



Landratsamt Berchtesgadener Land

Landratsamt BGL | Postfach 21 64 | 83423 Bad Reichenhall

Planen, Bauen, Wohnen

Stadt Freilassing

Postfach 16 20
83383 Freilassing

Unser Zeichen: AB 311.2 BLP 272-2020

Sachbearbeitung: [REDACTED]

Kontakt:

T: [REDACTED]

F: [REDACTED]

Bad Reichenhall, 12.11.2020

Vorhaben **44. Änderung des Bebauungsplans "Sonnenfeld am Naglerwald"**

Antragsteller **Stadt Freilassing
Herr 1. Bürgermeister Markus Hiebl
Postfach 16 20
83383 Freilassing**

Grundstück	Freilassing, Sonnenfeld					
Gemarkung	Freilassing					
Flurnummer	921	260/2	1764/24	270/6	1764/15	1764/46
	und weitere					

Ihr Zeichen
Eingang **05.03.2020**

Anlagen: Plansätze
Stellungnahme zur Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme von den von Ihnen angeforderten Arbeits- und Fachbereichen des Landratsamtes Berchtesgadener Land zu der im Betreff genannten Bauleitplanung.

Wir bitten Sie, bei einer eventuellen Veröffentlichung, aus datenschutzrechtlichen Gründen nur diese Anlage herauszugeben.

Bitte beachten Sie auch, dass die bloße Unterscheidung zwischen Einwendungen und Informationen lediglich eine Arbeitserleichterung darstellen soll, aber keine zwingende Rechtsfolge auslöst.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Dienstgebäude:

Salzburger Straße 64
83435 Bad Reichenhall
Buslinie 4 - Mayerhof ab
Bahnhof Bad Reichenhall

Telefon-Zentrale:

T: +49 8651 773-0
F: +49 8651 773-111
poststelle@lra-bgl.de
www.lra-bgl.de

Besuchszeiten:

Mo. – Mi. 08:00 – 14:00 Uhr
Do. 08:00 – 16:00 Uhr
Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Berchtesgadener Land
IBAN DE64 7105 0000 0000 0000 67
BIC BYLADEM1BGL

Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost
IBAN DE17 7109 0000 0001 0011 59
BIC GENODEF1BGL

Beteiligungsvermerk
Verfahrensschritt
1.ER
Dok.Nr.
8
von insgesamt
11

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)
 Stellungnahme nach §§ 13a, 13, 4 Abs. 2 BauGB

1.	Stadt Freilassing
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan 44. Änderung Sonnenfeld am Naglerwald <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan <input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 18.11.2020
2.	Träger öffentlicher Belange Landratsamt Berchtesgadener Land Fach-/Arbeitsbereiche: AB 321 Immissionsschutz; FB 31 Planen, Bauen, Wohnen; AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten; FB 33 Naturschutz; FB 23 Straßenverkehrswesen Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft; S020 Verkehrsmanagement; S020 Klimaschutzmanagement
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen FB 31 Planen, Bauen, Wohnen Eine (Teil-)Aufhebung eines Bebauungsplans bei anschließender Beurteilung nach

	<p>§ 34 oder § 35 BauGB ist nicht i.R. eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Hierfür ist das Regelverfahren nach §§ 8, 10 BauGB zu wählen (vgl. EZBK/Söfker/Runkel, 128. EL Februar 2018, BauGB § 1 Rn. 254, 254b).</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 13a Abs. 1, 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Ggf. kommt eine Aufhebung im Regelverfahren nach §§ 8, 10 BauGB in Betracht.</p>

- 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

AB 321 Immissionsschutz

Der Planungsumgriff ist im Vergleich zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (Vorentwurf Stand: 18.02.2020) erheblich vergrößert worden und umfasst neben dem im Bereich der Straße „Sonnenfeld“ gelegenen Straßen- bzw. Freiflächenabschnitt nun auch das westlich der Straße Sonnenfeld gelegene Areal, das bisher schon als Mischgebiet (nördlicher Teilbereich) bzw. allgemeines Wohngebiet (südlicher Teilbereich) festgesetzt ist. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht stellt sich die Planungssituation daher wie folgt dar:

