

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann
Stadtratsmitglied	Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Robert Judl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Daniel Beutel, Kristina Kern, Simone Klein, Jan-Michael Schmiz, Christina Hochrainer,
Robert Drechsler, Stephan Ahne

Beginn: 15:30 Uhr

Ende: 16:50 Uhr

Aktenzeichen: 0242.1

Protokollführer/in: Ahne Stephan

Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

T a g e s o r d n u n g

zugrunde:

1. **44. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenfeld am Naglerwald" für den Bereich südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenwegs;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

2. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Georg-Wrede-Straße" an der Georg-Wrede-Straße zwischen Schlenkenstraße und Rupertussteg;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 15:30 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 10 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | | |
|----|---|
| 1. | <p>44. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenfeld am Naglerwald" für den Bereich südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenwegs;</p> <p>a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB;</p> <p>b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes;</p> <p>c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</p> |
|----|---|

Am 03.06.2019 beschloss der Stadtrat die Durchführung der Maßnahmen zum Endausbau der Straße Sonnenfeld für den Bereich zwischen Fürstenweg und Münchener Straße. Die Planung und Herstellung des südlich angrenzenden Teilstückes der Straße Sonnenfeld wurde bereits in den Jahren 2016 und 2017 durchgeführt.

Der Stadtrat beschloss am 03.06.2019 außerdem die zu Grunde liegende Entwurfsplanung vom 29.04.2019. Die Entwurfsplanung sieht den Ausbau der Straße auf einer Länge von ca. 300 m vor. Aufgrund der Platzverhältnisse ist im Bereich zwischen dem Fürstenweg und der Schillerstraße eine ca. 5,25 m breite Straße geplant. In diesem Bereich sind vereinzelt 2,25 m breite Parkstreifen sowie Grünflächen vorgesehen. Im Bereich zwischen der Schillerstraße und der Münchener Straße ist eine zwischen 4,2 m und 5,3 m breite Straße geplant, die durch die Anordnung von Straßenbegleitgrün gegliedert werden soll.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Die Straße Sonnenfeld im Abschnitt zwischen Fürstenweg und Münchener Straße und die angrenzenden Flächen sind gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“ mit der hier außerdem noch maßgeblichen 32. und 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“.

Der ursprüngliche Bebauungsplan und die Änderungen setzen im Anschlussbereich an der Münchener Straße sowie den südlich anschließenden Flächen eine breitere Erschließungsstraße, als durch den beschlossenen Entwurf vorgesehen, fest. Das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplanes sah eine insgesamt zusammenhängende Straße mit Erschließung über die Münchener Straße vor. Mit der nun beschlossenen Konzeption ist eine Durchfahrung der Straße Sonnenfeld nicht mehr vorgesehen. Die Erschließung des südlichen Abschnitts der Straße Sonnenfeld ist über die Schillerstraße vorgesehen, sodass nördlich der Schillerstraße die Straße Sonnenfeld als zwei Sackgassen ausgebildet wird. Diese Konzeption ermöglicht es eine kleiner dimensionierte Verkehrsfläche zu planen.

Diese Planung entspricht nicht dem vorliegenden Planungsrecht. Um die Herstellung der Straße umsetzen zu können, bedarf es der Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ und der maßgeblichen 32. und 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Mit Beschluss vom 24.02.2020 beschloss der Stadtrat die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB im Bereich der Straße Sonnenfeld, südlich der Münchener Straße und nördlich des Fürstenweges gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigte in seiner Sitzung vom 19.01.2021 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.01.2021 mit Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 und beschloss die verkürzte und eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB.

- a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB**

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2021 und die Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 lagen gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, 03.02.2021, bis einschließlich Freitag, 19.02.2021, im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 03.02.2021, bis einschließlich Freitag, den 19.02.2021, gingen 2 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 18.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung im Rahmen der o.g. Verbandsanhörung bedanken wir uns recht herzlich. Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen liegen seitens des Landesfischereiverbandes Bayern e.V. keine Einwände gegen die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ vor.

Mit freundlichen Grüßen,

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 10.02.2021

Stellungnahme:

Keine Äußerung / Keine Einwendungen

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2021 um Stellungnahme gebeten:

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Behörden und Träger öffentlicher Belange	liegt vor	nicht vor	keine Stn	abweichende Frist bis	mit Schreiben vom
Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, Höhere Landesplanungsbehörde	X				04.02.2021
Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18		X			
Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 25, Luftamt Südbayern		X			
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18	X				10.02.2021
Wasserwirtschaftsamt Traunstein	X				16.02.2021
Staatliches Bauamt Traunstein	X				15.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31, z. Hd. Herr Hartenberger	X			22.02.2021	19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)		X			19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz)		X			
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Bodenschutz)	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X				19.02.2021

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Verkehrsmanagement im Büro des Landrats	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Klimaschutzmanagement im Büro des Landrats	X				19.02.2021
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten	X			22.02.2021	17.02.2021
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X			
Bayernwerk AG		X			
Deutsche Telekom Technik GmbH		X			
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG		X			
Stadtwerke Freilassing		X			
Salzburger Flughafen GmbH		X			
Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X				06.02.2021
Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann		X			
PI Bad Reichenhall, z. Hd. Daniel Bäßler	X				18.02.2021
Gemeinde Airing	X				03.02.2021
Gemeinde Bergheim	X				08.02.2021
Gemeinde Saaldorf-Surheim	X				02.02.2021
Gemeinde Wals Siezenheim		X			
Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr		X			
Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie		X			

Im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB gingen 18 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

berücksichtigen sind. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

**1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321
Immissionsschutz vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

In Ergänzung zur letztmaligen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung kann nach Vorlage der aktuellen Planunterlagen aus fachtechnischer Sicht nachfolgendes im Rahmen der erneuten verkürzten Behördenbeteiligung mitgeteilt werden.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes (hier: Gewerbe- und Verkehrslärm) sind weiterhin in der vorgelegten aktualisierten schalltechnischen Untersuchung des IB Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB v. 19.01.21 umfassend behandelt. Zusätzlich wurde nun insbesondere auch die Tankstelle samt Waschanlage auf dem Plangebiet in die Untersuchung miteinbezogen. Die Vorschläge für die Satzung, Begründung und Hinweise sowie der Plandarstellungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits in die Bebauungsplanunterlagen entsprechend eingearbeitet. Zusätzlich sind auch Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 3.6.1 hinsichtlich des Belangs Fluglärm enthalten und als Fazit ausgeführt, dass außerhalb der im Regionalplan der Region 18 gekennzeichneten Lärmschutzbereiche keine Untersuchungen und Wertungen notwendig sind; daher ergibt sich lt. Begründung keine Notwendigkeit von entsprechenden Festsetzungen bzw. keine Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen daher weiterhin keine grundlegenden Einwände gegen die 44. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“ der Stadt Freilassing. Auf die Stellungnahmen im Rahmen der letztmaligen Beteiligungen wird hingewiesen. Weitergehende Hinweise/Anmerkungen/Anregungen ergeben sich nicht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 12.11.2020 im Zuge der formellen Beteiligung wurde

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

durch den Bau-, Umwelt und Energieausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 behandelt. Weitere Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen vom 19.02.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Allgemein:

1. Innerhalb des sehr kurzen Zeitraumes zur Stellungnahme ist eine fachlich vertiefte Beurteilung der beigefügten Unterlagen nicht leistbar.

Verfahren:

2. Auf Punkt 1 unserer Stellungnahme vom 12.11.2020 wird erneut verwiesen.

Inhalt:

3. Auf die Punkte 3 und 5 unserer Stellungnahme vom 12.11.2020 wird erneut verwiesen.
4. Das Verhältnis von Grundfläche zur Geschossigkeit bzw. GFZ erscheint nicht mit dem Ziel der Nachverdichtung vereinbar. Dies sollte nochmals überprüft werden.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Redaktionell:

5. In der Präambel sollte auch der Rechtsstand der BayBO angegeben werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Die Dauer der erneuten Beteiligung wurde verkürzt. Der Zeitraum der Frist wurde mit 17 Tagen vorgesehen. Die im Vergleich zur formellen Beteiligung angepassten Passagen des Bebauungsplanentwurfes wurden auf Grundlage von Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung angepasst. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt, die lediglich eine Äußerung zu den geänderten Passagen des Planentwurfs zulässt, die zur leichteren Lesbarkeit im Planentwurf kenntlich gemacht wurden. Die Änderungen sind keine die Grundzüge der Planung erheblich überschreitenden Anpassungen. Die übrigen Passagen waren der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden bereits aus der frühzeitigen und formellen Beteiligung hinreichend bekannt, sodass das wesentliche Abwägungsmaterial bereits ermittelt und vermittelt werden konnte. Die Abweichung von der gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Monatsfrist wird auf Grund der vorgenannten Umstände als angemessen betrachtet. Grundsätzlich war eine angemessene Beteiligung möglich.

Zu 2.: Die Stellungnahme vom 12.11.2020 im Zuge der formellen Beteiligung wurde durch den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 gewürdigt. Hierauf wird verwiesen. Geänderte Umstände im Vergleich zur Sitzung am 19.01.2021, die eine anderweitige Beurteilung erfordern, liegen nicht vor.

Zu 3.: Die Stellungnahme vom 12.11.2020 im Zuge der formellen Beteiligung wurde durch den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 gewürdigt. Hierauf wird verwiesen. Geänderte Umstände im Vergleich zur Sitzung am 19.01.2021, die eine anderweitige Beurteilung erfordern, liegen nicht vor.

