



Projekt-Nr. 4671-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

40. Änderung des Flächennutzungsplans

„Gewerbegebiet Eham“

Stadt Freilassing



Teil B: Begründung mit Umweltbericht

2. Entwurf i. d. F. vom 12. November 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Vorentwurf	4
1.4	Entwurf	4
1.5	2. Entwurf	5
1.6	Feststellungsbeschluss	5
2	Anlass	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4	Aktuelle Nutzung und Umgebung	11
5	Übergeordnete Planungsziele	11
6	Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden	15
7	Städtebauliche Aspekte	15
8	Art der baulichen Nutzung	16
9	Erschließung	16
10	Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand	16
11	Wasserrecht	16
12	Landschaft und Naturschutz	16
13	Immissionsschutz/Altlasten	18
14	Bodendenkmalschutz	18
15	Umweltbericht	18
15.1	Einleitung	18
15.1.1	Rechtliche Grundlagen	18
15.1.2	Kurzdarstellung der Planung	19
15.1.3	Ziele und Standort der Flächennutzungsplanänderung	19
15.1.4	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	19
15.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	20
15.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
15.4	Kumulative Auswirkungen	24
15.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	24

15.6	Räumliche Planungsvarianten	25
15.7	Voraussichtliche Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen und Katastrophen zu erwarten sind	25
15.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	25
15.9	Monitoringkonzept	26
15.10	Allgemeine Zusammenfassung	26
16	Ver- und Entsorgung	27
17	Brandschutz	27
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	27
19	Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	29
20	Verfasser	29

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung vom 24. September 2019 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Eham I" beschlossen. Da sich maßgebliche Inhalte verändert haben und um eine übersichtliche Situation herstellen zu können, wurde die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung durch den Stadtrat der Stadt Freilassing am 4. Dezember 2023 neu beschlossen und am 6. Februar 2024 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Vorentwurf

In der Sitzung vom 23. Januar 2024 beschloss der Stadtrat dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 7. Februar 2024 bis 13. März 2024 im Rathaus der Stadt Freilassing statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 7. Februar 2024 bis 13. März 2024 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.4 Entwurf

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

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

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

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

1.5 2. Entwurf

In der Sitzung vom beschloss der Stadtrat dem 2. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf in der Fassung vom lag in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Freilassing gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).

1.6 Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am die 40. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

2 Anlass

Die Stadt Freilassing beabsichtigt im Norden des Stadtgebietes, im Ortsbereich Eham, die Entwicklung von gewerblichen Baugebieten mit sukzessiver Umsetzung in einem Umfang von ca. 15 ha. Die geplanten gewerblichen Baugebiete befinden sich nördlich und westlich der Kr BGL2 im nördlichen Anschluss des bebauten Ortsbereiches von Freilassing sowie südlich des Ortsteils und Weilers Eham.

Die günstige verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße BGL 2 mit nahem Anschluss an die B 20 bietet der Stadt Freilassing ein Entwicklungspotenzial für gewerbliche Baugebiete, welches durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung realisiert werden soll. Die Stadt Freilassing sieht in der Ausweisung dieser gewerblichen Baugebiete die Möglichkeit eines bedeutenden gewerblichen Entwicklungspotenzials für ihre Gemeinde. Aufgrund der attraktiven Lage soll eine Standortstärkung der gewerblichen Zukunft der Stadt Freilassing forciert werden. Die Stadt Freilassing möchte mit dieser Flächennutzungsplanänderung eine längerfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Gewerbeansiedlungen an dem aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten günstigen Standort schaffen. Es bestehen konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben und deren Anforderungen an einen Betriebsstandort.

Im Zuge des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wird 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 Netzerweiterung und Netzverbesserung der Stadt Freilassing dar.

Die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbegebietsflächen entspricht grundsätzlich LEP 5.1 G, wonach die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Die Stadt Freilassing bietet sich aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Salzburg und als Oberzentrum (zusammen mit Bad Reichenhall) für eine größere gewerbliche Entwicklung an. Die vorgesehene gewerbliche Entwicklung entspricht grundsätzlich den raumstrukturellen Erfordernissen. Die Planung trägt dazu bei, Freilassing als Wirtschaftsstandort zu sichern und weiterzuentwickeln sowie die (über)regionale Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Das Planungsgebiet wurde bereits 2012 im integrierten Entwicklungskonzept der Stadt Freilassing (ISEK) als gewerbliche Entwicklungsfläche durch den Stadtrat beschlossen. Die Fläche bietet die einzige ausreichend große Möglichkeit innerhalb der Gemeindegrenzen für ein Gewerbegebiet mit zukünftigem Entwicklungspotential, welche sich im Besitz der Stadt befindet. Die wachstumsorientierte Gewerbeflächenentwicklung und die Bereitstellung von hochwertigen Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe ist eine maßgebliche Zielvorstellung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Freilassing, die auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) festgelegt ist. Als Oberzentrum und aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Salzburg besteht für die Stadt Freilassing die Eignung der Sicherung und Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort.

