



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Planstand Auslegung: Entwurf
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21. August 2024 bis 27. September 2024
Beteiligung der Behörden/sonstigen TöB vom 21. August 2024 bis 27. September 2024

1 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH
- Berufsfachschule für Hotel- und Tourismusmanagement
- Biosphärenregion Berchtesgadener Land
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bundespolizei Inspektion Freilassing
- EuRegio Salzburg-BGL-TS
- Freiwillige Feuerwehr Freilassing
- DB InfraGO AG
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutscher Alpenverein e.V.
- Gemeinde Bergheim
- Gemeinde Saaldorf-Surheim
- Gemeinde Wals Siezenheim



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Polizeiinspektion Freilassing
- Realschule im Rupertwinkel
- Regionaler Planungsverband Südostbayern
- Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation
- Salzburger Flughafen GmbH
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Staatliche Berufsschule Berchtesgadener Land mit Berufsfachschule für gewerbl. Berufe
- Stadt Salzburg / Magistrat
- Stadtwerke Freilassing
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz & Biodiversität e.V. (VLAB)
- Verein Wildes Bayern e. V., Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern

2 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Bayernwerk Netz GmbH, München, Schreiben vom 22. Februar 2024 (Äußerung zum Vorentwurf)
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut, Schreiben vom 28. August 2024
- Gemeinde Ainring, Schreiben vom 20. August 2024
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 25. September 2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30. September 2024
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Kreisbrandrat, Schreiben vom 23. August 2024



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

3 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten, Schreiben vom 27. August 2024

	<p>Beschlussvorschlag 1:</p>
<p>Kurze Zusammenfassung des Projekts Das Projekt betrifft die 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing, um ein neues Gewerbegebiet namens "Eham I" zu entwickeln. Dieses Gewerbegebiet soll im Norden des Stadtgebiets entstehen, auf einer Fläche von etwa 15 Hektar, die derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. Die Stadt Freilassing plant, diese Flächen in Gewerbegebiete umzuwidmen, um den lokalen Unternehmen Raum zur Expansion zu bieten und die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu fördern. Das Projekt soll langfristige Planungssicherheit für die Gewerbeansiedlung schaffen und berücksichtigt übergeordnete Planungsziele wie die Vermeidung von Zersiedelung und die Integration in das Landschaftsbild.</p> <p>Von o. g. Vorhaben ist kein Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen.</p>	<p>Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 2:</p>
<p>Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen In den eingereichten Planungsunterlagen wird nicht explizit erwähnt, dass Ausgleichsmaßnahmen direkt im oder am Wald geplant sind. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen konzentrieren sich hauptsächlich auf die Eingrünung des Plangebietes, die Integration in das Landschaftsbild und die Kompensation von Eingriffen in landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass externe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden könnten, aber keine spezifischen Waldflächen werden dafür genannt.</p>	<p>Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt eine Festsetzung von Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft. Neben Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden von einem privaten Ökokonto seitens der Stadt Freilassing Ökokontopunkte erworben. In der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum parallelen Bebauungsplan</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein bittet um frühzeitige Beteiligung, sofern Ausgleichsmaßnahmen im Wald oder unmittelbar angrenzend zu Wald geplant werden.

Ergebnis

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen die o. g. 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.

wird die forstfachliche Zustimmung zur Planung erteilt. Planänderungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind durch die vorliegende Stellungnahme nicht veranlasst.

3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 24. September 2024

	<p>Beschlussvorschlag 3:</p>
<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.09.2024 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham I“ (AZ: AELF-TS-L2.2-4612-14-15-2).</p> <p>Stellungnahme zum BP AELF-TS-L2.2-4612-14-15-2 vom 24.09.2024:</p> <p><i>Da es sich bei vorliegendem Beschluss nur um Vorschläge handelt, verweisen wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 07.03.2024 (AZ: AELF-TS-L2.2-4612-14-12-2).</i></p> <p><i>Wir betonen nochmals, dass der nördlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb nicht in dessen Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit eingeschränkt werden darf und ein weiteres Heranrücken an den landwirtschaftlichen Betrieb als aktuell vorgesehen, abzulehnen ist.</i></p> <p>Stellungnahme AELF-TS-L2.2-4612-14-12-2 vom 07.03.2024:</p> <p><i>Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein aktiv wirtschaftender, landwirtschaftlicher Betrieb. Nach Rücksprache mit dem Betriebsleiter ist eine Erweiterung des Betriebes, möglicherweise verbunden mit einer Aufstockung der Tierhaltung, in naher Zukunft</i></p>	<p>Die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Freilassing ist eine weitere Entwicklung der gewerblichen Bauflächen nach Norden nicht vorgesehen. In Bezug auf die gegenständliche Planung äußert das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Zustimmung. Eine Beeinträchtigung der Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes durch die geplanten gewerblichen Bauflächen wird vorliegend nicht gesehen. Auf Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich unmittelbar südlich des landwirtschaftlichen</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

geplant. Dies könnte in Abhängigkeit von der gesamtbetrieblichen Immission möglicherweise gefährdet sein. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht sind als erste Näherung 200 m heranzuziehen (bei ständiger Anwesenheit von Personen im Gewerbegebiet), um die Betriebe in ihrer Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit zu sichern. Nach unseren Berechnungen befindet sich das Gewerbegebiet in einem Abstand von ca. 160 m zum landwirtschaftlichen Betrieb. Aufgrund des bestehenden Kompostwerks, welches sich ebenfalls in ca. 160 m Abstand zum Betrieb befindet, kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn die Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes nicht beeinträchtigt wird.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass ein weiteres Heranrücken an den landwirtschaftlichen Betrieb als aktuell vorgesehen, abzulehnen ist.

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Grünlandzahlen im Planungsgebiet liegen zwischen 54 und 68 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (41). Bei diesen Flurstücken handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um qualitativ hochwertige Flächen bezogen auf den Landkreis Berchtesgadener Land. Aus landwirtschaftlich-agrarstruktureller Sicht ist der Standort abzulehnen.

Bei den noch festzulegenden Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass aus Gründen der Flächenknappheit keine weiteren, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. qualitativ hochwertige Flächen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs die GRZ im Mischgebiet auf 0,6 und die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,3 gesenkt werden kann. Außerdem können beim Intensivbewirtschafteten Acker 2 statt der verwendeten 3 Wertpunkte angesetzt werden. Beides reduziert den Ausgleichsflächenbedarf.

Betriebes bereits zwei Wohnnutzungen im Außenbereich in einer Distanz von ca. 30 m zu den Einrichtungen der Landwirtschaft befinden, wodurch eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Entwicklungen in diese Richtung begrenzt werden. Aufgrund der deutlich größeren Distanz der geplanten gewerblichen Bauflächen in Bezug auf die bereits bestehenden schützenswerten Nutzungen wird durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Hofstelle gesehen.