Zu 4.: Grundsätzlich erfolgt im Geltungsbereich der 44. Änderung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung. Die vorgesehenen Kennzahlen zur Geschosßfläche weisen eine wesentliche Nachverdichtung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht auf. Es wird darauf hingewiesen, dass die hier gewählten städtebaulichen Kennzahlen sich an der jeweiligen Lage und städtebaulichen Funktion des Baugrundstücks orientieren. Auf Grund dessen, dass es sich darüber hinaus um eine Fläche mit Gebäudebestand und

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

bestehenden anderen Nutzungen handelt, ist eine reine Festsetzung von Kennzahlen unabhängig vom Bestand nicht sinnvoll. Außerdem sind für die anzunehmende Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung in ausreichendem Maß Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Aus diesen Gründen kann auf eine Erhöhung der Grundfläche nicht grundsätzlich verzichtet werden. Bei einer Prüfung der vorgesehenen städtebaulichen Kennzahlen kann festgestellt werden, dass sich die zulässige Geschoßfläche im Vergleich zur Grundfläche ungefähr in gleichem Maße vergrößert hat. Insbesondere die städtebaulich verdichtet vorgesehenen Baugrundstücke an der Münchener Straße weisen eine im Vergleich deutliche Verdichtung der Geschoßfläche auf. Lediglich im Bereich der südlichen Baugrundstücke die durch eine kleinteiligere Bebauung geprägt sind, liegt ein für die Geschoßfläche schlechteres Verhältnis vor. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass in diesem Bereich zukünftig und aktuell gärtnerische Nutzungen mit Terrassen, die in der Grundfläche zu berücksichtigen sind, vermehrt auftreten können sollen. Darüber hinaus weist das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1764/5 eine negative Entwicklung der vorgesehenen Geschoßfläche auf. Dies ist allerdings einer fehlenden Korrektur der Festsetzung in den vergangenen Änderungen des Bebauungsplanes geschuldet. Die festgesetzte Geschoßfläche stellt nun eine nachgeholte Korrektur dar.

Zu 5.: Auf die Nennung des Rechtsstands der BayBO in der Präambel wird verzichtet. Eine Notwendigkeit besteht nicht. Unter anderem wird darauf verzichtet, da die Rechtsfolgen der Nennung des Rechtsstands aktuell nicht absehbar sind. An der derzeitigen Anwendung der aktuell gültigen BayBO ändert dies nichts.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz vom 19.02.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Des Weiteren sind die Anmerkungen in der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 12.11.2020 zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 12.11.2020 im Zuge der formellen Beteiligung wurde durch den Bau-, Umwelt und Energieausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 gewürdigt. Hierauf wird verwiesen. Weitere Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten vom 19.02.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Die o.g. Grundstücke werden nicht als Altlastverdachtsflächen im ABuDIS geführt. Es könnten jedoch bei Grabungen Bodenschäden zum Vorschein kommen. Diese sind dem Landratsamt BGL sofort zu melden.

Auf die Einhaltung der DIN 19639 wird hingewiesen, in der konkrete Maßnahmen zur Verminderung schädlicher Bodenveränderungen beim Bauen und dem Bodenschutz auf Baustellen genannt werden. Sie ist anzuwenden, da die Eingriffsfläche mehr als 5000 m² beträgt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufnahme der DIN 19639 in den Hinweisen erfolgte im Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2021.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23
Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) vom
19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**6. Landratsamt Berchtesgadener Land, Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft
vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

**7. Landratsamt Berchtesgadener Land, S030 Verkehrsmanagement
vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen
Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit
Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Es erfolgt keine Äußerung.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht
erforderlich.

Beschluss:

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur
Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht
veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**8. Landratsamt Berchtesgadener Land, S030 Klimaschutzmanagement
vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen
Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit
Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Es erfolgt keine Äußerung.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht
erforderlich.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

9. Staatliches Bauamt Traunstein vom 15.02.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Wir weisen auf unsere Stellungnahme vom 23.03.2020 hin.

Stellungnahme vom 23.03.2020:

Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Staatsstraße 2104, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen etc.) oder Erschließung notwendig werden von der Stadt zu tragen sind.

Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2104 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 23.03.2020 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde durch den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss in seiner Sitzung am 23.09.2020 gewürdigt. Hierauf wird verwiesen. Weitere Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

10. Regierung von Oberbayern vom 04.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 05.11.2020 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin haben wir gebeten, den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, 7.1.6 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z) sowie des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungs-gesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts-, Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde, Rechnung zu tragen.

Die genannten Fachbehörden waren am Verfahren beteiligt. Die Planunterlagen wurden nach der letzten Beteiligung erneut geändert. U.a. wurden die grünordnerischen Festsetzungen ergänzt, die Festsetzungen zum Immissionsschutz überarbeitet, östlich der Straße „Sonnenfeld“ ein neues Teilbaugebiet MI 4 festgesetzt und die Begründung aktualisiert.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“, in der vorliegenden Fassung vom 19.01.2021, den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht, sofern den genannten raumordnerischen Belangen auch im derzeitigen Verfahrensschritt, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wird.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde sowie Untere Naturschutzbehörde wurden im Verfahren beteiligt. Stellungnahmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

der Fachbereiche 31 „Planen, Bauen, Wohnen“ sowie 33 „Naturschutz“ und des Arbeitsbereichs 3.2.1 „Immissionsschutz“ im Landratsamt Berchtesgadener Land liegen vor. Die in diesen Stellungnahmen vorgebrachten Einwände, Hinweise oder Anregungen werden im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahmen behandelt.

Die Planung steht Erfordernissen der Raumplanung grundsätzlich nicht entgegen. Die genannten berührten Belange finden Berücksichtigung.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

11. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 10.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen. Eine Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde liegt vor. Die in dieser Stellungnahme vorgebrachten Einwände, Hinweise oder Anregungen werden im Zuge der Behandlung der Stellungnahme der

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

höheren Landesplanungsbehörde behandelt. Darüber hinausgehende sachdienliche Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

12. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 16.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Frl-23826/2020 vom 05.11.2020 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 19.01.2021 berücksichtigt, weitere Ergänzungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Hinweis: Das Landratsamt Berchtesgadener Land,

Poststelle: poststelle@lra-bgl.de,
FB 32, Umwelt: samuel.zimmermann@lra-bgl.de,
FB41, Gesundheitswesen: gesundheitsamt@lra-bgl.de

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

erhalten Abdruck des Schreibens per E-Mail - mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls weitere Veranlassung.

Dieses Schreiben wird nur per Mail übermittelt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 05.11.2020 im Zuge der formellen Beteiligung wurde durch den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 gewürdigt. Weitere Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

13. Polizeiinspektion Bad Reichenhall vom 18.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ hat die Polizei grundsätzlich keine Einwände.

Das Gutachten sieht an der Einmündung Münchener Str./Sonnenfeld keine Probleme.

Aus hiesiger Sicht wird jedoch die Prüfung einer (zumindest kurzen) Linksabbiegespur auf der St 2104 angeregt, um den Verkehr auf der viel

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

befahrenen Münchener Str. nicht zu stark zu behindern, falls Fzg. ins Sonnenfeld abbiegen wollen

Diese kann evtl. durch die Verkürzung der bestehenden Linksabbiegespur Münchener-/Obere Feldstraße erreicht werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wird keine Änderung der verkehrsrechtlichen Anordnung im Bereich der Einmündung der Straße Sonnenfeld in die Münchener Straße begründet. Eine Anpassung der Abbiegespuren im Bereich Münchener Straße Ecke Schillerstraße auf der Münchener Straße fällt in die Zuständigkeit des Staatlichen Bauamtes Traunstein als Straßenbaulastträger. Die Anregung wird weitergeleitet.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

14. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 02.02.2021

Stellungnahme:

Hallo Frau Renner,

vielen Dank für die erneute Beteiligung an Ihren Bauleitplanungsverfahren „Georg-Wrede-Straße“ und „Sonnenfeld am Naglerwald“.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hält an der damals abgegebenen Stellungnahme fest.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Stellungnahme vom 22.10.2020:

„Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind hierbei nicht betroffen. Es werden keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.“

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

15. Gemeinde Ainring vom 03.02.2021

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

16. Gemeinde Bergheim vom 08.02.2021

Stellungnahme:
Keine Äußerung

Abwägung:
Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:
Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

17. Kreisbrandrat Josef Kaltner vom 06.02.2021

Stellungnahme:
Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Renner,

Belange der Feuerwehr sind nicht betroffen, es ergeht keine Stellungnahme. Erwähnen möchte ich die hervorragende Kenntnismachung der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen in der Planung.

Das erleichtert die Bearbeitung doch erheblich! Danke hierfür!

Abwägung:
Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Bereich Forsten vom
17.02.2021**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr Anschreiben vom 27.01.2021 (Az.: 6102.0.11) nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Gegenüber unserer Stellungnahme vom 01.04.2020 (Az. 4612-14-1-5) haben sich keine Änderungen ergeben. Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erteilt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ das Einvernehmen, sofern unser Hinweis auf ein etwaiges Park- bzw. Halteverbot entlang des geplanten Randstreifens zum Naglerwald auf Flur-Nr. 1764/0 (→ Verkehrssicherungspflicht) Beachtung findet.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) sind Haltverbote zur Erfüllung einer zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht nicht vorgesehen. Ein absolutes Haltverbot darf nur in dem Umfang angeordnet werden, in dem die öffentlich-rechtliche Verkehrssicherheit (Gefahr vor Unfällen im Straßenverkehr), die Flüssigkeit des Straßenverkehrs oder der öffentliche Personennahverkehr es erfordert (VwV-StVO zu Zeichen 283). Ein eingeschränktes Haltverbot ist dort anzuordnen, wo das Halten die Sicherheit und Flüssigkeit des Straßenverkehrs zwar nicht wesentlich beeinträchtigt, das Parken jedoch nicht zugelassen werden kann, ausgenommen für das Be- und Entladen sowie das Ein- und Aussteigen (VwV-StVO zu Zeichen 286).

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Weitere Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Der vorliegende Entwurf zur 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 26.02.2021 (**siehe Anlage 1**) mit der Begründung in der Fassung vom 26.02.2021 (**siehe Anlage 2**) wurden auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen nicht geändert bzw. nicht ergänzt.

Es erfolgen lediglich redaktionelle Änderungen der Verfahrensvermerke, des Plankopfs und der Begründung.