Die günstige verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße BGL 2 mit nahem Anschluss an die B 20 bietet der Stadt Freilassing ein gewerbliches Entwicklungspotenzial. Aufgrund der attraktiven Lage soll eine Standortstärkung der gewerblichen Zukunft der Stadt Freilassing erreicht werden. Der Bedarf begründet sich in konkreten Anfragen von Gewerbebetrieben und deren Anforderungen an einen Betriebsstandort. Das Plangebiet ist auf die gestellten Anforderungen der interessierten Gewerbetreibenden abgestimmt. Der Bedarf an Gewerbegebietsflächen kann nicht durch anderweitige Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet gedeckt werden, auch wenn im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing theoretische Potentialflächen für eine gewerbliche Entwicklung enthalten sind.

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. 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 bearbeitet.

In den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten der Stadt sind für die nachgefragten Grundstücksgrößen, u.a. vorliegend 1,5 ha für ein ansiedlungswilliges Unternehmen, keine geeigneten Standorte seitens der Stadt Freilassing verfügbar. Flächenreserven gemäß des Flächennutzungsplans sind unabhängig von deren tatsächlichen Verfügbarkeit und Erschließungsoptionen dargestellt; aktuelle entgegenstehende Belange z. T. nicht planungsaktuell im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Es besteht demnach eine Diskrepanz zwischen dem theoretisch vorhandenen Flächenpotential für die Gewerbegebietenentwicklung und den tatsächlich zu mobilisierenden Flächen im Gemeindegebiet. Sie stellen einen nicht kalkulierbaren Faktor für die bauliche Entwicklung dar.

Es besteht ein akuter Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen für ortsansässige Firmen, um entsprechend Büroarbeitsplätze, Produktionsstätten und Lagerflächen realisieren zu können. Die knappe Angebotssituation führt bereits seit einiger Zeit zu sehr hohen Grundstückspreisen. Dies hat zur Folge, dass zunehmend nur ausgewählte Betriebsformen (z. B. Handelsbetriebe), in der Lage sind, sich unter diesen Voraussetzungen anzusiedeln. Andere Betriebsformen, die auch zu einer qualitativen Verbesserung der Arbeitsplatzangebote führen würden, werden im Gegensatz dazu zunehmend von der Möglichkeit einer Ansiedlung verdrängt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es demgegenüber, die Rahmenbedingungen zu schaffen und zu erhalten, dass sich flächendeckend auch unterschiedliche Betriebsformen nachhaltig ansiedeln können.

Für das geplante Gewerbegebiet liegt konkret bei der Stadt Freilassing eine dezidierte Grundstücksinteressentenliste mit neun Betrieben aus verschiedenen Branchen (u. a. Maschinenbau, Bauhauptgewerbe mit dem Schwerpunkt Sanierung, Kfz Branche, Groß- und Einzelhandel von Ferngesteuerten Modellautos/Elektroantrieben, Immobilienverwaltung und -entwicklung, Verkauf/ Vermietung von Fahrzeugen) vor. Entsprechend der angegebenen Flächenbedarfe der verschiedenen Firmen ist das Plangebiet seitens der Stadt Freilassing konzipiert. Die Entwicklungstendenzen sind eindeutig für den künftigen Gewerbeflächenbedarf gegeben.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt der letzten Jahrzehnte zeigt ein deutliches stetiges Wachstum und begründet durch diese Entwicklung zudem den weiteren Bedarf an Gewerbegebietenentwicklungen in Freilassing.

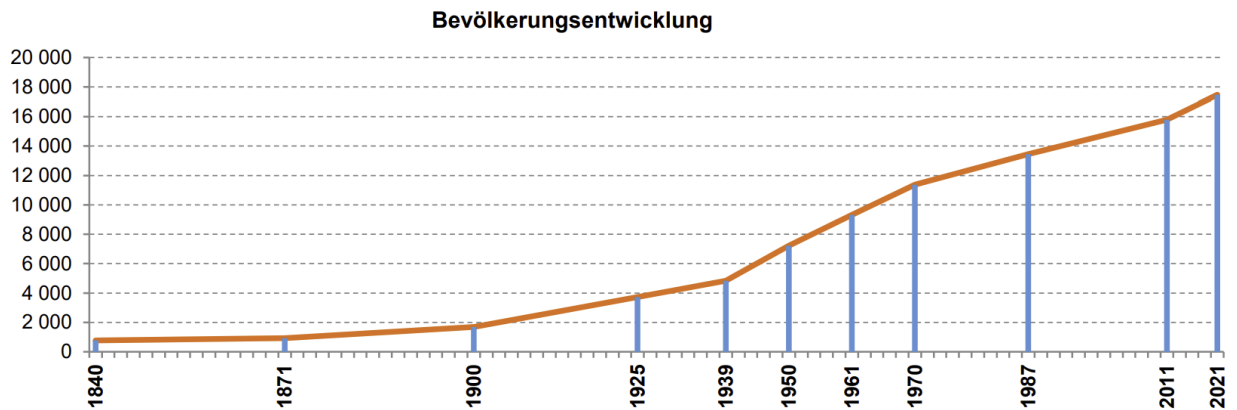


Abb.: Bevölkerungsentwicklung Stadt Freilassing, Quelle: Statistik kommunal 2022; Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Freilassing bewegt sich deutlich über dem Niveau der Gemeinden im Landkreis.

Vergleich: Einwohnerzu-/abnahme im Jahr 2020 in der Stadt Freilassing und den Gemeinden im Landkreis

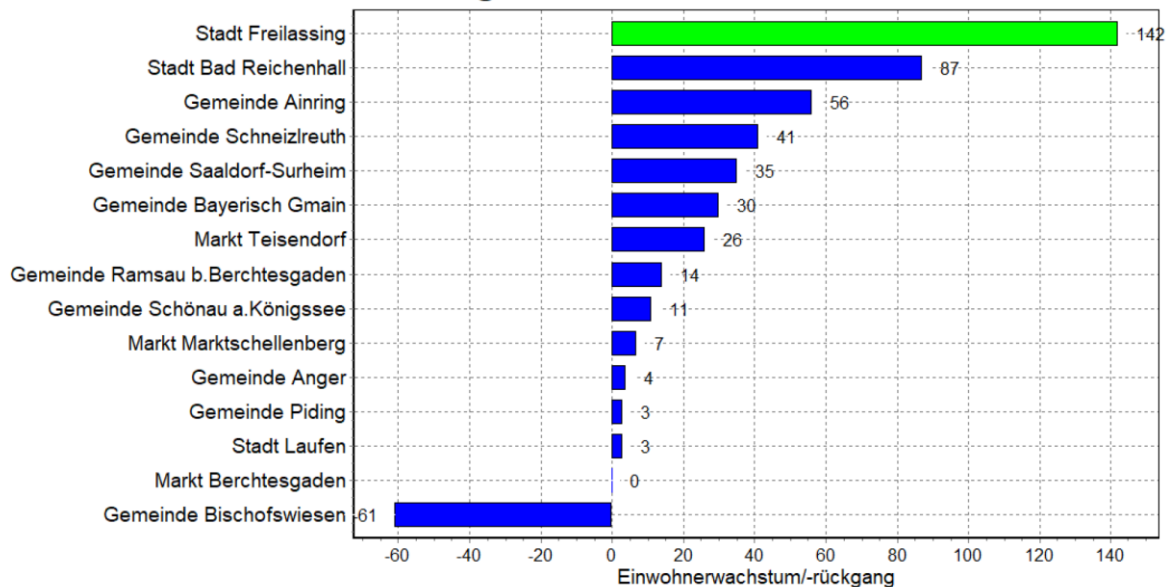


Abb.: Einwohnerzu-/abnahme im Jahr 2020 Stadt Freilassing, Quelle: Sozialraumanalyse Stadt Freilassing, Dezember 2021

Im Rahmen der Sozialraumanalyse für die Stadt Freilassing, Dezember 2021 wurde eine Modellrechnung der Einwohnerentwicklung bis 2045 durchgeführt. Danach wird die Zahl der gesamten Bevölkerung in der Stadt Freilassing, ausgehend von 17.368 Einwohnern zum 26.08.2020 künftig weiter deutlich steigen.

Entwicklung der Einwohnerzahl in Freilassing 1960 bis 2045

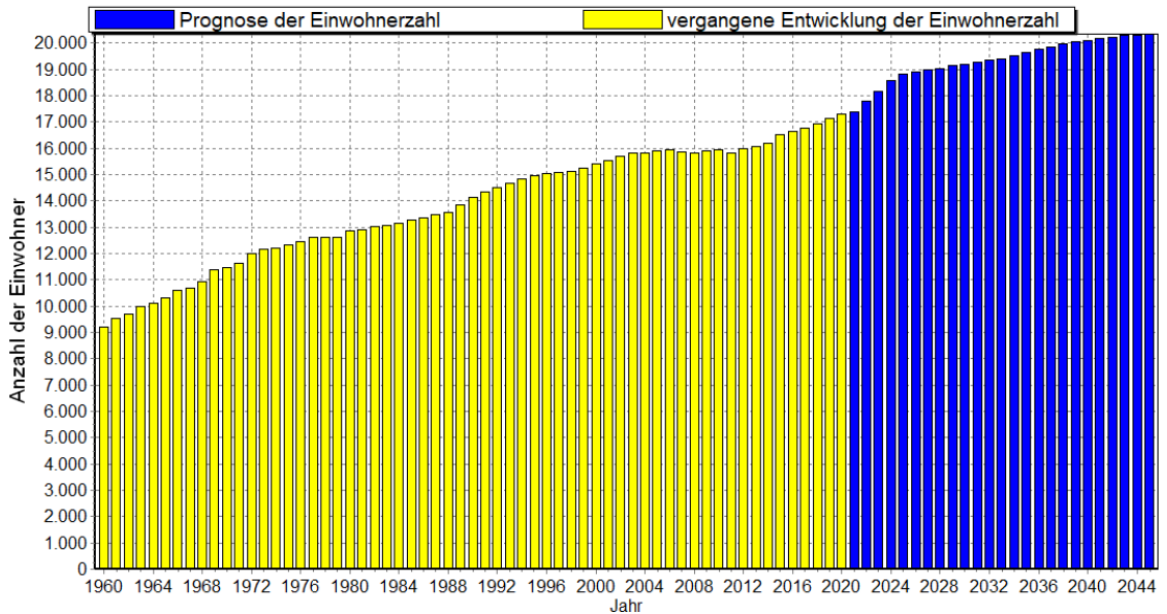


Abb.: Entwicklung der Einwohnerzahl Stadt Freilassing bis 2045; Quelle: Sozialraumanalyse Stadt Freilassing, Dezember 2021

Ebenso zeigt sich in dem positiven Wanderungsgewinnen der letzten Jahrzehnte und der zunehmenden Zahl der Beschäftigten am Wohnort die Bedeutung der Stadt im Verdichtungsraum Salzburg und als Oberzentrum mit einhergehender Verantwortung seitens der Stadt, Gewerbetreibenden Flächen für ihre Betriebe zur Verfügung zu stellen.

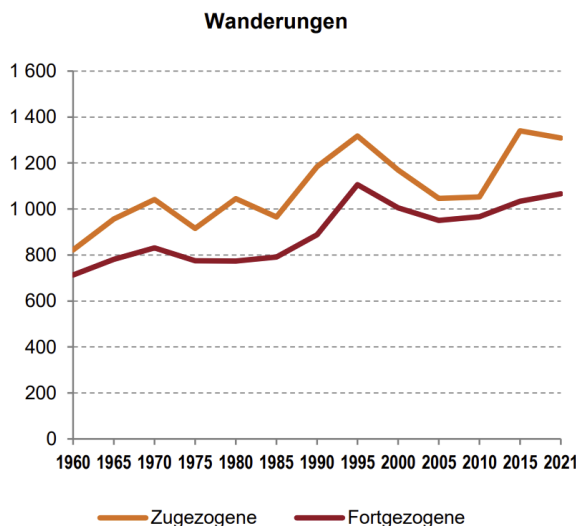


Abb.: Wanderungen Stadt Freilassing, Quelle: Statistik kommunal 2022; Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	7 941	7 950	8 229	8 350	8 213	8 246
davon männlich	4 548	4 542	4 710	4 834	4 774	4 738
weiblich	3 393	3 408	3 519	3 516	3 439	3 508
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	16	14	.	9	9	9
Produzierendes Gewerbe	2 709	2 873	3 096	3 200	3 205	3 145
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	2 669	2 588	2 574	2 552	2 505	2 534
Unternehmensdienstleister	1 096	1 031	1 069	1 109	982	999
Öffentliche und private Dienstleister	1 451	1 444	.	1 480	1 512	1 559
Beschäftigte am Wohnort	5 013	5 246	5 394	5 523	5 691	5 840

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Abb.: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer Stadt Freilassing, Quelle: Statistik kommunal 2022; Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Gemäß der Sozialraumanalyse der Stadt Freilassing befinden sich in der Stadt 47,5 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer pro 100 Einwohner; damit weist die Stadt eine höhere Arbeitsplatzdichte als die Durchschnittswerte der Vergleichsregionen Bayern und Deutschland auf und zudem die höchste Arbeitsplatzdichte im Vergleich zwischen den einzelnen Gemeinden im Landkreis. Die Stadt sieht sich in der Verantwortung dieser Bedeutung als „Arbeitsplatzstandort“ auch zukünftig gerecht zu werden.

Die Flächennutzungsplanänderung und der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sind für die Deckung der tatsächlichen konkreten Nachfragen nach Gewerbegrundstücken konzipiert.

Die detaillierte Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Stadt Freilassing nimmt somit ihre planungshoheitliche Aufgabe wahr, die städtische Entwicklung zukunftsorientiert im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu steuern.

Die vorliegende FNP-Änderung vollzieht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung diese Umwidmung der Flächennutzung (vgl. Kap. „Eingriffsregelung“).

Für die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese werden im parallelen Bebauungsplanverfahren gesichert.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 2067, 2066 und 612, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 432/2, 435, 437, 439/2, 441, 503, 609, 610, 2068, 2074, Gemarkung Freilassing. Die detaillierte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, weshalb eine Flächenutzungsplanänderung erforderlich ist.