Als Art der baulichen Nutzung soll weiterhin im nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet (MI 1-3) und im südlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Als Wandhöhen sollen im Bereich MI1 und MI2 12,5 m bzw. 15,5 m, im Bereich MI3 6,5 m sowie im Bereich des WA 6 m zugelassen werden. Neben oberirdischen Stellplätzen sind auch Tiefgaragen vorgesehen. Insbesondere nördlich des Planungsareals entlang des geplanten Mischgebietes (MI 1 und MI 2) verläuft die hochfrequentierte Münchener Straße. Weiter befinden sich umliegend um das gegenständliche Planungsareal bzw. auch in diesem selbst mehrere gewerbliche Nutzungen.

Aus fachtechnischer Sicht sind dabei vor allem auch die Planbereiche genauer zu betrachten, wo (potentielle) Immissionsorte näher an bestehende Lärmemittenten (hier: Gewerbebetriebe und Straßen) heranrücken. So rückt die nördliche Baugrenze im Bereich MI 2 unter Wegfall der bisherigen Baulinie deutlich näher an die nördlich vorbeiführende Münchener Straße heran. Auch soll insbesondere die dortige Tankstelle samt genehmigter Montage- und Waschhalle weiterhin erhalten bzw. erneuert oder dort eine alternative gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, so dass die neuen Wohnungen dann auch näher an diese heranrücken bzw. offenbar direkt darüber angeordnet werden können. Im südlichen Teilbereich des WA soll die Baugrenze u.a. teilweise Richtung Osten zum gegenüber der Straße Sonnenfeld gelegenen ALDI-Markt erweitert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans waren somit aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Belange Gewerbelärm und Verkehrslärm (Straße und Bahnlinien) relevant. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des IB Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB v. 05.10.2020 wurden diese Belange bereits untersucht.

Hinsichtlich des Belangs Gewerbelärm stellt sich danach die Situation wie folgt dar: Innerhalb des Planungsgebietes selbst bzw. auch außerhalb gelegene gewerbliche Nutzungen wirken insbesondere auch auf die schon bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Mischgebiets bzw. im allgemeinen Wohngebiet ein. Die relevanten gewerblichen Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung soweit ersichtlich umfassend ermittelt. Innerhalb des Plangebie-

tes wurde dabei aber nur das Sportartikel-Fachgeschäft im MI 3 betrachtet. Nach der schalltechnischen Untersuchung können die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die einschlägigen Vorgaben der TA Lärm zu den Spitzenpegeln können ebenfalls weitestgehend eingehalten werden, lediglich im östlichen Teilbereich von MI 2 kommt es nachts aufgrund des Parkplatzes der östlich angesiedelten Bäckerei abschnittsweise zu einer Überschreitung von max. 1 dB(A).

Beim Verkehrslärm wurden die relevanten vorbeiführenden Straßen sowie der Schienenverkehr berücksichtigt und teils erhebliche Verkehrslärmimmissionen, die in erster Linie dem Straßenverkehr der Münchener Straße zuzuordnen sind, festgestellt.

Aufbauend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden dann Vorschläge für die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise und die Begründung ausgearbeitet und soweit auch vollständig in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Planliche Darstellungen bzw. Festsetzungen wurden weder vorgeschlagen noch sind solche im Bebauungsplan enthalten.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen dann keine grundlegenden Einwände gegen die 44. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“ der Stadt Freilassing, wenn nachfolgende Hinweise/ Anmerkungen/ Anregungen beachtet bzw. entsprechend abgehandelt werden:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind insbesondere folgende Hinweise/ Anmerkungen/ Anregungen veranlasst:

1. Wichtig ist bei der Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen grundsätzlich, dass die Genehmigungssituation der gewerblichen Betriebe betrachtet wird. D.h., es sind die jeweiligen im Rahmen der Baugenehmigungen maßgeblichen Betriebsbeschreibungen zu betrachten, unabhängig davon, ob der Genehmigungsumfang im Moment auch tatsächlich ausgenutzt wird. Die Genehmigungssituation bzw. der Gutachtensumfang sind daher stets detailliert mit dem Träger der Bauleitplanung (hier: Stadt Freilassing) abzuklären. Erst wenn es für einen im Grunde genehmigten Betrieb keine solche Betriebsbeschreibung gibt, ist vor allem auch in Abstimmung mit den Betreibern eine solche im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ zu eruieren. So wird bspw. im beigelegten Gutachten beim ALDI-Markt nur die Taganlieferung betrachtet, genehmigt ist aber auch eine Nachtanlieferung, welche jedoch im Gutachten nicht weiter betrachtet wurde. Fraglich ist bspw. auch, ob der im Gutachten betrachtete Abstellplatz für Pkw und Lkw auch als solcher genehmigt ist oder welche Immissionsorte bei der Genehmigung der im Gutachten angesprochenen Bäckerei (Fl.-Nr. 270/2) betrachtet wurden, an denen die schalltechnischen Vorgaben der TA Lärm schon jetzt einzuhalten sind. Vor diesem Hintergrund sollte die Eingangsdaten der schalltechnischen Untersuchung diesbezüglich von der Stadt Freilassing (nochmals) geprüft werden.
2. Unabhängig dem vorgenannten ergibt sich bzgl. des Aldi-Marktes darüber hin-

aus noch folgendes: In Abb. 10 des Gutachtens ist ersichtlich, dass westlich gegenüber der Laderampe eine Rampe für einen Papierpresscontainer angeordnet ist, aber nicht weiter betrachtet wurde. Auch wird in der schalltechnischen Untersuchung des IB Müller BBM v. 11.10.2005 zum Bauvorhaben „Aldi-Markt im Sonnenfeld“ ein Heizungskamin mit einem Schallleistungspegel von 70 dB(A) auf dem Dach erwähnt und das Kühlaggregat bzw. der Verflüssiger mit 68 dB(A) betrachtet. Im Gutachten wird der Heizungskamin nicht und der Verflüssiger lediglich mit 62 dB(A) betrachtet. Sowohl das Kühlaggregat samt Verflüssiger als auch die Heizung samt Kamin sind dabei Tag und Nacht in Betrieb. Darüber hinaus kann die Vorgehensweise im Gutachten hinsichtlich des Aldi-Parkplatzes, wonach die PKW-Fahrtbewegungen durch Rückrechnung vom einzuhaltenden Immissionsrichtwert aus mit 1.500 ermittelt wurden, nicht nachvollzogen werden, da im selben Gutachten auch angegeben wird, dass bis zu 1.000 Kunden, d.h. entsprechend 2.000 PKW-Fahrtbewegungen, möglich sind. Fraglich ist daher, ob alle relevanten Lärmquellen und diese dann auch ausreichend im Gutachten berücksichtigt wurden. Das Gutachten sollte daher nochmals diesbezüglich geprüft und ggf. überarbeitet werden. Auf die schalltechnische Untersuchung des IB Müller BBM v. 11.10.2005 zum Bauvorhaben „Aldi-Markt im Sonnenfeld“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3. Innerhalb des Plangebietes wurde nur das Sportartikelfachgeschäft mit der Begründung betrachtet, dass dieses sich unmittelbar nördlich des WA befindet, wobei weder die Baugrenze vom MI 3 an das WA, noch die des WA an das MI 3 heranrückt. Auf die Betrachtung der weiteren gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurde dann verzichtet. Insbesondere kann dabei die Aussage im Gutachten hinsichtlich der Tankstelle aber nicht gänzlich nachvollzogen werden, dass die Baugrenzen nicht näher an die Tankstellennutzungen heranrücken. Diese Einschätzung ist vor allem vor dem Hintergrund eines Vergleichs mit dem bisher rechtskräftigen Planungsstand mit u.a. der festgesetzten Baulinie zumindest fraglich. Unabhängig davon sollte eine Betrachtung wie beim Sportartikelfachgeschäft offenbar auch schon deshalb gemacht werden, um einen möglicherweise bereits bestehenden Konflikt festzustellen und ggf. nicht noch weiter zu verschärfen.
4. Hinsichtlich der Überschreitung des Spitzenpegels gem. TA Lärm in Höhe von 1 dB(A) sollte auch genauer fachlich fundiert ausgeführt werden, weshalb dann die Schallschutzmaßnahme (nicht öffentbare Fenster und Türen im MI 2 an der Ostfassade im EG und 1. OG) lediglich in den Hinweisen und nicht als zwingende Festsetzung aufgeführt wird, d.h. soweit im Sinne der TA Lärm unschädlich ist.
5. Im nördlichen Planungsbereich (MI 1 und MI 2) sind sehr hohe Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Hier werden sowohl die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jeweils tags und nachts deutlich überschritten. Zur Konfliktlösung werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von ausrei-

chenden Schalldämmungen der Außenbauteile samt Lüftungseinrichtung festgesetzt. Aus fachlicher Sicht sind aber auch darüberhinausgehende Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe notwendig bzw. zu prüfen, um den Konflikt adäquat zu lösen. So sollte als erste Maßnahme vor allem eine auf die Verkehrslärmsituation abgestimmte Grundrissorientierung an den schutzbedürftigen Nutzungen (v.a. Wohnungen) festgesetzt werden. Auch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Prallscheiben, vorgehängte Fassaden o.ä., wären möglich. Auch könnte die künftige 5-geschossige Bebauung als sog. „Lärmschutzbebauung“ für die dahinterliegenden Nutzungen in das gesamte Lärmschutzkonzept des Bebauungsplans integriert bzw. entsprechend festgesetzt werden. Die Möglichkeit der Festsetzungen von weitergehenden Schallschutzmaßnahmen zur Lösung des Konflikts mit dem Verkehrslärm sollten daher nochmals eingehend geprüft bzw. entsprechend festgesetzt werden.

6. Es ist fraglich, woher die fachliche Grundlage bzgl. der Außenwohnbereiche für die Festsetzung unter D.1.7.1 kommt, dass je wohnungszugehörigem Freibereich pro 10 m² Wohnfläche in einer Immissionshöhe von 1,2 Metern (Sitzposition) mindestens 1 m² schallgeschützter Freibereich nachzuweisen ist, und wie diese Vorgabe dann in der Praxis tatsächlich umgesetzt werden soll. Nach vorliegendem Kenntnisstand liegt der Immissionsort grundsätzlich 2 m über der Mitte der Fläche des Außenwohnbereichs. Unabhängig davon ist auch fraglich, warum dann lediglich auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hier: 64 dB(A) tags) und nicht auf die 4 dB(A) reduzierten Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 abgestellt wird. Die fachlichen Anforderungen sollten daher nochmals geprüft werden.
7. Unter D.1.7.3 der textlichen Festsetzungen wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik bzw. als Mindestanforderung auf die DIN 4109 verwiesen, ohne konkrete Anforderungen zu stellen oder Immissionswerte konkret zu nennen. Zur Klarheit hat hier eine Konkretisierung zu erfolgen, d.h. es sind konkrete Anforderungen an die Bauteile (bspw. resultierendes bzw. gesamtes Schalldämmmaß) oder konkrete Werte wie bspw. Lärmpegelbereiche o.ä. aufzuführen.
8. Die Bereiche, wo weitergehende Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, sind zur Klarheit im Bebauungsplan auch entsprechend planlich darzustellen.
9. Die Tiefgaragenzufahrten sind an unbedenklichen Stellen, d.h. insbesondere nicht direkt gegenüber von Wohnnutzungen, vorzusehen und vollständig im Bereich der Rampen einzuhausen. Die Innenwände sollten dabei mit schallabsorbierendem Material verkleidet werden.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Verfahren:

1. Auf Nr. 7 unserer Stellungnahme vom 15.04.2020 verweisen wir erneut. Neben der Vielzahl der Änderungen überdeckt der nun geplante Geltungsbereich Teil-

le der Ursprungsfassung, der 15., 22., 32., und 36. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“. Dies führt zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Anwendung und folglich zu einer ggf. nicht mehr rechtssicheren Anwendung. Es wird daher dringend empfohlen, über eine Neuaufstellung des gesamten Gebietes nachzudenken.

Inhalt:

2. In ortsplanerischer Hinsicht ist zu bedenken, dass der Bebauungsplanentwurf von den Darstellungen des wirksamen FNP abweicht. Derjenige Teilbereich, welcher im Bebauungsplan als WA festgesetzt werden soll, ist im FNP als MI dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist regelmäßig zu beachten. Nachdem die 44. Änderung für das Plangebiet quasi als Neuaufstellung zu betrachten ist, welche den alten Bebauungsplan ersetzen wird, ist trotz dem Verfahren nach § 13a BauGB in der Begründung näher darzulegen, welche konkreten städtebaulichen Gründe eine Fortführung der bisherigen Festsetzung als WA abweichend vom FNP rechtfertigen.
3. Die Straße „Sonnenfeld“ erschließt das Baugebiet. Sie endet hier als Sackgasse, eine Durchfahrt zur Schillerstraße ist für Pkw und Lkw nicht möglich. Am Ende einer öffentlichen Stichstraße soll regelmäßig eine öffentliche Wendemöglichkeit vorhanden bzw. gesichert sein.
4. Es ist nicht eindeutig erkennbar, ob es sich bei der Festsetzung im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs um ein Geh- und Fahrrecht, oder um den Bereich der Teilaufhebung handelt. Dies sollte entsprechend deutlicher herausgestellt werden. Für den Fall, dass es sich um ein Geh- und Fahrrecht handelt, gilt folgendes: Die erforderliche öffentliche Erschließungsfläche der Straße „Sonnenfeld“ ist gänzlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen, die beabsichtigte Regelung mittels Geh- und Fahrrecht an der Einmündung zur Münchener Straße reicht für diese Zwecke nicht aus. Diese Teilfläche muss der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen werden.
5. Diejenigen Hinterliegergrundstücke, die von der gegenständlichen Änderung inhaltlich tangiert und betroffen sind (z.B. hinsichtlich ihrer Erschließung, bspw. FINr. 1764/20), sollen in die Änderung bzw. Neuordnung des Gebiets einbezogen werden.
6. Unter D.2.3.3 werden Werbeanlagen teilweise ausnahmsweise zugelassen. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Ausnahmen müssen entsprechend den allgemeinen Regeln über Festsetzungen im Bebauungsplan hinreichend bestimmt oder bestimmbar festgesetzt sein (vgl. EZBK/Söfker, 128. EL Februar 2018, BauGB § 31 Rn. 24). Es ist daher darzulegen, unter welchen Voraussetzungen die Ausnahme möglich ist (Art und Umfang). Hierbei sollte auch das Abstandsflächenrecht betrachtet werden.
7. Die Formulierung der Ausnahme unter D.1.3.2. ist verwirrend und sollte verständlicher formuliert werden. Grundsätzlich positiv anzumerken ist jedoch, dass in diesem Fall angedacht ist, Art und Umfang der Ausnahme festzuset-

zen.

8. Hins. Festsetzung D.2.2. ist eine Erwähnung von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 irreführend und überflüssig. Es liegt unseres Wissens nach kein Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet vor. Auch sollte die Begründung unter III.1.2.2 dahingehend überarbeitet werden, dass sie der gewählten Fassung der Festsetzung D.2.2 entspricht und nicht auf Art. 6 BayBO in seiner Gänze verweist.
9. Es sollte geprüft werden, ob die Festsetzung D.2.5 wirklich städtebaulich gewünscht ist. Grds. könnte durch geschlossene Einfriedungen zur Straße (insb. im Bereich Münchner Str.) ggf. das Straßenbild beeinträchtigt sein.
10. Es sollte dargestellt werden, inwiefern bei Variante 1 (vgl. I.5.1, S. 20 der Begründung) die Durchfahrt in der Höhe für die Feuerwehrezufahrt noch ausreichend ist.
11. Wenn eine Nachverdichtung über MI 1 und MI 2 erreicht werden soll, die in Variante 1 einen geschlossenen Zeilenbau entlang der Münchner Straße vorsieht, so sollte darüber nachgedacht werden, gem. § 22 BauNVO auch eine entsprechende Bauweise zuzulassen. Evtl. ist für eine langfristige Betrachtung eine abweichende Bauweise sinnvoll, da einzelne Bauten über 50 m lang wären.
12. Es sollte geprüft werden, inwiefern die 5,25 m breite Straße mit der RAS 06 vereinbar ist. Grds. sollte jedoch eine bessere Beschreibung der Straße in der Begründung erfolgen (z.B. Ausweichbuchten, Bankett befahrbar, usw.)
13. Es sollte hins. Abb. 15 bzw. Variante 2 (vgl. S. 21 der Begründung) eine lesbare und/oder maßstabgetreue Darstellung erfolgen, wie das Gebäude mit bis zu fünf Geschossen, die Nachbarschaftsabstände zu Nr. 63 (FINr. 1764/20) einhalten soll.
14. Es sollte geprüft werden, ob alle wörtlichen Zitate in der Begründung auch erforderlich sind. Soweit sie dies sind, sollte jedoch eine vollständige Quellenangabe erfolgen (vgl. z.B. I.3.5.2 auf S. 8: „Quelle Landratsamt Berchtesgadener Land“).