Der Entwurf der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 26.02.2021 sieht folgende Konzeption vor:

- Art der baulichen Nutzung:
Im nördlichen Bereich zur Münchener Straße wird westlich der Straße Sonnenfeld ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Die östlich der Straße Sonnenfeld gelegene Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 270/2 Gemarkung Freilassing wird, abweichend von dem vorherigen Entwurf im Bebauungsplan als MI festgesetzt.
Südlich anschließend bzw. auf der Westseite der Straße Sonnenfeld wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.
- Maß der baulichen Nutzung:
Im MI sind absolute Werte der Grundfläche und der Geschoßfläche festgesetzt. Im WA ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,65 vorgesehen. Die Höhe der baulichen Anlagen im MI und WA wird über die Regelung der Oberkante des

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

fertigen Fußbodens im Erdgeschoss im Verhältnis zur Erschließungsstraße festgesetzt. Die vorgesehene Geschoßigkeit im MI an der Münchener Straße ist mit 5 Vollgeschoßen vorgesehen. Das südliche MI und das angrenzende WA ist mit zwei Vollgeschoßen vorgesehen.

- Stellplätze:
Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen werden im Bereich des MI und des WA festgesetzt.
- Erschließung:
Die öffentliche Verkehrsfläche wird festgesetzt. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten werden im Bebauungsplan geregelt. Im Bereich des Naglerwaldes werden Fuß- und Radwege festgesetzt.
- Wald:
Die enthaltene Teilfläche des Naglerwaldes wird als Wald festgesetzt. Die Teilfläche wird als Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 26.02.2021 (**siehe Anlage 1**) mit Begründung in der Fassung vom 26.02.2021 (**siehe Anlage 2**) zu billigen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 26.02.2021 (siehe Anlage 1) mit Begründung in der Fassung vom 26.02.2021 (siehe Anlage 2).

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sowie deren Prüfung und Abwägung führen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes. Es werden lediglich redaktionelle Anpassungen der Verfahrensvermerke, des Plankopfs und der Begründung vorgenommen. Diese sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.02.2021 (**siehe Anlage 1**) mit Begründung in der Fassung vom 26.02.2021 (**siehe Anlage 2**) eingearbeitet.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Da lediglich redaktionelle Anpassungen der Verfahrensvermerke, des Plankopfs und der Begründung vorliegen, ist eine erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.02.2021 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB sowie Art. 81 BayBO die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 26.02.2021 mit Begründung in der Fassung vom 26.02.2021 sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ bestehend aus der Planzeichnung, den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen als Satzung. Die Begründung zur 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am

Naglerwald“ in der Fassung vom 26.02.2021 wird gebilligt. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen den Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|--|
| <p>2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Georg-Wrede-Straße" an der Georg-Wrede-Straße zwischen Schlenkenstraße und Rupertussteg;</p> <p>a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB;</p> <p>b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;</p> <p>c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</p> |
|--|

Mit Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.07.2011 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ im Bereich an der Georg-Wrede-Straße zwischen Schlenkenstraße und Rupertussteg beschlossen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Anlass dafür waren neben dem kurz zuvor erfolgten Erwerb der nördlich der Straße gelegenen Grundstücke von der DB AG und der damit möglichen Verbesserung der Erschließung durch den Bau der Georg-Wrede-Straße, den bereits länger zurückliegenden Bauanfragen für Grundstücke südlich der Straße auch die Errichtung eines Kindergartens südlich der Georg-Wrede-Straße. Nach Errichtung des Kindergartens besteht nun unter anderem die Vorsehung von Erweiterungsmöglichkeiten des Kindergartens als Ziel des Bebauungsplanes.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigte in seiner Sitzung vom 19.01.2021 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.01.2021 mit Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 und beschloss die verkürzte und eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB.

a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2021 und die Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 lagen gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, 03.02.2021, bis einschließlich Freitag, 19.02.2021, im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 03.02.2021, bis einschließlich Freitag, den 19.02.2021, gingen 2 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 17.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung als anerkannter Naturschutzverband und nimmt wie folgt Stellung:

Der BN hält seine Stellungnahme vom 02.11.2020 aufrecht und verweist nochmal auf nachstehende Aussage zum Erhalt der bestehenden Seitenrampe.

Auf dem nördlich der Georg-Wrede-Straße gelegenen Grundstück befindet sich noch eine intakte Seitenrampe für Bahnverladung. Diese Rampe sollte weiterhin erhalten werden und frei zugänglich sein, um weiterhin oder zukünftig Güter auf die Schiene verlagern zu können. Die Flur-Nr. 976/30 ist daher nicht von Bahnbetriebszwecken freizustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung vom 19.01.2021 durch den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss gewürdigt. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stellte Folgendes fest:

„Das Grundstück mit der Fl.Nr. 976/29 ist aufgrund seiner Lage grundsätzlich für eine Nutzung im Zusammenhang mit Bahnverladung prädestiniert. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 976/30 liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und seine eisenbahnrechtliche Widmung obliegt dem Eisenbahnbundesamt.“

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 18.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung im Rahmen der o.g. Verbandsanhörung bedanken wir uns recht herzlich. Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen liegen seitens des Landesfischereiverbandes Bayern e.V. keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vor.

Mit freundlichen Grüßen,

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

•

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2021 um Stellungnahme gebeten:

Behörden und Träger öffentlicher Belange	liegt vor	nicht vor	keine Stn	abweichende Frist bis	mit Schreiben vom
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	X				04.02.2021
Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18		X			
Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern		X			
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18	X				10.02.2021
Wasserwirtschaftsamt Traunstein	X				17.02.2021
Staatliches Bauamt Traunstein	X				15.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31, z. Hd. Frau Haupt	X			22.02.2021	19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz)		X			
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Bodenschutz)	X				19.02.2021

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 41 Gesundheitswesen (Gesundheitsschutz, Wasserqualität, Hygiene)	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 11 Amt für Kinder, Jugend und Familie	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Verkehrsmanagement im Büro des Landrats	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Klimaschutzmanagement im Büro des Landrats	X				19.02.2021
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 2 Finanzmanagement, Liegenschaften	X				19.02.2021
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten	X			22.02.2021	17.02.2021
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X			
Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München	X				12.02.2021
Bayernwerk AG		X			
DB Energie GmbH		X			
Deutsche Telekom Technik GmbH		X			
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG		X			
Stadtwerke Freilassing		X			
DB Netz AG		X			
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd	X				18.02.2021
Salzburger Flughafen GmbH		X			
Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X				06.02.2021
Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann		X			
PI Bad Reichenhall, z. Hd. Daniel Bäßler		X			

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Städt. Kindergarten „Sonnenschein“, z. Hd. Cornelia Tolks		X			
Handwerkskammer für München und Oberbayern		X			
Industrie- und Handelskammer , für München und Oberbayern	X				05.02.2021
Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice Gmbh	X				16.02.2021
Gemeinde Ainring	X				03.02.2021
Gemeinde Bergheim	X				08.02.2021
Gemeinde Saaldorf-Surheim	X				02.02.2021
Gemeinde Wals Siezenheim		X			
Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr		X			
Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie		X			

Im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB gingen 24 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen vom 19.02.2021

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Stellungnahme:

Der Sachverständige (Büro Dr. Behringer) kommt in dem Gutachten zur orientierenden Untersuchung vom 11.01.2021 zu der Einschätzung, dass hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung erhärtet wurde. Zudem ist eine erhebliche Grundwasserverunreinigung aus den belasteten Bereichen des betroffenen Grundstückes Flur-Nr. 976/29 zu besorgen. Es ist daher derzeit nicht geklärt, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Diese Fragestellungen sind jedoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und zum Gegenstand des Abwägungsvorgangs zu machen. Eine ungesteuerte

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Verlagerung dieser Problematik auf ein ggf. nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren (ggf. auch in Form eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens) ist nicht zulässig, da dies dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung entgegenstehen würde. Die textlichen Festsetzungen D.1.9 reichen daher nicht aus, um diese Problematik zu lösen.

Möglichkeiten der Überwindung:

Es ist eine Abarbeitung der Problematik i.R.d. Bauleitplanverfahrens erforderlich. Wir verweisen hierzu auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, beschlossen am 26.09.2001. Gerne übersenden wir Ihnen diesen bei Bedarf.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen stellt fest, dass eine erhebliche Grundwasserverunreinigung aus den belasteten Bereichen des betroffenen Grundstücks Flur-Nr. 976/29 zu besorgen ist und somit derzeit noch nicht geklärt sei, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Gutachten sowie eingeholten ergänzenden Stellungnahmen sowohl zum Wirkungspfad Boden – Mensch als auch zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser bereits sehr weitreichende Informationen hinsichtlich des Grades der Kontamination, der Frage nach einer hiervon ausgehenden Gefährdung für die im Bebauungsplan festzusetzende Nutzung sowie der eventuellen Sanierungsmöglichkeiten enthalten.

Zum Wirkungspfad Boden – Mensch:

In dem Bericht des Sachverständigenbüros Dr. Behringer über die orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen 109 & 112 (FL.-N R.: 976/29) vom 11.1.2021 stellt der Sachverständige die Befunde aus insgesamt neun Probebohrungen auf den Altlastenverdachtsflächen dar. Dabei stellt der Sachverständige an den Mischproben aus insgesamt fünf Bohrstellen eine leichte Überschreitung der Prüfwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch für Gewerbeflächen von PAK16 bzw. Benzoapyren fest. Lediglich in der Bodenprobe B3 stellt der Sachverständige eine ca. 7-fache Prüfwertüberschreitung des Werts für Benzoapyren fest (vgl. S. 10 d. Gutachtens).

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Zusammenfassend kommt der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass die Schadstoffbelastung auf Auffüllungen im Tiefenbereich von Ziffern 0 - 1,2 m unter Geländeoberkante (GOK) zurückzuführen sind.

Zu dem von den Altlasten ausgehenden Gefährdungsgrad des Schutzgutes Mensch stellt der Sachverständige fest, dass durch die Schadstoffführung in den oberflächlichen Auffüllungen eine Gefährdung dieses Schutzgutes nicht ausgeschlossen sei. Es liege insoweit eine schädliche Bodenveränderung vor. Zur Verhinderung der Gefährdung seien weiterführende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung und baulichen Umgestaltung erforderlich. (vgl. S. 15/16 d. Gutachtens). Für das weitere Vorgehen schlägt der Sachverständige einen Totalaushub der oberflächlichen Auffüllungen im Zuge der Neubebauung der Flächen, gegebenenfalls einhergehend mit einer Flächenversiegelung zum Schutz vor Schadstoffaufnahme (vgl. S. 18 d. Gutachtens), vor.