Für die Stadt Freilassing ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen die gewerbliche Entwicklung planerisch sicherzustellen. Im Zuge von beabsichtigten Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender ortsansässiger Gewerbebetriebe ist seitens der Stadt Freilassing die Entwicklung gewerblicher Bauflächen planerisch veranlasst. Die planungsrechtliche Vorbereitung von Gewerbegebietsflächen entspricht grundsätzlich LEP 5.1 G, wonach die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft insbesondere für die leistungsfähigen klein- und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden sollen. Der Bedarf an gewerblichen Flächen kann seitens der Stadt Freilassing nur durch den Einbezug neuer Flächen in die gewerbliche Nutzung gedeckt werden. Die planerische Entwicklung des Gewerbegebietes Eham ist bereits langfristig im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes abgestimmt und mit den langfristigen städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing koordiniert. Aus diesem Grund erwägt die Stadt die vorliegende Entwicklung an diesem Standort als gewerbliche Baufläche höher als den Verbleib der landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Der Bewirtschafter des Flurstücks mit der Fl. Nr. 612, direkt angrenzend an den kleinen Parkplatz, ist eine Verpflichtung nach dem Bayerischen Kulturlandschaftsprogramm eingegangen. Entstehende Einbußen sind zu entschädigen.

landwirtschaftlich agrarstruktureller Ziele. Die weiteren inhaltlichen Punkte der Stellungnahme (z. B. GRZ) beziehen sich auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Planänderungen sind nicht veranlasst.

3.3 Eisenbahn-Bundesamt, München, Schreiben vom 2. September 2024

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.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Planung nicht berührt. Insofern bestehen im Rahmen der erneuten Beteiligung weiterhin keine Bedenken, s.a. unsere Stellungnahme vom 26.02.2024, Gz: 65148-651pt/013-2024#086.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB InfraGO AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Beschlussvorschlag 4:

Die Stellungnahme der Eisenbahn-Bundesamtes wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der großen räumlichen Distanz des Plangebietes zu Eisenbahnanlagen wird eine Betroffenheit seitens der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen nicht gesehen. Planänderungen sind nicht veranlasst.



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

3.4 Landratsamt Berchtesgadener Land, Bauleitplanung, Bad Reichenhall, Schreiben vom 9. Oktober 2024

<p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</p> <p><u>Verfahren:</u></p> <p>–</p> <p><u>Inhalt:</u></p> <p>1.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Punkte 1, 2, 3, 4 und 6 aus der letzten Stellungnahme. Diese wurden offensichtlich noch nicht berücksichtigt. In der Abwägung der Stadt Freilassing vom 16.07.2024 wurde anscheinend versehentlich unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan berücksichtigt, nicht jedoch die zum Flächennutzungsplan! Wir bitten darum, dies zu überprüfen.</p> <p><u>Redaktionell:</u></p> <p>2.</p> <p>Der Name der Bauleitplanung lautet: 40. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet Eham“. Dieser ist mittlerweile überholt und daher anzupassen.</p>	<p><i>Beschlussvorschlag 5:</i></p> <p>Bedauerlicherweise ist zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung eine anderweitige Stellungnahme des Landratsamtes als die vom 12. März 2024 zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in die Abwägung eingestellt worden. Um ein Abwägungsdefizit auszuschließen, wird die Stellungnahme des Landratsamtes vom 12. März 2024 vorliegend in die Abwägung aufgenommen. Die Inhalte der Stellungnahme vom 12. März 2024 werden im Anschluss an die vorliegende Stellungnahme in das Verfahren integriert.</p> <p>Die Bezeichnung der 40. Flächennutzungsplanänderung wird in den Planunterlagen einheitlich in „Gewerbegebiet Eham“ angepasst.</p>
<p>Untere Denkmalschutzbehörde</p>	<p><i>Beschlussvorschlag 6:</i></p> <p>Kenntnisnahme</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

<p>Nach Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass im oder in der Nähe des Plangebietes keine denkmalfachlichen Belange betroffen sind, weshalb seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken erhoben werden.</p>	
<p>AB 321 Immissionsschutz</p> <p>Grundlegende Einwände gegen die 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing ergeben sich derzeit nicht – auf die Stellungnahme zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ wird verwiesen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Der Begründung sind noch keine Ausführungen zum Belang der Gewerbelärmemissionen vom geplanten Gewerbegebiet bzw. der diesbezüglichen Emissionskontingentierung ersichtlich – dies sollte noch ergänzt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag 7:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundlegenden Einwände gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden.</p> <p>Die Begründung wird inhaltlich um den Belang der Gewerbelärmemissionen des geplanten Gewerbegebiets bzw. der diesbezüglichen Emissionskontingentierung ergänzt.</p>
<p>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <p>Bezüglich der Ausführungen zur Versickerung des Niederschlagswassers verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan. Unter Umständen könnte eine örtliche Versickerung nicht möglich sein, womit bei der Flächennutzungsplanung entsprechende Abwägungsfehler vorliegen könnten.</p> <p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.</p>	<p>Beschlussvorschlag 8:</p> <p>Seitens der Stadt Freilassing wurde zwischenzeitlich für das vorliegende verkleinerte Plangebiet ein geotechnischer Bericht (Teilgutachten) „Erschließung Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 11. Oktober 2024 erstellt. Gemäß dieser Untersuchung stehen unter den bindigen Deckschichten postglaziale Kiese an, die zur Versickerung geeignet sind. Im vorliegenden Planbereich sind keine Hinweise auf großflächige wiederverfüllte Auskiesungen wie in den östlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Kiesabbaus gegeben. Auch die Grundwasserstände im</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

<p><u>Bodenschutz-Altlasten:</u></p> <p>Mit den Ausführungen im Flächennutzungsplan zum Thema Altlasten besteht Einverständnis.</p>	<p>Plangebiet lassen grundsätzlich eine Versickerung zu. Entsprechend wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Z. B. kann im Plangebiet eine Mulden-/Rigolen-Versickerung mit Anbindung an die versickerungsfähige Kiesschicht (z. B. mittels Kiesfenster) erfolgen.</p> <p>Die Planunterlagen werden redaktionell um diese aktuellen Untersuchungsergebnisse der Baugrunduntersuchung ergänzt.</p> <p>Bezüglich der Thematik Bodenschutz-Altlasten wird zur Kenntnis genommen, dass mit den Ausführungen Einverständnis besteht.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 9:</p>
<p>FB 33 Naturschutz</p> <p>In „Teil B: Begründung mit Umweltbericht vom 23.07.2024“ wird auf S. 14 unter Punkt 15.1.4 sowie auf S. 16 unter Punkt 15.3 beschrieben, dass keine Biotope der bayerischen Biotopkartierung betroffen sind. Dies ist nicht korrekt. Ein Biotop muss nicht kartiert und in der bayerischen Biotopkartierung erfasst sein, um gesetzlich geschützt zu sein. D.h. ein gesetzlich geschütztes Biotop ist es per Definition.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen um das im Planbereich bestehende Biotop (artenreiche Flachland-Mähwiese (G214-GU651E)) angepasst.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 10:</p>
<p>FB 23 Straßenverkehrswesen</p> <p>Es werden keine Einwendungen oder Hinweise geäußert</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

