

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-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
- Brandschutzdienststelle am Landratsamt Berchtesgadener Land
- Bundespolizei Inspektion Freilassing
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- 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



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

- Gemeinde Wals Siezenheim
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Polizeiinspektion Freilassing
- Realschule im Rupertwinkel
- Regierung von Oberbayern
- 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)

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

- Gemeinde Ainring, Schreiben vom 20. August 2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30. September 2024
- Wildes Bayern e.V., Miesbach, Schreiben vom 25. September 2024



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

	Abwägungsvorschlag 1:
<p>Kurze Zusammenfassung des Projekts</p> <p>Die Planung für das „Gewerbegebiet Eham I“ in Freilassing zielt darauf ab, hochwertige Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe zu schaffen und die Erschließung sowie die Nutzung bestehender Verkehrsinfrastrukturen zu sichern und auszubauen. Das geplante Gebiet befindet sich nördlich der Kreisstraße BGL 2 und umfasst eine Fläche von etwa 3,32 Hektar, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Ergänzend dazu werden etwa 0,74 Hektar als Grünfläche festgesetzt, um die Integration des Gebiets in das Landschaftsbild zu gewährleisten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 04.12.2023: Der Stadtrat Freilassing beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“. Der Aufstellungsbeschluss wird am 06.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. • 07.02.2024 - 13.03.2024: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2024. • 16.07.2024: Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und der Umweltbericht werden fertiggestellt und in die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingebracht. <p>Von o. g. Vorhaben ist kein Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen.</p>	<p>Die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und die forstfachliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Bei den für den Eingriff zugeordneten Ausgleichsflächen (Flurnummern 2146 und 2150 (Gemarkung Freilassing) sowie 1569/5 (Gemarkung Surheim)) handelt es sich um ein bestehendes privates Ökokonto, von dem die Stadt Freilassing die erforderlichen Ökokontopunkte in Anspruch nimmt. Aufgrund der Stellungnahme sind Planänderungen nicht veranlasst.</p>
<p>Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen</p>	

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ beinhalten die ökologische Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere durch die Entwicklung von Extensivgrünland auf den Flurnummern 2146 und 2150 (Gemarkung Freilassing) sowie 1569/5 (Gemarkung Surheim). Diese Maßnahmen umfassen unter anderem die Umwandlung von Intensivgrünland und Intensiv-Acker in extensiv genutztes, artenreiches Grünland, was zu einer signifikanten Steigerung der ökologischen Wertpunkte beiträgt. Die Maßnahmen werden im Einklang mit der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) umgesetzt, wobei der Aufwertungsumfang auf insgesamt 90.471 Wertpunkte beziffert wird.

Flurnummern der Kompensationsflächen:

Flurnummer 2146, Gemarkung Freilassing
Flurnummer 2150, Gemarkung Freilassing
Flurnummer 1569/5, Gemarkung Surheim

Beschreibung der Maßnahmen:

Umwandlung von Intensivgrünland/Acker in Extensivgrünland: Diese Maßnahme zielt darauf ab, die landwirtschaftlich genutzten Flächen ökologisch aufzuwerten und die Biodiversität zu fördern.

Monitoring: Regelmäßige Überwachung zur Sicherstellung der Einhaltung der Mindestanforderungen und der langfristigen Erfolge der Maßnahmen.

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

Ergebnis



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 erhebt gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.

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

Abwägungsvorschlag 2:

Da es sich bei vorliegendem Beschluss nur um Vorschläge handelt, verweisen wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 17.03.2024 (AZ: AELF-TS-L2.2-4612-14-12-2).

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.

Stellungnahme AELF-TS-L2.2-4612-14-12-2 vom 07.03.2024:

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 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.

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. Im Bebauungsplan 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 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 bereits durch diese Wohnnutzungen begrenzt werden. Aufgrund der deutlich größeren Distanz der geplanten gewerblichen Bauflächen in Bezug auf die

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

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 Intensiv bewirtschafteten Acker 2 statt der verwendeten 3 Wertpunkte angesetzt werden. Beides reduziert den Ausgleichsflächenbedarf.

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.

bereits bestehenden schützenswerten Wohnnutzungen in räumlicher Nähe 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 landwirtschaftlich agrarstruktureller Ziele.

Zum Teil werden Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriff in Natur und Landschaft (Ausgleich Feldulme und Biotop „Flachland-Mähwiese“) im Bebauungsplan festgesetzt. Die dafür in Anspruch genommenen Flächen



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>liegen unmittelbar entlang der Kreisstraße BGL 2 und nehmen nur einen sehr kleinräumigen Umgriff ein. Mehrheitlich erfolgt der Ausgleich durch ein bestehendes privates Ökokonto, von dem die Stadt Freilassing die erforderlichen Ökopunkte ab-bucht. Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsflächen wird somit entsprechend minimiert.</p> <p>Im Zuge der fortgeführten Planung ist eine Festsetzung von Mischgebiets- und Wohngebietsflächen nicht mehr enthalten, so dass die Anregung zur Reduzierung der GRZ nicht mehr gegenständlich ist.</p> <p>Der Hinweis auf eine Verpflichtung nach dem Bayerischen Kulturlandschaftsprogramm wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch nicht den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
--	---

3.3 Bayernwerk Netz GmbH, Freilassing, Schreiben vom 28. Februar 2024 (gleiche Stn, wie zum VE)

	<p>Abwägungsvorschlag 3:</p>
<p><i>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Kabel</i></p>	<p>Es wird auf den gefassten Beschluss vom 16. Juli 2024 verwiesen. Ergänzend wird angemerkt, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, so dass die Zuschnitte der Grundstücke nicht abschließend festliegen und somit eine ca. 20 m² große Fläche für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation vorliegend noch nicht näher bestimmt wird. Der Sachverhalt, dass zur elektrischen</p>

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen

Erschließung der kommenden Bebauung die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich wird und dafür eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung zu stellen ist, wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss vom 16. Juli 2024

Die Feststellung, dass es seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine grundsätzlichen Einwendungen gibt sowie die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bestand, die Sicherheit und das Betreiben der Anlagen werden nicht beeinträchtigt.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich „Sommerweg 7“ eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

3.4 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Freilassing, Ainring, Schreiben vom 26. September 2024

<p>Verkehrsanbindung und Schutz der schützenswerten Feldulme</p>	<p>Abwägungsvorschlag 4: Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße BGL 2. Die Stadt plant zur Erschließung</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

Im Bereich der geplanten, zentralen Verkehrsanbindung steht seit über hundert Jahren eine landschaftsprägende und ökologisch wertvolle Feldulme (*Ulmus glabra*). Der BN hat daher bereits im Jahre 2022 die Unterschutzstellung dieser Baumpersönlichkeit beim Landratsamt Berchtesgadener Land beantragt. Die Feldulme ist eine der letzten ihrer Art in der Region, die das große Ulmensterben überlebt hat. Bäume in dieser Ausprägung beherbergen in der Regel ca. 200 verschiedene Insektenarten, die wiederum Vögeln und Fledermäusen als Nahrungsgrundlage dienen. Zum Schutz der Biodiversität in unserer Region muß u. E. daher alles unternommen werden damit der Baum erhalten werden kann.

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 Kreisels 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.

Die verkehrsmäßige Entscheidung für einen Kreisel anstatt einer Ampel beruht insofern auch auf der Absicht, über den Kreisel-Südast einen Lückenschluss durch eine neue Straße zwischen dem (neuen) Kreisel 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



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

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.

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.

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“



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>sowie „zeitliche Verzögerung“ hat die Stadt Freilassing die fünf Varianten bewertet.</p> <p>Der Variante 1 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Flächenverbrauchs sowie der Wirtschaftlichkeit seitens der Stadt Freilassing 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.</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund dieser Bewertung hält die Stadt Freilassing an der im Entwurf bereits enthaltenen Erschließungsvariante unverändert fest. Die in diesem Zuge nicht zu erhaltene Feldulme, welche keinen Schutzstatus aufweist, ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen und adäquat auszugleichen.</p>
<p>Zu Vegetationsgutachten einer Wiese im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“</p> <p>Hier Auszug aus dem Gutachten</p> <p><i>Von besonderer Bedeutung ist ein extensives Grünland, das sich im Südwesten den Plangebietes direkt nördlich der Laufener Straße befindet und eine Fläche von ca. 2.400 m² einnimmt. Für diese Wiese wurde eine fachliche Vegetationserfassung und ein Gutachten</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag 5:</p> <p>Die Anregungen werden aufgenommen und der Ausgleich für das artenreiche Extensivgrünland (G 214) 1:1 vorgenommen. Die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst und die Ausgleichsfläche für das überplante artenreiche Extensivgrünland (G 214) auf Grundstück Flur-Nr. 610, Gemarkung Freilassing, südlich der Kreisstraße BGL 2 festgesetzt. Die Planunterlagen werden entsprechend geändert.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

erstellt (siehe Anhang 4). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass ein artenreiches Extensivgrünland (G214) vorliegt, dessen zentraler Bereich von einer blüten- und auch artenreiche Wiese eingenommen wird, die die Kriterien des Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§ 30-Schlüssel, Tafel 36, Krautartenliste, BayLfU 2022) erfüllt und damit gesetzlich geschützt ist.

Artenreiches Extensivgrünland (G214)

Den zentralen Bereich nimmt eine blüten- und auch artenreiche Wiese ein, die die Kriterien des Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 Bay-NatSchG (§ 30-Schlüssel, Tafel 36, Krautartenliste, BayLfU 2022) erfüllt. Es liegt damit eine i. S. des Art.23 Abs.1 S.1 Nr.7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützte Wiese vor.

Artenreiches Extensivgrünland (G 214) muss 1:1 ausgeglichen werden. Dem entsprechend ist die Eingriffsregelung zu ergänzen.