Entgegen der Stellungnahme muss nicht von einem Defizit in der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden. So liegt einerseits das Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Mensch der festgestellten Schadstoffbelastung relativ klar auf der Hand und es sind andererseits erforderliche Maßnahmen benannt (Totalaushub der Auffüllungen im Zuge der Neubebauung), durch welche diese Gefährdung beseitigt werden kann.

Zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser:

Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser stellt das Gutachten aufgrund der sogenannten Stufe-1-Wert Überschreitungen für PAK und BTEX im Grundwasser im Untersuchungsgebiet gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 eine erhebliche Grundwasserverunreinigung fest. Demnach sei von einer flächigen Verunreinigung im Bereich des Untersuchungsgebiets auszugehen (vgl. S. 17 d. Gutachtens).

Als Handlungsempfehlung rät der Sachverständige hierzu einer detaillierten Untersuchung der Belastungsverhältnisse des Grundwassers sowie zur Errichtung von 3 - 4 Grundwassermessstellen im Anstrom- bzw. Abstrombereich des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse soll dann auf den tatsächlichen Ursprung der Belastung sowie auf die dann weiter notwendigen Maßnahmen rückgeschlossen werden. Konkrete Sanierungsmaßnahmen schlägt der Sachverständige hier nicht vor.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang jedoch auch die fachgutachterliche Stellungnahme der Bau- und Umweltconsulting

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Rosenheim GmbH vom 1.3.2021.

Die anhand der vorliegenden Beprobung festgestellten Grundwasserbelastungen seien demnach im Hinblick auf die erhebliche Verunreinigung zwar kritisch zu bewerten, jedoch würden die Verunreinigungen mit hinreichender Sicherheit nicht durch die Auffüllungen im Baufeld verursacht (vgl. S. 10 d. gutachterl Stellungnahme). Vielmehr lasse die vorhandene Datengrundlage den fundierten Rückschluss dahingehend zu, dass die festgestellten Belastungen des Grundwassers im Zustrom der überplanten Fläche erfolgten.

Ferner seien weiterführende Untersuchungen im Sinne des Grundwassermonitorings zwar sinnvoll, würden aber aus Sicht des Sachverständigen nicht zu einem weiterführenden Erkenntnisgewinn im Hinblick auf die zukünftige Bebauung und mögliche Sanierung der Auffüllungen führen. Der vorgeschlagene Totalaushub der Auffüllungen im Rahmen der Bautätigkeiten würde insoweit allenfalls zu einer Verbesserung der Ist-Situation führen.

Somit besteht unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Stellungnahme der Bau- und Umwelt Consulting Rosenheim GmbH vom 1.3.2021 auch zum Wirkungspfad Boden - Grundwasser kein Defizit in der Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Tatsachen für die Überplanung des untersuchten Gebiets.

Nach Verständnis der gutachterlichen Feststellungen ist nicht davon auszugehen, dass eine Sanierung des Grundwassers durch eine Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans unmöglich gemacht, erschwert oder verteuert wird, da die festgestellten Grundwasserverunreinigungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht von den Bodenverunreinigungen in dem überplanten Gebiet stammen.

Nach den oben getroffenen Feststellungen ist für den Wirkungspfad Boden - Mensch klar, dass der Nutzung der untersuchten Fläche als Gewerbegebiet derzeit eine Altlastenbelastung des Bodens entgegensteht, von welcher eine mögliche Gefährdung des Schutzgutes Mensch ausgeht. Eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet ist somit nicht ohne eine Sanierung des Bodens im Wege des Totalaushubs der vorhandenen Auffüllungen auf den zu bebauenden Flächen möglich. Dies ist Bestandteil des Abwägungsvorgangs.

Mittels Festsetzung im ausgelegten Bebauungsplanentwurf wurde bereits

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

sichergestellt, dass eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet nicht ohne eine Sanierung des auf den zu bebauenden Flächen möglich ist.

Anders als vom Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen dargelegt, ist eine Weiterführung der Bauleitplanung möglich, wenn sich das Gefährdungspotential durch Sanierungsmaßnahmen beheben, die Gefahr im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren oder einem vorgeschalteten Sanierungsverfahren beseitigen lässt und andere Regelungen außerhalb des Bebauungsplans oder tatsächlich sichergestellt ist, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert worden ist.

Im einschlägigen Schrifttum wird vertreten, dass in Fällen, in denen die Bodenkontamination zwar ein Gefährdungspotenzial für die künftige Nutzung darstellt, sich dieses jedoch durch Sanierungsmaßnahmen beheben lässt, Festsetzungen über die bauliche Nutzung gleichwohl zulässig sind, sofern sich die Gefahr im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren oder einem vorgeschalteten Sanierungsverfahren beseitigen lässt (vgl. auch Schink in NJW 19 90, 351 ff, 356).

Entsprechend der vorangegangenen Feststellungen ist eine Behebung der Bodenkontamination möglich. Diese Behebung kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren oder einem diesem vorgeschalteten Sanierungsverfahren beseitigt werden. Auf Grund dessen ist eine Festsetzung einer baulichen Nutzung möglich.

Der Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 hält eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens möglich, wenn durch Regelungen außerhalb des Bebauungsplanes oder tatsächlich sichergestellt ist, dass vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung die Bodenbelastung saniert worden ist (vgl. S. 11 d. Mustererlasses).

Die zu überplanenden Flächen befinden sich nach wie vor im Eigentum der Stadt Freilassing. Zur tatsächlichen Sicherung, dass vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird, fasst der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss dahingehend einen Beschluss, dass vor Veräußerung oder Bebauung des Grundstücks weitergehende Sanierungsuntersuchungen sowie die Erstellung einer Sanierungsplanung im Sinne von § 13 Abs. 1 BBodSchG veranlasst und die Sanierung entweder selbst vorgenommen oder diese vor Veräußerung einem Erwerber eines der betroffenen Grundstücke zur Auflage gemacht

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

wird. Auf diesem Wege wird im Sinne des Mustererlasses auch tatsächlich sichergestellt, dass die Bodenbelastung vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung saniert wird.

Wie vorstehend dargelegt, ist hinsichtlich der festgestellten Kontaminierung des Grundwassers nicht zu erwarten, dass Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst zu deren Beseitigung führen. Andererseits ist auch nicht zu erwarten, dass durch die festzusetzende bauliche Nutzung als Gewerbegebiet entsprechende Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Grundwasserqualität erschwert, verteuert oder unmöglich gemacht werden. Im Gegenteil kann durch eine vorgeschaltete Bodensanierung mittels Totalaushub der kontaminierten Auffüllungen auf den betroffenen Flächen im Vorfeld einer Bebauung weitgehend sichergestellt werden, dass das Grundwasser nicht durch Schadstoffe kontaminiert wird, welche sich im Boden der betroffenen Flächen befinden. Eine Festsetzung einer baulichen Nutzung verhindert entsprechend nicht die Sanierung.

Die textlichen Festsetzungen D.1.9 werden auf Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes geändert bzw. ergänzt. Der zweite Absatz wird wie folgt ergänzt:

„Es besteht daher die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, bereits im Vorfeld baurechtlicher Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials und gegebenenfalls erforderlicher Vorsorge-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzulegen. Im Zuge der weitergehenden Detailuntersuchungen ist festzustellen, durch welche Maßnahmen im Einzelfall eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch im Rahmen der festgesetzten baulichen Nutzung ausgeschlossen werden kann.“

Ferner wird auf Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes folgender Absatz ergänzt:

„Eine Nutzung des Grundwassers am Standort für zum Beispiel Heiz- und Kühlzwecke (oberflächennahe Geothermie), Brauchwasserbrunnen (z. B. Gartenbrunnen für Bewässerung) oder Nutzung des Grundwassers zu gewerblichen Zwecken ist aufgrund der Schadstoffbelastung derzeit nicht möglich.“

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321
Umweltschutz vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

In Ergänzung zur letztmaligen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung kann nach Vorlage der aktuellen Planunterlagen aus fachtechnischer Sicht nachfolgendes im Rahmen der erneuten verkürzten Behördenbeteiligung mitgeteilt werden.

Zwischenzeitlich wurde das Gutachten zum Schallimmissionsschutz überarbeitet und für die in der Stellungnahme der DB AG vorgebrachten Belange (Erschütterungen, elektromagnetische Felder und Luftthygiene) zusätzliche Gutachten bzw. Stellungnahmen beigelegt.

In der schalltechnischen Untersuchung des IB Hooock & Partner SV PartG mbB v. 15.01.21 werden die Belange Gewerbe- und Verkehrslärm betrachtet. Dabei wurden die sehr hohen Kontingente für die Tagzeit, wie in der letztmaligen Stellungnahme als Hinweis formuliert, nun entsprechend herabgesetzt bzw. angepasst und darüber hinaus auch auf die Festsetzung der nochmals höheren Zusatzkontingente verzichtet; stattdessen wird auf die Immissionsorte im Teilbereich MI1 bzw. MI2 des Planungsgebiets südlich der Georg-Wrede-Straße abgestellt. Weiter wird in der schalltechnischen Untersuchung vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung unter Rückgriff auf die DIN 18005-1 (Ziff. 5.2.3) eine externe Gliederung angestrebt; dazu wird das Plangebiet „Kesselpoint“ bzw. ein Teilbereich daraus herangezogen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Zu den Ausführungen hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen sind keine relevanten Änderungen bzw. Anpassungen ersichtlich. Lediglich der in der Vergangenheit in Erwägung gezogene zusätzliche Lärmschutz an der Bahnanlage für den KIGA wurde unter Ziff. 6.3.2 zumindest angesprochen.

Zu den von der DB AG vorgebrachten Belangen:

1. Im vorgelegten Gutachten zu den Erschütterungsmissionen des IB BEKON GmbH v. 13.01.21 kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Vorgaben (insbesondere DIN 4150 Teil 2 und 3 sowie der TA Lärm) eingehalten werden bzw. hier nicht relevant sind und im Bebauungsplan daher keine diesbezüglichen Anforderungen zu stellen sind.
2. Im Gutachten zu den elektromagnetischen Felder des IB TÜV Süd Industrie Service GmbH v. 05.01.21 kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Vorgaben der 26. BImSchV eingehalten werden und im Bebauungsplan daher keine diesbezüglichen Anforderungen zu stellen sind.
3. In der lufthygienischen Stellungnahme des IB Möhler+Partner Ingenieure AG v. 11.01.21 kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass von dem nördlich angrenzenden Schienenverkehr keine gesundheitsgefährdenden Luftschadstoffbelastungen ausgehen und die Vorgaben der 39. BImSchV sicher eingehalten werden; im Bebauungsplan sind daher keine diesbezüglichen Anforderungen zu stellen.

Die Ergebnisse bzw. die Vorschläge für die Satzung, Begründung und Hinweise sowie der Plandarstellungen aus der schalltechnischen Untersuchung sowie der Untersuchungen zu den von der DB AG vorgebrachten Belangen wurden bereits in die Bebauungsplanunterlagen entsprechend eingearbeitet. Zusätzlich sind auch Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 3.6.2 hinsichtlich des Belangs Fluglärm enthalten und als Fazit ausgeführt, dass außerhalb der im Regionalplan der Region 18 gekennzeichneten Lärmschutzbereiche keine Untersuchungen und Wertungen notwendig sind; daher ergibt sich lt. Begründung keine Notwendigkeit von entsprechenden Festsetzungen bzw. keine Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen daher keine grundlegenden Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Georg-Wrede-Straße“ der Stadt Freilassing. Auf die Stellungnahmen im Rahmen der letztmaligen Beteiligungen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

wird hingewiesen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen im Rahmen der letztmaligen Beteiligungen wurden bereits in den Sitzungen vom 23.09.2020 und 19.01.2021 durch den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss gewürdigt. Gemäß der damaligen Abwägung wurden die vorgebrachten Belange berücksichtigt und Vorschläge für den Bebauungsplanentwurf und die Begründung bereits in die Bebauungsplanunterlagen entsprechend eingearbeitet.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen vom 19.02.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Allgemein:

1. Innerhalb des sehr kurzen Zeitraumes zur Stellungnahme ist eine fachlich vertiefte Beurteilung der beigefügten Unterlagen nicht leistbar.

Verfahren:

2. Die Punkte 1 und 2 unserer Stellungnahme vom 09.11.2020 gelten weiterhin uneingeschränkt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Inhalt:

3. Der Punkt 5 unserer Stellungnahme vom 09.11.2020 gilt weiterhin uneingeschränkt. Darüber hinaus dürfen wir ergänzend anmerken: Die Festsetzung eines „MI“ im Bestand wird seitens der Stadt wie folgt gerechtfertigt: „der notwendige Anteil der gewerblichen Nutzung würde durch den Kindergarten und die vorhandenen Gewerbebetriebe erreicht“ (vgl. Abwägung, Seite 69). Nähere Erläuterungen hierzu enthält die Begründung allerdings nicht. Aus dem Bestand lässt sich faktisch kein Mischgebiet ableiten. Zum einen begründet der neue Kindergarten keinen gewerblichen Anteil i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO und zum anderen befindet sich in den drei bestehenden Anwesen im Plangebiet des „MI“ ausschließlich Wohnnutzung. Nur im erdgeschossigen Garagennebengebäude, bezeichnet mit HsNr. 39 (dem Wohnhaus 41 zugeordnet) befindet sich ein kleines, leerstehendes Büro für eine freiberufliche Tätigkeit. Aber auch diese freiberufliche Tätigkeit dürfte keinen gewerblichen Anteil i.S.d. § 6 BauNVO begründen. Die beabsichtigte Festsetzung zur Nutzungsart dürfte folglich rechtlich angreifbar sein und somit ins Leere laufen (Stichworte: Gebietserhaltung, Schutzwürdigkeit, „Etikettenschwindel“). Um ein Mischgebiet tatsächlich begründen zu können, wäre der Umgriff des „MI“ so zu wählen, dass entweder tatsächlich ein gewerblicher Anteil (mind. 40 %) im Bestand vorhanden ist oder dass sich dieses Mischverhältnis nach realistischer Betrachtungsweise tatsächlich im Plangebiet umsetzen lässt. Ist bereits die festgesetzte Nutzungsart angreifbar, läuft der Bebauungsplan Gefahr, in seiner Gesamtheit obsolet zu sein.
4. Der Punkt 7 unserer Stellungnahme vom 09.11.2020 gilt weiterhin uneingeschränkt. Eine lediglich teilweise Begradigung der Linie zur planlichen Festsetzung 7.2 ändert nichts an der Tatsache, dass ein Vollzug nicht möglich sein dürfte.
5. Es ist nicht ersichtlich, wie die GRZ und GFZ hins. der Gebäude berechnet werden soll, die sich über mehrere Flurnummern erstrecken (z.B. HausNr. 39 auf Fl.Nr. 987/6 und 987/7). Diese Diskrepanz führt regelmäßig dazu, dass ein Bebauungsplan diesbezüglich nicht vollziehbar ist.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Redaktionell:

6. Der Punkt 13 unserer Stellungnahme vom 09.11.2020 wird weiterhin als Anregung vorgebracht. Eine Korrektur erscheint nicht erfolgt zu sein.
7. In der Präambel sollte auch der Rechtsstand der BayBO angegeben werden.
8. Der Verweis unter D.1.9 müsste wohl „B.8.1“ lauten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Die Dauer der erneuten Beteiligung wurde verkürzt. Der Zeitraum der Frist wurde mit 17 Tagen vorgesehen. Die im Vergleich zur formellen Beteiligung angepassten Passagen des Bebauungsplanentwurfes wurden auf Grundlage von Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung angepasst. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt, die lediglich eine Äußerung zu den geänderten Passagen des Planentwurfs zulässt, die zur leichteren Lesbarkeit im Planentwurf kenntlich gemacht wurden. Die Änderungen sind keine die Grundzüge der Planung erheblich überschreitenden Anpassungen. Die übrigen Passagen waren der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden bereits aus der frühzeitigen und formellen Beteiligung hinreichend bekannt, sodass das wesentliche Abwägungsmaterial bereits ermittelt und vermittelt werden konnte. Die Abweichung von der gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Monatsfrist wird auf Grund der vorgenannten Umstände als angemessen betrachtet. Grundsätzlich war eine angemessene Beteiligung möglich.

Zu 2.: Die Stellungnahme vom 09.11.2020 im Zuge der formellen Beteiligung wurde durch den Bau-, Umwelt und Energieausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 gewürdigt. Hierauf wird verwiesen. Geänderte Umstände im Vergleich zur Sitzung am 19.01.2021, die eine anderweitige Beurteilung erfordern, liegen nicht vor.

Zu 3.: Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Zielvorstellung ist nicht die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes in der zentralen und gut angebundenen Lage wird die Schaffung von Wohnraum und gewerblich genutzten Flächen ermöglicht. Die Nutzungen sind zur Belebung des Gebietes und zur Schaffung einer breiteren Nutzungsmischung gewollt und ermöglichen die Schaffung von nachgefragten kleinteiligen gewerblichen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Einheiten. Daher wird mit der Ausweisung des Mischgebietes eine Stärkung der gewerblichen Nutzungen in dieser Lage angestrebt.

Aufgrund der in der Realität bisher geringfügig anzutreffenden Gewerbenutzungen und überlastigen Wohnnutzung im südlichen Teil des Plangebietes werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Bereich die bestehende Nutzungsstruktur im Bestand aufgegriffen und insbesondere auch Möglichkeiten für die zukünftige gewerbliche Entwicklung oder auch Erweiterung bestehender Betriebe geschaffen. Folglich ist die Festsetzung eines MI bereits aktuell als auch zukünftig städtebaulich begründbar. Darüber hinaus bildet die Festsetzung des Mischgebietes die angrenzenden festgesetzten Nutzungsarten und Nutzungsstrukturen im weiteren westlichen und östlichen Verlauf ab. Entsprechend wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes das städtebauliche Ziel in diesem Bereich verfolgt, die Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu stärken. Ausgeschlossen werden lediglich gewerbliche Nutzungen die auf Grund ihrer Typik das Wohnen stören könnten (Tankstellen und Vergnügungsstätten) oder einen hohen Flächenverbrauch (Gartenbaubetriebe und sportliche Zwecke) aufweisen und in dieser zentralen Lage nicht realisiert werden könnten. Ferner werden zum Schutz der Innenstadtlage Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Mit der gewählten Festsetzung und dem Ausschluss von einzelnen Nutzungen kann die städtebauliche Zielvorstellung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in dieser Lage in Einklang gebracht werden.

Die Umsetzbarkeit der Festsetzung eines Mischgebietes erscheint im Zuge der Stadt bekannten durch die Eigentümer vorgesehenen Nachverdichtung des Bereiches gegeben.

An der Festsetzung eines Mischgebietes wird deshalb festgehalten. Die Begründung wird auf Grundlage der Stellungnahme überprüft und angepasst.

Zu 4.: Die Zonierung des Mischgebiets wurde dahingehend geändert, dass die Grenzlinie zwischen beiden Zonen nicht mehr exakt der berechneten 64 dB(A) – Isolinie während der Tagzeit zum Verkehrslärm entspricht, sondern zur besseren Lesbarkeit weitestgehend begradigt wurde. Eine weitere Begradigung erscheint unter Berücksichtigung von Eigentumsrechten und immissionsschutzrechtlichen Notwendigkeiten nicht weiter vertretbar. Eine Lesbarkeit ist in ausreichendem Maße gegeben und erscheint unter Berücksichtigung aktuell gegebenen technischen Möglichkeiten gut umsetzbar.

Zu 5.: Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und der

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 19 und 20 BauNVO ist in der BauNVO abschließend geregelt. Eine Erläuterung der Berechnung erscheint im Rahmen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Anders als in der Stellungnahme vom 19.02.2021 ist die Größe des Grundstückes bzw. von Grundstücken und die Lage der Grundstücksgrenzen für die Berechnung der GRZ und GFZ nicht vordergründig maßgeblich. Vielmehr ist die Größe des Baugrundstückes eine wesentliche Bestimmungsgröße. Zwar wird in der Regel das Grundstück in grundbuchrechtlichem Sinne (Buchgrundstück) herangezogen, aber sobald dieses in seiner Maßgeblichkeit widerlegt ist, ist das Baugrundstück heranzuziehen.

Da Festsetzungen im Bebauungsplan zunächst aus städtebaulichen Gründen getroffen werden, die zunächst unabhängig von Grundstücksgrenzen bestehen, und auch keine Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB besteht Grundstücksgrenzen mittels Bebauungsplan anderweitig zu regeln, sind die Darstellungen von Grundstücken im Bebauungsplan als Hinweis nachrichtlich übernommen. Als Instrument zur Neuregelung von Grundstücksgrenzen wäre beispielsweise ein Umlegungsverfahren möglich. Für eine Veränderung der Eigentümerstruktur durch bodenordnende Maßnahmen wird jedoch keine Notwendigkeit erkannt.

Bei dem hier vorliegenden Fall handelt es sich um zwei aneinandergrenzende Buchgrundstücke mit demselben Eigentümer, deren trennende Grundstücksgrenze durch ein Gebäude überbaut ist. Grundsätzlich bestünde in einem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit diese beiden Grundstücke als ein Baugrundstück zu betrachten. Sofern bei einem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren allerdings die Notwendigkeit einer Vereinigung erachtet würde, können zuvor bodenordnende Maßnahmen getroffen werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan verhindern keine der dargestellten Varianten. Eine Klärung des Sachverhaltes auf der Ebene der Bauleitplanung ist hingegen auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis wird von III.1.1.6 auf III. 1.1.7 korrigiert.

Zu 7.: Auf die Nennung des Rechtsstands der BayBO in der Präambel wird verzichtet. Eine Notwendigkeit besteht nicht. Unter anderem wird darauf verzichtet, da die Rechtsfolgen der Nennung des Rechtsstands aktuell nicht absehbar sind. An der derzeitigen Anwendung der aktuell gültigen BayBO ändert dies nichts.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis wird von D.8.1 auf B. 8.1 korrigiert.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen vom 19.02.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Georg-Wrede-Straße“. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind zu berücksichtigen.

Der Ausgleichsbedarf von 3550 m² wurde auf dem Ökokonto mit der Fl. Nr. 1772/116 Gem. Freilassing abgebucht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwände werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur

Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322
Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Der Sachverständige kommt in dem Gutachten zur orientierenden Untersuchung vom 11.01.2021 zu der Einschätzung, dass hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung erhärtet wurde. Zudem ist eine erhebliche Grundwasserverunreinigung aus dem belasteten Bereichen des betroffenen Grundstückes Flur-Nr. 976/29 zu besorgen.

Zur abschließenden Abklärung, ob eine schädliche Bodenverunreinigung vorliegt, ist eine Detailuntersuchung für das Grundstück 976/29 erforderlich. Diese kann aufgrund der deutlichen Ergebnisse, die inzwischen Vorliegen, evtl. mit einer Sanierungsunter-suchung einhergehen.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit der Fläche ist nach unserer Auffassung zunächst zu klären, ob und wie die Bodenbelastung und die Grundwasserbelastung saniert werden kann. Im Bebauungsplan ist auf den Altlastenverdacht und die noch notwendigen Sanierungsmaßnahmen hinzuweisen.

Eine Nutzung des Grundwassers am Standort für z.B. Heiz- und Kühlzwecke (oberflächennahe Geothermie), Brauchwasserbrunnen (z.B. Gartenbrunnen für Bewässerung) oder zu gewerblichen Zwecken ist aufgrund der Schadstoffbelastung derzeit nicht möglich.

Da das Gesundheitsamt wegen der angespannten Pandemiesituation derzeit

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

keine Stellungnahme abgeben kann (vgl. unten), ist hinzuzufügen, dass unsererseits eine Detailuntersuchung gem. § 9 Abs. 2 BBodSchG für die Wirkungspfade Boden – Gewässer und Boden – Mensch durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG gefordert wird. Es ist eine Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden – Gewässer und Boden – Mensch in der Detailuntersuchung abzugeben.

Darüber hinaus ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Arbeitsbereich 322 Wasserrecht Bodenschutz Altlasten fordert ausdrücklich eine „Detailuntersuchung“ des Grundstücks 976/29 zur abschließenden Abklärung, ob eine schädliche Bodenverunreinigung vorliegt. Es sei vorab zu klären, ob und wie die Bodenbelastung und die Grundwasserbelastung saniert werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Gutachten sowie eingeholten ergänzenden Stellungnahmen sowohl zum Wirkungspfad Boden – Mensch als auch zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser bereits sehr weitreichende Informationen hinsichtlich des Grades der Kontamination, der Frage nach einer hiervon ausgehenden Gefährdung für die im Bebauungsplan festzusetzende Nutzung sowie der eventuellen Sanierungsmöglichkeiten enthalten.

Zum Wirkungspfad Boden – Mensch:

In dem Bericht des Sachverständigenbüros Dr. Behringer über die orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen 109 & 112 (FL.-N R.: 976/29) vom 11.1.2021 stellt der Sachverständige die Befunde aus insgesamt neun Probebohrungen auf den Altlastenverdachtsflächen dar.

Dabei stellt der Sachverständige an den Mischproben aus insgesamt fünf Bohrstellen eine leichte Überschreitung der Prüfwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch für Gewerbeflächen von PAK16 bzw. Benzoapyren fest.

Lediglich in der Bodenprobe B3 stellt der Sachverständige eine ca. 7-fache Prüfwertüberschreitung des Werts für Benzoapyren fest (vgl. S. 10 d. Gutachtens).

Zusammenfassend kommt der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass die Schadstoffbelastung auf Auffüllungen im Tiefenbereich von Ziffern 0 - 1,2 m

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

unter Geländeoberkante (GOK) zurückzuführen sind.

Zu dem von den Altlasten ausgehenden Gefährdungsgrad des Schutzgutes Mensch stellt der Sachverständige fest, dass durch die Schadstoffführung in den oberflächlichen Auffüllungen eine Gefährdung dieses Schutzgutes nicht ausgeschlossen sei. Es liege insoweit eine schädliche Bodenveränderung vor. Zur Verhinderung der Gefährdung seien weiterführende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung und baulichen Umgestaltung erforderlich. (vgl. S. 15/16 d. Gutachtens) Für das weitere Vorgehen schlägt der Sachverständige einen Totalaushub der oberflächlichen Auffüllungen im Zuge der Neubebauung der Flächen, gegebenenfalls einhergehend mit einer Flächenversiegelung zum Schutz vor Schadstoffaufnahme (vgl. S. 18 d. Gutachtens).

Entgegen der Stellungnahme muss nicht von einem Defizit in der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden. So liegt einerseits das Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Mensch der festgestellten Schadstoffbelastung relativ klar auf der Hand und es sind andererseits erforderliche Maßnahmen benannt (Totalaushub der Auffüllungen im Zuge der Neubebauung), durch welche diese Gefährdung beseitigt werden kann.

Zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser:

Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser stellt das Gutachten aufgrund der sogenannten Stufe-1-Wert Überschreitungen für PAK und BTEX im Grundwasser im Untersuchungsgebiet gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 eine erhebliche Grundwasserverunreinigung fest. Demnach sei von einer flächigen Verunreinigung im Bereich des Untersuchungsgebiets auszugehen (vgl. S. 17 d. Gutachtens).

Als Handlungsempfehlung rät der Sachverständige hierzu einer detaillierten Untersuchung der Belastungsverhältnisse des Grundwassers sowie zur Errichtung von 3 - 4 Grundwassermessstellen im Anstrom- bzw. Abstrombereich des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse soll dann auf den tatsächlichen Ursprung der Belastung sowie auf die dann weiter notwendigen Maßnahmen rückgeschlossen werden. Konkrete Sanierungsmaßnahmen schlägt der Sachverständige hier nicht vor.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang jedoch auch die fachgutachterliche Stellungnahme der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH vom 1.3.2021.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Die anhand der vorliegenden Beprobung festgestellten Grundwasserbelastungen seien demnach im Hinblick auf die erhebliche Verunreinigung zwar kritisch zu bewerten, jedoch würden die Verunreinigungen mit hinreichender Sicherheit nicht durch die Auffüllungen im Baufeld verursacht (vgl. S. 10 d. gutachterl Stellungnahme). Vielmehr lasse die vorhandene Datengrundlage den fundierten Rückschluss dahingehend zu, dass die festgestellten Belastungen des Grundwassers im Zustrom er überplanten Fläche erfolgten.

Ferner seien weiterführende Untersuchungen im Sinne des Grundwassermonitorings zwar sinnvoll, würden aber aus Sicht des Sachverständigen nicht zu einem weiterführenden Erkenntnisgewinn im Hinblick auf die zukünftige Bebauung und mögliche Sanierung der Auffüllungen führen. Der vorgeschlagene Totalaushub der Auffüllungen im Rahmen der Bautätigkeiten würde insoweit allenfalls zu einer Verbesserung der Ist-Situation führen.

Somit besteht unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Stellungnahme der Bau- und Umwelt Consulting Rosenheim GmbH vom 1.3.2021 auch zum Wirkungspfad Boden - Grundwasser kein Defizit in der Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Tatsachen für die Überplanung des untersuchten Gebiets.

Nach Verständnis der gutachterlichen Feststellungen ist nicht davon auszugehen, dass eine Sanierung des Grundwassers durch eine Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans unmöglich gemacht, erschwert oder verteuert wird, da die festgestellten Grundwasserverunreinigungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht von den Bodenverunreinigungen in dem überplanten Gebiet stammen.

In der Stellungnahme wird ein Hinweis auf den Altlastenverdacht und die noch notwendigen Sanierungsmaßnahmen gefordert. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Entwurf sowohl im Rahmen der zeichnerischen

Darstellung als auch im Textteil bereits erfolgt.

*Der dargebrachte Hinweis zur Nutzung des Grundwassers an diesem Standort wird unter Punkt D. 1.9 der textlichen Festsetzungen wie folgt aufgegriffen:
„Eine Nutzung des Grundwassers am Standort für zum Beispiel Heiz- und Kühlzwecke (oberflächennahe Geothermie), Brauchwasserbrunnen (z. B. Gartenbrunnen für Bewässerung) oder Nutzung des Grundwassers zu*

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

gewerblichen Zwecken ist aufgrund der Schadstoffbelastung derzeit nicht möglich.“

Auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH vom 01.03.2021 wird auf eine erneute direkte Beteiligung des Fachbereiches 41 Gesundheitswesen verzichtet. Belange des Gesundheitsamtes scheinen nicht betroffen zu sein.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 17.02.2021 wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**6. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 41
Gesundheitswesen vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Aufgrund der aktuellen Lage (Corona-Pandemie) kann seitens des Gesundheitsamtes zum Verfahren derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Sollte Ihres Erachtens eine Stellungnahme trotzdem erforderlich sein, weil Belange des Gesundheitsamtes betroffen sein könnten, bitten wir um eine angemessene Fristverlängerung gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB. Wir bitten in diesen Fällen um direkte Beteiligung des Fachbereichs.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH vom 01.03.2021 wird auf eine erneute direkte Beteiligung des Fachbereiches 41 Gesundheitswesen verzichtet. Belange des Gesundheitsamtes scheinen nicht betroffen zu sein.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Landratsamt Berchtesgadener Land, Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft vom 19.02.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vor-gebracht.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**8. Landratsamt Berchtesgadener Land, S030 Verkehrsmanagement
vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vor-gebracht.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**9. Landratsamt Berchtesgadener Land, S030 Klimaschutzmanagement
vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Es erfolgt keine Äußerung.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**10. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 11 Amt für Kinder,
Jugend und Familie vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.11.2020.

Stellungnahme vom 09.11.2020:

Aufgrund der besonderen Lage ist eine gesonderte Verkehrssicherung für Personen und im speziellen Kinder anzuraten. Entsprechende Maßnahmen sind bereits der Begründung der Stadt Freilassing unter Punkt 3.4.3. zu entnehmen. Sicherungsmaßnahmen im Bereich Kindergarten sind unerlässlich. Auf die Einhaltung des Lärmschutzes ist entsprechend zu achten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 09.11.2020 im Zuge der formellen Beteiligung wurde

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

durch den Bau-, Umwelt und Energieausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 gewürdigt. Hierauf wird verwiesen. Weitere Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**11. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich Z 2
Finanzmanagement (Liegenschaften) vom 19.02.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Es erfolgt keine Äußerung.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

12. Staatliches Bauamt Traunstein vom 15.02.2021

Stellungnahme:

Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

13. Regierung von Oberbayern vom 04.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 24.11.2016 und 05.11.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.

Die untere Bauaufsichts-, Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde waren

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

auch beim letzten Verfahrensschritt beteiligt, um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Biotop- und Artenschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, 7.1.6 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2 Z, B II 3.1 Z), sowie des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) Rechnung zu tragen.

Die Planunterlagen wurden erneut geändert. U.a. wurden die Festsetzungen zum Artenschutz sowie Immissionsschutz überarbeitet, das Gewerbegebiet nördlich der Georg-Wrede-Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und die Begründung aktualisiert.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“, in der vorliegenden Fassung vom 19.01.2021, den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht, sofern den genannten raumordnerischen Belangen auch im derzeitigen Verfahrensschritt, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde, untere Immissionsschutzbehörde sowie untere Naturschutzbehörde wurden im Verfahren beteiligt. Stellungnahmen der Fachbereiche 31 „Planen, Bauen, Wohnen“ sowie 33 „Naturschutz“ und des Arbeitsbereichs 3.2.1 „Immissionsschutz“ im Landratsamt Berchtesgadener Land liegen vor. Die in diesen Stellungnahmen vorgebrachten Einwände, Hinweise oder Anregungen werden im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahmen behandelt.

Die Planung steht Erfordernissen der Raumplanung grundsätzlich nicht entgegen. Die genannten berührten Belange finden Berücksichtigung.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur

Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

14. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 10.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Freundliche Grüße

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen. Eine Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde liegt vor. Die in dieser Stellungnahme vorgebrachten Einwände, Hinweise oder Anregungen werden im Zuge der Behandlung der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde behandelt. Darüber hinausgehende sachdienliche Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

15. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 17.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL FrI-23885/2020 vom 05.11.2020 sowie im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 19.01.2021 grundsätzlich berücksichtigt.

Zum Thema Altlasten (Punkt 1.9 der Festsetzung) ist noch Folgendes zu ergänzen:

Unter Punkt 1.9 wird folgendes festgesetzt:

„Im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren sind im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials und ggf. erforderlicher Vorsorge-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.“

Nach der mittlerweile erfolgten Erhärtung des Altlastenverdachtes im Rahmen der orientierenden Untersuchung ergibt sich die Pflicht zur weiteren Untersuchung aus dem Bodenschutzrecht und ist von baurechtlichen Genehmigungsverfahren unabhängig. Es sollte zudem klargestellt werden, dass die fachlichen Anforderungen aus dem Bodenschutzrecht hinsichtlich der Gefährdungen durch die Bodenbelastung und deren Sanierung vor baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären sind.

Eine Nutzung des Grundwassers am Standort für z.B. Heiz- und Kühlzwecke

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

(oberflächennahe Geothermie), Brauchwasserbrunnen (z.B. Gartenbrunnen für Bewässerung) oder Nutzung des Grundwassers zu gewerblichen Zwecken ist aufgrund der Schadstoffbelastung derzeit nicht möglich.

Hinweis: Das Landratsamt Berchtesgadener Land,

Poststelle: poststelle@lra-bgl.de,

FB 32, Umwelt:

FB41, Gesundheitswesen : gesundheitsamt@lra-bgl.de

erhalten Abdruck des Schreibens per E-Mail - mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls weitere Veranlassung.

Dieses Schreiben wird nur per Mail übermittelt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 05.11.2020 im Zuge der formellen Beteiligung wurde durch den Bau-, Umwelt und Energieausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 gewürdigt.

Die geforderte Klarstellung, dass die fachlichen Anforderungen aus dem Bodenschutzrecht hinsichtlich der Gefährdungen durch die Bodenbelastung und deren Sanierung vor baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären sind, ist grundsätzlich bereits in den textlichen Festsetzungen D.1.9 im zweiten Absatz enthalten. Dieser wird jedoch auf Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes wie folgt ergänzt und klargestellt:

„Es besteht daher die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, bereits im Vorfeld baurechtlicher Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials und gegebenenfalls erforderlicher Vorsorge-, Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen vorzulegen. Im Zuge der weitergehenden Detailuntersuchungen ist festzustellen, durch welche Maßnahmen im Einzelfall eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch im Rahmen der festgesetzten baulichen Nutzung ausgeschlossen werden kann.“

Der dargebrachte Hinweis zur Nutzung des Grundwassers an diesem Standort wird unter Punkt D.1.9 der textlichen Festsetzungen wie folgt aufgegriffen:

„Eine Nutzung des Grundwassers am Standort für zum Beispiel Heiz- und Kühlzwecke (oberflächennahe Geothermie), Brauchwasserbrunnen (z. B.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Gartenbrunnen für Bewässerung) oder Nutzung des Grundwassers zu gewerblichen Zwecken ist aufgrund der Schadstoffbelastung derzeit nicht möglich.“

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

16. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 02.02.2021

Stellungnahme:

Hallo Frau Renner,

vielen Dank für die erneute Beteiligung an Ihren Bauleitplanungsverfahren „Georg-Wrede-Straße“ und „Sonnenfeld am Naglerwald“.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hält an der damals abgegebenen Stellungnahme fest.

Stellungnahme vom 22.10.2020:

„Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind hierbei nicht betroffen. Es werden keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.“

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

17. Gemeinde Ainring vom 03.02.2021

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

18. Gemeinde Bergheim vom 08.02.2021

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

19. Kreisbrandrat Josef Kaltner vom 06.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Renner,

die Belange der Feuerwehr haben sich durch die vorgenommenen Planänderungen nicht geändert.
Es gilt die allgemeine Stellungnahme vom 25.10.2020, die ich untenstehend angehängt habe.

Stellungnahme vom 25.10.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu den folgenden Bauleitplanungen
- BP Georg-Wrede-Straße

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

- BP Obere Feldstraße 9. Änderung
- BP Sonnenfeld am Naglerwald

*kann ich nachfolgende gleichlautende Stellungnahme abgeben:
Der Planbereich kann von der Feuerwehr Freilassing innerhalb der 10-
minütigen Hilfsfrist erreicht werden.*

*Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges kann innerhalb der zulässigen
Rahmenbedingungen durch die Feuerwehr sichergestellt werden.
Bei den Erschließungsplanungen ist die baurechtlich eingeführte Richtlinie
"Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.
Die Löschwasserversorgung ist als kommunale Pflichtaufgabe durch die Stadt
Freilassing sicherzustellen. Siehe hierzu auch die Hinweise unter 1.3 in der
Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz vom 28.
September 2020, Az. D1-2211-4-2.*

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme 25.10.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 19.01.2021
durch den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss gewürdigt. Der Bau-, Umwelt-
und Energieausschuss stellte Folgendes fest:

„Die einschlägigen Richtlinien wurden in der Planung berücksichtigt. Da

*jedoch ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, werden keine
Festsetzungen oder Hinweise zu Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten
getroffen. Notwendige Aufstellflächen und Feuerwehrezufahrten können hier
erst im Rahmen einer Genehmigungsplanung abschließend geklärt werden.
Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die
Löschwasserversorgung wird von den Stadtwerken grundsätzlich als
ausreichend angesehen. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die
Löschwasser- und die Trinkwasserbereitstellung zu prüfen.“*

Hierauf wird verwiesen. Weitere Einwände, Hinweise oder Anregungen
werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht
erforderlich.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

20. IHK für München und Oberbayern vom 05.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie zur Ausweisung eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO (MI). Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben und den Festsetzungen.