	<p>Beschlussvorschlag 11:</p>
<p>FB 41 Gesundheitswesen</p> <p><u>Trinkwasserversorgung:</u></p> <p>Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz an die öffentliche Versorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p> <p><u>Regenwasser:</u></p> <p>Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf die privaten und öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetze entstehen.</p> <p><u>Abwasser:</u></p> <p>Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Themen „Trinkwasserversorgung, Regenwasser und Abwasser“ werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind durch die Stellungnahme nicht veranlasst.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 12:</p>
<p>Z 2 Liegenschaften</p> <p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

<p>Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft</p> <p>Der aktuelle Planstand stellt eine erhebliche Reduktion des Plangebiets dar und eine Begrenzung auf ein Gewerbegebiet. Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind insofern auf Planungsebene des FNP-Ausschnitts nicht berührt.</p> <p>Mit Blick auf die Verfügbarkeit kommunaler Entsorgungseinrichtungen, allen voran eine kommunale Wertstoffsammelstelle (Wertstoffhof) stehen der Stadt und dem Landkreis als zuständiger Träger derzeit keine baurechtlich gesicherten Flächen zur Verfügung, so dass bei der Ausweisung von Flächen für Gewerbe und Industrie im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts auch hierfür Raum sein sollte.</p>	<p>Beschlussvorschlag 13:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die vorliegende Planung keine Belange der kommunalen Abfallwirtschaft berührt werden.</p> <p>Der Hinweis auf das Fehlen baurechtlich gesicherter Flächen für kommunale Entsorgungseinrichtungen (z. B. Wertstoffhof) wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind Anlagen für kommunale Entsorgungseinrichtungen in Gewerbegebieten zulässig. Da es sich bei dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan um einen Angebotsbaugebiet handelt, ist grundsätzlich bei Flächenverfügbarkeit die Option der Unterbringung einer kommunalen Entsorgungseinrichtung möglich. Inwieweit seitens der Stadt Freilassing die überplante Fläche für solch eine Einrichtung genutzt werden soll, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht definiert. Grundsätzlich soll durch die Umsetzung des Gewerbegebietes dem produzierendem Gewerbe Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden. Durch die Stellungnahme sind keine Planänderungen veranlasst.</p>
<p>S030 Verkehrsmanagement</p> <p>Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anregungen</p>	<p>Beschlussvorschlag 14:</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag 15:</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

<p>S030 Klimaschutzmanagement</p> <p>Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Stellungnahme vom 12. März 2024 zum Vorentwurf</p> <p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</p> <p><u>Verfahren:</u></p> <p>1.</p> <p>Die vormals 32. Änderung zum gleichen Plangebiet wird jetzt offenbar zur 40. Änderung. Warum wurde die 32. Änderung eingestellt?</p>	<p>Beschlussvorschlag 16:</p> <p>Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund des zum damaligen Zeitpunktes unübersichtlichen Planverfahrens seitens der Stadt beendet und entsprechend des Planungswillens der Stadt die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen im gegenständlichen Plangebiet begonnen.</p>
<p><u>Inhalt:</u></p> <p>2.</p> <p>Die Ausführungen unserer Stellungnahme zur 32. Änderung des FNP vom 12.09.2019, Az. BLP 763-2019 sind zu beachten.</p> <p>3.</p> <p>Ergänzend zu Punkt 2 wird nochmals auf folgenden Punkt hingewiesen: Im Sinne einer erforderlichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) sollte der</p>	<p>Beschlussvorschlag 17:</p> <p>Die in der Stellungnahme zur 32. Änderung des FNP vom 12.09.2019, Az. BLP 763-2019 enthaltenden Ausführungen werden grundsätzlich berücksichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass die Stadt Freilassing am 4. Dezember 2023 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung neu gefasst hat und das Planverfahren von Beginn an neu gestartet hat.</p> <p>Die Stadt Freilassing gewichtet die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans als dringende Planungsaufgabe. Entsprechend wurde eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

FNP gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet neu aufgestellt werden. Der alte FNP von 1976 ist inhaltlich mehr als überholt, er ist daher wohl eher als unwirksam zu bezeichnen. Nach herrschender Meinung beträgt der Planungshorizont etwa 10 bis 15 Jahre, dieser ist deutlich überschritten. Dies gilt angesichts der zahlreichen Teileränderungen, wie es der Fall ist („Flickenteppich“), umso mehr. Die Neuaufstellung des FNP wird daher stark und ausdrücklich empfohlen.

4.

In Betreff und Planunterlagen findet sich kein Landschaftsplan. Wird die Bauleitplanung um diesen noch ergänzt?

5.

Die 15-m-Abstandslinie wird in der Planzeichnung und deren Legende nicht näher erläutert. Vermutlich handelt es sich um den erforderlichen Abstand zur Kreisstraße BGL 2 gem. Art. 23 BayStrWG (Begründung Seite 11 – Punkt 9, 5. (= letzter) Absatz. Dies wäre in der Planlegende zu ergänzen.

Redaktionell:

6.

In der Begründung Seite 11 – Punkt 9, 5. (= letzter) Absatz, wird „§“ 23 BayStrWG angegeben, korrekt wäre „Art.“.

mit integriertem Landschaftsplan seitens der Stadt bereits beauftragt. Zurzeit erfolgt die Grundlagenermittlung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Die Ursprungsplanung des Flächennutzungsplans (FNP) stammt aus dem Jahr 1976 mit der aktuell gültigen Fassung aus 1985 mit einer Rechtsverbindlichkeit aus dem Jahr 1987. Entsprechend sind nicht nur Anpassungen von Flächendarstellungen an aktuelle Entwicklungsabsichten der Stadt vorzunehmen, sondern der gesamte Flächennutzungsplan ist einschließlich Landschaftsplan und Umweltbelange sowie Infrastrukturmaßnahmen u.a. grundlegend neu zu erarbeiten und zu aktualisieren. Da dieser Planungsprozess in der Regel drei bis fünf Jahre in Anspruch nimmt, wird seitens der Stadt Freilassing diese Planungsaufgabe in der nahen Zukunft gesondert bearbeitet.

Bei der vorliegenden 40. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing aus dem Jahr 1987, der keinen Landschaftsplan umfasst. Erst die sich aktuell in Aufstellung befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird einen integrierten Landschaftsplan umfassen.

Die Planlegende wird dahingehend redaktionell ergänzt, dass es sich bei der 15 m Abstandslinie um den anbaufreien Streifen entlang der Kreisstraße BGL 2 gem. Art. 23 BayStrWG handelt.

Die redaktionelle Anregung zur Korrektur des Gesetzesverweises (Art. 23 BayStrWG) wird in die Unterlagen eingepflegt.

Beschlussvorschlag 18:



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

<p>AB 321 Immissionsschutz</p> <p>Auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ wird verwiesen – d.h. insbesondere bleibt die schalltechnische Untersuchung zu den Belangen Verkehrs- und Gewerbelärm sowie der Emissionskontingentierung für eine weitergehende Stellungnahme abzuwarten.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass zum Entwurf der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine grundlegenden Einwände seitens des Immissionsschutzes vorgebracht werden.</p> <p>Die Begründung wird inhaltlich um den Belang der Gewerbelärmemissionen des geplanten Gewerbegebiets bzw. der diesbezüglichen Emissionskontingentierung ergänzt.</p>
<p>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.</p> <p><u>Bodenschutz-Altlasten:</u></p> <p>Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.</p>	<p>Beschlussvorschlag 19:</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>FB 33 Naturschutz</p> <p><u>Grünflächen und Baumbestand:</u></p>	<p>Beschlussvorschlag 20:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Freilassing hat sich intensiv mit der Entwicklung der geplanten gewerblichen Bauflächen einschließlich ihrer verkehrlichen Erschließung befasst und in diesem Zusammenhang unterschiedliche Erschließungskonzepte erarbeitet.</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Es ist zunächst auf das Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot bei Eingriffen in Natur und Landschaft nach §13 BNatSchG, sowie §15 Abs. 1 BNatSchG hinzuweisen. Daher wäre bei der Aufstellung des FNP der Erhalt der bestehenden Gehölze, vor deren Beseitigung und geplanten Neupflanzungen zu bevorzugen gewesen.

Innerhalb des Planungsgebiets befanden sich mehrere mit Hecken bepflanzte Grünflächen, sowie Baumbestände, deren Erhalt im FNP nicht vorgesehen ist.

Hierbei handelt es sich um den Baumbestand im westlichen Bereich des Planungsgebiets, die Eingrünung des bereits bestehenden Mischgebietes, sowie eine Teilfläche des Biotops im östlichen Bereich.

Der bereits entfernte Baumbestand hätte durch die Umplanung des Kreisverkehrs und der Zufahrtstraße zum Gewerbegebiet erhalten bleiben können. Eine Verlegung des Kreisverkehrs und der Zufahrt um circa 180m nach Osten, angrenzend an die bereits bestehenden Gewerbeflächen, wäre ohne größeren Planungsaufwand möglich gewesen, hätte jedoch die positive Folge gehabt, dass dadurch Bäume mit wertvollen Biotopeigenschaften auf Dauer erhalten bleiben. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die entfernten Streuobstbäume momentan durch KULAP gefördert werden. Die Entfernung stellt eine sanktionierbare Handlung gegen die Konditionalitäten (ehem. Cross Compliance) dar, welche mit dem AELF Bereich Landwirtschaft zu klären ist. Mindestens muss die Förderung vollständig an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten rückerstattet werden.

Die Berg-Ulme, welche als einziger Baum erhalten wurde, weist Eigenschaften auf, welche in vergleichbarer Art und Weise nur an einem anderen Baum dieser Art im Landkreis vorhanden sind. Da sich der Baum weiterhin in einem sehr guten Zustand befindet und keine Anzeichen von jedwedem Schädlingsbefall aufweist, ist dieser aus naturschutzfachlicher Sicht von sehr hohem Wert. Hinzu kommt der „Inselstandort“ der Berg-Ulme. Da der Standort des Baumes in Hinblick auf die Nähe zu anderen Ulmen sehr isoliert ist, kann auch in Zukunft mit recht hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der Baum durch

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße BGL 2. Die Stadt plant zur Erschließung des Gewerbegebietes den Neubau eines Kreisverkehrs im Zuge der Kreisstraße. Es ist eine Verkehrskreisel mit 4 Ästen vorgesehen.

Da die Stadt Freilassing stetig bemüht ist, über eine verkehrsträgerbezogene und eine integrierte Verkehrspolitik das Verkehrsnetz fortlaufend zu optimieren, wird im Zuge der vorliegenden Planung zugleich eine sinnvolle Weiterentwicklung des kommunalen Straßennetzes durch Ausbau und Lückenschließung forciert.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird durch die Planung des Kreisverkehrs der Erhalt der Verkehrsdurchgängigkeit und des Abstoppens der West-Ost-Verkehre bei gleichzeitiger optimaler Verteilung der Verkehre nach Norden aber insbesondere auch nach Süden ermöglicht.

Dem Verkehrskreisel kommt deshalb eine große Bedeutung zu, weil der in die Stadt von Norden und Nordwesten (BGL 2/Laufener Straße) einfließende Verkehr zukünftig nicht nur über die Laufener Straße in die Innenstadt, d.h. bis Münchener Straße/Salzbürger Straße, geführt werden soll, sondern mit einem Kreisel zusätzlich über eine Nord-Süd-Verbindung zwischen BGL 2/Laufener Straße über die Vizentiusstraße in die Innenstadt. Der Verkehrskreisel dient entsprechend nicht nur der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes.



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Schädlinge wie dem Großen Ulmensplinkkäfer oder dem Pilz *Ophiostoma novo-ulmi*, welche für das massenhafte Absterben von Ulmen verantwortlich sind, befallen wird. Unter anderem ist zu beachten, dass im Landkreis nur ein anderer Baum derselben Art und Qualität vorkommt, weshalb dem Baum eine hohe regionale Bedeutung zuzuordnen ist und auch im FNP der Erhalt des Baumes vorzusehen ist.

Die Hecken, welche um das bereits bestehende Mischgebiet als Eingrünung fungierten, stellten eine Struktur dar, welche in vergleichbarer Art und Ausstattung im näheren Umfeld des Planungsgebiets nur bedingt vorkommt. Somit besaßen diese das Potential, als Trittsteine für Vögel, Zauneidechse und andere, auf Kleinstrukturen angewiesene, Tierarten zu dienen. Der Erhalt dieser Strukturen wäre daher essentiell gewesen, um den Biotopverbund der Region aufrecht zu erhalten und nicht weiter negativ zu beeinflussen.

Da sämtliche Gehölze, bis auf die Berg-Ulme, bereits entfernt wurden, ist die Umsetzung von CEF Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz), welche notwendig gewesen wären, nicht mehr möglich. Die nun fehlenden Gehölze haben mit großer Wahrscheinlichkeit Zauneidechsen, Vögeln und auch Fledermäusen als wichtige Leitstrukturen und Trittsteinbiotope in der Natur gedient.

Da davon auszugehen ist, dass durch die Gehölzentfernung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wurden (Tötung wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten und Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten während der Überwinterszeit sowie Zerstörung der Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten), ist nun eine worst case Betrachtung anzunehmen. Für eine Beurteilung der jetzigen Situation wird die Betrachtung durch die Regierung von Oberbayern notwendig. Bzgl. der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, wird die Stadt Freilassing dringend aufgefordert, sich mit der Regierung von Oberbayern in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die verkehrsmäßige Entscheidung für einen Kreisels anstatt einer Ampel beruht insofern auch auf der Absicht, über den Kreisels-Südast einen Lückenschluss durch eine neue Straße zwischen dem (neuen) Kreisels und dem heutigen Wirtschaftsweg (Kreuzweg) bis zur Vinzentiusstraße zu schaffen. Die so entstehende neue Nord-Südverbindung soll die Verkehre in die Innenstadt, die heute überwiegend über die Laufener Straße geführt werden, weitgehend umverteilen und die Laufener Straße entlasten. Ein erster Baustein zur Umsetzung der mittel- bis langfristigen Gesamtmaßnahme zur Netzerweiterung und Netzverbesserung ist die bauleitplanerische Sicherung des Kreisels.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Freilassing eine Erschließungsplanung mit unterschiedlichen Varianten erarbeiten lassen, die dem BUEA am 29.11.2022 vorgestellt wurden. Am 4.12.2023 hat der Stadtrat Variante 1.4 als Grundlage für die Erschließung des vorliegende Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt war seitens der Stadt ein deutlich umfassenderes Plangebiet vorgesehen.