Redaktionell:

15. Allgemein sei darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im Planteil (z.B. WH, Geschoßigkeit, usw.) sehr klein und teilweise auch durch Überlagerung mit anderen Planzeichen nicht lesbar sind. Dies sollte allgemein überarbeitet werden.
16. Das Planzeichen für die Verkehrsflächen im Bereich des Waldes fehlt und sollte ergänzt werden.
17. Für die hellgrauen Flächen (vgl. z.B. auf FINr. 1764/5) sollte ein entsprechendes Planzeichen aufgenommen werden, da sich dieses offensichtlich hins. des Farbtons vom Planzeichen unter C.1.2 unterscheidet.
18. Es sollte in B.4.4. das in der PlanZV vorgesehene Zeichen für Geh- und Fahrrechte verwendet werden.

19. Es ist nicht ersichtlich, warum im Planteil Änderungen (z.B. im südlichen Bereich der FINr. 1764/20) nicht als angrenzende Bebauungspläne dargestellt werden. Sie haben teilweise ja weiterhin Bestand.
20. Die Angabe des Maßstabs und Nordpfeils fehlen. Diese sollten ggf. ergänzt werden.
21. Die Abb. 13 sowie 16a und b (vgl. S. 19 und 22 der Begründung) sind nicht leserlich dargestellt.
22. Unter I.5.2.2 der Begründung wird auf Abb. 13 verwiesen. Es dürfte sich wohl um Abb. 17 handeln.

FB 33 Naturschutz

Im Gegensatz zur derzeit rechtsgültigen Version wird im nördlichen Geltungsbereich die derzeit festgesetzte Eingrünung reduziert. Dies wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht befürwortet. Unsere Erfahrungen durch die Beteiligungen zu Verfahren im Stadtbereich Freilassing zeigen, dass die Grünzüge der Stadt immer mehr abnehmen. Kommunale Planungen, bei denen die Stadtverwaltung mit ihrer Planungshoheit die Richtlinie für die Durchgrünung setzt, sollten dabei vorbildlich ausgestattet werden. Wir empfehlen daher, die Festsetzungen zur Begrünung mindestens zu erhalten und gegebenenfalls zu verstärken.

Die privaten Einfahrten in den LB Naglerwald sind weder in den Planzeichen aufgenommen noch werden diese in der Begründung erläutert. Uns sind vor Ort keine Einfahrten bekannt. Sollte es sich dabei um die Aufstellflächen der Hydranten handeln, bitten wir dies so zu übernehmen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass eine Planung, die in Teilbereichen einer 44. Änderung unterzogen wird, in ihrer Gesamtheit kaum mehr zu beurteilen oder nachzuvollziehen ist. Es wäre zu empfehlen, den aktuellen Stand des Gesamtumgriffs neu aufzustellen.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Die o.g. Grundstücke werden nicht als Altlastverdachtsflächen im ABuDIS geführt. Es könnten jedoch bei Grabungen Bodenschäden zum Vorschein kommen. Diese sind dem Landratsamt BGL sofort zu melden. Wir bitten, auf die Einhaltung der **DIN 19639** hinzuweisen, in der konkrete Maßnahmen zur Verminderung schädlicher Bodenveränderungen beim Bauen und dem Bodenschutz auf Baustellen genannt werden. Sie ist anzuwenden, da die Eingriffsfläche mehr als 5000 m² beträgt.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

S020 Verkehrsmanagement

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.

S020 Klimaschutzmanagement

Zum derzeitigen Planungsstand werden weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht.