



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Freilassing
Postfach 16 20
83383 Freilassing

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen 6102.0.85	Ihre Nachricht vom 09.10.2020	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-BGL	München, 05.11.2020

Stadt Freilassing, Landkreis Berchtesgadener Land; Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“; Verfahren nach §§ 13a und 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In unserem Schreiben haben wir festgestellt, dass den von der Planung betroffenen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Biotop- und Artenschutz, sowie des Lärmschutzes, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen sei.

Laut Unterlagen auf der Homepage der Stadt Freilassing waren die untere Bauaufsichts-, Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung überarbeitet. U.a. wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten sowie Süden reduziert. Er umfasst nunmehr ca. 1,3 ha. Die Grundstücke nördlich der Georg-Wrede-Straße sollen nicht mehr wie bisher vorgesehen als Misch-, sondern als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Des Weiteren wurde inzwischen ein immissionsschutztechnisches Gutachten von dem Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“ mit Datum vom 05.10.2020 erstellt. Basierend auf dem Gutachten wurden im Bebauungs-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung-oberbayern.de



Beteiligungsvermerk
Verfahrensschrift
1.ER
Dok.Nr.
20
von insgesamt
22

plan Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen und die Begründung überarbeitet. Ferner wurden u.a. Festsetzungen zum Artenschutz und zur Grünordnung getroffen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überarbeitet sowie Hinweise zum Immissionsschutz und Bahngelände aufgenommen.

Gemäß Bebauungsplan sind sowohl im Gewerbe- als auch Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Zudem werden im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen.

Laut Angabe in den Planunterlagen soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Durch die vorliegende Planung soll im Bereich der Georg-Wrede-Straße eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche wieder einer baulichen Nutzung zugeführt sowie eine Nachverdichtung ermöglicht werden. U.a. soll durch die Planung eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens südlich der Georg-Wrede-Straße gesichert werden.

Damit entspricht die Planung den raumordnerischen Erfordernissen „Innen- vor Außenentwicklung“ und des „Flächensparens“ im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1 G sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.

Wirtschaft

Der vollständige Ausschluss von Wohnungen entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Wirtschaft, da dadurch die zu vermarktenden Flächen ihrem eigentlichen Sinn vorbehalten bleiben (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 5, LEP 5.1 G).

Natur und Landschaft einschließlich Biotop- und Artenschutz

Wir gehen davon aus, dass den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Biotop- und Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, RP 18 B I 2 Z, B II 3.1 Z), auch im derzeitigen Verfahrensschritt, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wird.

Lärmschutz

Ob die Ergebnisse des inzwischen erstellten schalltechnischen Gutachtens zutreffen und die im Bebauungsplan getroffenen diesbezüglichen Festsetzungen ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Hinweis

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30 und 31 BayLplG).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“, in der vorliegenden Fassung vom 23.09.2020, den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