In diesem Zusammenhang sind wir mit der Umsetzung des wertvollen Wiesenbereiches auf die Südseite der BGL 2, wie bei der Begehung am 14.08.2024 besprochen, einverstanden.

3.5 Eisenbahn-Bundesamt, München, Schreiben vom 30. August 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.

Abwägungsvorschlag 6:

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



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham I“ in Freilassing 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#087.

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 möglicher Weise 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.

3.6 Landkreis Berchtesgadener Land, Landrat Bernhard Kern, Bad Reichenhall, Schreiben vom 9. Juli 2024

	<p>Abwägungsvorschlag 7:</p>
<p>Zu dem Verfahren der Bauleitplanung „Gewerbegebiet Eham 1“ hatte ich mich mit Schreiben vom 24.06.2024 zum Erhalt der alten Feldulme an Dich gewandt und Maßnahmen aus Sicht der uNB sowie der Kreisgartenfachberatung vorgeschlagen.</p> <p>Es ergaben sich nun neue Gesichtspunkte, die möglicherweise auch andere. Lösungen zum Erhalt der Feldulme zulassen. Diesbezüglich lohnt es sich, unter Beteiligung der Fachbehörden, die unterschiedlichen vor allem auch rechtlichen Möglichkeiten auszuloten und nach ihrer Realisierbarkeit zu beurteilen. Zu der Frage, ob sich der Kreisverkehr auf lange Sicht tatsächlich innerorts befinden wird, gilt es ebenfalls, die Fachbehörden allen voran die untere Verkehrsbehörde und die Polizei zu beteiligen.</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Ich bitte deshalb die Stadt Freilassing, bei den Entwurfsplanungen zur Umgestaltung der Bauleitplanung die Fachbehörden zu beteiligen und eine für alle Seiten tragbare sowie leistbare Lösung zu finden.

Schreiben vom 24.06.2024:

Im Rahmen der Bauleitplanung „Gewerbegebiet Eham I“ und der erforderlichen neuen Verkehrsplanung ist ein Kreisverkehr vorgesehen, der nach aktuellem Sachstand die Rodung einer über 100 Jahre alten Feldulme mit sich bringen würde, welche im Eigentum des Landkreises steht.

Aufgrund des Ulmensterbens starben seit den 80er Jahren fast alle Ulmen. Im Landkreis Berchtesgadener Land sind lediglich zwei Ulmen mit diesem Alter und dieser Größe bekannt. Viele Tierarten, die auf die einst häufige Baumart spezialisiert sind, leiden demzufolge natürlich auch unter dem Ulmensterben.

Konkret handelt es sich hier um eine Feldulme, die in unseren Breiten noch seltener vorkommt als die Bergulme. Vermutlich hat ihr isoliertes Vorkommen eine Übertragung der gefährlichen Schlauchpilze der Gattung Ophiostoma durch den Ulmensplintkäfer verhindert. Es handelt sich demnach nicht nur um „irgendeinen“ Baum, sondern wahrlich um einen extrem seltenen Baum.

Dementsprechend kommt - in diesem Fall zurecht - Druck von Seiten der Bevölkerung und der Naturschutzverbände.

Da die Stadt Freilassing sehr bemüht ist, eine Lösung zu finden, die den Erhalt des Baumes ermöglicht, fand am 27.5.2024 ein gemeinsamer Termin mit Ihnen, Frau Klinger und Herrn Stephi sowie Herrn Bambach (StBa TS), Frau Prantl (uNB) sowie Herrn Stein (Kreisgartenfachberatung) statt.

des kommunalen Straßennetzes durch Ausbau und Lückenschließung forciert.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird durch die Planung des Kreisels 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 Vizeniusstraße in die Innenstadt. Der Verkehrskreisel dient entsprechend nicht nur der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes.

Die verkehrsmäßige Entscheidung für einen Kreisel anstatt einer Ampel beruht insofern auch auf der Absicht, über den Kreisels-Südast einen Lückenschluss durch eine neue Straße zwischen dem (neuen) Kreisel und dem heutigen Wirtschaftsweg (Kreuzweg) bis zur Vizeniusstraße 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.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

Von der Stadt wurde vorgeschlagen, den Kreisverkehr so zu verschieben, dass die Ulme in der Mitte der Insel stehen bleibt. Der Radius des Kreisverkehrs (ca. 26 m) wäre dabei ausreichend, sodass die Wurzeln des Baumes nicht beschädigt werden.

Das StBA lehnt diese Lösung jedoch ab und stützt sich dabei auf die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), welche „starre Hindernisse gegenüber Zufahrten“ an Kreisverkehren außerorts verbietet. Seitens der uNB und der Kreisgartenfachberatung wird deswegen vorgeschlagen, eine Leitplanke um den Kreisverkehr herum anzubringen, welche das Unfallrisiko verringern würde. Zudem sei darauf hingewiesen, dass in den kommenden Jahren die Bebauung in dem gesamten Gebiet zunehmen wird, wobei sich der Kreisverkehr auf lange Sicht innerorts befinden würde.

Die Entwurfsplanung für die Verlegung sowie ein Baumgutachten werden in den kommenden Tagen fertiggestellt. Da die endgültige Entscheidung einem Abwägungsprozess unterliegt, möchte der Landkreis nochmals die Wertigkeit des Baumes unterstreichen und für den Erhalt des Baumes plädieren.

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 vorliegenden Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt war seitens der Stadt um 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.

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“



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>sowie „zeitliche Verzögerung“ hat die Stadt Freilassing die fünf Varianten bewertet.</p> <p>Der Variante 1 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Flächenverbrauchs sowie der Wirtschaftlichkeit seitens der Stadt Freilassing 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.</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund dieser Bewertung hält die Stadt Freilassing an der im Entwurf bereits enthaltenen Erschließungsvariante unverändert fest. Die in diesem Zuge nicht zu erhaltene Feldulme, welche keinen Schutzstatus aufweist, ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen und adäquat auszugleichen.</p>
--	---

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

	<p>Abwägungsvorschlag 8:</p>
<p>AB 322 Wasserrecht</p>	<p>Seitens der Stadt Freilassing wurde zwischenzeitlich für das vorliegende verkleinerte Plangebiet ein geotechnischer Bericht</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

Einer Bebauungsplanung muss im Sinne der Konfliktbewältigung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Auch für eine Konfliktverlagerung muss im Aufstellungsverfahren ein Kenntnisstand erreicht werden, nach welchem eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung möglich ist.

Im beiliegenden Baugrundgutachten von Dipl.-Geol. F. Schmid vom 14.02.2018 wird angegeben, dass grundsätzlich eine Versickerung im Bereich der spät- bis postglazialen Kiese und Sande möglich wäre. Diese liegen allerdings laut dem Gutachten in den tieferen Bodenschichten. Die Bodenschichten mit den spät- bis postglazialen Kiesen und Sanden sind in weiten Bereichen mit mächtigen Auffüllungen oder bindigen Deckschichten überdeckt, die nicht durchstoßen werden dürfen.

Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 6 BauGB (Konfliktbewältigungsgebot)

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Um die grundsätzliche Möglichkeit der örtlichen Versickerung feststellen zu können, ist bereits im Rahmen der Bebauungsplanung ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Sofern in bestimmten Bereichen der natürlich gewachsene Kies unmittelbar unter der Humusüberdeckung anstehen sollte, können vermutlich Entwässerungslösungen auf dem gegenständlichen Grundstück gefunden werden. Falls man im Rahmen der Konzepterstellung zu dem Ergebnis kommt, dass in jedem Fall Auffüllungen oder bindige Deckschichten durchdrungen werden müssen, ist eine ordnungsgemäße Versickerung im Plangebiet nicht möglich und eine alternative Entwässerung umzusetzen.

(Teilgutachten) „Erschließung Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing, 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 Plangebiet lassen grundsätzlich eine Versickerung zu.

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Versickerungseinrichtungen entlang der Straßen seitens der Stadt Freilassing geplant. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Dies könnte z. B. über Mulden-Rigolen-System erfolgen.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>Sonstige fachliche Informationen:</p> <p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</p> <p><u>Verfahren:</u></p> <p>–</p> <p><u>Inhalt:</u></p> <p><i>Der Planverfasser sollte bei der Ausarbeitung des Rechtsplans mehr Sorgfalt walten lassen und sich mit den einschlägigen Baurechtvorschriften besser vertraut machen. Daher folgen einige Anmerkungen, Hinweise und Anregungen:</i></p> <p>1.</p> <p>Die Planung stützt sich laut Begründung auf das ISEK aus dem Jahre 2012, möglicherweise sind die damaligen Erkenntnisse überholt und bedürfen einer Aktualisierung bzw. Fortschreibung. Planungsrechtliche Grundlage für Neuausweisungen großflächig und angebunden auf freier Flur sollte in ortsplanerischer Hinsicht ein neuer FNP für das gesamte Stadtgebiet sein, da sowohl der FNP (1976) als auch das ISEK hinsichtlich ihrer Planungshorizonte oder ihrer Inhalte bei kritischer Betrachtung als veraltet betrachtet werden könnten. Die Neuaufstellung eines verbindlichen FNP wurde vom LRA schon mehrmals ange-regt, teils auch sehr deutlich, bisher leider erfolglos.</p>	<p>Abwägungsvorschlag 9:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Freilassing gewichtet die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans als dringende Planungsaufgabe. Entsprechend wurde eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 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 von vorliegendem Planverfahren bearbeitet.</p> <p>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 des Gewerbegebietes entsprechend der konkreten Planungsabsichten Bauwilliger vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist für</p>
---	--



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

das Gewerbegebiet die Verkehrserschließung durch Planung eines Kreisverkehrs mit nördlich abzweigender Stickerschließung geplant.