Da im Zuge der Realisierung des Verkehrskreisels gemäß der beschlossenen Variante die im Bereich des geplanten Verkehrskreisels vorhandene über 100 Jahre alte Feld-Ulme nicht erhalten werden kann, wurde seitens der Stadt Freilassing im Nachgang eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um u.a. zu prüfen, inwieweit der Erhalt der Feldulme im Hinblick verschiedener Belange realisierbar ist.



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Ein Großteil der biotopkartierten Fläche, welche im östlichen Bereich an das Planungsgebiet anschließt, wurde bereits aus der Planung ausgenommen. Dennoch ist ein Teilbereich des Biotops weiterhin als Gewerbefläche vorgesehen. Hier ist der FNP entsprechend anzupassen, sodass der gesamte Bereich der lokal bedeutsamen Biotopfläche aus dem Planungsbereich ausgenommen wird.

Reptilien:

Der Teilbereich des Geltungsbereichs des FNPs, welcher derzeit noch als Kiesgrube genutzt wird, weist ebenfalls eine gewisse Eignung als Habitat für die Zauneidechse und Schlingnatter auf. Daher ist in der weiteren Planung zu beachten, dass hierfür Ausgleichhabitate möglichst flächennah geschaffen werden müssen. Des Weiteren sind in der Umsetzung der Planung entsprechende Maßnahmen festzulegen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG vorzubeugen bzw. zu vermeiden.

Amphibien:

Im Bereich der bestehenden Kompostieranlage, sowie der Kiesgrube befinden sich Gewässer, welche §44 BNatSchG besonders geschützten Amphibien als Lebensraum dienen. Da diese durch den FNP überplant werden, ist auch hier ein entsprechender Ausgleich einzuplanen.

Ausgleich des Ausgleichs:

Da sich innerhalb des Geltungsbereichs der Planung Flächen befinden, welche im Ökoflächenkataster aufgeführt sind und laut dem bestehenden FNP als zu rekultivieren vermerkt sind, ist auch hier genauer darauf einzugehen, wie der Ausgleich des Ausgleichs im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt wird.

Im Zuge dieser Machbarkeitsstudie durch die SAK Ingenieurgesellschaft mbH wurden Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Straßenverkehrsbehörde, des Staatlichen Bauamts eingeholt. Auf Grundlage dieser Stellungnahmen und Besprechungen mit der Stadt wurden erneut Varianten (1-5) untersucht, in welchen auf unterschiedliche Anforderungen wie Verkehrssicherheit, Naturschutz und Wirtschaftlichkeit eingegangen wird

Anhand einer Bewertungsmatrix mit den Bewertungsinhalten „Erhalt Ulme“, „Zusatzmaßnahmen zur Entwässerung“, „Verkehrssicherheit“, „Betroffenheiten Grunderwerb“, „Gesamterschließungsfläche im GE Flur-Nr. 612“, „Anbindung zukünftige Verkehrsachse zur Münchener Straße“, „Herstellungskosten“ sowie „zeitliche Verzögerung“ hat die Stadt Freilassing die fünf Varianten bewertet.

Der Variante 1 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Flächenverbrauchs sowie der Wirtschaftlichkeit zu bevorzugen. Zudem hat diese Variante den Vorteil, dass jederzeit richtlinienkonform der 4. Ast (Verbindungsachse Richtung Münchener Straße) nachgerüstet werden kann. Diese Variante entspricht der bereits im Vorfeld von der Stadt beschlossenen Variante 1.4, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Es ist davon auszugehen, dass ein Verschieben des Kreisverkehrs aus der Achse der übergeordneten Kreisstraße einen deutlich umfangreicheren Ausbau vor allem aus Richtung Surheim nach sich zieht.



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Eine abschließende naturschutzfachliche Bewertung der 40. Änderung des FNP Eham, kann erst nach der Anpassung der aufgeführten Punkte erfolgen.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen die untere Naturschutzbehörde gerne unter der Telefonnummer 08651 773-670 zur Verfügung.

Aufgrund dieser Bewertung hält die Stadt Freilassing an der im Entwurf bereits enthaltenen Erschließungsvariante unverändert fest. Die in diesem Zuge nicht zu erhaltene Feldulme ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen und adäquat auszugleichen.

Durch die deutliche Reduzierung des Plangebiets ist eine Betroffenheit des Artenschutzes vorliegend nicht mehr in der ursprünglichen Dimension gegeben, so dass Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Reptilien und Amphibien vorliegend nicht mehr gegenständlich sind. Zudem werden keine Flächen mehr überplant, welche bereits als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen geführt werden.

Hinsichtlich der Anregung bezüglich der im Planbereich entfernten Gehölze werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen. Es ist anzuführen, dass sich diese Stellungnahme auf die Gehölze im Osten der Grundstücke Flur-Nr. 2061 und 2067/1, Gemarkung Freilassing beziehen. Diese Flächen befinden sich außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches und sind nicht im Besitz der Stadt Freilassing. Seitens des privaten Grundstückseigentümers wurde die Gehölzentfernung vorgenommen. Der Sachverhalt wird ggf. in einem gesonderten Planverfahren natur- und artenschutzrechtlich behandelt. Die gegenständliche Bauleitplanung ist durch diesen Tatbestand nicht betroffen.

Bezüglich der mittlerweile gefälltten Obstbäume um die Parkplatzfläche im Geltungsbereich ist auszuführen, dass vor der Fällung im Februar 2024 eine Baumhöhlenkartierung (Bericht



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

	<p>vom 31.1.2024) erfolgte und eine Betroffenheit nicht festgestellt wurde. Zudem hat der zu Beginn der Planungsüberlegungen erarbeitete Artenschutzfachbeitrag ergeben, dass die betroffenen Gehölze für Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Insekten keine Relevanz in Bezug auf das Tötungs- und Verletzungsgebot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aufweisen.</p> <p>Die Gehölze werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung auf Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans als Bestand entsprechend berücksichtigt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 21:</p>
<p>FB 23 Straßenverkehrswesen</p> <p>Es bestehen keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag 22:</p>
<p>FB 41 Gesundheitswesen</p> <p><u>Trinkwasserversorgung:</u></p> <p>Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz an die öffentliche Versorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Themen „Trinkwasserversorgung, Regenwasser und Abwasser“ werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind durch die Stellungnahme nicht veranlasst.</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

<p><u>Regenwasser:</u></p> <p>Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf die privaten und öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetze entstehen.</p> <p><u>Abwasser:</u></p> <p>Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind von der Stadt in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 23:</p>
<p>Z 2 Liegenschaften</p> <p>Im Beteiligungszeitraum wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag 24:</p>
<p>Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft</p> <p>Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur, aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf Flächen für kommunale Entsorgungseinrichtungen (z. B. Wertstoffhof) wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind Anlagen für kommunale Entsorgungseinrichtungen in Gewerbegebieten zulässig. Da es sich bei dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan um einen Angebotsbaugebietplan handelt, ist</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

Weitere Belange des Abfallrechts, insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022), sind hinreichend mit zu berücksichtigen.

Neben den Auswirkungen bzw. Anforderungen innerhalb des eigentlichen Plangebiets sind auch die Belange der Abfallwirtschaft für das gesamte Gemeindegebiet bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Dies betrifft bei der Intensivierung von Bauland, insbesondere bei Baugebieten mit zulässigem Wohnen, v.a. die zentrums- bzw. wohnortnahen Entsorgungsmöglichkeiten wie Wertstoffinseln oder Wertstoffhöfe, aber auch Müllsammel- und Müllübergabestellen. Mit Blick auf die Verfügbarkeit kommunaler Entsorgungseinrichtungen, allen voran eine kommunale Wertstoffsammelstelle (Wertstoffhof) stehen der Stadt und dem Landkreis als zuständiger Träger derzeit keine baurechtlich gesicherten Flächen zur Verfügung, so dass bei der Ausweisung von Flächen für Gewerbe und Industrie auch hierfür Raum sein sollte.

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans möchten wir anregen, für die Erschließung der Wohngebiete (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) ausreichend versiegelte Fläche für bauliche Nebenanlagen und v.a. für die verkehrstechnische Erschließung, einschließlich Sammelplätze für Abfälle im Holsystem, vorzusehen. Insoweit sehen wir auch den Aspekt Erschließung (Ziffer 16 der Begründung) noch nicht als hinreichend dargelegt.

grundsätzlich bei Flächenverfügbarkeit die Option der Unterbringung einer kommunalen Entsorgungseinrichtung möglich.

Durch die Stellungnahme sind keine Planänderungen veranlasst.

Beschlussvorschlag 25:

S030 Verkehrsmanagement

In Punkt 9 (Erschließung) der Begründung zur 40. Änderung des FNP sollte ergänzend mitaufgenommen werden, wie die Anbindung des Geltungsbereichs an den ÖPNV und an das überörtliche Radwegenetz erfolgt, um den unter Punkt 5 genannten Planungszielen

Die Anregung wird aufgenommen und die Begründung dahingehend weiter ausgeführt, dass das geplante Gewerbegebiet Eham durch eine neu errichtete Bushaltestelle an der Kreisstraße BGL 2 an den ÖPNV angebunden wird und die bestehende Radwegeverbindung grundsätzlich aufrecht erhalten wird.



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

(u.a. „Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung“) Rechnung zu tragen.	
	Beschlussvorschlag 26:
<p>S030 Klimaschutzmanagement</p> <p>Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anregungen.</p>	Kenntnisnahme

3.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, Schreiben vom 23. September 2024

	Beschlussvorschlag 27:
<p>Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 04.03.2024 zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir.</p> <p>In unserer Stellungnahme kamen wir zu dem Ergebnis, dass die über den baulichen Bestand hinausgehende Neuausweisung von Gewerbe-, Wohn- und Mischgebietsflächen östlich des Sommerwegs in Widerspruch zu RP 18 B V 6.2.1 Z steht. Wir stellten ferner fest, dass Erfordernisse der Raumordnung der Ausweisung gewerblicher Bauflächen westlich des Sommerwegs sowie der auf den baulichen Bestand beschränkten Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten nicht entgegenstehen sofern die Belange des Lärmschutzes und von Natur und Landschaft berücksichtigt werden und eine nachvollziehbare Begründung des Gewerbeflächenbedarfs vorgelegt wird.</p> <p>In den nun vorliegenden Planunterlagen wird der Geltungsbereich auf den Bereich westlich des Sommerwegs und die dazugehörige Erschließung reduziert. Dadurch wird das Vorranggebiet für Bodenschätze – Kies und Sand Nr. 207 K2 nicht tangiert.</p>	<p>Die Ausführungen der Regierung von Oberbayern werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen der vorliegenden 40. Änderung des Flächennutzungsplanes werden um einen Gewerbeflächenbedarfsnachweis ergänzt. Der Höheren Landesplanungsbehörde wird dieser Nachweis entsprechend vorgelegt.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung (vorliegend 40. Flächennutzungsplanänderung) werden die Grundzüge der Planung seitens der Stadt Freilassing aufgezeigt. Als Zielvorgabe für die nachfolgende verbindliche Bebauungsplanebene wird die Zielvorgabe einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch geeignete Festsetzungen forciert. Da im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Aussagen über Maß der baulichen Nutzung sowie konkrete Flächeninanspruchnahmen erfolgen, wird eine</p>



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Laut der Übersicht der Beschlussvorschläge zum Stand 16.07.2024 wurden Abstimmungen mit der unteren Immissionsschutz-, Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde durchgeführt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die abschließende Bewertung der vorgenommenen Festsetzungen obliegt den zuständigen Fachstellen.

Zum Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs entnehmen wir den Beschlussvorschlägen, dass der Flächenbedarf auf konkreten Bedarfsanfragen und Abstimmungen mit lokalen Unternehmen beruht. Der Bedarfsnachweis soll vom Planungsbüro bis zum Satzungsbeschluss noch erbracht werden. In den vorgelegten Planunterlagen fehlen jedoch entsprechende Angaben.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Begründung des Gewerbeflächenbedarfs – einschließlich der Angabe von Strukturdaten, der Prüfung bestehender Flächenpotenziale sowie der daraus abgeleiteten Bedarfsanalyse – einen wesentlichen Bestandteil der vorbereitenden Planung darstellt. Grundsätzlich sollte die Bedarfsermittlung im Voraus erstellt werden, damit die Bauleitplanung darauf aufbauend ausgestaltet werden kann. Ein alleiniger Verweis auf die Entwicklungsziele des ISEK von 2012, in dem der konkrete Bedarf ebenfalls nicht geprüft wurde sowie eine allgemeine Aussage über den Entwicklungsbedarf ansässiger Unternehmen sind daher nicht ausreichend. Folglich kann eine abschließende landesplanerische Bewertung erst nach Vorlage einer nachvollziehbaren Begründung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgen. Ein entsprechender Nachweis ist der höheren Landesplanungsbehörde zum Abschluss des vorliegenden Verfahrensschrittes vorzulegen.

