenverfüllung reicht.

Gemäß der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der aktuellen Fassung der Stadt Freilassing -Entwässerungssatzung (EWS)- ist daher Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes und ggf. unter Anwendung geeigneter Versickerungseinrichtungen zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 138 und A 117 zu berücksichtigen. Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, ist für die Versickerung des Niederschlagswassers ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt einzureichen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für die geplanten gewerblichen Bauflächen ist von einer ausreichend gewährleisteten Wasserversorgung auszugehen.

## 20 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Zufahrtsmöglichkeiten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehren in Bayern“ vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge (projektbezogen) sicherzustellen.

## 21 Flächenstatistik

Es ergibt sich folgende Flächenstatistik für den Geltungsbereich (ohne Ausgleichsfläche):

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (%)
Gewerbegebiete	33.176	65,2
Öffentliche Grünflächen	7.407	14,6

Öffentliche Verkehrsflächen	10.310	20,3
Gesamt:	50.893	100,0

Die v. g. Flächengrößen sind graphisch ermittelt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der der vorliegenden Begründung zugrundeliegenden Fassung. Hierbei können geringe Abweichungen zu Flächenangaben in Fachgutachten/-planungen zum Bebauungsplan oder in einzelnen Kapiteln der Begründung auftreten.

## 22 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Albus Salzburg Verkehrsbetrieb GmbH
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Bereich Landwirtschaft)
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Bereich Forsten)
5. Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL)
6. Bayerischer Bauernverband (Geschäftsstelle Traunstein)
7. Bayernwerk AG
8. BBV Ortsverband Freilassing (z. Hd. Herrn Georg Auer)
9. Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH
10. Brandschutzdienststelle (Kreisbrandrat Josef Kaltner)
11. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Kreisgruppe BGL)
12. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Ortsgruppe Freilassing, z. Hd. 1. Vorsitzender Erich Prechtl)
13. BUND Naturschutz in Bayern e. V. J(BN)
14. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT)
15. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
16. Deutsche Telekom Technik GmbH
17. Deutscher Alpenverein e. V.
18. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
19. Fluglärm e. V. Interessensgemeinschaft zur Erhaltung der Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland
20. Freiwillige Feuerwehr Freilassing (z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann)
21. Gemeinde Ainring
22. Gemeinde Bergheim
23. Gemeinde Saaldorf-Surheim
24. Gemeinde Wals-Siezenheim
25. Handwerkskammer für München und Oberbayern
26. Hogger GmbH
27. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
28. Isartalverein e. V. München
29. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
30. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (z. Hd. Herrn Peter Friedrich)
31. Landesfischereiverband Bayern e. V.
32. Landesjagdverband Bayern e. V.
33. Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
34. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung)
35. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik)
36. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 321 Umweltschutz)
37. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 322 Wasserrecht/Gewässerschutz)

38. Landratsamt Berchtesgadener Land (Arbeitsbereich 322 Wasserrecht/Bodenschutz)
39. Landratsamt Berchtesgadener Land (Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen)
40. Landratsamt Berchtesgadener Land (Fachbereich 31 z. Hd. Frau Haupt)
41. Landratsamt Berchtesgadener Land (Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen)
42. Landratsamt Berchtesgadener Land (Fachbereich Z3 Kommunale Abfallwirtschaft)
43. Landratsamt Berchtesgadener Land (Klimaschutzmanagement im Büro des Landrats)
44. Landratsamt Berchtesgadener Land (Verkehrsmanagement im Büro des Landrats)
45. PI Bad Reichenhall (z. Hd. Daniel Bäßler)
46. Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde)
47. Regierung von Oberbayern (z. Hd. Des Regionsbeauftragten für die Region 18)
48. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (Geschäftsstelle Region 18)
49. Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation
50. Salzburger Flughafen GmbH
51. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
52. Staatliches Bauamt
53. Stadt Freilassing, Sg. 1.2 Allgemeine Verwaltung, ÖPNV, Abfall
54. Stadt Freilassing, Sg. 2.4 Liegenschaften
55. Stadt Freilassing, Sg. 2.5 Beitragswesen
56. Stadt Freilassing, Sg. 3.2 Allgemeines Ordnungs- u. Sozialwesen
57. Stadt Freilassing, Sg. 5,2 Tiefbau
58. Stadt Freilassing, Sg. 5.3 Bauhof (auch Gärtnerei, Friedhof)
59. Stadt Salzburg/Magistrat
60. Stadtwerke Freilassing
61. Technisches Hilfswerk OV BGL
62. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
63. Verein zum Schutz der Bergwelt
64. Verkehrsclub Deutschland (VCD)
65. Wanderverband Bayern
66. Wasserwirtschaftsamt Traunstein
67. Wurzer Umwelt GmbH

**23 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf in der Fassung vom 16. Juli 2024
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf in der Fassung vom 16. Juli 2024
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf in der Fassung vom 16. Juli 2024

**24 Anlagen**

- Anlage 1: Baugrundgutachten, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, vom 14. Februar 2018
- Anlage 2: Privates Ökokonto Reiter-Hiebl - Maßnahmenkonzept für die ökologische Aufwertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, BBV LandSiedlung GmbH, vom 23.07.2020
- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung GE Eham, Schlothauer & Wauer, München, vom 3. November 2023
- Anlage 4: Vegetationserfassung einer Wiese im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“, Dipl.-Biol. M. Sichler, Übersee, vom 13. Juni 2024
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ der Stadt Freilassing, Accon GmbH, Greifenberg, vom 28. Juni 2024

**25 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 16. Juli 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

*Stadt Freilassing, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*