Im vorliegenden Planungsprozess gab es Überlegungen, die Darstellung der gewerblichen Bauflächen westlich der Bahnstrecke im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung im Gegenzug der gegenständlichen Neudarstellung zurückzunehmen (Rücknahme der Darstellung von ca. 16 ha gewerblicher Bauflächen bei Lohen). Da die Flächen der Stadt Freilassing abschließend nicht zur Verfügung stehen und auch langfristig nicht erworben werden können und zudem seitens der Stadt der Planungswille zur Umsetzung dieser gewerblichen Bauflächen westlich der Bahnstrecke in unmittelbarer Nachbarschaft zur südlich gelegenen Wohnbebauung nicht mehr bestehen, ist die vorliegende planungsrechtliche Sicherung der geplanten Gewerbegebietsflächen erforderlich, um Bauwilligen Gewerbegebietsflächen zur Verfügung zu stellen. Um das vorliegende Planverfahren nicht durch weitere Belange und betroffene Flächen zu erschweren, erfolgt die Herausnahme dieser Gewerbeflächendarstellung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing und nicht im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird neben der Entwicklung dringend benötigter Gewerbeflächen zur Erschließung dieser an der Kreisstraße BGL2 ein Verkehrskreisel mit 4 Ästen vorgesehen. Ziel des Kreisels ist der Erhalt der Verkehrsdurchgängigkeit und des Abstoppens der West-Ost-Verkehre bei gleichzeitiger optimaler Verteilung der Verkehre



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 Norden (Erschließung des vorliegend geplanten Gewerbegebiets) und auch zukünftig nach Süden. Die planungsrechtliche Sicherung des Verkehrskreisels stellt einen ersten bedeutenden Schritt im Zuge weiterer mittel- bis langfristiger Maßnahmen zur Netzerweiterung und Netzverbesserung der Stadt Freilassing dar.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 10:</p>
<p>2. Westlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus (Laufener Straße 138a), dessen Betroffenheit und Schutzwürdigkeit konkret benannt und geprüft werden muss, auch potentielle Wechselwirkungen Wohnen – Gewerbe, Wohnen – Zufahrtsstraße sollten ausreichend dargelegt werden.</p>	<p>Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung (ACCON GmbH vom 28.06.2024) zum vorliegenden Bebauungsplan wurde das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnhaus (Laufener Straße 138a) als schützenswerter Immissionsort in Bezug auf den einwirkenden Gewerbelärm und in Bezug auf einwirkende Straßenverkehrslärmimmissionen berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend seiner Lage im Außenbereich wird dem Immissionsort die Schutzwürdigkeit eines Dorf-/Mischgebiets zugeordnet.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung eines um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwertes wird an dem Wohnhaus gewährleistet, dass in Bezug auf einwirkende Gewerbelärmimmissionen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.</p> <p>Zusätzlich wurde in der schalltechnischen Untersuchung geprüft, inwieweit es an dem Wohnhaus Laufener Straße 138a durch die vorgesehene Planung zu unzumutbaren Straßenverkehrslärmimmissionen kommt.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>Für eine schalltechnische Beurteilung des künftigen Fahrverkehrs sind die Geräuschimmissionen auf die nächstgelegene Wohnbebauung für den Prognosenullfall sowie Prognoseplanfall 2035 (detaillierte Angaben sowie Parameter und Emissionspegel des Berechnungsmodells sind im Detail der schalltechnischen Begutachten als Anlage der Begründung zu entnehmen) ermittelt und hilfsweise mit den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) verglichen worden, welche streng genommen für den Straßenneubau gelten und Vorsorgecharakter haben. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den untersuchten Immissionsort (Außen-bereich, MI) betragen 64 / 54 dB(A) tags/nachts.</p> <p>Es zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den untersuchten Immissionsort im Prognoseplanfall für die Gebietseinstufung Mischgebiet eingehalten werden. Es ist keine wesentliche Pegelerhöhung aufgrund des Prognoseplanfalls zu erwarten. Es wirken keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen auf den Immissionsort ein.</p> <p>Die Planunterlagen werden um die aufgeführten Inhalte weitergehend ergänzt.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 11:</p>
<p>3.</p>	<p>Grundsätzlich gilt im Plangebiet die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Hinsichtlich der an der Ostgrenze bestehenden Grenzbebauung auf Grundstück Flur-Nr. 2061/4,</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

Östlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend steht eine überlange Grenzbebauung, die geplante Baugrenze hat hier lediglich einen Abstand von 3 m. Wie werden hier die erforderlichen Abstände sichergestellt? Ein Verschieben von Konfliktlösungen auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ist nicht sachgerecht.

Gemarkung Freilassing ist auszuführen, dass eine Abstandsflächenübernahme in Bezug auf Grundstück Flur-Nr. 612, Gemarkung Freilassing nicht besteht. Ein Eintrag im Grundbuch ist nicht vorhanden. Da zukünftig die Zweckbestimmung des Kiesabbau auf dem benachbarten Grundstück mit der Grenzbebauung entfällt und seitens der Stadt eine städtebauliche Entwicklung als Baufläche für diesen Bereich vorgesehen ist, wird im vorliegenden Bebauungsplan keine abweichende Abstandsflächenregelung getroffen. Der gegenwärtige Zustand bedingt zwar zurzeit, dass im Falle einer Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 612, Gemarkung Freilassing eine Abstandsflächenüberlappung nicht zulässig ist und eine bauliche Anlage dahingehend von der Ostgrenze abrücken müsste, aber die Stadt möchte diesen temporären Zustand nicht verfestigen. Sobald die Grenzbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 2061/4, Gemarkung Freilassing rückgebaut ist, kann entsprechend der Vorgaben des Art. 6 BayBO eine Bebauung näher an die östliche Grundstücksgrenze heranrücken.

Abwägungsvorschlag 12:

4.
„Unselbstständige Verkaufsräume“ in Festsetzung (Fs.) II.1.1.2 ist zunächst ein baurechtlich unbestimmter Begriff, die beabsichtigte Nutzungseinschränkung sollte konkreter ausgeführt und dargelegt, sowie näher begründet werden.

Es wird vorliegend bestimmt, dass nur Einzelhandel in Form von angegliederten Verkaufsräumen von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis 200 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig sind, um seitens der Stadt eine aktive Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen vorzunehmen und eine Einzelhandelsentwicklung an einem nicht integrierten Standort zu unterbinden und die Gewerbeflächen einer vielfältigen Branchenmischung zur Verfügung stellen zu können.

Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>Abwägungsvorschlag 13:</p>
<p>5. Die beabsichtigte Nicht-Zulassung von im GE allgemein zulässigen Nutzungen in Fs. II.1.1.4 ist in der städtebaulichen Begründung konkreter zu rechtfertigen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die städtebauliche Begründung entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 14:</p>
<p>6. Das in Fs. II.1.2.1 erwähnte Nutzungsmaß der BMZ findet sich in der Planzeichnung nicht wieder.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Planzeichnung in Bezug auf das Nutzungsmaß BMZ (Baumassenzahl) ergänzt.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 15:</p>
<p>7. Der in Fs. II.1.2.3 bestimmte Bezugspunkt bzw. Messpunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und auf Privatgrund, in der Praxis ist dies eher schwierig handzuhaben. Grundsätzlich empfiehlt sich die Angabe eines Höhenpunkts an der (öffentlichen) Straßenverkehrsfläche im Plangebiet.</p>	<p>Die Anregung wird grundsätzlich aufgenommen. Jedoch wird anstatt eines bestimmten Höhenpunktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet eine absolute maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m NHN festgesetzt. Da die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Plangebiet nicht existiert und sich die Planung gegenwärtig im Entwurfsstadium befindet, kann eine Änderung der Höhenlage der geplanten Straßenverkehrsfläche nicht ausgeschlossen werden, was wiederum Auswirkungen auf die festgesetzten Höhenbezugspunkte im Bebauungsplan hätte.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 16:</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>8.</p> <p>Der Begriff „punktuell“ in Fs. II.1.2.4 dürfte zu unbestimmt sein.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung wie folgt geändert:</p> <p>„Eine Überschreitung durch einzelne untergeordnete technische Anlagenteile (z. B. Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen) ist bis zu max. 3 m zulässig.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 17:</p>
<p>9.</p> <p>Die in Fs. II.1.2.5 erwähnte zulässige Anzahl der Vollgeschosse findet sich in der Planzeichnung nicht wieder.</p>	<p>Aufgrund des im Laufe des Planungsprozesses geänderten Plankonzeptes (Herausnahme MI und WA) wird die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen herausgenommen. Das Maß der baulichen Nutzung im GE wird u.a. durch die Festsetzungen einer maximal zulässigen Höhe in m NHN, einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl und einer maximal zulässigen Baumassenzahl hinreichend bestimmt.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 18:</p>
<p>10.</p> <p>Die abweichende Bauweise in Fs. II.2.1.2 ist ohne konkrete Angabe der abweichend zulässigen Länge wohl zu unbestimmt, die zugelassene Länge ist städtebaulich zu begründen.</p>	<p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert:</p> <p>„Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude in offener Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.“</p> <p>Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann eine für die gewerbliche Bebauung typische großflächige Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m realisiert werden.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>Durch diese Festsetzung werden Gebäude entsprechend der Zielsetzung von gewerblichen Hallenkörpern mit entsprechenden Betriebsabläufen ermöglicht.</p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 19:</p>
<p>11.</p> <p>Warum sollen im GE Garagen und Carports unzulässig sein? (Fs. II.3.3)</p>	<p>Im Zuge der Planungsänderungen im Laufe des Verfahrens ist diese Festsetzung nicht zielgerichtet angepasst worden.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert:</p> <p>„Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) der Gewerbegebietsflächen GE1 bis GE 4 zulässig“</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 20:</p>
<p>12.</p> <p>Festgesetzte Grünflächen sind regelmäßig mit einer konkreten Zweckbestimmung zu versehen (Fs. II.6.1), aufgrund des damit verbundenen Eingriffs ins Eigentumsrecht sind sie gründlich städtebaulich zu rechtfertigen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Planunterlagen ergänzt. Die im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen werden hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung konkretisiert (Landschaftsbild, Ausgleich sowie Straßenbegleitgrün).</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 21:</p>
<p>13.</p>	<p>Die Aussage bezieht sich auf die Tatsache, dass seitens der Stadt vom Vorentwurf zum Entwurf das Plangebiet um die ursprünglich geplanten MI- und WA-Flächen reduziert wurde und</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>Der geänderte Planentwurf wurde laut Begründung auf der Grundlage eines neuen städtebaulichen Entwurfs optimiert und neu aufgestellt. Empfehlenswert wäre es, diesen städtebaulichen Entwurf in der Begründung näher darzulegen.</p>	<p>die städtebauliche Konzeption nur noch die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbegebietsflächen einschließlich ihrer Erschließung umfasst. Die Formulierung wird in den Unterlagen angepasst.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 22:</p>
<p>14.</p> <p>Allein die Beschränkung der Gebäudehöhen wird dem Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ nicht gerecht. In der Begründung wird weder konkret erwähnt noch näher begründet, dass und warum vorhandener Baumbestand weichen muss, bspw. der Großbaum am geplanten Kreisverkehr. Gibt es hier keine Vermeidungsalternative? In den Bebauungsplan sollte eine qualifizierte Grünordnungsplanung integriert werden. Generell sollte wie üblich auch eine Variantenprüfung stattfinden.</p>	<p>Die Planunterlagen werden in Bezug auf die Grünordnung weitergehend ausgeführt und differenziert.</p> <p>Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Primär ergeben sich Varianten in Bezug auf die interne Verkehrserschließung und die Grundstücksgröße. Die interne Gebietseinteilung basiert auf den bei der Stadt Freilassing angefragten Gewerbegrundstücksgrößen. Im Zuge des Planungsprozesses wurden seitens der Stadt unterschiedliche Erschließungsvarianten diskutiert. Diese werden in die Begründung zur Nachvollziehbarkeit des Planungsprozesses aufgenommen.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 23:</p>
<p>15.</p> <p>Aus welchem Grund steht die „Wurzer Umwelt GmbH“ auf der Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (Begründung, S. 31, letzte Nummer)?</p>	<p>Hier handelt es sich um ein Missverständnis. Im weiteren Planverfahren erfolgt keine Beteiligung der Wurzer Umwelt GmbH.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 24:</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>Redaktionell:</u></p> <p>16.</p> <p>In der Begründung finden sich trotz geänderten Konzepts bzw. Umgriffs noch Textpassagen zum ursprünglich geplanten Wohn- und Mischgebiet. Hier muss noch aktualisiert und der gesamte Text angepasst werden.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Begründung entsprechen der aktuellen Planinhalte angepasst.</p>
<p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden gegen die Planung keine Bedenken erhoben, da keine denkmalpflegerischen Belange im Plangebiet erkennbar sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag 25:</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>AB 321 Immissionsschutz</p> <p>In der gegenständlichen Fassung wurde der Geltungsbereich angepasst und um die Teile Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet verkleinert, so dass im Wesentlichen nur noch der Bereich des Gewerbegebietes übrigbleibt. Zum Belang Immissionsschutz (Emissionskontingentierung der Gewerbegebietsflächen nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie planbedingter Zusatzverkehr) wurde nun auch die schalltechnische Untersuchung des IB ACCON GmbH v. 28.06.2024 beigefügt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiterwohnungen sind dabei ausgeschlossen. Die in der schalltechnischen Untersuchung ausgearbeiteten Vorschläge zur Plandarstellung, Satzung und Begründung wurden</p>	<p>Abwägungsvorschlag 26:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bezeichnung des geplanten Gewerbegebietes wird dahingehend angepasst, dass vorliegend ein Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen festgesetzt wird (GEe). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass grundlegend gemäß PlanZVO und somit auch in der XPlanung keine weitere Differenzierung in der Namensgebung bzgl. der Art der baulichen Nutzung vorgesehen ist.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

offenbar schon übernommen bzw. die Ergebnisse beim Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund bestehen aus fachtechnischer Sicht keine grundlegenden Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Eham I“ der Stadt Freilassing, sofern nachfolgende Hinweise beachtet werden.

Folgende Hinweise ergeben sich:

- Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen festgesetzt werden – dies sollte auch so deklariert werden (bspw. GEE).
- Da nach den Angaben in der schalltechnischen Untersuchung mittels der Emissionskontingentierung offenbar eine sog. „interne Gliederung“ des Baugebiets nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO beabsichtigt ist, stellt sich auch die Frage, ob zumindest das festzusetzende Emissionskontingent einer Teilfläche so ausreichend hoch bemessen ist, dass bei typisierender Betrachtungsweise die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen verwirklicht werden könnten (vgl. bspw. Entscheidung des VGH München vom 29.03.2022 – 2 N 21.184). Ein alternative wäre auch eine sog. „externe Gliederung“ nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dies ist von der Gemeinde zusammen mit dem Gutachter noch fachlich und rechtlich zu klären und die Bebauungsplanunterlagen dann entsprechend anzupassen.
- In der schalltechnischen Untersuchung wird bei den Immissionsorten (Ziff. 5.1) für IO5 noch eine Gebietseinstufung gem. Flächennutzungsplan als Außenbereich festgelegt – sofern an den Planungen der frühzeitigen Beteiligung noch festgehalten wird bzw. die tatsächliche Nutzung so ist, sollte hierfür ein WA zugrunde gelegt und dann auch bei der Kontingentierung (Ziff. 5.3) so berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund sollten die in der schalltechnischen Untersuchung anhand der Darstellungen des FNP angenommenen Gebietseinstufungen für die Immissionsorte von der Gemeinde nochmals verifiziert werden.

Die Ausweisung eines Teilgebiets ohne Emissionsbeschränkung bzw. mit solchen Emissionskontingenten, die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet aufgrund der rundum gelegenen Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht nicht möglich. Im vorliegenden Fall wird u.a. ein „Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen“ festgesetzt, um das von allen Seiten begrenzende Wohnen nicht wesentlich durch das Gewerbe zu stören. Vorliegend besteht eine sog. „externe Gliederung“ nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Bei einer gebietsübergreifenden Gliederung gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO muss die Gemeinde im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses tatsächlich über wenigstens ein weiteres Gewerbegebiet als Plangebiet verfügen, das entweder keine Emissionsbeschränkungen hat oder nur solche, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Dies in der Stadt Freilassing gegeben (Bebauungsplan Handwerkerhof und Bebauungsplan 18. Änderung Klebing II).

Die Höhe der Emissionskontingente wird durch umliegende schützenswerte Bebauung im Bestand begrenzt (IO 1-5). Zudem ist von der Stadt Freilassing angedacht, östlich des Gewerbegebiets Wohngebiete in Form eines Mischgebietes sowie allgemeinen Wohngebiets im Rahmen eines zukünftigen Bebauungsplans auszuweisen. Damit diese Gebiete trotz des vorliegenden Gewerbegebiets aus schalltechnischen Aspekten umsetzbar sind, werden die angedachten Baugrenzen als (künftige) Immissionsorte bei der Kontingentierung berücksichtigt (IO 6-9). Der IO5 behandelt das derzeitige Bestandsgebäude im Sommerweg 2, welches als Außenwohnbereich



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

<ul style="list-style-type: none"> • Fraglich ist, ob auf Ebene der Bauleitplanung eine Berücksichtigung der Vorbelastungen entsprechend der Vorgaben der TA Lärm mit pauschale 6 dB(A) für alle Immissionsorte ausreichend ist oder ob nicht auch eine Reduzierung von 10 dB(A) oder gar 15 dB(A) notwendig ist. Dazu bedarf es einer detaillierteren Betrachtung bzw. Begründung der Vorbelastungssituation. Die schalltechnische Untersuchung ist daher diesbezüglich zu ergänzen bzw. anzupassen. • Da das letztmals noch in den Geltungsbereich integrierte Mischgebiet und vor allem auch das allgemeine Wohngebiet offenbar im Rahmen der Aufstellung nicht mehr überplant werden sollen, erscheint der Hinweis bzgl. der Luftwärmepumpen als nicht sachgemäß. 	<p>deklariert ist. Aus diesem Grund werden hier auch die Immissionsrichtwerte für ein MI herangezogen. Der IO9 „Baugrenze Option WA-West“ berücksichtigt eine eventuelle spätere Planung, in welcher dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Hier werden dann auch die Grenzwerte für WA zugrunde gelegt.</p> <p>Nach Kapitel 3.2.1 der TA Lärm gilt, dass die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung als nicht relevant anzusehen ist, sofern am Immissionspunkt die durch die Anlage verursachten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung ist dann nicht mehr erforderlich. Dieses Kriterium wird u.a. bei der Genehmigung von neuen Betrieben herangezogen und ist somit aus schalltechnischer Sicht ohne eine Beurteilung der Vorbelastung heranziehbar.</p> <p>Der Hinweis bzgl. der Luftwärmepumpen wird herausgenommen.</p>
<p>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <p>Außerdem wurde unter den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt 4 erklärt, dass verschmutztes Niederschlagswasser in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden muss. Hier möchten wir anmerken, dass (wenn die Voraussetzungen nach den Regeln der Technik eingehalten werden können; s.o.) eine</p>	<p>Abwägungsvorschlag 27:</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt neu gefasst:</p> <p>Das auf den einzelnen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Es gelten die Regelungen der Satzung für die öffentliche</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Sollte das Niederschlagswasser (wie beispielsweise bei JGS-Anlagen) unter anderem mit Schadstoffen vermischt und damit in seinen Eigenschaften verändert werden, handelt es sich ohnehin um Schmutzwasser und nicht mehr um Niederschlagswasser. Entsprechendes Schmutzwasser ist natürlich dann über einen entsprechenden Kanal/Kleinkläranlage zu entsorgen. Niederschlagswasser von Fahr- oder Parkflächen wird allerdings durch deren normalen Verschmutzungen noch nicht zu Schmutzwasser und darf daher auch grundsätzlich unter Einhaltung der technischen Regeln der Versickerung zugeführt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten.</p> <p><u>Bodenschutz-Altlasten:</u></p> <p>Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen in der Bauleitplanung besteht insoweit Einverständnis.</p>	<p>Entwässerungseinrichtung der Stadt Freilassing -Entwässerungssatzung (EWS)- in der aktuellen Fassung.</p>
	<p><i>Abwägungsvorschlag 28:</i></p>
<p>FB 33 Naturschutz</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Maßnahmen</u></p> <p>Einige der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Teil B Textliche Festsetzungen vom 23.07.2024 unter Ziffer 11 auf Seite 13 ff) sind nicht mehr aktuell, da sich der gesamte östliche Teil der anfänglichen Planung nicht mehr im Geltungsbereich befindet. Dies muss in der aktuellen Planung angeglichen werden.</p> <p>Gleiches gilt für einige Vermeidungsmaßnahmen (vgl. V1 bis V8 auf S. 16 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom 16.09.2019).</p>	<p>Die Anregungen werden aufgenommen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf das verkleinerte Plangebiet abgestimmt festgesetzt.</p> <p>Durch den im Laufe des Planungsprozesses nun deutlich kleiner festgelegten Planbereich ohne Kieswerk u.a. können im Hinblick auf europäische Vogelarten Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden. Eingriffe in Gebäude (Abriss, Sanierung) sind vorliegend nicht mehr gegenständlich.</p>

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Aufgrund der deutlichen Gebietsverkleinerung ist ebenso im Hinblick auf die Zauneidechse ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen.

Im nun verkleinerten Geltungsbereich ist ein Vorkommen von Amphibien nicht mehr gegenständlich.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden der Argus-Bläuling und die Feldgrille im Bereich der mittlerweile biotopkartierten Wiesenfläche nachgewiesen. Beide Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Bayerns. Das Vorkommen dieser Arten beschränkt sich auf die im aktuellen Plangebiet kartierte Biotopfläche, welche im Planverfahren 1 zu 1 in unmittelbarer Nachbarschaft südlich der Kreisstraße BGL 2 ausgeglichen wird und somit entsprechend den Insekten ein Alternativlebensraum zur Verfügung gestellt wird.

Die in der saP aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der deutlichen Verkleinerung des Plangebiets weitgehend nicht mehr gegenständlich.

Es werden deshalb in Anlehnung an die saP folgende artenschutzrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen:

- Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Gehölze (Bäume und Sträucher) vor unbeabsichtigten Beschädigungen und Störungen während der Vogelbrutzeit.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

- Bauzeitbeschränkung: Um Störungen während der Brutsaison der Vögel zu vermeiden, sind die Bauaufreimung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen etc.) nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich nachfolgende Vermeidungsmaßnahme.
- Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten Bauarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten zwingend die Bäume/Gehölze sowie der Boden auf Brutvogelaktivität zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Werden im Rahmen der Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bautätigkeiten bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

Ergänzend zu den in der saP aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden zusätzlich folgende Vermeidungsmaßnahmen, u. a. im Hinblick auf die geplanten Strauch- und Baumpflanzungen im Plangebiet aufgenommen:

- Maßnahmen gegen Vogelschlag: Gegen Vogelschlag sind Verglasungen über Eck oder Durchsicht-Situationen zu vermeiden oder durch vogelsichere Alternativen zu ersetzen. Bei Einsatz von Glas ist geprüftes Vogelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung zu verwenden.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von Beleuchtungsanlagen mit geringer schädlicher Einwirkung auf Tiere insbesondere Insekten und Vögel nach dem aktuellen Stand der Forschung (z. B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020) zur Minderung der Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere).
	<p>Abwägungsvorschlag 29:</p>
<p><u>Ausgleichsplanung</u></p> <p>Der Ausgleichsbedarf wurde in Teil C Begründung vom 23.07.2024 auf Seite 18 berechnet und tabellarisch dargestellt. Allerdings ist nicht erkennbar, wo welcher Eingriff und Ausgleich stattfindet. D.h. es fehlen ein Bestands- und Konfliktplan sowie ein Maßnahmenplan inkl. Baustelleneinrichtungsflächen, Baustellenzufahrten etc.</p> <p>Teil A Planzeichnung vom 23.07.2024 enthält in der Legende „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich)“. Dies stellt jedoch nicht den erforderlichen Ausgleich dar, sondern die Eingrünung des Vorhabengebiets.</p> <p>Zudem ist fraglich, ob die geplanten Pflegemaßnahmen für die Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese überhaupt umsetzbar sind. Die angegebene Pflanzdichte erschwert die Mahd ungemein. Die größer werdenden Gehölze werden im Laufe der Zeit eine flächendeckende Beschirmung aufweisen, sodass die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese praktisch nicht möglich ist.</p>	<p>Die Anregungen der uNB werden aufgenommen und die Planunterlagen hinsichtlich Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung sowie Ausgleichsmaßnahmen überarbeitet.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

Auf Seite 19 unter Ziffer 17.3 in Teil C Begründung vom 23.07.2024 ist im Fließtext die Entwicklung von BNT B212 beschrieben. Dies ist nicht korrekt, da laut Biotopwertliste G212 „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/Goldhaferwiesen oder Weiden“ darstellt. Zudem ist in der tabellarisch dargestellten Ausgleichsbilanzierung (ebenfalls S. 19) die Rede von „artenreichem Extensivgrünland“ (G214) sowie „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ (G211). Hier stimmt etwas nicht überein, was nochmals überarbeitet werden muss.

Planungsfaktor 20%

Für die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, die Erbringung einer umfassenden naturnahen Eingrünung, die vollständige flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Verwendung von Leuchtmitteln mit Reduktion der Lichtverschmutzung bzw. warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin kann der Planungsfaktor von 20% nicht (vollständig) gewährt werden, da die Maßnahmen nicht über die „Vorbildlichkeit“ hinausgehen. D.h. dass die Maßnahmen ohnehin Bestandteil der Grünordnung sein sollten.

Da im Bereich der Kompostanlage und des Kiesabbaus ohnehin Fledermäuse nachgewiesen wurden (vgl. Artenschutzbeitrag vom 16.09.2019), würde sich beispielsweise die Anbringung von Fledermauskästen oder auch Nistkästen für Höhlenbrüter an bestehenden Gebäuden oder an geeigneten Gehölzen anbieten. Folgende Links geben einen Überblick über diverse Nistkästen:

<https://www.nistkasten-online.de/Meisennistkaesten>

<https://www.vivara.de/nistkasten>

Abwägungsvorschlag 30:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der anzusetzende Planungsfaktor überprüft und ggf. angepasst bzw. weitergehende anzusetzende Vermeidungsmaßnahmen geprüft.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>Abwägungsvorschlag 31:</p>
<p><u>Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 2 Nr.7 BNatSchG</u></p> <p>Im südwestlichen Bereich der FINr. 612 / Gmk. Freilassing befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (magere Flachland-Mähwiese), welches im Eingriffsbereich liegt. Durch die geplante Oberbodenverpflanzung auf FINr. 610, direkt südlich der BGL 2, wird ein vollständiger Ausgleich erlangt. Dies wird bisher in den Unterlagen überhaupt nicht erwähnt und muss dementsprechend ergänzt werden.</p> <p>Der Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG vom 09.09.2024 liegt dem LRA vor. Die schriftliche Erteilung der Ausnahme wird separat durch die Verwaltung bearbeitet und der Stadt Freilassing zugesandt.</p>	<p>Die Bebauungsplanunterlagen werden um den Sachverhalt des gesetzlich geschützten Biotops und der zugeordneten Ausgleichsfläche ergänzt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Entwurfsunterlagen stand nicht fest, dass das Grundstück Flur-Nr. 610, Gemarkung Freilassing als Ausgleichsfläche für das Biotop geeignet ist.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 32:</p>
<p><u>Feld-Ulme</u></p> <p>Zur Feld-Ulme werden in den Unterlagen keinerlei Aussagen getroffen. Hierzu sollten Angaben zum weiteren Vorgehen ergänzt werden (Großbaumverpflanzung oder Fällung etc).</p>	<p>Die Bebauungsplanunterlagen werden um den Sachverhalt der durch die Planung nicht zu erhaltenen Feld-Ulme ergänzt. Es wird dargestellt, dass ein Fällen der Feld-Ulme erfolgt und als Ausgleich Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 33:</p>
<p><u>Hinweis an die Stadt Freilassing</u></p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass für die überplanten Flächen derzeit eine KULAP Förderung läuft. Die Bebauung sowie die bereits erfolgte Entfernung der Obstgehölze stellt eine sanktionierbare Handlung gegen die Konditionalitäten (ehem. Cross Compliance) dar, welche mit dem AELF, Bereich Landwirtschaft, zu klären ist. Bzgl. der Obstbäume muss</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>mindestens die Förderung vollständig an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten rückerstattet werden.</p>	
	<p>Abwägungsvorschlag 34:</p>
<p>FB 23 Straßenverkehrswesen</p> <p>Es werden keine Einwendungen oder Hinweise geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 35:</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</p>	<p>Die Ausführungen zu den Themen „Trinkwasserversorgung, Regenwasser und Abwasser“ werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind durch die Stellungnahme nicht veranlasst.</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.</p>	
	<p>Abwägungsvorschlag 36:</p>
<p>Z 2 Liegenschaften</p> <p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 37:</p>
<p>Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft</p> <p>Der nunmehr veränderte Geltungsbereich bezieht sich ausschließlich auf das Gewerbegebiet. Nachdem Wohnräume gemäß Ziffer 1.1.4 ausgeschlossen sind, werden Belange der kommunalen Abfallwirtschaft nicht beeinträchtigt. Der Hinweis bzgl. den Nichthaushalten und den Pflichten aus der GewAbfV wurde aufgenommen.</p> <p>Seitens der kommunalen Abfallwirtschaft bestehen keine weiteren Anregungen zur aktuellen Planung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 38:</p>
<p>S030 Verkehrsmanagement</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 12.03.2024 (Stellungnahme in der frühzeitigen Behördenbeteiligung) verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 12.03.2024</u></p>	<p>Die Begründung wird zum Thema Erschließung hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes wie folgt näher ausgeführt:</p> <p>„Es ist eine Neuerrichtung einer Bushaltestelle für den Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV vorgesehen. Die Haltestelle ist in der Planzeichnung nicht gesondert gekennzeichnet; die für sie erforderlichen Verkehrsflächen werden durch</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>Positiv hervorzuheben ist die Neuerrichtung einer Bushaltestelle für den Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV. Die Haltestelle ist im Plan-Vorentwurf nicht gesondert gekennzeichnet, dürfte jedoch an der Laufener Straße östlich des Verkehrsknotenpunktes vorgesehen sein. Die Regionalbuslinie 852 (Freilassing – Surheim – Laufen) führt entlang dieser Straße und kann somit das Plangebiet überörtlich an den ÖPNV anbinden. Im Kapitel 9 der Begründung sollte daher die betreffende Formulierung ergänzt werden: „Mit der Errichtung einer Bushaltestelle für den Stadt- und Regionalbusverkehr wird der Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV und somit die Erreichbarkeit gesichert.“ Ebenso wird die vorgesehene Erschließung des gesamten Geltungsbereichs über eingegrünte Fuß- und Radwege ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>den vorliegenden Bebauungsplan jedoch gesichert. Die Bushaltestelle ist an der Laufener Straße östlich des Verkehrsknotenpunktes vorgesehen. Die Regionalbuslinie 852 (Freilassing – Surheim – Laufen) führt entlang dieser Straße und kann somit das Plangebiet überörtlich an den ÖPNV anbinden.“</p>
	<p>Abwägungsvorschlag 39:</p>
<p>S030 Klimaschutzmanagement</p> <p>Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

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

	<p>Abwägungsvorschlag 40:</p>
<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</p>	<p>Die Ausführungen der Regierung von Oberbayern werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um einen Gewerbeflächenbedarfsnachweis ergänzt. Der Höheren Landesplanungsbehörde wird dieser Nachweis entsprechend vorgelegt.</p> <p>Die günstige verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße BGL 2 mit nahem Anschluss an die B 20 bietet der Stadt Freilassing</p>



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

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.

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.

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

ein gewerbliches Entwicklungspotenzial. Aufgrund der attraktiven Lage soll durch vorliegende Bauleitplanung eine Standortstärkung der gewerblichen Zukunft der Stadt Freilassing erreicht werden. Der Bedarf begründet sich in konkreten Anfragen von Gewerbebetrieben und deren Anforderungen an einen Betriebsstandort. Das Plangebiet ist auf die gestellten Anforderungen der interessierten Gewerbetreibenden abgestimmt.

Durch die geplante Erschließung und die Grundstücksgrößen wird auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hingewirkt. Durch die Anbindung an die bestehende Kreisstraße BGL 2 kann die erforderliche Verkehrserschließung für das Plangebiet minimiert werden. Zudem wird in diesem Zusammenhang zugleich im Zuge der Bebauungsaufstellung neben der Entwicklung dringend benötigter Gewerbeflächen zur Erschließung dieser an der Kreisstraße BGL2 ein Verkehrskreis mit 4 Ästen vorgesehen. Ziel des Kreisels ist der Erhalt der Verkehrsdurchgängigkeit und des Abstoppens der West-Ost-Verkehre bei gleichzeitiger optimaler Verteilung der Verkehre nach Norden (Erschließung des vorliegend geplanten Gewerbegebiets) und auch zukünftig nach Süden. Die planungsrechtliche Sicherung des Verkehrskreisels stellt einen ersten bedeutenden Schritt im Zuge weiterer mittel- bis langfristiger Maßnahmen zur Netzverbesserung der Stadt Freilassing dar.

Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der den zukünftigen Gewerbebetrieben den maximalen Rahmen einer möglichen Bebauung vorgibt, in den sich die jeweiligen Bauvorhaben integrieren müssen. Da zum jetzigen

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

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 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.

Zeitpunkt seitens der interessierten Betriebe keine konkreten Planunterlagen ihrer Vorhaben vorliegen, ist es hinsichtlich einer erforderlichen Flexibilität und unterschiedlicher betrieblicher Erfordernisse nicht zielführend, Flächen für ruhenden Verkehr und dgl. explizit festzusetzen.

Ein Gewerbegebiet ist nutzungsbedingt durch eine hohe Grundflächenzahl, Gebäudehöhen hinsichtlich der gewerblichen Bauten und weiteren nutzungsbedingten Anforderungen geprägt. Eine Einschränkung der überbaubaren Fläche, Höhenentwicklung zulasten einer möglichst hohen Nutzungsintensität führt ggf. zu weiteren Inanspruchnahmen bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, was durch die Stadt Freilassing nicht forciert wird.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

3.9 Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde, München, Schreiben vom 27. September 2024

<p>Die höhere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Bauleitplanung eingebunden, sofern erhebliche Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (§ 34 BNatSchG) und/oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Naturschutzgebietsverordnungen (§ 23 BNatSchG) und/oder des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu erwarten sind. Mit Schreiben vom 13.03.2024 nahm die Höhere Naturschutzbehörde Stellung, die Anregungen wurden in die Planungen übernommen.</p> <p>Eine Betroffenheit von Schutzgebieten kann ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes erneut der Hinweis: Kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden, so ist rechtzeitig vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren ist die Höhere Naturschutzbehörde kein Träger öffentlicher Belange. Diese Aufgabe übernimmt die Untere Naturschutzbehörde. Wir bitten daher um Beachtung der Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Abwägungsvorschlag 41:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme führt zu keinen Planänderungen.</p>
---	--

3.10 Staatliches Bauamt Traunstein, Schreiben vom 8. Oktober 2024

<p>Unsere Stellungnahme vom 04.03.2024 bleibt weiterhin gültig.</p> <p>In Abstimmung mit dem Landkreis Berchtesgadener Land, als mutmaßlicher Eigentümer des Grundstücks der Ulme, ist anzumerken, dass aus Sicht des Landkreises Berchtesgadener Land, ein Umschneiden oder Umsetzen der Ulme als unverhältnismäßig angesehen</p>	<p>Abwägungsvorschlag 42:</p> <p>Gemäß der E-Mail des StBA vom 2.7.2024 ist seitens des StBA ein Verbleiben der Feld-Ulme in der Mitte des Kreisverkehrs nicht zulässig. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen dürfen auf Kreisinseln keine Hindernisse angeordnet werden, die durch einen Anprall durch ein Kraftfahrzeug</p>
--	--

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

wird und eine Umplanung des Kreisverkehrs wünschenswert ist. Auf das Schreiben des Landrats vom 24.06.2024 mit dem Zeichen 33-1737.02/2024/011282, näher erläutert mit E-Mail des StBA Traunstein vom 02.07.2024, wird verwiesen.

Stellungnahme vom 04.03.2024 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.

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.

zu schwerwiegenden Unfallfolgen führen können. Daran ändert auch das Anbringen von Schutzplanken nichts. Zum einen stellen Schutzplanken ebenfalls ein Hindernis in der Kreisinsel dar und zum anderen können von diesen die Unfallfolgen allenfalls abgemindert werden.

Grundsätzlich kann das StBA gemäß o.g. E-Mail einem Verbleib der Feld-Ulme außerhalb des Kreisverkehrs, an dessen nordwestlichen Rand und ggf. durch Schutzplanken gesichert, zustimmen.

In Bezug auf die durch die Planung nicht zu erhaltende Feld-Ulme wird folgendes ausgeführt:

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 Kreisels der Erhalt der Verkehrsdurchgängigkeit und des Abstoppens der West-Ost-Verkehre bei gleichzeitiger



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

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 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 § 33 der Straßenverkehrsordnung ist jede Art von Werbung außerhalb der geschlossenen Ortschaft verboten – auch an der Einmündung zum geplanten Gewerbegebiet. An

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.

Die verkehrsmäßige Entscheidung für einen Kreisel anstatt einer Ampel beruht insofern auch auf der Absicht, über den Kreisel-Südast einen Lückenschluss durch eine neue Straße zwischen dem (neuen) Kreisel 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

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

dieser Zufahrt ist ausschließlich das amtliche Hinweiszeichen zum Gewerbegebiet zulässig.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbe-
reich 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.

beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt war seitens der Stadt um deutlich umfassenderes Plangebiet vorgesehen.

Da im Zuge der Realisierung des Verkehrskreisels gemäß der beschlossenen Variante die im Bereich des geplanten Ver-
kehrskreisels 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.

Im Zuge dieser Machbarkeitsstudie durch die SAK Ingenieur-
gesellschaft mbH wurden Stellungnahmen der Unteren Natur-
schutzbehörde, der Unteren Straßenverkehrsbehörde, des
Staatlichen Bauamts eingeholt. Auf Grundlage dieser Stellung-
nahmen und Besprechungen mit der Stadt wurden erneut Va-
rianten (1-5) untersucht, in welchen auf unterschiedliche An-
forderungen wie Verkehrssicherheit, Naturschutz und Wirt-
schaftlichkeit eingegangen wird

Anhand einer Bewertungsmatrix mit den Bewertungsinhalten
„Erhalt Ulme“, „Zusatzmaßnahmen zur Entwässerung“, „Ver-
kehrssicherheit“, „Betroffenheiten Grunderwerb“, „Gesamter-
schließungsfläche 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 seitens der
Stadt Freilassing zu bevorzugen. Zudem hat diese Variante



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

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.

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

Die weiteren Ausführungen des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden zur Kenntnis genommen.

Die Anbaubeschränkungszone (30 m) wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die durch die geplante Erschließung in Anspruch genommenen Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen erforderlichen freizuhaltenen Sichtflächen in Bezug auf den



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

	Kreisverkehr werden als Hinweis in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen
--	---

3.11 Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 16. September 2024

<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 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.“</i> Dies entspricht nicht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen. Hierzu sind die Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung bzw. zur Ableitung in ein Oberflächengewässer mit gegebenenfalls 	<p>Abwägungsvorschlag 43:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um die Darstellung der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan ist grundsätzlich die Möglichkeit einer Versickerung gegeben.</p> <p>Die Unterlagen werden dahingehend angepasst, dass die Begrifflichkeit „verschmutztes Niederschlagswasser“ geändert wird. Inhaltlich ist vorliegend Schmutzwasser gemeint.</p> <p>Aufgrund der sich im Laufe der Zeit ändernden fachlichen Vorgaben wird die Angabe von gerade aktuellen Merkblättern wie folgt umformuliert:</p> <p>„... sind die Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten ...“</p> <p>Bezüglich der ordnungsgemäßen Versickerung wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden darf.</p>
---	--



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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>entsprechender Vorreinigung zu untersuchen.</p> <p>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.</p>	<p>Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, dass Stellplätze und Zufahren durchlässig z. B. mit Schotterrassen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen sind.</p>
--	--

4 Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgebracht

4.1 Einwender 1, Schreiben vom 19. September 2024

<p>Als Eigentümer der Flurstücke 2076, 2077 gebe ich eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Eham I ab.</p> <p>Bitte bestätigen sie mir umgehend die ordnungsgemäße Abgabe meiner Stellungnahme. Wenn ich keine zeitnahe Rückmeldung von ihnen erhalte, gehe ich von ihrer Akzeptanz meiner Stellungnahme aus.</p> <p>Ich und meine Familie wohnen an unten genannter Adresse und wir sind deshalb unmittelbar von dem geplanten Gewerbegebiet betroffen. Daher bringen wir hiermit unsere Besorgnis bezüglich der Lärmbelastung unseres Anwesens zum Ausdruck.</p> <p>Was wir fordern:</p> <p>Gleich am Anfang komme ich auf das zu sprechen, was wir zu unserem Schutz vor Lärmbeeinträchtigung von der Stadt Freilassing erwarten. Wir fordern einen bepflanzten Lärmschutzwall an den Lärm entstehenden Stellen (siehe rote Rechtecke in Abbildung 1). Wenn Eham einen solchen erhalten soll, die wesentlich weiter entfernt wohnen, steht uns das mehr als ebenso zu. Damit dieser Wall so ausgeführt werden kann, muss die Zufahrt zum</p>	<p>Abwägungsvorschlag 44:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins mit Vertretern der Stadt Freilassing und den Einwendern am 18. Oktober 2024 wurde die Planung inhaltlich erläutert.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	---

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

Gewerbegebiet verändert werden. Außerdem muss die Verbindungsstraße zwischen der Zufahrt zum Gewerbegebiet und dem bisherigen Wald- und Wiesenweg nach Norden verschoben werden (blaue Rechtecke).
Zuletzt soll der jetzige Wald- und Wiesenweg an unserer Grundstücksgrenze erhalten bleiben, damit auch alle Zufahrten genutzt werden können (violette Rechtecke).

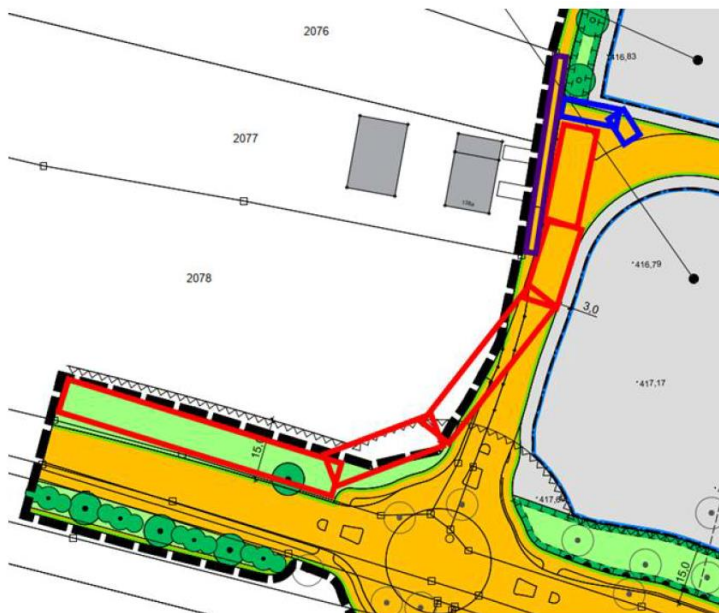


Abbildung 1: geforderte Änderungen am Gewerbegebiet Eham I

Warum halten wir die Forderung für gerechtfertigt?

Wie der Ausschnitt aus dem Schallgutachten in Abbildung 2 zeigt, ist der Kreisverkehr und die weiterführende Straße die Hauptschallquelle. Wer in westlicher Richtung auf der Kreisstraße unterwegs ist, wird nach dem Kreisverkehr wegen der baldigen Aufhebung der 70er Beschränkung sofort deutlich beschleunigen, wenn nicht sogar Vollgas geben. Damit sind

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird durch die Planung des Kreisels 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.

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.

In der schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“, ACCON, 28. Juni 2024 sind für das Bestandsgebäude Laufener Straße 138a, welches unmittelbar westlich des geplanten Gewerbegebiets und der Stickerschließung des geplanten Gewerbegebiets liegt, die einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen begutachtet worden. Gemäß der schalltechnischen Begutachtung wird für diesen Immissionsort ausgeführt, dass keine wesentliche Pegelerhöhung aufgrund des Prognoseplanfalls zu erwarten ist. Maßnahmen zum Schallschutz in Bezug auf den Straßenverkehrslärm werden entsprechend im Schallgutachten gegenüber dem Gebäude nicht definiert.

Zudem wird dargestellt, dass es sich bei dem nördlich geplanten Wall um keinen Lärmschutzwall handelt, der auf Grundlage eines Schallgutachtens dimensioniert worden ist, sondern um einen Sichtschutzwall, durch den vor allem die in diesem

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

wir die Hauptbetroffenen dieses Verkehrslärms. Deshalb fordern wir auch einen Wall an der Kreisstraße BGL2. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet und das Gewerbegebiet selbst sehen wir ebenso als Belästigung an. Fahrzeuge, darunter auch LKW, werden kommen und gehen. Auch dagegen fordern wir einen Lärmschutz und die Anpassung der geplanten Straße zum Gewerbegebiet, wie in Abbildung 1 dargestellt. Durch das Verschieben der Verbindungsstraße, zwischen dem Wald- und Wiesenweg und der Gewerbegebietszufahrt, nach Norden kann dem Schallschutz östlich vom Haus noch weiter Rechnung getragen werden.

Daher bitte ich die mit der Entscheidung betrauten Personen um eine ernsthafte und wohlwollende Prüfung unseres Anliegens.

Bereich nun höhere zulässige Bebauung besser in die Umgebung integriert. Maßnahmen zum Lärmschutz bezüglich der Gewerbelärmimmissionen sind über zulässige Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt.

Um eine optische Barriere zwischen der Bebauung Laufener Straße 138a und der neuen Sticherschließung zu erlangen, wird im Bebauungsplan unmittelbar westlich der Sticherschließung auf Höhe des o.g. Gebäudes eine Bepflanzung auf der öffentlichen Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen festgesetzt.

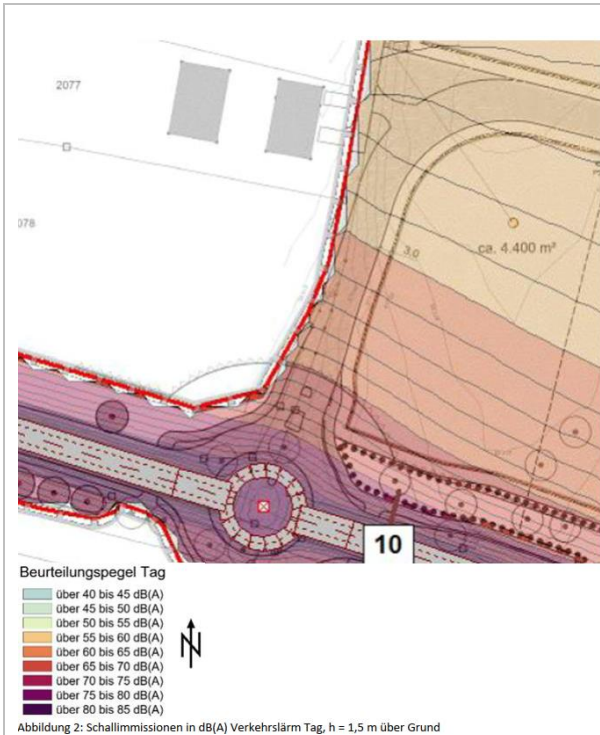


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

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



Was das Verpflanzen der Ulme am Standort des neuen Kreisverkehrs angeht. Es wäre ehrlicher den Baum einfach zu fällen, denn der Versuch des Verpflanzens wird letztlich auch nur im Tod des Baumes enden! Von den Kosten einer Baumverpflanzung dieser Größenordnung könnten viele neue Bäume gepflanzt werden.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

4.2 Einwender 2, Schreiben vom 26. September 2024

<p>Als Anwohner in direkter Nähe der übergeordneten Straße BGL 2 möchte ich hiermit offiziell meinen Einwand gegen das geplante Gewerbegebiet Eham einreichen.</p> <p>Gründe für den Einwand:</p> <p><u>1. Erhöhte Lärmbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Errichtung des geplanten Gewerbegebietes wird unweigerlich zu einem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der übergeordneten Straße BGL 2 führen. Besonders der Zuwachs an Schwerlastverkehr (LKWs) wird die Lärmbelastung deutlich erhöhen. Laut der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind die zulässigen Immissionsrichtwerte für Wohngebiete tagsüber auf 55 dB(A) und nachts auf 40 dB(A) festgelegt. Diese Werte sind zur Sicherstellung der Lebensqualität und Gesundheit der Anwohner essenziell. Bereits jetzt sind die Lärmbelastungen an der Grenze zu den zulässigen Werten, und ein weiterer Anstieg würde diese überschreiten. <p><u>2. Gesetzliche Anforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist der Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, einschließlich Lärm, sicherzustellen (§ 1 BImSchG). Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) setzt spezifische Grenzwerte für den Verkehrslärm fest, die in Wohngebieten nicht überschritten werden dürfen. Es ist fraglich, ob die zusätzlichen Verkehrslasten die Einhaltung dieser Grenzwerte weiterhin ermöglichen. 	<p>Abwägungsvorschlag 45:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Kreisell 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) Kreisell 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 Gesamtmaßnahme zur Netzerweiterung und Netzverbesserung ist die bauleitplanerische Sicherung des Kreisells. Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Freilassing wird demnach eine Verbesserung der Lärmsituation für die Bewohner an der Laufener Straße östlich des geplanten Gewerbegebiets forciert.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“, ACCON, 28. Juni 2024 ist zwar nicht für die bestehende Bebauung entlang der Laufener Straße eine schalltechnische Begutachtung der ein-</p>
--	---



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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. Fehlende Berücksichtigung der Anwohner:

- In den vorgelegten Planungsunterlagen wurde die Situation der Anwohner entlang der übergeordneten Straße BGL 2 nicht ausreichend berücksichtigt. Die Dokumente bieten keine konkreten Maßnahmen zur Lärminderung oder Schutzvorkehrungen, um die steigende Lärmbelastung zu kompensieren.
- Die EU-Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG) verlangt, dass die Lärmbelastung der Bevölkerung reduziert und die Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner geschützt werden. Der Plan missachtet diese Anforderungen.

4. Gesundheitliche Auswirkungen:

- Zahlreiche Studien, darunter solche der Weltgesundheitsorganisation (WHO), zeigen, dass dauerhafte Lärmbelastung über 40 dB(A) nachts zu Schlafstörungen und langfristigen gesundheitlichen Problemen wie Bluthochdruck, Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Stress führen kann.

Forderungen

1. Erstellung eines umfassenden Lärmgutachtens:

- Es sollte ein detailliertes, unabhängiges Lärmgutachten erstellt werden, das die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die übergeordnete Straße BGL 2 untersucht. Dieses Gutachten sollte sowohl aktuelle als auch prognostizierte Lärmpegel unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens umfassen.

2. Planung und Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen:

- Basierend auf den Ergebnissen des Lärmgutachtens müssen effektive Lärmschutzmaßnahmen entwickelt und implementiert werden. Dazu könnten Schallschutzwände, -wälle, lärmindernde Fahrbahnbeläge und die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit gehören.

wirkenden 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 geplanten Gewerbegebiets liegt. Gemäß der schalltechnischen Begutachtung wird für diesen Immissionsort ausgeführt, dass keine wesentliche Pegelerhöhung aufgrund des Prognoseplanfalls zu erwarten ist.

Da in der Verkehrsuntersuchung, deren Daten der schalltechnischen Begutachtung zugrunde liegen, zudem ein durch die Planung der neuen Nord-Süd-Verbindung geplanter Entlastungseffekt nicht berücksichtigt wurde, kann vorliegend davon ausgegangen werden, dass die Bestandsgebäude durch die vorliegende Planung keine wesentliche Pegelerhöhung der einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen zu erwarten ist, zumal in der Verkehrsuntersuchung nicht nur die vorliegende geplante gewerbliche Baufläche berücksichtigt ist, sondern ein ca. doppelt so großes Plangebiet mit zusätzlichen Mischgebiets- und Wohngebietsnutzungen.

Grundsätzlich ist auszuführen, dass durch die vorliegende Planung keine grundsätzliche Änderung der derzeitigen Ist-Situation erfolgt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind die durch die Planung bedingten Auswirkungen ausreichend berücksichtigt.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 sollte geprüft werden, ob eine Umleitung des Schwerlastverkehrs oder die Einrichtung von Verkehrsbeschränkungen während der Nachtstunden möglich ist, um die Lärmbelastung zu reduzieren.

3. Beteiligung der Anwohner:

- Die Interessen und Bedenken der Anwohner entlang der übergeordneten Straße BGL 2 müssen im Planungsprozess ernsthaft berücksichtigt werden. Eine transparente Kommunikation und aktive Einbeziehung der betroffenen Bevölkerung sind notwendig, um akzeptable Lösungen zu finden.
- Es sollten Informationsveranstaltungen und öffentliche Anhörungen stattfinden, bei denen die Anwohner ihre Anliegen vorbringen und in den Entscheidungsprozess einbezogen werden können.

4. Einhaltung gesetzlicher Vorgaben:

- Die Planungsbehörde muss sicherstellen, dass alle gesetzlichen Vorgaben und Grenzwerte zum Lärmschutz gemäß BImSchG, TA Lärm, 16. BImSchV und der EU-Umgebungslärmrichtlinie eingehalten werden.
- Es sollte eine unabhängige Überprüfung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen durch eine geeignete Aufsichtsbehörde erfolgen, um die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu garantieren.

Ich fordere Sie daher dringend auf, das geplante Gewerbegebiet nicht ohne weitere Prüfungen und Schutzmaßnahmen zu genehmigen, um die Gesundheit und Lebensqualität der betroffenen Anwohner zu gewährleisten.

4.3 Einwander 3, Schreiben vom 26. September 2024

	Abwägungsvorschlag 46:
--	-------------------------------



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

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.

Begründung:

Laut „Abwägungsvorschlag 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“.

Als direkte Anlieger der Laufener Straße (BGL 2) ist die „Relevanz“ des Einspruchs für uns von substantzieller Bedeutung!

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.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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 Kreisel 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) Kreisel 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 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.

In der schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“, ACCON, 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 Lau-



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

Im „Abwägungsvorschlag 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.

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.

fener Straße 138a, welches unmittelbar westlich des geplanten Gewerbegebiets und der Stickerschließung des geplanten Gewerbegebiets liegt. Gemäß der schalltechnischen Begutachtung wird für diesen Immissionsort ausgeführt, dass keine wesentliche Pegelerhöhung aufgrund des Prognoseplanfalls zu erwarten ist.

Da in der Verkehrsuntersuchung, deren Daten der schalltechnischen Begutachtung zugrunde liegen, zudem ein durch die Planung der neuen Nord-Süd-Verbindung geplanter Entlastungseffekt nicht berücksichtigt wurde, kann vorliegend davon ausgegangen werden, dass die Bestandsgebäude durch die vorliegende Planung keine wesentliche Pegelerhöhung der einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen zu erwarten ist, zumal in der Verkehrsuntersuchung nicht nur die vorliegende geplante gewerbliche Baufläche berücksichtigt ist, sondern ein ca. doppelt so großes Plangebiet mit zusätzlichen Mischgebiets- und Wohngebietsnutzungen.

Grundsätzlich ist auszuführen, dass durch die vorliegende Planung keine grundsätzliche Änderung der derzeitigen Ist-Situation erfolgt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind die durch die Planung bedingten Auswirkungen ausreichend berücksichtigt.

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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 2024Projekt-Nr. 4671-405-KCK
sd

Bezweifelt wird, dass die Qualität für den aktuellen Planungsstand bzw. den Prognosefall-
plan 2035 geeignet ist.

Erforderliche Maßnahmen:

Neue aktuelle Verkehrsuntersuchung, unter Einbeziehung der oben aufgeführten „zusätz-
lich geplanten Vorhaben“.

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

Schutz der Menschen/Anlieger vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung
dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen (Immissionsschutzgesetz). Schalltechni-
sche 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 Betrach-
tung“ aller geplanten Vorhaben.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, 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

5 Von der Verwaltung wurden folgende Anregungen vorgebracht

	<p>Abwägungsvorschlag 47:</p>
<p>Im Zuge des weiteren Planverfahrens ergeben sich auf Anregung der Verwaltung folgende Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhe auf ca. 16 m in der Gewerbegebietsfläche nördlich der geplanten Stickerschließung • Festlegung der Dimension des nördlich gelegenen Sichtschutzwalls auf mind. 2,0 m - max. 3 m Höhe über Gelände mit einer Längsausdehnung von mind. 150 m zuzüglich Bepflanzung • Neustrukturierung Grünordnung einschließlich Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung • Keine Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen im Bebauungsplan - Grundlage Bestimmungen der BayBO zur größeren Flexibilität • Übernahme der aktuellen Erschließungsplanung • Optimierung textliche Festsetzungen 	<p>Die Anregungen der Verwaltung werden aufgenommen und die Planunterlagen entsprechend angepasst</p>