Darüber hinaus ist aus den Planunterlagen weiterhin nicht ersichtlich, wie dem Belang einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in LEP 3.1.1 Rechnung getragen wird. Im Bebauungsplan werden lediglich sehr großzügige Baugrenzen, eine GRZ von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 12m festgesetzt, so dass wenig konkrete Vorgaben für die einzelnen Vorhaben vorliegen, etwa hinsichtlich der Ausführung der Flächen für den ruhenden Verkehr, die regelmäßig überproportional große Anteile in Gewerbegebieten

differenzierte Erörterung dieses Belangs auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

einnehmen. Daneben ist der Versiegelungsgrad im Bereich der Verkehrsflächen auf das Mindestmaß zu beschränken (vgl. RP 18 B I 2.1 Z).

Ergebnis

Da weiterhin keine hinreichende Begründung des Gewerbeflächenbedarfs vorliegt, kann die vorliegende Planung in der Fassung vom 23.07.2024 nicht abschließend landesplanerisch bewertet werden. Ein entsprechender Nachweis ist der höheren Landesplanungsbehörde zum Abschluss des vorliegenden Verfahrensschrittes vorzulegen.

Daneben ist der Belang einer flächensparenden Ausführung des geplanten Gewerbegebiets weiterhin zu berücksichtigen.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Das Landratsamt Berchtesgadener Land erhält eine Kopie dieses Schreibens.

3.6 Staatliches Bauamt Traunstein, Schreiben vom 4. März 2024 (Stellungnahme zum Vorentwurf)

Durch das geplante Gewerbegebiet entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße BGL 2. Durch die Neuansiedlung des Gebietes nimmt das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und den entsprechenden Einmündungen, insb. auf die Bundesstraße B 20 zu. Die Erschließung über die bestehende Einmündung auf die BGL 2 ist aufgrund der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs (fehlenden Linksabbiegespur, mangelnde Sichtdreiecke etc.) nicht möglich. Die Stadt plant zur Erschließung des Gewerbegebietes den Neubau eines Kreisverkehrs im Zuge der Kreisstraße.

Beschlussvorschlag 28:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Anbaubeschränkungszone von 30 m entlang der Kreisstraße BGL 2 wird nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Weitere Änderungen auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind durch die Stellungnahme nicht veranlasst.



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Der Stadt ist bewusst, dass die Zustimmung für einen neuen Anschluss an die absolute Ablehnung für einen evtl. zukünftigen weiteren Anschluss an die BGL 2 in dem Streckenabschnitt von der B20 bis Untereichert und selbstverständlich generell an die Bundesstraße B 20 geknüpft ist.

Der Mindestabstand von sämtlicher Bebauung / Werbeanlagen muss vom Rand der befestigten Fahrbahn der BGL 2 mind. 15 m betragen (Anbauverbotszone).

Die Anbaubeschränkungszone von 30 m ist nachrichtlich einzutragen.

Der Kreisverkehr, Querungen, und sämtliche verkehrliche Erschließungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Im Bereich der Einmündungen und Querungen auf den Kreisverkehr müssen die nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden und in den Bebauungsplan zeichnerisch übernommen werden.

Aus der Einmündungsfläche darf kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße zufließen.

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung, welche sofort bzw. zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen etc.), welche für die Erschließung notwendig werden (insbesondere: Nutzung, Erweiterung des Gewerbegebietes, Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten, ÖPNV — insbesondere Bushaltestellen, etc.) oder Änderungen zur sicheren Führung von Fußgängern und/oder Radfahrern entlang, unter oder



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

über der Kreisstraße BGL 2 (z.B. Unterführungen,...), sind vom Antragsteller (der Stadt) zu tragen (z.B. Lichtzeichenanlage).

Der Landkreis Berchtesgadener Land als Straßenbaulastträger der Kreisstraße BGL 2 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist beim Landkreis Berchtesgadener Land, vertreten durch das Staatlichen Bauamt Traunstein, eine Bauvereinbarung (über den Bau des Kreisverkehrs etc.) zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung (Kostenträger: Stadt Freilassing), inkl. Ablösekosten zu regeln sind.

Hierzu ist dem Staatlichen Bauamt eine detaillierte Planung vorzulegen.

Die Untere Verkehrsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land sowie die Polizeiinspektion Bad Reichenhall (Sachbearbeiter für Verkehr) sind am Verfahren zu beteiligen.

Nach 8 33 der Straßenverkehrsordnung ist jede Art von Werbung außerhalb der geschlossenen Ortschaft verboten — auch an der Einmündung zum geplanten Gewerbegebiet. An dieser Zufahrt ist ausschließlich das amtliche Hinweiszeichen zum Gewerbegebiet zulässig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsreich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

3.7 Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 16. September 2024

<p>Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4621-BGL Frl-3111/2024 vom 01.03.2024 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.09.2024 im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren. Diese ist für das vorliegende Flächennutzungsplanverfahren mit selbem Umfang und Inhalt zutreffend.</p> <p>Stellungnahme zum BP:</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham I“ der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Frl-3095/2024 vom 01.03.2024 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.</p> <p>In Bezug auf die aktuell vorgelegte Bauleitplanung noch folgende Hinweise:</p> <p>Zu Punkt 4.3.2 Niederschlagswasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> Im vorgelegten Bodengutachten wird angegeben: <i>„Für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Planungsgebiet ausschließlich die spät- bis postglazialen Kiese geeignet. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Auffüllböden ist aufgrund deren Zusammensetzung / Kontamination nicht zulässig.“</i> Dies ist zu beachten. In den textlichen Festsetzungen wird angegeben: <i>„Verschmutztes</i> 	<p>Beschlussvorschlag 29:</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes beziehen sich auf die verbindliche Ebene der Bauleitplanung (Bebauungsplan). Auf Ebene der Flächennutzungsplanungen sind durch die vorliegende Stellungnahme keine Planänderungen veranlasst.</p>
--	--



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
 sd

Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasser-/Mischwasserkanalisation abzuführen.“ bzw. „Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.“ Dies entspricht nicht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen. Hierzu sind die Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung bzw. zur Ableitung in ein Oberflächengewässer mit gegebenenfalls entsprechender Vorreinigung zu untersuchen.

Es ist daher für den Bereich des Baubauungsplanes ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Dies ist bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Prüfung vorzulegen. Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung mit unserem Hause.