4 Aktuelle Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich an der Kreisstraße BGL 2 eine geschotterte Parkplatzfläche (ca. 0,17 ha) mit umgrenzenden Grünstrukturen. Westlich dieser Parkplatzfläche befindet sich ein Bereich eines extensiv genutzten Grünlandes. Zum einen findet sich im zentralen Bereich dieses extensiv genutzten Grünlandes eine artenreiche Flachland-Mähwiese (G214-GU651E), die aufgrund ihrer Ausprägung gesetzlich geschützt ist. Diese wird von einem unterschiedlichen breiten Saum eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes eingerahmt, welches keinen Schutzstatus besitzt.

Der Planbereich ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhenlage von ca. 416,3 m NHN bis ca. 417,8 m NHN.

Im Süden wird das Plangebiet durch die direkt anschließende Kreisstraße BGL 2 begrenzt. Westlich des von der BGL 2 nach Norden abzweigenden landwirtschaftlichen Weges befindet sich eine über 100 Jahre alte Feldulme, welche im Eigentum des Landkreises steht.

Östlich an das Plangebiet angrenzend existiert ein Kompostwerk mit einer Feldhecke als umlaufender Eingrünung. Das Kompostwerk bildet eine Grube und liegt ca. 5 m unter der Geländekante. Südlich davon befindet sich ein kleineres Mischgebiet (ca. 2 ha), östlich davon eine Kiesgrube. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich im Norden und Westen fort, wobei sich westlich des Plangebiets zudem eine Wohnnutzung im Außenbereich befindet.

5 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Südostoberbayern sind für das Plangebiet folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (1. Juni 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

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

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

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

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

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

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- 1.4.4 Kooperation und Vernetzung

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

 - vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,

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

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

- 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

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

- 7.2.5 Hochwasserschutz

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

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

2. Regionalplan Region Südostoberbayern

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Er stellt die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung dar. Die Ziele des Regionalplanes basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern. Für das Plangebiet sind folgende Ziele des Regionalplanes Südostoberbayern zu berücksichtigen:

Die Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg sollen als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden (A 2.1).

Als grenzüberschreitender Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereichs wird Freilassing bestimmt (A 2.3.2).

Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden. Ihre Wohnfunktion soll nachhaltig verbessert werden

Insbesondere sollen im Mittelzentrum Freilassing die mittelzentralen Einrichtungen ausgebaut und ergänzt werden. Das Mittelzentrum soll in die Lage versetzt werden, zentrale Funktionen für den Stadt- und Umlandbereich Salzburg zu übernehmen. Neben der Ergänzung und Stärkung der zentralörtlichen Einrichtungen soll das Dienstleistungsangebot breiter gefächert und höher qualifiziert werden. Die Zahl der Arbeitsplätze soll insgesamt erweitert und ergänzt werden. Städtebauliche und funktionale Mängel sollen behoben und innerstädtische Verkehrsdefizite sollen beseitigt werden (A 1.4).

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden (B II 3.1).

Die Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden. Der Abbau der Bodenschätze soll in der Regel auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden (B V 6.2).

Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind (B V 6.2.1).

Als Vorranggebiete werden ausgewiesen:

- Vorranggebiete für Kies und Sand (K): 207K2 Stadt Freilassing

Fazit zur Landesplanung/Regionalplanung

Die vorliegende Planung entspricht mit seiner Zielsetzung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Mit dem Standort am Ortsrand und direkt an der Kreisstraße BGL 2 wird auch dem Anbindungsgebot gemäß Ziel B 3.3 LEP Bayern 2018 direkt Rechnung getragen, wonach zur Vermeidung von Zersiedlungen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Da die benachbarte Kiesabbaufläche nicht tangiert wird, wird auch das Ziel B 5.2.1 zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze entsprochen.

6 Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden der Stadt Freilassing werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

7 Städtebauliche Aspekte

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

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

Der Änderungsbereich stellt mit den zukünftigen Baugebieten ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in einer standortgünstigen Lage dar. Schützenswerte Wohnnutzungen liegen mehrheitlich in nicht direkt angrenzender Lage zum Gewerbegebiet. Ein Immissionskonflikt Gewerbe – Wohnen ist somit grundsätzlich nicht zu erwarten. Hinsichtlich des nördlich gelegenen Ortes Eham sind durch entsprechende Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten vorzusehen.

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

8 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

9 Erschließung

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

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausschließlich über einen Verkehrsknotenpunkt, der den Geltungsbereich sowie die Zufahrt zu den südlich gelegenen Ortsteilen mit der Kreisstraße BGL 2 verbindet. Damit wird eine kurze Verbindung zum übergeordneten Straßennetz unter Berücksichtigung der vorzusehenden Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Erschließung gewährleistet.

Eine ggf. weitere interne Erschließung der neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Baubewilligungsverfahren.

Gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz Art. 23 ist entlang des Fahrbahnrandes der Kreisstraße BGL 2 ein 15 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

Das geplante Gewerbegebiet Eham wird durch eine neu errichtete Bushaltestelle an der Kreisstraße BGL 2 an den ÖPNV angebunden. Die bestehende Radwegeverbindung wird grundsätzlich aufrechterhalten.