Gesondert bedanken möchten wir uns für das Hervorheben angepasster Textpassagen, die die Bearbeitung erleichtern und die Änderungen leichter nachvollziehbar gestalten.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung vollständig digital abwickeln. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet. Des Weiteren beachten Sie bitte, dass wir wieder in der Max-Joseph-Straße 2, 80333 München zu finden sind.

Freundliche Grüße

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Die Eignung der Flächen als Gewerbegebiet und Mischgebiet wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

21. Eisenbahnbundesamt vom 12.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Renner,

Ihr Schreiben ist am 02.02.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Auf meine Stellungnahme vom 03.11.2020 (per Mail) wird verwiesen. Ergänzende Gesichtspunkte zu den Änderungen des Bebauungsplans werden nicht vorgetragen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 03.11.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 19.01.2021 durch den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss gewürdigt. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stellte Folgendes fest:

„Das Flurstück 976/30 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Flurstück 976/63 ist nach Auskunft der Deutschen Bahn AG vom 29.12.2020 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Der Stadt Freilassing ist bekannt, dass Teile des Bebauungsplangebietes als Baustelleinrichtungsfläche vorgesehen sind.

Zur weiteren Abwicklung und zur Erlangung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 19 AEG wird Rücksprache mit der DB Station&Service AG gesucht.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.“

Abweichend von der Würdigung am 19.01.2021 ist nach Rücksprache mit dem Eisenbahn-Bundesamt eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 19 AEG rechtlich nicht möglich. Ein solches Instrument sieht der § 19 AEG nicht vor, ermöglicht aber eine Veränderungssperre beispielsweise durch vertragliche Vereinbarungen auszuhebeln. Grundsätzlich sieht der § 19 AEG vor, dass wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen. Jedoch können vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, die sicherstellen, dass mit dem Bebauungsplan keine wesentlich wertsteigernden oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerenden Veränderungen vorgenommen werden, sodass auch ein Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ möglich ist. Auf dieser Grundlage wird zeitnah ein Gestattungsvertrag mit der DB Station & Service AG abgeschlossen. Dieser Vertrag stellt sicher, dass mit dem Bebauungsplan keine wesentlich wertsteigernden oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerenden Veränderungen vorgenommen werden. So wird vertraglich vereinbart, dass die Fläche nicht verkauft wird, nur mit Genehmigung der DB bis zur Maßnahme des barrierefreien Ausbaus des Bahnhofes Freilassing genutzt werden kann und zu einem maximalen Preis zur Verfügung gestellt wird. Der Vertragsentwurf wurde mit der DB Station & Service AG abgestimmt und befindet sich zur Unterzeichnung bei der DB Station & Service AG und wird bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen. Die Begründung ist zu der Thematik zu ergänzen.

Weitere Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Begründung des Bauleitplanentwurfes ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**22. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein; Bereich
Forsten vom 17.02.2021**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr Anschreiben vom 27.01.2021 (Az.: 6102.0.85) nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Gegenüber unserer Stellungnahme vom 19.10.2020 (Az. 4612-14-2-3) haben sich keine Änderungen ergeben. Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erteilt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg -Wrede -Straße“ das Einvernehmen.

Mit freundlichen Grüßen,

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

23. Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 18.02.2021

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Renner,
sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station&Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung.

Gegen die im Schreiben vom 27.01.2021 aufgeführten Änderungen des o.g. Bebauungsplans bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 18.11.2020 Zeichen CR.R O4-S(E1) BD Az. TÖBMÜN-20-88567 und vom 26.11.2020 Zeichen CR.R O4-S(E1) BD Az. TÖB-MÜN-20-88567_2, welche im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurde. Die Stellungnahme ist nach wie vor gültig und zwingend zu beachten.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.
Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Die Stellungnahme vom 18.11.2020 wurde bereits in der Sitzung vom 19.01.2021 durch den Bau-, Umwelt- und Energieausschuss gewürdigt. Hierauf wird verwiesen.

Abweichend von der Würdigung am 19.01.2021 ist nach Rücksprache mit dem Eisenbahn-Bundesamt eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 19 AEG rechtlich nicht möglich. Ein solches Instrument sieht der § 19 AEG nicht vor, ermöglicht aber eine Veränderungssperre beispielsweise durch vertragliche Vereinbarungen auszuhebeln. Grundsätzlich sieht der § 19 AEG vor, dass wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen. Jedoch können vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, die sicherstellen, dass mit dem Bebauungsplan keine wesentlich wertsteigernden oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerenden Veränderungen vorgenommen werden, sodass auch ein Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ möglich ist. Auf dieser Grundlage wird zeitnah ein Gestattungsvertrag mit der DB Station & Service AG abgeschlossen. Dieser Vertrag stellt sicher, dass mit dem Bebauungsplan keine wesentlich wertsteigernden oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerenden Veränderungen vorgenommen werden. So wird vertraglich vereinbart, dass die Fläche nicht verkauft wird, nur mit Genehmigung der DB bis zur Maßnahme des barrierefreien Ausbaus des Bahnhofes Freilassing genutzt werden kann und zu einem maximalen Preis zur Verfügung gestellt wird. Der Vertragsentwurf wurde mit der DB Station & Service AG abgestimmt und befindet sich zur Unterzeichnung bei der DB Station & Service AG und wird bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen. Die Begründung ist zu der Thematik zu ergänzen.

Die Bitte zur Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird an die Genehmigungsbehörde weitergeleitet. Weitere Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Begründung des Bauleitplanentwurfes ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

24. Wirtschaftsservice GmbH Berchtesgadener Land vom 16.02.2021

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Einwände, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 08.03.2021 (**siehe Anlage 1) (Anlage liegt bis zur Sitzung am 08.03.2021 vor)** mit der Begründung in der Fassung vom 08.03.2021 (**siehe Anlage 2) (Anlage liegt bis zur Sitzung am 08.03.2021 vor)** wurden auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 08.03.2021 sieht folgende Konzeption vor:

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

- Art der baulichen Nutzung:
Das nördliche Grundstück wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hier werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die südlich der Georg-Wrede-Straße liegenden Grundstücke werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt. Hier werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Überbaubare Grundstücksfläche:
Das Planungskonzept sieht drei große Baufenster vor. So wird unter anderem gewährleistet, dass eine ausreichende Fläche für die Erweiterung des Kindergartens zur Verfügung steht.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Es ist eine GRZ von 0,6 im MI bzw. 0,8 im GE zulässig.
 - Es ist eine GFZ von 1,0 im MI vorgesehen.
 - Im MI werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist mit Planeintrag festgesetzt. Im MI ist eine Wandhöhe von 431,5 m NHN und eine Firsthöhe von 436,0 m NHN vorgesehen. Im GE beträgt die Wandhöhe 434,0 m NHN und die Firsthöhe 437,0 m NHN.
- Bauweise:
Es ist eine offene Bauweise im westlichen MI und eine abweichende Bauweise im östlichen MI und im GE vorgesehen. Die abweichende Bauweise sieht eine offene Bauweise ohne Begrenzung der Länge der Gebäude vor.
- Erschließung und Stellplätze:
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird unter anderem durch den Kindergarten und als Anfahrt der Gleise durch die Bahn genutzt.
- Immissionsschutz:
Es werden für das GE Lärmkontingente festgesetzt. Für das MI werden eine lärmabgewandte Grundrissorientierung und ein passiver Schallschutz festgesetzt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

- Dachgestaltung:
Im MI sind bauliche Anlagen mit Sattel- oder Walmdach zu versehen.
Flachdächer sind zu begrünen
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen:
Es werden zu erhaltende Bäume im Bereich des Kindergartens festgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 08.03.2021 (**siehe Anlage 1) (Anlage liegt bis zur Sitzung am 08.03.2021 vor)** mit Begründung in der Fassung vom 08.03.2021 (**siehe Anlage 2) (Anlage liegt bis zur Sitzung am 08.03.2021 vor)** zu billigen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 08.03.2021 mit Begründung in der Fassung vom 08.03.2021.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der verkürzten und eingeschränkten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen, sowie deren Prüfung und Abwägung führen zu Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes, die fachliche Inhalte der Festsetzung zum Schutz vor Umweltgefahren berühren. Darüber hinaus werden lediglich notwendige redaktionelle Änderungen der Verfahrensvermerke und der Begründung ermittelt. Diese sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.03.2021 mit Begründung in der Fassung vom 08.03.2021 eingearbeitet.

Die Änderung und Ergänzung der Festsetzung zum Schutz vor Umweltgefahren erfolgt auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Änderungen und Ergänzungen wirken sich lediglich auf eine Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus. Die betroffene

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Eigentümerin schlägt die Änderungen und Ergänzungen, die auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange in den Bebauungsplan aufgenommen werden, mit Schreiben ausdrücklich vor.

Da lediglich notwendige redaktionelle Änderungen der Begründung sowie auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange und des betroffenen Eigentümers Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen vorliegen, ist eine erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.03.2021 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Beschluss:

Der Bau- Umwelt und Energieausschuss beschließt aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB sowie Art. 81 BayBO den Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 08.03.2021 mit Begründung in der Fassung vom 08.03.2021 sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 08.03.2021 wird gebilligt. Der Bau-Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen den Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass vor Veräußerung oder Bebauung des Grundstücks bezüglich der Altlasten weitergehende Sanierungsuntersuchungen sowie die Erstellung einer Sanierungsplanung im Sinne von § 13 Abs. 1 BBodSchG veranlasst wird und die Sanierung entweder selbst vorgenommen wird oder diese vor Veräußerung einem Erwerber eines der betroffenen Grundstücke zur Auflage gemacht wird.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 3
vom 8. März 2021
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 16:50 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 21.04.2021 genehmigt.

Freilassing, 14.04.2021
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Ahne Stephan

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.