4 Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgebracht

4.1 Einwender 1, Schreiben vom 26. September 2024

<p>Hiermit legen wir frist- und formgerecht Einspruch ein, gegen die Aufstellung des B-Planes „Gewerbegebiet Eham I“ und gegen die 40. Änderung des FNP der Stadt Freilassing.</p> <p>Begründung:</p> <p>Laut „Beschlussvorschlag 53“, im Anhang Ihrer Nachricht vom 19.09.2024, ist die Planung des WA (und MI) nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung und somit der Inhalt unseres Einspruchs vom 12.03.2024 „nicht mehr relevant“.</p> <p>Als direkte Anlieger der Laufener Straße (BGL 2) ist die „Relevanz“ des Einspruchs für uns von substantzieller Bedeutung!</p>	<p>Beschlussvorschlag 30:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“, AC-CON, 28. Juni 2024 ist zwar nicht für die bestehende Bebauung entlang der Laufener Straße eine schalltechnische Begutachtung der einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen bzw. der prognostizierten einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen durchgeführt worden, jedoch für das Bestandsgebäude Laufener Straße 138a, welches unmittelbar westlich des geplanten Gewerbegebiets und der Stickerschließung des</p>
--	---



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Durch das geplante Gewerbegebiet mit Kreisverkehr und die bereits bekannten, zusätzlich geplanten Vorhaben wie:

- Verbindungsstraße zum Krankenhaus, mit direktem Anschluss in die Innenstadt Anbindung an den Kreisverkehr (zusätzlicher Verkehr der über die Kreisstraße BGL 2 und den Anschluss „Freilassing Nord“ zu- und abfließen wird)
- Weiterverfolgung der abgelehnten Planung und Bebauung MI und WA
- Ausgliederte und zu renaturierende „Grube“ (Humus- und Kompostwerk)
- Sukzessive Umsetzung und Ausdehnung des Gewerbegebietes (II/III/IV)? in westliche Richtung

ist mit einem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der Laufener Straße zu rechnen. Zusätzlicher Schwerlastverkehr (LKWs) und erhöhtes Fahrzeugaufkommen werden die (bereits jetzt unerträglichen) Lärmbelastigungen und Gefahrensituationen weiter erheblich erhöhen. Diese Situation beeinträchtigt die Lebensqualität und gefährdet die Gesundheit aller Anwohner noch mehr.

Im „Beschlussvorschlag 53“ wird darauf hingewiesen, dass unser Anspruch auf „gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse“ durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt wird und hierfür im Rahmen des Bauleitverfahrens auch entsprechende Gutachten und ein Umweltbericht ausgearbeitet wurden. Dass dieses Vorgehen den gesetzlichen Vorgaben entspricht, wird nicht bestritten. Es entspricht aber nicht der Realität!

Die „Schalltechnische Untersuchung“ (Accon, 28.06.2024) wurde explizit für das Plangebiet (GE) durchgeführt. Zudem ist von der Stadt Freilassing angedacht, östlich des geplanten GE Wohngebiete in Form eines MI sowie WA im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplans (zurzeit abgelehnt!) auszuweisen. Hierfür wurden bereits „schalltechnische Beurteilungen und Immissionsorte“ mit aufgenommen.

geplanten Gewerbegebiets liegt. Gemäß der schalltechnischen Begutachtung wird für diesen Immissionsort ausgeführt, dass keine wesentliche Pegelerhöhung aufgrund des Prognoseplanfalls zu erwarten ist. Dies ist grundsätzlich auf benachbarte Situationen übertragbar.

Vorliegend kann anhand der Berechnungsergebnisse grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Bestandsgebäude an der Kr BGL2 durch die vorliegende Planung keine wesentliche Pegelerhöhung durch die einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen zu erwarten haben. Darüber hinaus ist in der Verkehrsuntersuchung nicht nur die vorliegende geplante gewerbliche Baufläche berücksichtigt ist, sondern ein ca. doppelt so großes Plangebiet mit zusätzlichen Mischgebiets- und Wohngebietsnutzungen, deren erzeugten Verkehre ebenso in der Prognose eingeflossen sind.

Der in die Stadt von Norden und Nordwesten (BGL 2/Laufener Straße) einfließende Verkehr soll zukünftig nicht nur über die Laufener Straße in die Innenstadt, d.h. bis Münchener Straße/Salzbürger Straße, sondern mit einem Kreislauf zusätzlich über eine Nord-Süd-Verbindung zwischen BGL 2/Laufener Straße über die Vizentiusstraße in die Innenstadt geführt werden. Durch die vorliegende Planung soll ein Lückenschluss durch eine neue Straße zwischen dem (neuen) Kreislauf und dem heutigen Wirtschaftsweg (Kreuzweg) bis zur Vinzentiusstraße vorbereitet werden. Die so entstehende neue Nord-Südverbindung soll die Verkehre in die Innenstadt, die heute überwiegend über die Laufener Straße geführt werden, weitgehend umverteilen und die Laufener Straße entlasten. Ein erster Baustein zur Umsetzung der mittel- bis langfristigen



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Die versprochenen Untersuchungen (Verkehrslärm) für die Anlieger an der Laufener Straße wurden nicht mit einbezogen. Den Hinweis zur „Sicherstellung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen“ im Rahmen der Bauleitplanung können wir hier nicht erkennen.

Die Verkehrsuntersuchung GE Eham (Schlothauer & Wauer, 15.11.23), beruht auf Angaben seitens der Stadt Freilassing. Hierfür wurde eine Verkehrszählung vom 09.10.2018 verwendet. Im Ergebnisbericht wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um den „Analysefallplan 2018“ handelt und im weiteren Planungsfall aktualisiert werden muss. Beispielsweise findet man in den verwendeten Daten für den „Prognosefallplan 2035 ca. 17.800 Einwohner in Freilassing wieder (aktuell bereits ca.18.300) und trotz Prognosen wird auch der Individualverkehr weiter zunehmen (Quelle Bundesverkehrsamt Bayern).

Die Stadt Freilassing ist hier maßgeblich verantwortlich für die Qualität der Verkehrsuntersuchung, welche wiederum eine wichtige Grundlage für die korrekte schalltechnische Untersuchung darstellt. Dass die ausgeführten Abschätzungen zulässig sind, ist unstrittig. Bezweifelt wird, dass die Qualität für den aktuellen Planungsstand bzw. den Prognosefallplan 2035 geeignet ist.

Erforderliche Maßnahmen:

Neue aktuelle Verkehrsuntersuchung, unter Einbeziehung der oben aufgeführten „zusätzlich geplanten Vorhaben“.

Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung, auf Basis einer neuen aktuellen Verkehrsuntersuchung (siehe oben). Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm) für die Anlieger an der Laufener Straße.

Gesamtmaßnahme zur Netzerweiterung und Netzverbesserung ist die bauleitplanerische Sicherung des Kreisels. Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Freilassing wird demnach eine Verbesserung der Lärmsituation für die Bewohner an der Laufener Straße östlich des geplanten Gewerbegebiets forciert.



40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 4. November 2024

Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Schutz der Menschen/Anlieger vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen (Immissionsschutzgesetz). Schalltechnische Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen.

Vertagung der Beschlussfassung/Entscheidung (B-Plan und F-Plan) bis zur Vorlage der aktualisierten Unterlagen, unter Einbeziehung der oben genannten „zusätzlich geplanten Vorhaben“.

Bedeutung:

Ihre Entscheidung ist richtungsweisend für die zukünftige Entwicklung und Wahrnehmung des äußeren nördlichen Teils von Freilassing.

Ihre Entscheidung wird auch das Orts- und Landschaftsbild entscheidend verändern. Bitte treffen Sie Ihre Entscheidung sorgsam und unter dem Aspekt der „ganzheitlichen Betrachtung“ aller geplanten Vorhaben.