10 Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand 207K2 gemäß der 5. Fortschreibung zu Bodenschätzen in der Region Südostoberbayern, der Geltungsbereich ist nicht tangiert.

Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind.

11 Wasserrecht

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden weder Wasserschutzgebiete noch konkrete Planungen nach dem Wasserschutzgesetz tangiert.

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

12 Landschaft und Naturschutz

Der Änderungsbereich befindet sich auf der spätglazialen Niederterrasse entlang der Salzach.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im Südwesten eine geschätzt ca. 100 Jahre alte Feld-Ulme (*Ulmus minor*).

Zudem befindet sich innerhalb des Plangebiets eine weitgehend ebene Wiesenfläche, die nördlich an die Laufener Straße anschließt (ca. 2.400 m²), welche extensiv genutzt wird. Durch die extensive Nutzung hat sich in einem Teilbereich (ca. 1.637 m²) eine blütenreiche Wiese entwickelt. Es handelt sich entsprechend der seitens der Stadt Freilassing in Auftrag gegebenen Kartierung um eine artenreiche Flachland-Mähwiese (G214-GU651E), die gesetzlich geschützt ist. Umgeben ist diese gesetzlich geschützte artenreiche Flachland-Mähwiese von einem unterschiedlich breiten Saum eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlands. Die blüten- und auch artenreiche Wiese erfüllt die Kriterien des Bestimmungsschlüssels für Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§ 30-Schlüssel, Tafel 36, Krautartenliste, BayLfU 2022). Es liegt damit eine i.S. des Art.23 Abs.1 S.1 Nr.7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützte Wiese vor.

Natura 2000-Gebiete sowie anderweitige Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Direkt im östlichen Anschluss des Plangebietes befindet sich im Bereich der Kiesgrube ein nach der Arten- und Biotopkartierung lokal bedeutsamer Trockenlebensraum.

Das Plangebiet ist durch Umgehungsstraßen, Nasskiesabbau, Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlicher Nutzung bereits technisch geprägt.

Auf nachfolgender Bebauungsplanebene ist die Einhaltung der Vorgaben des europäischen Artenschutzrechtes durch die Planung in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nachzuweisen.

Die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Naturraum Salzachau gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm stellt nach Naturschutzrecht einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, der ausgleichspflichtig ist. Die Größenordnung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs ist in einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne zu ermitteln und festzulegen. Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und festzusetzen. Ebenso sind die Ausgleichsflächen mit den zugehörigen Entwicklungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und naturschutzfachlichen Bedeutung dieses Gebietes konkret zu bestimmen.

Die praktische Umsetzung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt stets nach einer detaillierten Bestandsaufnahme und Bewertung des (Biotop-)Bestandes und der Rahmenbedingungen sowie der Abschätzung und Bewertung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene von Bebauungsplanverfahren, d. h. nicht in FNP-Änderungsverfahren.

Insgesamt kann nach Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgebietes im Bebauungsplanverfahren eine vollständige Kompensation des Eingriffs gewährleistet werden. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den parallelen Bebauungsplan verwiesen.

Das Gewerbegebiet ist in den Randbereichen mit Übergang zur freien Landschaft (landwirtschaftlich genutzte Flächen) einzugrünen, um einen Übergang der geplanten baulichen Anlagen in den freien Raum zu schaffen. Ein- und Durchgrünungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

13 Immissionsschutz/Altlasten

Bedingt durch die Nähe der Kreisstraße BGL 2 südlich des Plangebietes ist bei den geplanten gewerblichen Baugebieten mit einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen zu rechnen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien sind in Bezug auf schützenswerte Nutzungen im Änderungsbereich in nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplänen näher zu untersuchen. Ggf. sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplänen hinsichtlich der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen festzusetzen. Gegenüber den Straßenbaulasträgern können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Aufgrund der Nachbarschaft der gewerblichen Bauflächen zu schützenswerten Wohnnutzungen mit Einstufungen als „allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ können für die Erweiterung Lärmkonflikte durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen die zur Verfügung stehenden Geräuschkontingente zu ermitteln und über sogenannte Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Sinne der Lärmvorsorge und des Immissionsschutzes sollen innerhalb der geplanten gewerblichen Baugebiete Betriebsleiterwohnungen u. ä. ausgeschlossen sein sowie Betriebe, die der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, nicht zulässig sein.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) bekannt.

14 Bodendenkmalschutz

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

15 Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

15.1.2 Kurzdarstellung der Planung

Geplant ist die Entwicklung gewerblicher Baugebiete nördlich der Kr BGL 2. Planungsrechtlich sind die Flächen derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftliche Flächen sowie bereits überbaute Flächen in Anspruch genommen.

Die Erschließung der gewerblichen Flächen kann über die südlich verlaufende Kreisstraße BGL 2 erfolgen.

15.1.3 Ziele und Standort der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel, entsprechend der angestrebten Nutzung ca. 3,3 ha als „Gewerbegebiet“ sowie ca. 0,9 ha als Grünfläche darzustellen.

In der Flächennutzungsplanänderung werden folgende, das Plangebiet charakterisierende Plandarstellungen getroffen:

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

15.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind. Entsprechend dem Charakter als vorbereitende Bauleitplanung erfolgt eine Darstellung der planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes nach dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes. In diesem Zusammenhang wird auf die Abschichtungsregelung des BauGB verwiesen.

- Bundesimmissionsschutzgesetz

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung

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

Aufgrund der Nachbarschaft der gewerblichen Bauflächen zu schützenswerten Wohnnutzungen mit Einstufungen als „allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ können für die Erweiterung Lärmkonflikte durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen die zur Verfügung stehenden Geräuschkontingente zu ermitteln und über sogenannte Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen.

- Bundesnaturschutzgesetz

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

Das Plangebiet unterliegt zwar nicht einer naturschutzrechtlichen Schutzkategorie, ist jedoch wegen seiner Lage im Naturraum Salzachau gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm naturschutzfachlich bedeutsam. Innerhalb des Planbereichs existiert eine artenreiche Flachland-Mähwiese (G214-GU651E), die aufgrund ihrer Ausprägung gesetzlich geschützt ist. Westlich des von der BGL 2 nach Norden abzweigenden landwirtschaftlichen Weges befindet sich eine über 100 Jahre alte Feld-Ulme.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

In nachfolgenden Bebauungsplänen sind zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

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

- Regionalplan

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

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung

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

15.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung.

Lärmvorbelastungen ergeben sich durch die südlich angrenzende Kr BGL 2.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie Natura 2000-Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich an der Kreisstraße BGL 2 eine geschotterte Parkplatzfläche (ca. 0,17 ha) mit umgrenzenden Grünstrukturen (Obstbäume), die

bereits gefällt worden sind. Westlich dieser Parkplatzfläche befindet sich ein Bereich eines extensiv genutzten Grünlandes. Innerhalb des extensiv genutzten Grünlandes existiert eine artenreiche Flachland-Mähwiese (G214-GU651E), die aufgrund ihrer Ausprägung gesetzlich geschützt ist. Westlich des von der BGL 2 nach Norden abzweigenden landwirtschaftlichen Weges befindet sich eine über 100 Jahre alte Feld-Ulme.

Um sicherzustellen, dass mit der durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Bebauung kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzrechts eingehalten sind, wurden nach erfolgter Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage der vorangegangenen Relevanzprüfung vom 21. Dezember 2018 zwischen Februar und Ende Juli 2019 Bestandserhebungen von Fledermäusen, europäische Vogelarten sowie prüfungsrelevanten Reptilien- und Amphibienarten für den zum damaligen Zeitpunkt definierten großräumigen Geltungsbereich der Bauleitplanung durchgeführt und zum parallel Bebauungsplan ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16. September 2019 erstellt.

Das Untersuchungsgebiet der Bestandserhebungen und den darauf im Rahmen der saP abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen umfasst den seitens der Stadt Freilassing ursprünglich größer gefassten Planbereich einschließlich Siedlung am Sommerweg und Kieswerk sowie des angrenzenden Wäldchens.

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.

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.

Schutzgut Boden und Fläche

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ortsbildwirksam ist im Plangebiet die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

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

15.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben

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

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

Generell sind durch das geplante Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

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

Schutzgut Mensch

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

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

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes führt die Änderung in gewerbliche Baugebiete zu einer Nutzungsintensivierung.

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

Zu potenziellen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist unter der Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahmen eine Betroffenheit von dem speziellen Artenschutz unterliegenden Arten nicht erkennbar.

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

Schutzgut Boden und Fläche

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

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

Schutzgut Wasser

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

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

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

Schutzgut Klima/Luft

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

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Die Einsehbarkeit des Plangebietes beschränkt sich auf die umgebenden Siedlungsflächen.

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

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

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

Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen

Aussagen zu bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen, da dort konkretere Kenntnisse über die geplanten Nutzungen vorliegen. In der vorbereitenden Bauleitplanung können hierzu noch keine fundierten Aussagen getroffen werden.

15.4 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

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

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

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

15.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

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

Tab. 1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und betroffene Schutzgüter

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch	Emissionsbeschränkung mittels Emissionskontingenten
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Gestaltung der Baugebietseingrünung

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Boden und Fläche	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Orts- und Landschaftsbild	Begrenzung der Gebäudehöhen; Eingrünung

Ausgleichsmaßnahmen werden soweit erforderlich, im parallel aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen, die als Gewerbe- und Industriegebiete bisher für eine entsprechende Überbauung vorgesehen sind. Die Situation des Bestandes der Ausgleichsfläche entspricht weitestgehend dem des Plangebietes. Mit der Rückstufung in Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung werden Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechen im vergleichbaren Maß den Auswirkungen des Gewerbegebietes Eham. Aufgrund dieser Vergleichbarkeit entspricht die externe Ausgleichsmaßnahme einem qualitativ und quantitativ gleichwertigem Ersatz.

15.6 Räumliche Planungsvarianten

Die Gründe, warum die Flächennutzungsplanänderung wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

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

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

15.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

15.9 Monitoringkonzept

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

Aus der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich noch keine Relevanz für ein umweltbezogenes Monitoring. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt. Sie hat damit keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können. Ein Monitoringkonzept ist auf der konkreteren Ebene des nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplanes auszuarbeiten.

15.10 Allgemeine Zusammenfassung

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

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

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

Entsprechend dem Planungsstand und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich durch die Darstellung des Plangebietes am vorgesehenen Standort geringe Umweltauswirkungen.

Es ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die nicht durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. minimiert oder ausgeglichen und ersetzt werden können, auszugehen. Damit sind die Planungen als umweltverträglich anzusehen. Auf der konkreteren Ebene nachfolgender Bebauungspläne ist auf Grundlage der detaillierteren Planung die Aussage vorliegender Umweltprüfung zu überprüfen.

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

Da mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutz- und artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Mit den internen und externen Ausgleichsflächen wird ein gleichwertiger Ersatz geschaffen.

16 Ver- und Entsorgung

Auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung sind entsprechende Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen bzw. vorhandene Unterlagen auszuwerten. Eine flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers ist grundsätzlich anzustreben.

Seitens der Stadt Freilassing wurde zwischenzeitlich für das vorliegende verkleinerte Plangebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein geotechnischer Bericht (Teilgutachten) „Erschließung Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 11. Oktober 2024 erstellt. Gemäß dieser Untersuchung stehen unter den bindigen Deckschichten postglaziale Kiese an, die zur Versickerung geeignet sind. Im vorliegenden Planbereich sind keine Hinweise auf großflächige wiederverfüllte Auskiesungen wie in den östlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Kiesabbaus gegeben. Auch die Grundwasserstände im Plangebiet lassen grundsätzlich eine Versickerung zu. Entsprechend wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Z. B. kann im Plangebiet eine Mulden-/Rigolen-Versickerung mit Anbindung an die versickerungsfähige Kies-schicht (z. B. mittels Kiesfenster) erfolgen.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten (z. B. Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 138 und A 117). Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, ist für die Versickerung des Niederschlagswassers ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt einzureichen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

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

Ggf. erhöhte Anforderungen an den Brandschutz bzw. besonders wasserintensive Betriebe sind im Rahmen weitergehender Bebauungspläne zu berücksichtigen.

17 Brandschutz

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

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

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Albus Salzburg Verkehrsbetrieb GmbH
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Bereich Landwirtschaft)
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Bereich Forsten)
5. Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL)
6. Bayerischer Bauernverband (Geschäftsstelle Traunstein)
7. Bayernwerk AG
8. BBV Ortsverband Freilassing (z. Hd. Herrn Georg Auer)
9. Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH
10. Brandschutzdienststelle (Kreisbrandrat Josef Kaltner)
11. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Kreisgruppe BGL)
12. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Ortsgruppe Freilassing, z. Hd. 1. Vorsitzender Erich Prechtl)
13. BUND Naturschutz in Bayern e. V. J(BN)
14. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT)
15. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
16. Deutsche Telekom Technik GmbH
17. Deutscher Alpenverein e. V.
18. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
19. Fluglärm e. V. Interessensgemeinschaft zur Erhaltung der Lebensqualität im Naherholungsgebiet Fünfseenland
20. Freiwillige Feuerwehr Freilassing (z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann)
21. Gemeinde Ainring
22. Gemeinde Bergheim
23. Gemeinde Saaldorf-Surheim
24. Gemeinde Wals-Siezenheim
25. Handwerkskammer für München und Oberbayern
26. Hogger GmbH
27. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
28. Isartalverein e. V. München
29. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
30. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (z. Hd. Herrn Peter Friedrich)
31. Landesfischereiverband Bayern e. V.
32. Landesjagdverband Bayern e. V.
33. Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
34. Landratsamt Berchtesgadener Land
35. PI Bad Reichenhall (z. Hd. Daniel Bäßler)
36. Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde)
37. Regierung von Oberbayern (z. Hd. Des Regionsbeauftragten für die Region 18)
38. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (Geschäftsstelle Region 18)
39. Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation
40. Salzburger Flughafen GmbH
41. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
42. Staatliches Bauamt
43. Stadt Salzburg/Magistrat
44. Stadtwerke Freilassing
45. Technisches Hilfswerk OV BGL
46. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
47. Verein zum Schutz der Bergwelt
48. Verkehrsclub Deutschland (VCD)
49. Wanderverband Bayern
50. Wasserwirtschaftsamt Traunstein

19 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Teil A: Planzeichnung, 2. Entwurf in der Fassung vom 12. November 2024

Teil B: Begründung mit Umweltbericht, 2. Entwurf in der Fassung vom 12. November 2024

20 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach,

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand
Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Stadt Freilassing, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister