

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher

Teilnehmer:

Zweiter Bürgermeister	Gottfried Schacherbauer	als Vertreter für August Schatzl
Dritter Bürgermeister	Michael Hangl	als Vertreter für Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Florian Löw	
Stadtratsmitglied	Franz Pfeffer	bis 17:50 Uhr
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	ab 15:01 Uhr
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	bis 17:25 Uhr

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	August Schatzl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Robert Drechsler
Jan-Michael Schmiz
Kathrin Dufter
Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 18:37 Uhr

Aktenzeichen: 0242.0

Protokollführer/in: Vanessa Prechtl

Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

T a g e s o r d n u n g

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 24.07.2017 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ für den Bereich zwischen Münchener Straße und Schillerstraße;
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;
Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
3. **43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ für den Bereich zwischen Schillerstraße, Fürstenweg und Sonnenfeld;
Billigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;
Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
4. **15. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ für den Bereich zwischen Wasserburger Straße und Saaldorfer Straße;
Billigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
5. **26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ für den Bereich zwischen Kehlsteinstraße und Reichenhaller Straße;
Billigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

- 6. **Bauantrag der Sparkasse Berchtesgadener Land zum Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 258, Münchener Straße 1**
- 7. **Wünsche und Anfragen**
 - 7.1 **Linksabbiegen von der Staufenstrasse in die Zwieselstrasse**
 - 7.2 **Grundstück des Hotel Rupertus**
 - 7.3 **Baumpflanzung an der Rupertuskirche**

Die Untergliederung des Tagesordnungspunktes „Wünsche und Anfragen“ war nicht Bestandteil der ursprünglichen Ladung, sondern wurde um die Wortmeldungen in der Sitzung ergänzt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Flatscher eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Flatscher stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|---|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 24.07.2017 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|---|

Stadtratsmitglied Rilling kommt um 15:01 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 24.07.2017 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- | |
|---|
| 2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ für den Bereich zwischen Münchener Straße und Schillerstraße;
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;
Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB |
|---|

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „AWO-Zentrum“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf Grundlage eines Antrages auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB (Vorhaben und Erschließungsplan). Der AWO Bezirksverband Oberbayern e.V., München stellte den Antrag am 29.02.2016 mit dem planerischen Wunsch an der Münchener Straße den Neubau eines AWO Zentrums in Freilassing zu errichten. In einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 03.03.2016 wurde das Vorhaben durch den AWO Bezirksverband Oberbayern e.V., München der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Vorhabenträgerin hat die Höss Amberg + Partner Architekten mdB aus München mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung beauftragt.

In der Stadtratssitzung vom 30.05.2016 erfolgte die Billigung des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 11.05.2016. Der Stadtrat beauftragte in der Sitzung vom 30.05.2016 die Verwaltung die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ in der Fassung vom 11.05.2016 und die Begründung in der Fassung vom 11.05.2016 sowie einem schalltechnischen Gutachten in der Fassung vom 30.05.2016 lagen gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 08.06.2016 bis einschließlich Freitag, den 08.07.2016 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung überarbeitet und erhielt die Fassung 03.11.2016.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.11.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AWO Zentrum“ in der Fassung vom 03.11.2016 inkl. Begründung sowie schallt. Gutachten vom 28.10.2016 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (siehe Anlage 1).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde zunächst ausgesetzt. In der Fraktionssprechersitzung am 10.03.2017 (siehe Anlage 2) wurde beschlossen diese erst durchzuführen, wenn die verkehrliche Erschließung der drei zusammenhängenden Bebauungsplanverfahren „AWO-Zentrum“, „Sonnenfeld

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

am Naglerwald“ und „Wohnpark Sonnenfeld“ im Rahmen eines Verkehrsgutachtens beurteilt wurde. Abhängig vom Ergebnis des Verkehrsgutachtens sollten die Verfahren weitergeführt bzw. dem Stadtrat geänderte Pläne zur Beschlussfassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden. Mit der Erstellung des Verkehrsgutachtens wurde die Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr mbH (PSLV) beauftragt.

a) Billigung des geänderten Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Verkehrsgutachten der PSLV liegt nun in der Fassung vom 04.09.2017 vor (siehe Anlage 3). Das Gutachten empfiehlt, dass bei weiteren Entwicklungen unmittelbar an der Münchener Straße das Ziel sein sollte, diese hochbelastete innerstädtische Verbindungsstraße so wenig wie möglich zusätzlich zu belasten.

Auszug aus dem Gutachten:

Der Anteil der Verkehrszunahme durch das Bauvorhaben AWO-Zentrum beträgt ca. 220 Kfz-Fahrten/Tag. Für diesen Neuverkehr ist eine vollständige Zu- und Abfahrt über die Münchener Str. anzunehmen. Der Einfluss auf die zu erwartende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Münchener Straße/Schillerstraße und Münchener Straße/Augustinerstraße ist im Vergleich der Verkehrszunahme durch den Wohnpark Aicher deutlich geringer.

Insbesondere durch die Verteilung der Kfz-Fahrten über den Tagesverlauf ist die Beeinträchtigung für die relevanten Spitzenstunden gering. Unter dem Gesichtspunkt der Leistungsfähigkeit wären beide Erschließungsvarianten möglich. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wird aber die beschriebene Erschließung sowohl über die Münchener Straße (im Rechtsfahrtsinn) als auch über die Schillerstraße zur Weiterverfolgung empfohlen. Das Linksabbiegen aus östlicher Richtung kommend von der Münchner Straße zum AWO-Zentrum im Aufstellbereich der Linksabbiegerspur vor der LZA am Knoten Münchner Straße/Schillerstraße wird aus Sicherheitsgründen als kritisch eingestuft. Ebenfalls ist das Linkseinbiegen aus dem AWO-Zentrum in die Münchner Straße in Richtung Westen unübersichtlich und im Hinblick auf das zu erwartende höhere Alter der Verkehrsteilnehmer (Senioren besuchen Senioren) ebenfalls als kritisch einzustufen.

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 07.09.2017 (siehe Anlage 4 und 5) wurde auf Grundlage der im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, sowie

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens der PSLV in Verbindung mit der Fraktionssprechersitzung vom 10.03.2017 geändert bzw. ergänzt.

Herr Schmiz stellt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ in der Fassung vom 07.09.2017 vor.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet – AWO-Zentrum (WA – AWO Zentrum) stationäre Altenpflege, ambulante Pflege, ambulanter Dienst, Tagespflege und zugehörige Nutzungen wie Verwaltungs- und Gemeinschaftsräume - allgemeines Wohnen und besondere Wohnformen wie Betreutes Einzelwohnen und barrierefreies altengerechtes Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche 2.400m², Geschoßfläche 9.700m². Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauGB der Geschoßfläche für ein WA wird überschritten. Zulässig ist eine GFZ von 1,2. Geplant ist eine GFZ von 1,34. Eine Überschreitung kann aus zu begründenden städtebaulichen Gründen erfolgen.
- Der Bebauungsplanentwurf sieht für einzelne Bereiche eine unterschiedliche Vollgeschoßanzahl vor. Maximal sind fünf Vollgeschoße zulässig.
- Gemäß Bebauungsplanentwurf sind die Stellplätze von der Münchener Straße und von der Schillerstraße zu erreichen.
- Derzeit hat der AWO Bezirksverband Oberbayern e.V., München keine Verfügung über einen 1,5m breiten Streifen entlang der Münchener Straße.

Seitens des Gremiums wird die Frage aufgeworfen, ob es möglich wäre die Zufahrt zum „AWO-Zentrum“ nur über die Schillerstraße zu planen, um die gefährliche Ein- und Ausfahrt zu vermeiden. An der Münchener Straße sollte ein Zugang für Radfahrer und Fußgänger angedacht werden.

Stadtplaner Schmiz erklärt, dass eine alleinige Zufahrt von der Schillerstraße aus möglich wäre. Allerdings sei es vom Bauträger gewünscht, die Möglichkeit der Zufahrt an der Münchener Straße noch offen zu lassen.

Ein Zugang für Radfahrer und Fußgänger über die Münchener Straße wäre bei diesem Entwurf denkbar.

Auf die Frage, ob ein weiterer Auslegungsbeschluss überhaupt notwendig wäre, antwortet Herr Schmiz dass diese nicht unterbleiben könne, da es sich bei der Änderung der Nutzungsart um eine grundlegende Änderung handle.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ in der Fassung vom 07.09.2017 zu billigen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AWO-Zentrum“ ist die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt:

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.09.2017 (siehe Anlage 4)
- Begründung in der Fassung vom 07.09.2017 (siehe Anlage 5)
- Umweltbericht in der Fassung vom 03.11.2016 (siehe Anlage 6)
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Bebauung des nördlichen Sonnenfeldes in der Fassung vom 04.09.2017 (siehe Anlage 3)
- Schalltechnisches Gutachten und Festsetzungsvorschläge in der Fassung vom 28.10.2016 (siehe Anlage 7)
- Stellungnahme der Stadt Freilassing zur Bereitstellung Löschwasser vom 26.10.2016 (Anlage 8)

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AWO-Zentrum“ auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in der Fassung vom 07.09.2017 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

- 3. 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ für den Bereich zwischen Schillerstraße, Fürstenweg und Sonnenfeld;
Billigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;
Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

Am 11.7.2016 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf Grundlage eines Antrages auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Sonnenfeld Real Estate GmbH, Sägewerkstraße 1a, Freilassing stellte den Antrag am 18.05.2016 mit dem planerischen Wunsch, am nördlichen Abschnitt der Straße Sonnenfeld gegenüber dem Naglerwald, Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus einschließlich der erforderlichen Erschließung zu errichten. Geplant waren nach dem zum Antrag vom 18.05.2017 gehörenden Lageplan 17 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten. Neben der zur Erschließung notwendigen Anlage eines neuen Straßenzuges durch das Plangebiet war auch ein öffentlicher Kinderspielplatz in entsprechender Größe vorgesehen. Da für die sukzessive Errichtung von Einfamilienhäusern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht das geeignete Instrument ist, wurde von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung wurde die Planungsgruppe Strasser GmbH aus Traunstein beauftragt.

Dem Bebauungsplanentwurf der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wird das Planungskonzept der Sonnenfeld Real Estate GmbH zugrunde gelegt.

Der Geltungsbereich der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ liegt südlich des bestehenden Aldi Marktes an der Schillerstraße und westlich der Straße Sonnenfeld. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 915/7, 915/8, 919/6, 919/7 und 923/19. Die Fläche ist unbebaut, zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und stellt sich weitestgehend als Grünfläche in Form einer ehemaligen Parkanlage dar. Im nördlichen Bereich verläuft durch diesen Grünbereich eine private Erschließungsstraße für 3 Wohngebäude. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet grenzt im Süden, Osten und Westen an bestehende Bebauung an.

Ziel der Änderungsplanung ist es, den Bebauungsplan „Sonnenfeld am Naglerwald“ für den Bereich an der Straße Sonnenfeld und südlich der

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Schillerstraße hinsichtlich seiner Grundkonzeption zu überarbeiten, sodass eine baurechtliche Grundlage für eine maßvolle, bestandsverträgliche Nachverdichtung unter Rücksichtnahme auf bestehende Freiflächen- und Grünstrukturen geschaffen wird.

In der Stadtratssitzung vom 14.11.2016 erfolgte die Billigung des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 18.10.2016. Der Stadtrat beauftragte in der Sitzung vom 14.11.2016 die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Folgend werden die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erörtert.

a) Billigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Der Entwurf zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ mit Begründung in der Fassung vom 18.10.2016 sowie eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 18.11.2016 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 08.02.2017 bis Freitag, den 10.03.2017 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 08.02.2017 bis Freitag, den 10.03.2017 gingen keine Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierung von Oberbayern
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz, Ortsgruppe Freilassing
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe BGL

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Landwirtschaft
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Forsten
- Landratsamt Berchtesgadener Land (BGL) – Fachbereich 31 – z.H. Frau Haupt
- Landratsamt BGL – Fachbereich 32 Umwelt –
- Landratsamt BGL – Fachbereich 33 Naturschutz -
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG/ Energie Südbayern GmbH (ESB)
- Vermessungsamt Freilassing
- Stadtwerke
- Freiwillige Feuerwehr Freilassing
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 08.02.2017 bis Freitag, den 10.03.2017 gingen folgende Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein -Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 03.03.2017

Keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen: Zu den Ausgleichsflächen kann eine genaue Beurteilung erst erfolgen, wenn konkrete Angaben dazu vorliegen. Wir empfehlen aus Gründen der Flächenknappheit möglichst keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.03.2017

Planung

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sieben zweigeschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern mit Garagen bzw. Carports, im südlichen Bereich der Grünfläche mit teilweise waldartigem Bestand zwischen Schillerstraße und Fürstenweg, geschaffen werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurnummern 910/8, 915/7, 915/8, 919/5, 919/6, 919/7 sowie 923/19 der Gemarkung Freilassing und hat eine Größe von insgesamt ca 0,97 ha. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche, der südliche als allgemeines Wohngebiet (ca. 0,47 ha) festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sonnenfeld Nord“, deren Geltungsbereich insgesamt ca. 5 ha umfasst, parallel geändert werden. Zu dieser haben wir bereits im Rahmen des Verfahrens nach §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2016 Stellung genommen.

Bewertung

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz und Forstwirtschaft:

In der o.g. Stellungnahme haben wir festgestellt, dass auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Ortsbild zu achten sei (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Die Planung sei diesbezüglich eng mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Insbesondere aufgrund des waldartigen Bestandes, des westlich angrenzenden flächenhaften Landschaftsbestandteiles „Naglerwald“, der zugleich in der Biotopkartierung erfasst ist, sowie des östlich liegenden Biotops „Gehölzstreifen am Fürstenweg“, sei zudem den Belangen des Artenschutzes, im Sinne des raumordnerischen Erfordernisses LEP 7.1.6 G, in Abstimmung mit Letzterer Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sei den Belangen der Forstwirtschaft, im Sinne des Ziels RP 18 B III 3.1, in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde, Rechnung zu tragen.

Lärmschutz:

Um den Belangen des Lärmschutzes, u. a. aufgrund der Lage zwischen der Staatsstraße 2104 im Norden (in ca. 180 m Abstand) und der Bahnlinie Salzburg-München im Süden (in ca. 275 m Abstand) gerecht zu werden, sei die Planung zudem mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Ergebnis:

Unter den genannten Voraussetzungen steht die 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Forstbehörde abgestimmt. Auch zum Lärmschutz fand eine Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde statt. Zum Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, aufgrund dessen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden müssen.

Der Ausschuss stellt daher fest, dass die von der Regierung genannten Voraussetzungen vorliegen und die Planung daher den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung hinsichtlich des Schallschutzes wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Landratsamt Berchtesgadener Land, mit Schreiben vom 13.03.2017

Einwendungen

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Die mittlerweile beabsichtigte 43. Einzeländerung des Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“ ergibt durch die überlagernde Darstellung der rechtskräftigen Planfassung (Ursprungsplan) mit sämtlichen Einzeländerungen einschließlich der vorgelegten Änderung (Synopsis) eine Gemengelage, die eine rechtssichere Beurteilung von Vorhaben nach § 30 BauGB nicht mehr zulässt und somit funktionslos wird. Folglich kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gewährleistet werden (§1 Abs. 3 BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Geltungsbereich der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ liegt bisher noch gar kein Bebauungsplan vor. Dieser enthält keine Festsetzungen, die für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemessen an aktuellen planerischen Anforderungen geeignet sind. Insofern ist es gerade erst durch den Bebauungsplan möglich, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Aus dem Gremium kommt die Frage, warum bei Bebauungsplänen nur Teilbereiche überarbeitet bzw. neu erstellt werden und ob es nicht möglich wäre, bereits im Vorfeld zu definieren, was genau gebaut werden darf, um nachträgliche Änderungen des Bebauungsplanes zu vermeiden.

Der Leiter der Bauverwaltung Herr Drechsler erklärt, dass eine genaue Definition zur Art der Bebauung für ein gesamtes Gebiet im Vorfeld nicht möglich sei, da immer wieder Anpassungen durchzuführen wären, die zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes noch nicht bekannt seien, wie z. B. der Wunsch auf Bauverdichtung oder Schaffung neuen Wohnraums.

Beschluss:

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Sonstige fachliche Informationen

AB 321 Immissionsschutz

Im Rahmen der 43. Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des bisher unbebauten, nördlich des Geltungsbereichs der 42. Änderung gelegenen Areals für insgesamt 7 Wohngebäude in 2-geschossige Bebauung geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung soll ein WA gem. BauNVO festgesetzt werden. Zur Erschließung ist eine öffentliche Straße geplant, die das Gebiet von Norden (Schillerstraße) nach Süden und dann nach Westen (Sonnenfeld) durchläuft. Im nördlichen Bereich ist eine Grünfläche vorgesehen.

Nördlich des Änderungsbereichs im Anschluss an die Grünfläche ist ein Aldi-Markt (BP „Aldi-Markt im Sonnenfeld“) ansässig. Ansonsten wird der Geltungsbereich der gegenständlichen 43. Änderung von landwirtschaftlichen Flächen, Waldflächen und Wohnhäusern bzw. dem bereits bestehenden allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Westlich und südlich verlaufen insbesondere die Bahnlinien Freilassing-Traunstein, Freilassing-Berchtesgaden bzw. Freilassing-Mühldorf. Weiter nördlich verläuft die Münchener Straße.

In der vorgelegten Begründung bzw. dem Umweltbericht wird angegeben, dass der Belang Verkehrslärm durch einen Fachgutachter geprüft wird und die Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms zur 42. Änderung insbesondere festgestellt wurde, dass der

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Nachtwert der DIN 18005 Beiblatt 1 für ein WA nahezu im gesamten Plangebiet der 42. Änderung (EG und 1. OG) nicht eingehalten werden kann (vgl. auch Lärmkarten zu den Festsetzungsvorschlägen des IB Hooock Farny Ingenieure vom 19.03.2013).

Der Änderungsbereich ist im Weiteren auch dem Gewerbelärm insbesondere des nördlich gelegenen Aldi-Marktes („SO Einkaufsmarkt“) ausgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI-Markt im Sonnenfeld“ wurde auch eine schalltechnische Untersuchung des IB Müller BBM vom 11.10.2005 (Bericht Nr. M60 280/7) angefertigt, in der u.a. Immissionsorte im aktuellen Planungsgebiet der 43. Änderung selbst (IO7 – Sonnenfeld 11) bzw. östlich davon am Wohnhaus Sonnenfeld 17a (IO8) angeordnet sind. Dabei wurde festgestellt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein WA nachts am IO7 nahezu bzw. am IO8 sogar vollständig ausgeschöpft wird. Voraussetzungen für die Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben ist dabei die Errichtung einer Schallschutzwand entsprechend der schalltechnischen Untersuchung. Die Planungen sehen nun Wohnhäuser vor, die z.T. noch näher an die für die Nachtzeit relevanten Lärmquellen (insbesondere Lieferzone mit Nachtanlieferung) heranrücken.

Es ist daher zu befürchten, dass unter Zugrundelegung der Eingangsdaten bzw. der Ergebnisse der o.g. schalltechnischen Untersuchung zum BP „Aldi-Markt im Sonnenfeld“ die vorgesehene (private) Grünfläche als Puffer nicht ausreichend ist und der für die Planung relevante Orientierungswert der DIN 18005 Beiblatt 1 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm jeweils für ein WA nachts überschritten wird. Weitergehende oder überhaupt Ausführungen zu diesem Konflikt bzw. entsprechende Lösungsmöglichkeiten sind den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Im Umweltbericht ist dieses Konfliktpotential daher in jedem Fall noch detailliert abzuhandeln und entsprechende Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und diese in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Aus fachtechnischer Sicht wird hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Belange (Verkehrs- und Gewerbelärm) die Einschaltung eines anerkannten schalltechnischen Beratungsbüros empfohlen, das auch entsprechende Textvorschläge für die Satzung und Begründung bzw. die Plandarstellungen ausarbeitet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Klärung der schalltechnischen Gesamtsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner mit Datum vom 31.05.2017 erstellt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens müssen in Teilbereichen Festsetzungen zum

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Schallschutz getroffen werden. Der Bebauungsplan muss entsprechend den Anforderungen des Gutachtens ergänzt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung hinsichtlich des Schallschutzes wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA **9 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

FB 33 Naturschutz

In dem vorliegenden Bebauungsplan fehlt sowohl die Darstellung als auch die Festsetzung zu der, laut spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung notwendigen, Ausgleichsfläche. Diesbezüglich waren die Planer und Vorhabenträger jedoch in den letzten Tagen mit dem FB 33 in Kontakt und es liegt bereits ein Entwurf vor, der aus unserer Sicht die nötigen Anforderungen erfüllt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde zwischenzeitlich festgelegt und einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

Seitens des Gremiums wird sich nach der Lage und der Größe der Ausgleichsfläche erkundigt. Außerdem wird gefragt, ob die Ausgleichsfläche über das Öko-Konto der Stadt Freilassing oder über das Zentralregister zur Verfügung gestellt wird.

Stadtplaner Schmiz erklärt, dass die Ausgleichsfläche in Anger liegt, eine Größe von 4.900 m² aufweist und durch den Vorhabenträger bereitgestellt wird.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA **9 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Planungsmethodischer Hinweis:

Bei Einzeländerungen von Bauleitplänen soll in der Planzeichnung regelmäßig eine synoptische Darstellung der rechtskräftigen Planfassung und der beabsichtigten Änderung vorgenommen werden. Die Planzeichnung soll entsprechend ergänzt werden.

Beachtliche Hinweise:

Sämtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind davon abhängig, dass sie sich auf städtebauliche Gründe stützen lassen (§ 9 Abs. 1 BauGB). Dies gilt insbesondere für die beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zur geplanten Bauweise einschließlich der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und zu den Verkehrsflächen (Erschließungskonzept, Ausgestaltung und Dimensionierung). Die Begründungspflicht gilt grundsätzlich auch für die Festlegung des Geltungsbereichs. Das Erschließungskonzept ist im Hinblick auf die Anforderungen der RSt 06 und Ausführungen des Leitfadens zur Sicherstellung des Brandschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu überprüfen. Die beabsichtigte Festsetzung zur Reduzierung der erforderlichen Abstandflächen nach BayBO ist zum einen unbegründet und zum anderen in der beabsichtigten Weise unzulässig. Die geplante Verkürzung ist offensichtlich städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung ist eine synoptische Darstellung der hier bereits geltenden Festsetzungen bzw. Geltungsbereich zu ergänzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind soweit erforderlich hinsichtlich der Zugrundelegung städtebaulicher Gründe zu überprüfen. Die Begründung ist soweit erforderlich ebenfalls zu ergänzen.

Die Erschließung ist entsprechend den Hinweisen des Landratsamtes zu überprüfen und soweit erforderlich zu ergänzen.

Eine Festsetzung zur Reduktion der gesetzlichen Abstandflächen ist aufgrund des mittlerweile angepassten städtebaulichen Konzeptes nicht mehr erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Bayernwerk, mit Schreiben vom 13. Februar 2017

Gegen das Planungsverfahren bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzliche Einwendungen werden nicht erhoben. Details zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

Deutsche Telekom, mit Schreiben vom 02.02.2017

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass diese für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitungen, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahmen wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Weitere Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA **9 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten,
Schreiben vom 16.02.2017**

Von der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wird auf den Grundstücken FINrn. 910/8, 919/5, 919/6, 915/9 und 923/19 Gemarkung Freilassing Wald im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) mit einer Fläche von rd. 4800 m² in Anspruch genommen. Es handelt sich hierbei um

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

einen 20-jährigen, in Teilen lückigen Jungdurchforstungsbestand aus Esche, Bergahorn, Buche, Weide, Hainbuche und Kirsche sowie einzelnen Eiben und einigen älteren Eichensolitären.

Die geplante Änderung der Bodennutzungsart (Rodung) bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Die Rodungserlaubnis kann durch ein Verfahren im Sinne des Art. 9 Abs. 8 BayWaldG ersetzt werden. Die die Rodung betreffenden Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sind dabei sinngemäß zu beachten. Da Gründe gemäß Art. 9 Abs. 4 BayWaldG nicht entgegenstehen erhebt das AELF gegen die Rodung des Waldbestandes auf o. a Grundstücken keine Einwendungen. Entgegen den Darstellungen im Bebauungsplanentwurf handelt es sich bei der Nutzungsart des Grundstückes FINr. 910/8 Gemarkung Freilassing um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG und nicht um eine Grünfläche. Das auf Grundstück FINr. 915/8 Gemarkung Freilassing geplante Wohngebäude soll in einem Abstand von nur 4 m zu dieser nördlich gelegenen Waldfläche und somit in einer deutlich geringeren Entfernung als der regelmäßig zu Wald einzuhaltende Sicherheitsabstand von 25 m zu liegen kommen. Die sich hieraus ergebende Gefährdung des Gebäudes sowie seiner Bewohner durch Sturmwurf- bzw. -bruch wird folgendermaßen eingeschätzt:

Die Gefährdung ist sowohl aufgrund des vorliegenden Standorts einer Braunerde aus schluffigen Sanden über jungpleistozänen Terrassenschottern, die den hier aufstockenden Laubhölzern eine gute Verwurzelung ermöglicht, als auch durch die hohe Einzelbaumstabilität der hier stockenden Bäume sowie der nicht in Hauptsturmwindrichtungen West-Südwest vorgelagerten Situierung des Waldes als eher mäßig zu bewerten. Da hinsichtlich der waldnahen Lage des Bauvorhabens, auch angesichts zunehmender Starkwindereignisse, eine Gefährdung jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, erhebt das AELF Traunstein gegen das Planvorhaben nur dann keine Einwendungen, wenn sichergestellt ist, dass der Baukörper in einem Abstand von mindestens 25 m vom benachbarten Wald errichtet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Rodung des Waldes besteht seitens des AELF Einverständnis. Die Rodung des Waldes muss nach den Regelungen des Baugesetzbuches ausgeglichen werden. Hierzu ist der Bebauungsplan und die Begründung zu ergänzen.

Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, dass die bisher nördlich des Baugebietes festgesetzte Grünfläche als Wald entsprechend dem Bestand festzusetzen ist. Eine pauschale Festsetzung eines Gebäudeabstandes von 25 m zum Wald ist so nicht nachvollziehbar. Bei der Beurteilung ist entsprechend der Rechtsprechung nicht von einer abstrakten Gefahr auszugehen, sondern auf die konkrete Gefährdung abzustellen. Das AELF bewertet aufgrund der konkreten Gegebenheiten die Gefährdung lediglich mit eher mäßig, daher erscheint es nicht erforderlich, die Bebauung vom Waldrand weiter abzurücken. Weitere

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes wie z. B. die Ausführung verstärkter Dachstühle oder ähnliches sind nicht möglich, da hier keine Rechtsgrundlage besteht und es sich um eine bauordnungsrechtliche Frage handelt. Daher enthält der Bebauungsplan unter der Ziffer 5 einen Hinweis, dass auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. bautechnische Schutzmaßnahmen gefordert werden können.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst. Die Begründung wird wie oben beschrieben ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Josef Kaltner Kreisbrandrat, Schreiben vom 11.02.2017

Keine Äußerung

In der Erschließungsplanung sind die Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung zu beachten. Die Hilfsfrist ist gewährleistet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend den weiteren fachlichen Informationen und Empfehlungen des Kreisbrandrates werden im Rahmen der Erschließungsplanung die Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung beachtet. Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Energie Südbayern GmbH, Schreiben vom 24.02.2017

Keine Äußerung

Stellungnahme der Verwaltung:

Hier ist kein Beschluss erforderlich, da keine Äußerung erfolgt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.09.2017 wurde auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt.

Darüber hinaus hat sich die zu Grunde gelegte städtebauliche Zielvorstellung des Investors geringfügig geändert. Das entsprechende Konzept liegt in der Fassung vom 29.06.2017 vor (siehe Anlage 1).

Herr Schmitz stellt das Konzept und den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.07.2017 (siehe Anlage 2) in den Grundzügen vor.

- Verlegung der Straßenverkehrsfläche.
- Es sind drei Doppelhäuser, drei Reihenhäuser mit vier Wohngebäuden und ein Reihnhaus mit drei Wohngebäuden.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz nördlich der Siedlungsfläche innerhalb der Grünfläche auf der westlichen Seite der Straßenverkehrsfläche, Reduzierung der dort vorgesehenen Stellplätze. Ansonsten Erhalt der bestehenden Waldfläche.
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4, Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 80%. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird dabei nicht überschritten. Diese Überschreitung wird festgesetzt, um als Folge der angestrebten verdichteten Bauweise eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen unterbringen zu können. Diese Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind keine Stellplätze geplant und auch nicht erforderlich. Die Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die Auswirkungen der Bodenversiegelung zu minimieren. Dies dient der Kompensation gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO.
- Die Bebauung ist 2-geschossig mit einer seitlichen Wandhöhe von 6,50m festgesetzt. Diese Wandhöhe ermöglicht eine Nutzung von Teilen des Dachgeschosses ohne dass dieses ein Vollgeschoss ist.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

- Der Bebauungsplanentwurf sieht in Wohngebäuden je 175m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit vor.
- Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche.
- Geringfügige Änderungen der Stellplatzanordnungen.
- Abstandsflächen gemäß Bayerische Bauordnung (BayBO)

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom 05.09.2017 zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

b) Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ ist die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt:

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.09.2017 (siehe Anlage 2)
- Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 05.09.2017 (siehe Anlage 3)
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 31.05.2017 (siehe Anlage 4)
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 18.11.2016 (siehe Anlage 5)
- Lageplan und Maßnahmenplan, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Fassung vom 06.06.2017 (siehe Anlage 6)
- Brutvogelkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 09.06.2017 (Anlage 7).

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Stadtratsmitglied Rilling verlässt um 16:07 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in der Fassung vom 05.09.2017 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | | |
|-----------|--|
| 4. | 15. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ für den Bereich zwischen Wasserburger Straße und Saaldorfer Straße;
Billigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB |
|-----------|--|

Stadtratsmitglied Rilling kehrt um 16:10 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Am 24.10.2016 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 15. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB beschlossen.

Da der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu Grunde liegt, erfolgt die Aufstellung nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Grenzwert

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Dementsprechend kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans anzupassen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit einer festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000m² im beschleunigten Verfahren gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung wurde das Büro RRP, Roland Richter & Partner GmbH aus Freilassing beauftragt.

Im Geltungsbereich des 1970 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ waren östlich der Einmündung der Salzstraße an der Südseite der Wasserburger Straße bestehende Wohngebäude als Bestand festgesetzt. Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Bauflächen entlang der Wasserburger Straße zugunsten eines Ausbaus der Staatsstraße aufgegeben. Seitdem prägen an dieser Stelle die Rückseiten der an der Saaldorfer Straße gelegenen Garagengebäude das Stadtbild.

Es besteht die Absicht das mit einer Garagenanlage bebaute, zwischen Wasserburger und Saaldorfer Straße gelegene Grundstück einer hochwertigeren Nutzung zuzuführen und damit Wohnraum zu schaffen. Damit ergibt sich auch die Chance einer städtebaulichen Verbesserung der Situation und einer Aufwertung des Stadtbildes.

Ziel der Änderungsplanung ist es, den Bebauungsplan „Salzstraße Nord“ für den Bereich zwischen Wasserburger Straße und der Saaldorfer Straße, westlich der Salzstraße hinsichtlich seiner Grundkonzeption zu überarbeiten, sodass einerseits die baurechtliche Grundlage für eine maßvolle, bestandsverträgliche Nachverdichtung geschaffen wird und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Immissionsituation erfolgen kann.

In der Stadtratssitzung vom 24.10.2016 erfolgte die Billigung des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 29.09.2016 und der Beschluss zur

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes.

Folgend werden die Ergebnisse der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erörtert.

a) Billigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ mit Begründung in der Fassung vom 29.09.2016 lag in der Zeit von 16.11.2016 bis 19.12.2016 im Rathaus öffentlich zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

• Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in der Zeit von 16.11.2016 bis 19.12.2016 gingen folgende 3 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren:

Hans-Joachim-Barth, Saaldorfer Str. 18, Schreiben vom 12.12.2016

Einspruch

Sehr geehrter Herr Drechsler,
der Wohnblock (Eigentumswohnungen), der im beschleunigten Verfahren, an der Salzstraße Nord und gegen Osten, entlang der Wasserburger Straße geplant ist, sollte vorher noch durch einige Bedenken – entschleunigt werden!

1. Tiefgaragenausfahrt

Durch die Tiefgarage von Wasserburger Straße 29 (Hörl-Haus), sind wir eigentlich schon durch genug Autos konfrontiert!

2. Verlegung der Ausfahrt Tiefgarage

Die Aus- und Einfahrt des jetzt geplanten Wohnblocks, könnte genauso im Westen bei den letzten Garagen über das kurze Stück der Saaldorfer Straße in die Salzstraße erfolgen!

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

3. Lärmschutz

Es muss nicht ein zweistöckiger Wohnblock sein, um hier einen Lärmschutz zu erzielen! Die Höhe der Reihenhäuser (6,5) AN DER Saaldorfer Straße, würden den gleichen Schutz bringen. Durch die jetzige Planung werden zum Nachbargrundstück ca. 7 bis 10 m freigelassen. Dies wird den Lärm von der Wasserburger Straße verstärkt zu uns erschallen lassen!

4. Stellplätze des Bauherrn

Die Saaldorfer Straße (Breite 7 m) – in diesem Baubereich – ist eine schmale Straße und es ist nicht nachvollziehbar, dass man dem Bauherrn des Wohnblocks zugesteht, hier unmittelbar, an die Saaldorfer Straße, 15 Auto-Stellplätze zu genehmigen.

Durch dieses Vorhaben, sind den Anliegern und Besuchern der Saaldorfer Straße 2 bis 20, nordseitig sämtliche Parkmöglichkeiten genommen!

5. Bauhöhe und Flachdach

Der Bau gleicht einer Seilbahnstation und ist deshalb nur so geplant, damit man nicht 12, sondern 18 Eigentumswohnungen mit Gewinn, verkaufen kann! Dies ist eine Massenbebauung und für unser Umfeld eine unnötige Verdichtung mit Menschen und Verkehr!

Bedenkt man, dass in der Stadt Salzburg 3500 Wohnungen leer stehen und die Salzburger Wohnbau bei uns in Freilassing Grundstücke aufkauft um Eigentumswohnungen an den Mann zu bringen, muss man sich schon die Frage stellen, ob wir uns noch mehr zur Schlafstadt von Salzburg entwickeln wollen!

An der Saaldorfer- und der Wasserburger Straße stehen zu 100 Prozent Häuser mit Satteldächer, auch Kniestock und Dächer, die eine Neigung von 10 Grad aufweisen! In ganz Brodhausen findet man kein Haus, so wie es hier geplant wird. Es entsteht für die betroffenen Häuser ein „Monster“ mit einer Länge von 49 x 10 Metern, eine Wand, die man den jetzigen Bewohnern nur so einfach vor die Nase setzt!

Herr Drechsler, es gäbe hier bestimmt noch einige Kritik und Einwände, aber belassen wir es erst einmal bei den 5 angeführten Punkten

Mit freundlichen Grüßen
Hans-Joachim Barth

Stellungnahme der Verwaltung:

Trotz zu erwartender Verkehrszunahme bleibt der Charakter einer Wohnstraße erhalten. (Schreiben Süßmuth vom 13.02.2017)

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Der Hinweis des Verkehrsplaners wird umgesetzt. Die Tiefgaragenabfahrt wird nach Westen verlegt.

Zu Punkt 3 Bedenken gegen den Lärmschutz.

Eine Lärmzunahme für die Reihenhäuser wird nicht erwartet.

Die Höhenentwicklung richtet sich an der Bebauung entlang der Wasserburger Straße östlich und westlich des geplanten Neubaus und stellt einen geplanten Lückenschluss dar.

Zu Punkt 4 Stellplätze.

Der Bauherr wird die lt. Stellplatzgutachten (mahl.gebhard.konzepte vom 07.08.2015 notwendigen 15 Stellplätze schaffen.

Einen rechtlichen Anspruch auf öffentliche Stellplätze gibt es nicht.

Gemäß Gutachten des Büros mahl.gebhard.konzepte vom 07.08.2015 unter Punkt 3e wurde die reale Nutzung im Wohngebäude untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass „im Wohngebiet kein Mangel an Stellplätzen zu herrschen scheint, da auf beiden Gemeinschaftsgaragenplätzen Leerstand zu verzeichnen ist und nur ein Teil der Mieter, Anwohner dieses Gebietes sind. Nur zwei der Garageneigentümer haben zusätzlich eine Garage gemietet, wovon man auf den Besitz eines Zweitwagens schließen könnte, wobei zu bedenken ist, dass einige Garagen nur als Abstellraum genutzt werden.

Effektiv geparkt wird besonders vor den Häusern entlang je einer Straßenseite, als 3 Längsparker am Flur-Stück Nr. 1537/44 gegenüber den Garagen und 3 Senkrechtparker auf dem Wendehammer. Entlang der Saaldorfstraße ist Platz für etwa 35 Autos, der jedoch bei weitem nicht ausgenutzt wird. Die Straße ist unterteilt in eine Fahrbahn von 5,50 m und eine „Mehrzweckfläche“ von 2,0 m Breite. Diese Mehrzweckfläche wird zum Längsparken genutzt, da auf der Straße kaum Verkehr herrscht, kann der Fußverkehr ohne weiteres auf der Fahrbahn stattfinden. Zurzeit der Untersuchung standen 6 Autos auf der Mehrzweckfläche“.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Zu Punkt 5 Bauhöhe und Flachdach.

Es wird kein Flachdach erstellt. Siehe Pkt. 3.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Baulücken stellen ein erhebliches Stadtentwicklungspotenzial dar. Mit Maßnahmen der Nachverdichtung kann sich die Stadtgestaltung wesentlich verbessern, als mit dem kleinteiligen Eingreifen in innerstädtische Strukturen. Bausünden, wie umgestaltete Garagenhöfe, korrigieren lassen und somit das Wohnumfeld sich deutlich verbessern.

Die vorhandene Infrastruktur wie Straßen und Wege, Fernwärme, Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt. Neuinvestitionen sind nicht notwendig. In vielen Nachverdichtungsgebieten ist ein komplettes Angebot sozialer Infrastruktur mit Kindergärten, Nahversorgung etc. vorhanden. Kostenträchtige Neuinvestitionen im Außenbereich entfallen dadurch. Dies hat wiederum den Vorteil, dass ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch, abgedeckt werden kann. Die vorhandene Bauhöhe entspricht der Höhenentwicklung entlang der Wasserburger Straße und fügt sich demnach in die vorhandene Bebauung ein.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Interessengemeinschaft; Saaldorfer Straße, Schreiben vom 12.12.2016

Einspruch

Sehr geehrter Herr Drechsler,

in der Dienstszeitung vom 8.11.2016 des Freilassinger Anzeigers wurde erstmals öffentlich bekanntgegeben, dass durch das Planungsbüro Roland Richter, ein Wohnblock mit einer Länge von ca. 49 und einer von uns geschätzten Höhe von ca. 10,5 Metern, an der der Nordseite der Saaldorfer Straße entstehen soll.

Da von der Salzstraße bis Saaldorfer Straße 20 ein Gefälle von ca. gut 50 bis 70 cm vorhanden ist, käme nochmals dies auf die Höhe von 10 Metern in Anrechnung.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Den Anwohnern wird einfach so, eine Wand mit 49 x 10,5 m vor die Nase gesetzt!
Die Grundstücksbreite beträgt ca. 25 m, wobei die Breite des Wohnblocks mit 12 bis 15 m nicht mehr viel Grund zu unseren Häusern hergibt.

Das größte Übel ist jedoch die Höhe des geplanten Wohnblocks!

An der Saaldorfer- und Wasserburger Straße, sowie in ganz Brodhausen, stehen ca. 95 Prozent einstöckige Häuser. Man würde also einen Riesen mitten zwischen diesen einstöckigen Häusern setzen!

Schon das Hörl-Haus, Wasserb. Str. 29, hat man um 1 Meter höher bauen lassen, um so unter dem Dach noch Wohnungen vermarkten zu können.

Die Salzburger Wohnbau (ist ein vom österreichischen Staat gefördertes Unternehmen) hat dieses Grundstück gekauft, um 18 Eigentumswohnungen zu schaffen. Es liegt also auf der Hand, wem die Salzburger Wohnbau, ihre Wohnungen verkauft! Durch solche Vorgänge werden wir Freilassinger immer mehr zum Vorort und zur Schlafstadt von Salzburg und dann wollen wir uns noch über die Überflieger beschweren!

Da man eine Ein- und Ausfahrt auf die Wasserburger Straße nicht genehmigt hat, wird die schmale Saaldorfer Straße auf das höchste strapaziert. Wird die Tiefgarage von der Westseite des Wohnblocks angefahren, entfallen unnötige Fahrten zwischen den Häusern, Saaldorfer Straße 6 bis 20.

Nun zu den Stellflächen des Grundstücksbesitzers.

Laut Bebauungsplan sollen dies 15 Flächen an der Südseite der Saaldorfer Straße, in ganzer Länge genutzt werden! Dadurch werden in diesem Bereich, die Parkmöglichkeiten der Anwohner, die diese Straße zu 90 Prozent mitbezahlt haben, ausgeschlossen!

So wie die Stellflächen beim Hörl-Haus durch eine einzige Zufahrt erreicht werden können, so muss dies auch bei dem jetzigen Bauvorhaben geregelt sein.

Herr Drechsler, wir sprechen uns für eine einstöckige Bebauung aus. Eine Seilbahnstation wollen wir hier nicht haben! Eine Frage noch zum Schluss: Warum kann man nicht das Hörl-Haus als Vorbild nehmen und diese Baulücke so schließen?

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Hans-Joachim-Barth

Unterschriftenliste (20)

Norbert Sterz und Christine	Saaldorfer Straße 2
Barbara Strübing und Krämer Christoph	Saaldorfer Straße 4
Reinhold Semma	Saaldorfer Straße 6
Martina Loosbichler und Höglauer Stefan	Saaldorfer Straße 8
Maria Schneider	Saaldorfer Straße 10
Günther Lang	Saaldorfer Straße 12
Arno Hamberger und Margit	Saaldorfer Straße 14
Bianca Stolle und Detlev	Saaldorfer Straße 16
Angela Barth und Hans-Joachim	Saaldorfer Straße 18

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Sven Wiedemann und Johanna	Saaldorfer Straße 20
Sonntag Vladimir und Fenja	Saaldorfer Straße 1
Seufert Marianne	Saaldorfer Straße 3
Köstenberger Siegfried und Maria	Saaldorfer Straße 5
Meißner Josef und Rosi	Saaldorfer Straße 7
Reindl Florian und Birgit	Saaldorfer Straße 9
Schullern Johann und Anneliese	Saaldorfer Straße 13
Zimmer Petra	Wasserburger Straße 28
Nitsche Theresa	Wasserburger Straße 30
Hirschhofer Richard und Inge	Wasserburger Straße 32
Konrad Gunter und Rosemarie	Wasserburger Straße 34

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Tiefgaragenabfahrt wird nach Westen verlegt, STN Süßmuth.

An den Erschließungsbeiträgen wurden sämtl. Anlieger entsprechend (der rechtlichen Vorgaben) beteiligt.

In den übrigen Punkten wird auf die Stellungnahme zu den Punkten von Herrn Hans-Joachim Barth verwiesen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Die Planung wird wie oben beschrieben geändert.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Martina Loosbichler/Stefan Höglauer, Saaldorfer Straße 8, Schreiben vom 16.12.2016

Sehr geehrter Herr Drechsler,
wir schließen uns dem Schreiben von Herrn Barth vom 12.12.2016 an, möchten dieses jedoch – als direkt betroffene Familien – noch ergänzen.
Wir weisen darauf hin, dass die Sicherheit der Kinder durch den neuen Wohnkomplex und das damit erhöhte Verkehrsaufkommen massiv gefährdet wird. In den Anwesen Saaldorfer Straße 2, 4 und 8 wohnen insgesamt sieben (Klein)Kinder und Jugendliche im Alter von 2 bis 13 Jahren.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Viele Autofahrer halten sich leider jetzt schon nicht an die in diesem Bereich geltende Geschwindigkeitsbeschränkung.

Aus diesem Grund plädieren wir für eine Einbahnstraßenregelung, so dass von der Salzstraße kommend nur noch auf Höhe der Wertstoffinsel in die Saaldorfer Straße eingebogen werden darf. Jedoch nicht auf Höhe der Hausnummer 47. Hier wäre nur noch die Ausfahrt möglich.

Dies hätte einerseits den Vorteil, dass die Gefahr für die Kinder minimiert wird, da nur von einer Seite andere Verkehrsteilnehmer kommen. Unseres Erachtens ist dies auch in Hinblick darauf wichtig, dass erfahrungsgemäß nie alle Tiefgaragenstellplatzbesitzer ihre Fahrzeuge in die Garage fahren, sondern am Straßenrand parken. Dadurch ist die Sicht auf den Verkehr vor allem für jüngere Verkehrsteilnehmer erheblich eingeschränkt. Würde die Zufahrt durch die Einbahnstraße beschränkt, müssten sie sich beim Blick auf die Straße nur auf eine Seite konzentrieren.

Dies käme auch allen anderen Anwohnern der Saaldorfer Straße, vor allem allen Kindern und älteren Bewohnern der Siedlung zu Gute. Außerdem würde durch diese Regelung die Verkehrsbelastung auf die komplette Saaldorfer Straße verteilt werden, so dass sich auch die Lärmbelästigung durch andere Verkehrsteilnehmer vor unseren Häusern verringern würde.

Eine weitere Möglichkeit die Geschwindigkeit vor den Häusern zu verringern wäre unserer Meinung nach der Bau von Bremsschwellen, so wie sie vor der Freilassinger Mittelschule in der Martin-Luther-Straße zu finden sind.

Wir bitten Sie unsere Anregungen bei der Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Martina Loosbichler, Stefan Höglauer

Christine und Norbert Sterz

Barbara Strübing, Christoph Krämer

Saaldorfer Straße 8

Saaldorfer Straße 2

Saaldorfer Straße 4

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verkehrsplaner Hr. Süßmuth hat hierzu u.a. Folgendes mitgeteilt:

Die geplante Wohnbebauung als Ersatz für die bestehenden Parkgaragen wird zwar neuen Verkehr generieren; dieser zusätzliche Verkehr in der Saaldorfer Straße entspricht aber dem Charakter der Wohnstraße.

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ist die Saaldorfer Straße eine reine Wohnstraße mit ausschließlich Erschließungsfunktion. Demzufolge wäre eine Verkehrsstärke bis maximal 400 Kfz pro Stunde zu vertreten. Dieser Wert wird sicherlich weder heute noch zukünftig erreicht.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Die Verkehrszunahme in der Saaldorfer Straße ist ausschließlich Ziel- und Quellverkehr der angrenzenden Wohnbebauung. Die Ausweisung einer Einbahnstraße ist nicht notwendig – bzw. sogar kontraproduktiv für den südlichen Abschnitt (durch entstehenden Mehrverkehr).

Seitens des Gremiums wird kritisiert, dass aufgrund der dichten Bebauung außerhalb des Hauses kaum Aufenthaltsfläche für die Bewohner zur Verfügung stehe.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz, welcher als Aufenthaltsort genutzt werden kann, vorhanden ist. Außerdem ist in der näheren Umgebung genügend Grünfläche vorhanden.

Auf die Frage nach einer Ausgleichsfläche, folgt die Antwort, dass eine solche für dieses Vorhaben nicht notwendig sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierung von Oberbayern
- Bayernwerk AG
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Landratsamt Berchtesgadener Land (BGL) – Fachbereich 31 – z.H. Frau Haupt
- Landratsamt BGL – Fachbereich 32 Umwelt –
- Brandschutzdienststelle
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG/ Energie Südbayern GmbH (ESB)
- Vermessungsamt Freilassing
- Stadtwerke Freilassing

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 16.11.2016 bis 19.12.2016 gingen folgende Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren:

ESB Engerie Südbayern, Schreiben vom 19.12.2016

Keine Äußerung

Erster Bürgermeister Flatscher verlässt um 16:45 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Zweiter Bürgermeister Schacherbauer übernimmt vorübergehend die Sitzungsleitung.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**Brandschutzdienststelle Bad Reichenhall Josef Kaltner, Kreisbrandrat,
Schreiben vom 19.11.2016**

Keine Äußerung

Empfehlung: Bei der weiterführenden Planung (Eingabeplanung) sind die Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Ebene der Genehmigungsplanung sind die Flächen der Feuerwehr zu beachten.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA **8 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

Staatliches Bauamt Traunstein, Stellungnahme vom 23.11.2016

Einwendungen:

Die Baugrenzen müssen in Abstand von der Grundstücksgrenze des Geh- und Radweges von mind. 1,50 aufweisen, dies ist im Bebauungsplan entsprechend zu bemaßen.

Eine Zufahrt bzw. ein Zugang auf den Geh- und Radweg auf die Wasserburger Straße darf nicht erfolgen.

Hinweise:

Der Geh- und Radweg befindet sich in der Baulast und Verkehrssicherungspflicht der Stadt.

Durch den Wegfall der Garagenanlagen muss die neue Anzahl der Stellplätze und Tiefgaragenplätze für die Nachbargebäude und das eigentliche Vorhaben gesichert sein.

Ein Parken im Einmündungsbereich der Salzstraße und insbesondere auf der Wasserburger Straße darf nicht entstehen.

Sonstige fachl. Informationen:

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Ev. Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien – VlärmSchR 97)

MfG Bacher

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwendungen werden aufgenommen. Im Rahmen der Hochbauplanung sind diese bereits berücksichtigt.

Die Bemaßung wird aufgenommen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Eine Zufahrt bzw. Zugang von Seiten der Wasserburger Straße wird nicht erfolgen und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Gemäß der Stellplatzstudie Saaldorfer Straße vom 07.08.2015 des Büros mahl.gebhard.konzepte sind 15 Stellplätze zusätzlich erforderlich – siehe textl. Festsetzung unter Punkt 4.0 des Bebauungsplanes.

Ein Parken im Einmündungsbereich der Salzstraße und auf der Wasserburger Straße ist nicht zu erwarten.

Die Anmerkungen zum Lärmschutz werden beachtet.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Bayernwerk, Schreiben vom 24.11.2016

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Überbauung der bestehenden Versorgungsanlagen lt. Planung werden die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich sein.

Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist. Wir bitten Sie den zeitlichen Rahmen dieser Bautätigkeit einen entsprechenden Vorlauf zu ermöglichen

MfG i.V. Rolf Stibler, i.a. Bernhard Mayrhofer

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Erneuerung der Transformatorenstation und das Verlegen zusätzlicher Kabel wird erforderlich sein. Das Verlegen der Transformationsstation ist zu beachten. Hierfür wird ein Grundstück zwischen 18 bis 35 m² zu sichern sein.

Eine mögliche Verlegung ist mit den 3 Vertragspartnern Stadt, Bayernwerk, Bauherr zu regeln (Situierung und Besitzverhältnisse sind zu regeln).

Erster Bürgermeister Flatscher kehrt um 16:48 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beauftragt die Verwaltung die Eigentumsverhältnisse entsprechend mit dem Bauherrn und dem Bayernwerk zu regeln.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 24.11.2016

Planung:

Die Stadt Freilassing beabsichtigt auf dem derzeit mit einer Garagenanlage bebauten Grundstück Fl.Nr. 1537/40 der Gemarkung Freilassing, südlich der Staatsstraße 2104, ein dreigeschossiges Wohngebäude mit ca. 50 m Länge zu errichten. Dieses soll der Deckung des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum dienen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,25 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung:

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Ob die im vorliegenden Bauleitplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes aufgrund der Lage des geplanten Wohngebäudes an der Staatsstraße 2104 ausreichend

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Rechnung zu tragen, ist in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) Ar. 6. Abs. 2 Nr. 7)

MfG Christine Rothut

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes erfolgt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA **9 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

Telekom, Schreiben vom 14.11.2016

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die möglicherweise wegen der geplanten Baumaßnahmen verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit uns abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 2 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

MfG Marianne Hofmann

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Punkte werden berücksichtigt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Landratsamt BGL, Schreiben vom 12.12.2016

Sonstige fachliche Informationen:

AB 321 Immissionsschutz

Es sollen die derzeit auf Fl.-Nr. 1537/40 vorhandenen 3 Garagengebäude rückgebaut und einer höherwertigen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden. Geplant ist ein 3-geschossiges Gebäude mit einer Länge von rd. 49 m samt Tiefgarage.

Die bestehenden Garagengebäude werden von verschiedenen Eigentümern aus dem Umland genutzt, weshalb in der Tiefgarage neben den für die Bebauung notwendigen noch zusätzliche 15 Stellplätze geschaffen werden. Von den Emissionen der Tiefgaragenrampe im östlichen Planungsgebiet mit Zu-/Abfahrt über die Saaldorfer Straße sind vor allem die direkt gegenüberliegenden Wohnhäuser auf den Fl.-Nrn. 1537/11 und 1537/10 betroffen. Die Zufahrtssituation zur Tiefgarage (Bewohner und zusätzliche 15 Stellplätze für Externe) sollte daher im Rahmen des Bebauungsplans genauer betrachtet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Zufahrtsrampen möglichst nicht gegenüber schutzbedürftigen Gebäuden anzuordnen sind. Lässt sich das nicht vermeiden, soll die Einhausung der Rampen, d.h. der Wände und Decke, auf der Innenseite hochabsorbierend verkleidet werden. Die Ausführung der Zufahrtsrampen ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen (insbesondere Garagentor und Regenrinne).

Auf das Planungsgebiet wirken im Weiteren insbesondere der Straßenverkehrslärm der direkt nördlich vorbeiführenden Wasserburger Straße (St21004) sowie der direkt westlich gelegenen Salzstraße ein. Nach einer überschlägigen Berechnung unter Zugrundelegung der vorliegenden Verkehrsdaten werden durch den Verkehrslärm der Wasserburger Straße bzw. der Salzstrasse sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jeweils für ein WA um bis zu rd. 14 dB(A) bzw. 10 dB(A) überschritten. Dies betrifft insbesondere

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

die Nordseite aber auch die Ost- und Westseite der geplanten Baugrenze.

In der Plandarstellung wurden die zur Wasserburger bzw. Salzstraße zugewandte West- bzw. Nordseite entsprechend gekennzeichnet und festgesetzt, dass entweder neue Immissionsorte nach DIN 4109 (Wohnräume) auszuschließen sind (strenge Grundrissorientierung) oder alternativ baulich-technische Maßnahmen wie bspw. verglaste Loggien, Prallscheiben etc. vorzusehen sind.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Die Ostseite wurde bisher noch nicht entsprechend gekennzeichnet. Unklar ist hinsichtlich der Festsetzungen im Bebauungsplan auch die Ausführung, dass andernfalls die Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Diese Vorgabe erfolgt i.d.R. im Zusammenhang mit einer entsprechenden Schalldämmung der Außenbauteile wie bspw. dem Einbau von ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern.

Weiter weisen wir darauf hin, dass an der Nordseite nach der überschlägigen Berechnung mit Werten von bis zu 59 dB(A) nachts sogar potentiell gesundheitsbeeinträchtigende Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungskriterien durch die Einwirkungen vom Straßenverkehrslärm der Wasserburger Straße vorliegen können.

Die genannten Belange sollten im Rahmen des Bebauungsplans in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Lärmsituation im Rahmen der Zufahrt zur Tiefgarage

Im Bereich der Realisierung der Tiefgarage ist zu beachten, dass die Einhausungen, bzw. besonders das Garagentor und die Regenrinne mit lärmindernden Materialien auszuführen sind.

Unter Punkt 5.1 in der Begründung wird folgende Formulierung aufgenommen:

Die TG Abfahrt wird hochlärmabsorbierend an der Innenseite sowie die Zufahrtsrampen, hier insbesondere das Garagentor und die Regenrinne, entsprechend ausgeführt.

Straßenverkehrslärm

Eine überschlägige Berechnung ergab, dass die Lärmwertemissionsgrenzwerte überschritten werden

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Im Bebauungsplan ist bereits unter Punkt 7 die entsprechende Grundrissorientierung der Räume und ggf. zusätzliche baulich-technische Maßnahmen geregelt.

Dies wurde bei der Planung des Gebäudes bereits berücksichtigt, sodass in diesem Bereich keine Aufenthaltsräume angebracht wurden, die eine direkte Verbindung (Fenster) zur Wasserburger Straße haben.

Im Bereich der West- und Nordseite des Flur-Stück 1537/40 wurden im Rahmen der planlichen Festsetzungen Bereiche der Fassade mit erhöhten Schallschutzanforderungen berücksichtigt.

Hier wird gemäß Schreiben der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes BGL vom 12.12.2016 auch die Ostseite des Gebäudes mit aufgenommen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

FB 31 Bauen und Planungsrecht

1. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten; zur Klarstellung der Entwicklung empfiehlt es sich regelmäßig, der Begründung einen Auszug aus dem wirksamen FNP beizufügen.
2. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines 50 m langen Wohngebäudes zu schaffen. In ihrem Anschreiben vom 14.11.2016 hat sie eine geplante Länge von ca. 49 m erwähnt, in der Begründung ist hingegen als Planungsziel eine Gesamtlänge von 58 m genannt. Dieser Widerspruch bedarf der Klarstellung. Sofern hier eine Lärmschutzbebauung in Form einer Riegelbebauung zwingend erforderlich ist, soll die Bauweise und Baukörperlänge verbindlich festgesetzt werden. In Abhängigkeit von der künftigen Gebäudelänge ist ggf. eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO in Betracht zu ziehen. Außerdem sollte klargestellt werden, ob als Bauform eine Reihenhausbebauung oder ein Mehrfamilienhauskomplex geplant ist. Das Baufenster soll vermaßt werden.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird der Begründung beigelegt.

Die Länge des Gebäudes wird korrigiert auf max. 50 m (im Plan). Ausgenommen sind hier Vorsprünge im Erdgeschoss an der West- und Ostseite mit maximal 1,50 m Tiefe und auf einer maximalen Gesamtlänge von 5,80 m. Ferner wird festgelegt, dass ein Mehrfamilienhauskomplex geplant ist. Die Baufenster werden vermasst.

In der Begründung wird aufgenommen, dass derzeit beabsichtigt ist, auf der Flurstück Nr. 1537/40 eine durchgehende Bebauung von über 50 m Gesamtlänge zu erstellen. Derzeit ist dies geplant als ein Mehrfamilienhaus.

Die Punkte des Landratsamtes sind aufzunehmen:

- Gesamtlänge max.50 m wird verbindlich festgesetzt
- Bauweise wird dargestellt (abweichende Bauweise mit max. 50 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Es wird ein Mehrfamilienhauskomplex errichtet

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

3. Der Entwurf setzt für das Baugebiet als Nutzungsmaß eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und eine WH von 9,70 m fest. Festsetzungen zum Nutzungsmaß sind in der Begründung regelmäßig städtebaulich zu rechtfertigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme wird entsprochen und die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

4. Die in 1.0 der textlichen Festsetzungen beabsichtigte Regelung, dass wasserdurchlässige Beläge bei der GRZ-Ermittlung generell nicht mitzurechnen seien, ist mangels Ermächtigung unzulässig.

Stellungnahme der Verwaltung

Die unter Punkt 1.0 der textlichen Festsetzungen beabsichtigte Regelung zu wasserdurchlässigen Belägen wird gestrichen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

5. In 2.0 der textlichen Festsetzungen zur AF-Regelung ist nach „Art. 6“ der Wortlaut „...Abs. 5 Satz 1 ...“ zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die textliche Festsetzung unter Punkt 2.0 ist gemäß Artikel 6 BayBO der Abstandsflächenregelung der Wortlaut „...Abs. 5 Satz 1“ inbegriffen. Durch die Aufnahme „...Abs. 5 Satz 1“ ist grundsätzlich die volle Höhe bei den Abstandsflächen zu berücksichtigen ohne die Möglichkeit das 16m Privileg gemäß Artikel 6 Abs. 6 BayBO anzuwenden. Die Anwendung der Abstandsflächen soll jedoch gemäß BayBO, entsprechend dem Artikel 6 BayBO erfolgen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

6. In 3.0 der textlichen Festsetzungen ist beabsichtigt, als mögliche Dachform u.a. ein Satteldach allerdings mit einer Neigung von max. 10° zuzulassen. Hierzu ist anzumerken, dass diese Dachform mit einer ortsüblichen Dachkonstruktion bzw. -deckung kaum umsetzbar sein dürfte. Eine Prüfung dieser Regelung wird angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen eines Bauleitverfahrens können Regelungen getroffen werden, die einen modernen Baustil zulassen. Solange in den Festsetzungen keine Regelungen getroffen werden, die eine technische Realisierung verhindern, ist dies rechtlich zulässig (siehe Pkt. 3.0 der Festsetzungen des Bebauungsplanes).

Die Formulierung Satteldach wird gestrichen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Die Straßenbegrenzungslinie bildet die Rechtsgrundlage für bodenordnende Maßnahmen zugunsten der Verkehrsfläche und ist zugleich als Abgrenzung des Baulands räumliche Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung. Sie ist mit Maßangaben (Breite der Verkehrsfläche in Dezimetern) zu versehen. In der Begründung ist die gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan veränderte Straßenraumgestaltung zu erläutern.

Stellungnahme der Verwaltung

Unter Punkt 5.4 wird folgende Begründung aufgenommen:

Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ wurde im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Bebauungsplanes dieser mit Geh- und Radweg sowie öffentlichen Grünflächen überplant. Da die Ausführung im Rahmen des Ausbaus der Wasserburger Straße anderweitig erfolgte, wird im Rahmen der 15. Änderung dieses wieder den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

8. Der Entwurf setzt eine öffentliche Grünfläche fest. Für diese Grünfläche ist die konkrete Zweckbestimmung anzugeben und die Zielsetzung städtebaulich zu begründen. Die Nutzung „Wertstoffinsel“ dürfte mit dem Ziel „Grünfläche“ nur bedingt vereinbar sein. Um Prüfung wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Begriff „Wertstoffinsel“ wird durch den Begriff „Fläche für Abfallentsorgung / Wertstoffinsel“ berichtigt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

9. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung als Anhang angekündigte Parkplatzstudie den Unterlagen nicht beiliegt und somit auch nicht Gegenstand dieser Stellungnahme ist. Die Studie ist den Auslegungsunterlagen beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen
Gruber

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellplatzstudie Büro mahl Gebhard vom 7.8.2015 wird als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 13.12.2016 (als Auszug zu den Punkten zu denen Stellung genommen wurde)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Landratsamt erhält einen Abdruck der Stellungnahme. Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1. Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzgebietsbelange)

Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

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

4.1. Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1. Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

4.1.2. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

4.2. Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1. Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden.
Flussaufsichtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.4. Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten.
Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität voraussichtlich weiter zunehmen.
Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen.
Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.3. Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG)

4.3.1. Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.

4.3.3. Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten.

Wir bitten daher folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte

Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
- Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- Wir empfehlen gegebenenfalls Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung für die öffentlichen Flächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

4.3.4. Zusätzliche Hinweise

Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4. Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Hinweis:

Das Landratsamt Berchtesgadener Land,
Poststelle: poststelle@lra-bgl.de,
FB 31, Bauen und Planungsrecht: lisa.sauerwein@lra-bgl.de,
FB 32, Umwelt: martin.kroiss@lra-bgl.de,
FB41, Gesundheitswesen: gesundheitsamt@lra-bgl.de

erhalten Abdruck des Schreibens per eMail - mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls weitere Veranlassung.

Mit freundlichen Grüßen
Stemmer Baudirektor

Stellungnahme der Verwaltung:

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Folgende Formulierungen werden unter Punkt 10 in die textlichen Hinweise inhaltlich aufgenommen:

WASSERVERSORGUNG

Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung der Stadt.

ABWASSERBESEITIGUNG

Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der städtischen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen anzuwenden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflasterdecke auszuführen.

Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten. Werden ausnahmsweise in Tiefgaragen und zugehörigen Abfahrten undurchlässige Flächenbeläge verwendet, sind diese an Sickeranlagen anzuschließen. Hinsichtlich der Versickerung sind grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing,
Schreiben vom 16.12.2016**

hat weder Bedenken noch Anregungen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit der Begründung in der Fassung vom 05.09.2017 wurde auf Grundlage der im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a BauBG und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt.

Darüber hinaus hat sich die zu Grunde gelegte Hochbauplanung des Investors geringfügig geändert. Das entsprechende Konzept liegt in der Fassung vom 24.05.2017 vor (siehe Anlage 1 und 8).

Herr Schmitz stellt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.09.2017 (siehe Anlage 2) in den Grundzügen vor.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,42 (bisher 0,4), Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,78. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird dabei nicht überschritten. Diese Überschreitung wird festgesetzt, um bei der angestrebten verdichteten Bauweise und der durch die Stellplatzsatzung ermittelte Vorbelastung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen unterbringen zu können. Die oberirdischen Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die Auswirkungen der Bodenversiegelung zu minimieren. Zudem sind Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Dies dient der Kompensation gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung: GFZ 1,2
- Geänderte Gebäudelänge und Bauweise: Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen. Ausgenommen sind hier Vorsprünge im Erdgeschoss an der West- und Ostseite mit maximal 1,50 m Tiefe und auf einer maximalen Gesamtlänge von 5,80 m. Hieraus resultiert eine abweichende Bauweise (bisher offene Bauweise)
- Geänderte Gebäudehöhe: 10m (bisher 9,7m). Traufseitig gemessen. Pultdach 5°-10°.
- Tiefgaragenzufahrt und die oberirdischen Stellplätze an der Saaldorfer Straße
- Anordnung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing
- Erweiterte Unterbauung durch die Tiefgarage

Stadtratsmitglied Standl verlässt um 17:25 Uhr die Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Seitens des Gremiums wird ein Gespräch mit der Nachbarschaft angeregt, in dem das Projekt vorgestellt werden sollte.

Zudem wird einzeln die Meinung vertreten, dass die Schaffung von Wohnraum zwar eindeutig positiv sei, bei diesem Vorhaben aber die Eingriffe für die Anlieger zu massiv wären.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt den Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ in der Fassung vom 05.09.2017 zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

b) Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur 15. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ für den Bereich zwischen Wasserburger Straße und Saaldorfer Straße ist die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt:

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.09.2017 (siehe Anlage 2)
- Begründung in der Fassung vom 05.09.2017 (siehe Anlage 3)
- Stellplatzstudie Saaldorfer Straße mahl.gebhard.konzepte vom 07.08.2015 (siehe Anlage 4)
- Vermessungsplan vom 11.05.2017 (siehe Anlage 5)
- Verkehrliche Stellungnahme der Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr mbH vom 13.02.2017 (siehe Anlage 6)
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom Juni 2017 (siehe Anlage 7)

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 15. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in der Fassung vom 05.09.2017 durchzuführen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	1 Stimmen

5. **26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ für den Bereich zwischen Kehlsteinstraße und Reichenhaller Straße;**
Billigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Am 25.01.2016 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB beschlossen.

Da der 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu Grunde liegt, erfolgt die Aufstellung nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Grenzwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Dementsprechend kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans anzupassen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit einer festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000m² im beschleunigten Verfahren, gelten die

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung wurde das Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Frau Dipl.-Ing. (TU) Gabriele Schmid aus Teisendorf beauftragt.

Der Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ zwischen Kehlsteinstraße und Reichenhaller Straße umfasst die Flurstücke 1350/14, 1350/11, 1350/7, 1347/3, 1347/6, 1347/8, 1347/9, 1344, 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/3, 1344/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 1342/2, 1350/15 und 1350/13.

Ziel der Änderungsplanung ist es, den Bebauungsplan für den Bereich zwischen Kehlsteinstraße und Reichenhaller Straße hinsichtlich seiner Grundkonzeption zu überarbeiten, sodass einerseits die baurechtliche Grundlage für eine maßvolle, bestandsverträgliche Nachverdichtung geschaffen wird und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Immissionssituation erfolgen kann. Im Zusammenhang vor allem mit den bestehenden Verkehrslärmimmissionen aber auch den benachbarten Nutzungen ist eine Bebauung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes kaum sinnvoll möglich. Mit der Änderung soll deshalb die Grundlage für eine maßvolle, bestandsverträgliche Nachverdichtung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der gegebenen Immissionen ermöglicht werden.

In der Stadtratssitzung vom 24.10.2016 erfolgte die Billigung des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 06.09.2016 und der Beschluss zur Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes.

Am 13.02.2017 erfolgte im Bau- Umwelt- und Energieausschuss (BUEA) die Erörterung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Entsprechende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes wurden im BUEA beschlossen.

Auf Grund der Änderungen erhielt der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung die Fassung 13.02.2017.

Der BUEA beauftragte am 13.02.2017 die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 13.02.2017 durchzuführen. (siehe Anlage 5)

Folgend werden die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erörtert.

c) Billigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ mit Begründung in der Fassung vom 13.02.2017 sowie dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2017 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 15.03.2017 bis Montag, den 18.04.2017 im Rathaus öffentlich zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 15.03.2017 bis Montag, den 18.04.2017 gingen keine Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk AG
- Landratsamt Berchtesgadener Land (BGL) – Fachbereich 31 – z.H. Frau Haupt
- Landratsamt BGL – Fachbereich 32 Umwelt –
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG/ Energie Südbayern GmbH (ESB)
- Vermessungsamt Freilassing
- Stadtwerke

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 15.03.2017 bis Montag, den 18.04.2017 gingen folgende Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren:

Bayernwerk, Schreiben vom 16.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:
Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile (niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel) der Bayernwerk AG und für die Versorgung der geplanten Neubauten müssen neue Niederspannungskabel verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG/ Energie Südbayern GmbH (ESB) Schreiben vom 30.10.2017 (Tipfehler der ESB)

Keine Äußerung

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Deutsche Telekom, Schreiben vom 16.03.2017:

zu o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 07.12.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Landratsamt BGL, Schreiben vom 12.04.2017:

FB 31 Bauen und Planungsrecht

1. Die Ursprungssatzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist im Jahr 1972 in Kraft getreten. Demnach gilt für das Plangebiet zunächst noch die Bau NVO von 1968, die jedoch mittlerweile durch mehrere Neubekanntmachungen überholt ist. Folglich ist im Zuge der vorliegenden Aktualisierung des Bebauungsplans eine Neubewertung der Baugrundstücke auf der Grundlage der nun geltenden BauNVO von 1990 durchzuführen, die Satzung ist im Hinblick auf die BauNVO 1990 in der zuletzt geänderten Fassung vom 11.06.2013 zu überarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.: Die Satzung wurde entsprechend der geltenden BauNVO von 1990 (in der zuletzt geänderten Fassung von 11.06.2013) überarbeitet. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Neubewertung der Baugrundstücke auf Grundlage der geltenden BauNVO (Ermittlung der bestehenden Baudichte) durchgeführt. Der Stellungnahme des Landratsamtes wird somit entsprochen. Zur weiteren Klarstellung kann in der Begründung am Ende von Pkt. A.1. folgender Satz angefügt werden: „Die Satzung wird in die nun geltende BauNVO 1990 (in der zuletzt geänderten Fassung von 11.06.2013) übergeführt.“ Ferner kann in der Präambel zur BauNVO die Fassung ergänzt werden: „BauNVO 1990 (in der zuletzt geänderten Fassung von 11.06.2013).“

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA **8 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

2. Gemäß II. "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" des Satzungsentwurfs ist beabsichtigt zu regeln, dass für die Bauparzellen 3 und 3 a "Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen an jenen Gebäuden, die aufgrund bisheriger Rechtsgrundlage die Abstandsflächen unterschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden können" (siehe Nr. 1 Satz 2). Zwar können gemäß Art. 81 Abs. 6 BayBO örtliche Bauvorschriften über von Art. 6 abweichende Maße der AF-Teilen erlassen werden, jedoch nicht parzellenbezogen und nicht als Festsetzung in beabsichtigter Art und Weise. Dieser Abs. 6 ist kein geeignetes Instrumentarium, vorhandene baurechtswidrige Zustände zu heilen bzw. zu legalisieren. Für die beabsichtigte Regelung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage, der Satz 2 in der Fs. II Nr. 1 ist daher unzulässig und zu streichen. Dies bedeutet, innerhalb des

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Baugebiets sind die Abstandsflächen der BayBO im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen nach I. grundsätzlich anzuwenden, über Abweichungen kann verfahrensrechtlich nur im Einzelfall im Rahmen einer beantragten Abweichung nach Art. 63 BayBO bauaufsichtlich entschieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2. Die hinsichtlich der Verkürzung der Abstandsflächen getroffene Regelung wurde nahezu gleichlautend in einem anderen Baugebiet in Freilassung ebenso getroffen und vom Landratsamt nicht beanstandet. Offensichtlich gibt es inzwischen hierzu neue rechtliche Erkenntnisse. Da der bestehende Bebauungsplan dahingehend auch keine Festsetzungen enthält, entstehen den betroffenen Eigentümern bei Streichung der Festsetzung durch die Bebauungsplanänderung keine Nachteile im Verhältnis zum Ist-Zustand. Es wird daher empfohlen, den 2. Absatz in Pkt. II. 1. zu streichen. Dementsprechend sollte auch in der Planzeichnung der Hinweis auf verkürzte bestehende Abstandsflächen entfallen. Ebenso ist der Begründung der vorletzte Absatz in Pkt. 6.1. entsprechend neu zu formulieren.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Sonstige fachliche Informationen:

AB 321 Immissionsschutz

In Ergänzung zur letzten Stellungnahme kann nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen Nachfolgendes mitgeteilt werden. Die Anregungen bzw. Hinweise aus der letztmaligen Stellungnahme wurden offenbar berücksichtigt und teilweise in die aktuellen Unterlagen samt schalltechnischer Untersuchung eingearbeitet. Gegen die 26. Änderung des Bebauungsplanes "Engerach" der Stadt Freilassing bestehen weiterhin keine grundlegenden Einwände. Auch wenn die Sportanlagen wie in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt bereits bestehen und durch die antragsgegenständliche Änderungen des Bebauungsplans nicht wesentlich weiter eingeschränkt werden, ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ohne konkrete Berechnungen mit sämtlichen Lärmquellen der Sportanlagen (d.h. auch mit der Lautsprecheranlage) keine Aussage möglich ist, ob die diesbezüglichen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

schalltechnischen Richtwerte im Umgriff des Änderungsbereichs eingehalten werden können oder entsprechende Überschreitungen vorliegen, was jedoch für die Abwägung von Bedeutung sein kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Anregung der AB 321 Immissionsschutz wurde die schalltechnische Untersuchung ergänzt. Es wurde untersucht, mit welcher Immissionsbelastung in der kritischen Ruhezeit zu rechnen ist, wenn am Fußballplatz die Lautsprecheranlagen in Betrieb sind. Am 08.06.2017 wurde die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung im Bundesgesetzblatt, mit dem Inhalt, dass der Immissionsrichtwert für die mittägliche und abendliche Ruhezeit um 5 dB(A) erhöht wird, verkündet. Diese tritt drei Monate nach der Verkündung in Kraft (am 08.09.2017). Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (siehe Anlage 4) kann nach Inkrafttreten der geänderten 18. BImSchV der IRW für ein seltenes Ereignis (Veranstaltung gilt als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Kalenderjahres stattfindet) in der Ruhezeit ab der Baugrenze eingehalten werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

A) redaktionell Anregung: zur besseren Lesbarkeit und Einordnung der Planung empfiehlt es sich grundsätzlich, den in der Begründung beigefügten Auszug aus dem wirksamen FNP maßstabsgetreu im M 1:5000 abzubilden (z.B. als Beiblatt DIN A4, mit Eintrag Plangebiet).

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5000 eingefügt.

Die Größe des Auszugs erscheint als ausreichend. Aufgrund der Ortsrandlage ist das Baugebiet auch ohne besondere Kennzeichnung gut aufzufinden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

B) Beachtliche Hinweise: 1. Im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren eines Bebauungsplans sind die städtebaulichen Wechselbeziehungen mit angrenzenden Plangebiet zu prüfen und in der Begründung zu erläutern. Es empfiehlt sich regelmäßig, die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne nachrichtlich in der Planzeichnung abzubilden, vorzugsweise mit ihren wesentlichen Inhalten wie Baugrenzen, Art und Maß der baulichen Nutzungen, festgesetzte Verkehrsflächen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf das südlich gelegene Baugebiet „Reichenhaller Straße II“ wurde in der Begründung mehrfach eingegangen und es ist auch in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Eine Übernahme der relevanten Planinhalte des Gewerbegebietes als Hinweis ist nicht sinnvoll, da die derzeit laufende Bebauungsplanänderung für das Gewerbegebiet noch nicht rechtskräftig ist und sich daher im Laufe des Verfahrens noch Änderungen ergeben können. Der Einschrieb BPL Gewerbegebiet „Reichenhaller Straße II“ ist im Plan vermerkt. Ergänzend könnte noch, soweit im Planausschnitt sichtbar, der Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes als Hinweis aufgenommen werden. Ebenso sollte im Norden soweit im Planausschnitt gelegen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuhofham“ als Hinweis eingetragen und auch in der Begründung erwähnt werden. Da im Bereich des Sichtdreieckes bzw. am Beginn der Dachsteinstraße eine gewisse Überschneidung mit dem BPL „Reichenhaller Straße II“ gegeben ist, sollte vor den zeichnerischen Festsetzungen noch folgendes eingefügt werden: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Engerach“ überschneidet sich im Kreuzungsbereich Reichenhaller Straße /Dachsteinstraße teilweise mit dem Bebauungsplan „Reichenhaller Straße II“. Im Bereich der Überschneidung ersetzt die 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Reichenhaller Straße II mit Ausnahme der dort festgesetzten Sichtdreiecke“. Dies sollte ebenso in der Begründung aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA **8 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

2. Im Entwurf ist u.a. als Nutzungsmaß teilweise ein GRZ bis zu 0,65 als Obergrenze festgesetzt. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Obergrenze von 0,4 nicht überschritten werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO) Nur aus städtebaulichen Gründen darf diese überschritten werden, diese Gründe sind darzulegen. Sofern städtebauliche Gründe vorliegen, die eine Überschreitung rechtfertigen, muss die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (Abs. 2)

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2.: Die GRZ ist im Baugebiet mit 0,28 bzw. 0,32 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze von 0,40 wird somit sehr wohl eingehalten. Lediglich die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) war bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,50 bzw. 0,65 zulässig. Die hierfür gemäß § 19 BauNVO höchst zulässige GRZ von 0,8 ist somit ebenso eingehalten.

Alternativ zu den festgesetzten Überschreitungsgrenzen könnte auch analog der BauNVO ein Prozentwert verwendet werden. Aufgrund der Genehmigungssituation können im Rahmen der Bestandsaufnahme (siehe Anlage 3) die Parzellen 3 und 3a zusammengefasst als ein Baugrundstück betrachtet werden, woraus eine etwas geringere Überschreitung der GRZ als bisher angenommen resultiert. Es wird daher vorgeschlagen, die zulässige Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen im gesamten Baugebiet mit 80 % zu begrenzen. Dies kann durch eine entsprechende Neuformulierung der textlichen Festsetzung erfolgen. Die GRZ II in der Planzeichnung kann dann entfallen.

In der Begründung waren die bisher festgesetzten Werte ausführlich erläutert. Hinsichtlich der nun geänderten Festsetzungen ist jedoch eine Anpassung erforderlich.

In der Begründung könnte allerdings noch ergänzt werden, dass die festgesetzte Höhe der Überschreitung auch insofern gerechtfertigt ist, da im Baugebiet bisher die BauNVO 1968 galt, die diesbezüglich keine Einschränkungen vorsah. Die vorgesehene Überschreitung wird ferner durch die festgesetzte Einschränkung des Versiegelungsgrades kompensiert.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Stadtratsmitglied Pfeffer verlässt um 17:50 Uhr die Sitzung. Somit sind 7 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Beschluss:

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.
Die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird analog BauNVO in einem Prozentwert festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ soll im gesamten Geltungsbereich mit 80% festgesetzt werden. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

**JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen**

3. Laut Satzungspräambel wird die Ursprungssatzung mit den vorherigen Änderungen innerhalb des gewählten Geltungsbereichs durch diese Neufassung des Bebauungsplans künftig ersetzt, für das Plangebiet handelt es sich folglich um eine "Neuaufstellung", die Bezeichnung der Bebauungsplanung soll entsprechend geändert werden (Vorschlag: "Neuaufstellung des Bebauungsplans "Engerach" für den Bereich zwischen Reichenhaller Straße und Kehlsteinstraße"). Der neue Bebauungsplan sollte mit einer fortlaufenden Nummer versehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Von einer Neubenennung des Änderungsbereiches wird abgeraten, da es dadurch ohne Aufhebung der bisherigen Planung möglicherweise zu einer Überlagerung der Planungsgebiete und zu Verwechslungen kommen könnte. Es wird vorgeschlagen, es bei der 26. Änderung des Bebauungsplanes Engerach zu belassen und den Begriff „(Neufassung)“ in Klammer hinzuzufügen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

**JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen**

4. Das Planungserfordernis für den gewählten Geltungsbereich ist städtebaulich zu begründen, insb. soll erläutert werden, aus welchen sachgerechten Erwägungen für die Parzellen 1347/5, 1347/7, 1350/16 und 1352/8 keine Änderung bzw. städtebaurechtliche Neubewertung vorgenommen wird, obwohl gleichgelagerte

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

städtebauliche Belange auftreten können wie bspw. bauliche Verdichtung und Aktualisierung der BauNVO als Planungszeile, gemeinsame verkehrliche Erschließung über die Kehlsteinstraße (1347/5, 1347/7, 1350/16) oder Einflussbereich von Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Reichenhaller Straße (1352/8).

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 4: In der Begründung ist unter Pkt. A.3. Geltungsbereich die Abgrenzung des Änderungsbereiches bereits erläutert.

In Bezug auf den Bereich, für den keine Änderung erforderlich ist (Parz. 7 und 8), wäre noch die Parzelle 40 westlich der Dachsteinstraße hinzuzufügen.

Ferner sollte noch ergänzt werden, dass der bisher südlich der Bauparzelle 6 festgesetzte Weg, der nie errichtet wurde, entfallen soll und auch aus diesem Grund Parzelle 6 mit im Geltungsbereich aufgenommen ist. Die 26. Änderung beschränkt sich somit auf jenen Bereich, in dem unter dem Aspekt einer sinnvollen Nachverdichtung und zur Sicherung einer geordneten Struktur eine Neuordnung erforderlich ist.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis. Eine Planänderung wie oben beschrieben wird veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters sind wie bisher die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 nicht zulässig. Um einen gewissen Spielraum zur Situierung der Baukörper zu schaffen, werden die Baugrenzen grundstücksübergreifend mit einem Abstand zur Straße mit einheitlich 3m festgesetzt. Um wegen der Schallimmissionen ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Reichenhaller Straße zu vermeiden, wird dort ein Mindestabstand der Gebäude von 7m bzw. im Süden mit 12m entsprechend der bisherigen Regelung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Baubestand und der vorgesehenen Nachverdichtung mit einer GRZ I von 0,32 im nördlichen Teil und 0,28 im südlichen Teil festgesetzt.

Auf Grund der vorhandenen Grundstückszuschnitte - und der damit verbundenen teils längeren Zufahrten - sowie dem Bedarf an Garagen und Stellplätzen im Zusammenhang mit der angestrebten Nachverdichtung, ist eine Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. bis zu 80% zulässig. Dies entspricht im nördlichen Teil einer GRZ II von 0,576 und im südlichen Teil einer GRZ II von 0,504.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Diese Höhe der Überschreitung ist vertretbar, da durch die festgesetzte Begrenzung des Versiegelungsgrades (Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Zufahrten und Stellplätzen) eine Kompensation erfolgt. Ferner ist zu bedenken, dass die bisher im Baugebiet geltende BauNVO 1968 diesbezüglich keine Einschränkungen kannte.

Zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener Bauweise zugelassen. Anstatt der bisher zulässigen 2 Wohneinheiten pro Gebäude soll die Anzahl der Wohnungen nun auf eine Wohneinheit pro 200 m² Grundstücksfläche beschränkt werden, wobei zusätzlich noch Obergrenzen für die einzelnen Hausformen festgesetzt sind (1 WE pro Haus in der Gruppe, 2 WE pro Doppelhaushälfte und 4 WE pro Wohngebäude, wobei aneinandergereihte Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln sind). Die Neufestsetzung der Anzahl der Wohneinheiten dient der besseren Ausnutzung der Grundstücke und soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglichen. Eine Beschränkung ist städtebaulich allerdings auch erforderlich um eine Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur durch den fließenden und ruhenden Verkehr zu vermeiden.

Die bisherigen Festsetzungen sahen im Baugebiet zwingend zwei Vollgeschosse vor. Da dies nicht überall gegeben ist, soll in Übereinstimmung mit dem Baubestand die Geschossanzahl nun mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Die seitliche Wandhöhe wird in Abstimmung auf die zulässigen 2 Vollgeschosse mit 6,3 m, gemessen ab dem fertigen Erdgeschoßfußboden, begrenzt.

Die bestehende gute Durchgrünung des Gebietes soll durch ein Pflanzgebot von je einem standortheimischen Laub- od. Obstbaum je 300 m² Grundstücksfläche sichergestellt bleiben.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sind neu zu errichtende Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert. In der DIN 18005 sind für die schutzbedürftigen Nutzungen Orientierungswerte genannt, deren Einhaltung oder Unterschreitung empfohlen wird, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für die Berechnung und Beurteilung von Sportanlagen wird die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) und für

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Gewerbeanlagen die „Technisches Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) herangezogen.

C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH aus Freising wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung liegt mit Fassungsdatum 07.09.2017 vor. Im Rahmen der Untersuchung wurden die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr, der Sportanlage und der gewerblichen Anlagen berechnet und beurteilt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm und für Sportanlagen in der Ruhezeit überschritten wird. Durch die benachbarten Gewerbebetriebe ist mit keinen Überschreitungen zu rechnen. Die Sportveranstaltungen in der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen finden nur selten statt (weniger als 18 Kalendertage im Jahr und an nicht zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden), der dafür zulässige Immissionsrichtwert der novellierten 18.BImSchV wird (auch unter Berücksichtigung der Lautsprecherdurchsagen) eingehalten.

Die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr liegt hingegen bei bis zu 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts, der ORWDIN18005 wird tagsüber um 13 dB(A) und nachts um 14 dB(A) überschritten. Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt und aktive Schallschutzmaßnahmen im notwendigen Umfang nicht umgesetzt werden können, werden zum Schutz der Innenräume bauliche Schallschutzmaßnahmen und die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109:2016-07 Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Ebenso werden Festsetzungen hinsichtlich der Außenwohnbereiche getroffen.

Da insbesondere im südwestlichen Bereich das Gelände deutlich tiefer liegt als die öffentlichen Verkehrsflächen, ist davon auszugehen, dass im Falle einer Neubebauung Geländeauffüllungen erfolgen werden. Für die Bebauungsplanänderung wurde daher ein Geländeaufmaß gemacht und die bestehenden Höhen dargestellt. Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens der einzelnen Gebäude sowie die erforderliche Geländeauffüllung sind entsprechend geregelt. Ausgenommen von der Pflicht der Geländeauffüllung bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante sind lediglich Parzelle 1 und 3, da hier das derzeitige Gelände deutlich tiefer liegt und dies hinsichtlich des Baubestandes sowie auch im Falle eines weiteren profilgleichen Anbaues zulässig sein soll. Im Zusammenhang mit der zulässigen bzw. erforderlichen Geländeanpassung ist auch festgesetzt, dass bei Geländeänderung als unterer Bezugspunkt für die Abstandsfläche die neue Geländeoberfläche heranzuziehen ist.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Aufgrund der oben beschlossenen Planänderungen erhält der Plan mit der Begründung das Fassungsdatum 07.09.2017

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.09.2017 zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

b) Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.09.2017 (siehe Anlage 1) wurde auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf nach einer Änderung oder Ergänzung nach dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 oder 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen bzw. sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt:

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.09.2017 (siehe Anlage 1)
- Begründung in der Fassung vom 07.09.2017 (siehe Anlage 2)
- Bestandsaufnahme in der Fassung vom 07.09.2017 (siehe Anlage 3)
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 07.09.2017 (siehe Anlage 4)

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB zur 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in der Fassung vom 07.09.2017 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Seitens des Gremiums wird die Frage aufgeworfen, ob es notwendig ist alle Stellungnahmen (auch wenn keine Äußerung besteht) in der Sitzung vorzutragen bzw. ob es möglich wäre die Stellungnahmen etwas verkürzt vorzutragen. Zudem wird nachgefragt, ob solch ausführliche Beschlussvorlagen den Mitgliedern nicht schon mit der Ladung zur Verfügung gestellt werden könnten. Somit könnte der Sachverhalt in der Sitzung zusammengefasst werden.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass die angesprochenen Punkte zukünftig mit Einführung des Ratsinformationssystems nach Möglichkeit umgesetzt würden.

6. Bauantrag der Sparkasse Berchtesgadener Land zum Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 258, Münchener Straße 1

Sachvortrag:

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler.

Der südlich an das Bankgebäude anschließende Baustrakt, welcher bisher für Bekleidungseinzelhandel genutzt wurde, soll abgebrochen und durch einen geringfügig größeren Anbau ersetzt werden. Während das bisherige Gebäude neben dem Untergeschoss mit Tiefgarage nur aus Erd- und Dachgeschoss bestand, soll der Neubau 4-geschossig errichtet werden. Im Erdgeschoss ist eine Büronutzung geplant, im 1. und 2. Obergeschoss jeweils 4 Wohnungen und im 3. Obergeschoss, das als zurückversetztes Penthousegeschoss mit Flachdach ausgeführt werden soll, 2 Wohnungen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Stellungnahme der Verwaltung:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst.Nr. 258 an der Ecke Münchener-/Hauptstraße liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich damit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Ermittlung der näheren Umgebung ist festzustellen, dass in der Realität ein Mischgebiet vorhanden und dies im wirksamen Flächennutzungsplan auch so dargestellt ist.

Damit ist sowohl die geplante Büronutzung, als auch die beabsichtigte Errichtung von Wohnungen von der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig. Auch das Maß der baulichen Nutzung, die Kubatur und die überbaute Grundstücksfläche überschreiten nicht den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen. Das Vorhaben fügt sich somit nach Ansicht der Bauverwaltung hinsichtlich aller relevanten Gesichtspunkte in die Eigenart der Umgebung ein.

Insbesondere durch die Errichtung von acht Parkplätzen unmittelbar vor dem Neubau an der Hauptstraße und der Errichtung von weiteren acht Parkplätzen im Erdgeschoss des Gebäudes an dessen Rückseite (Westseite) werden die erforderlichen Stellplätze in ausreichender Zahl nachgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben, vor allem aufgrund der neu zu schaffenden acht Stellplätze im Eingangsbereich der Hauptstraße (Entree zur Fußgängerzone) nicht wünschenswert. Eine städtebaulich verträglichere Lösung konnte jedoch trotz mehrmaliger Gespräche mit der Bauherrschaft nicht gefunden werden.

Es wurde kein Beschluss bezüglich der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gefasst, da im Gremium die Meinung vertreten wird, dass noch weitere Gespräche mit dem Bauvorhabenträger stattfinden sollten. Im Zuge deren sollte vor allem eine andere Lösung für die Parkplatzsituation gefunden werden.

Erster Bürgermeister Flatscher stellt den Tagesordnungspunkt daher zurück.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

7. Wünsche und Anfragen

7.1 Linksabbiegen von der Staufenstraße in die Zwieselstraße

Stadtratsmitglied Kapik fragt nach, ob es möglich wäre an der Kreuzung Staufenstraße/Zwieselstraße einen Spiegel anzubringen, um das Linksabbiegen von der Staufenstraße in die Zwieselstraße zu erleichtern und sicherer zu gestalten, da zurzeit die Straße an dieser Stelle schlecht einsehbar ist.

Erster Bürgermeister Flatscher sichert Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.2 Grundstück des Hotel Rupertus

Stadtratsmitglied Rilling erkundigt sich wie das Grundstück des Hotel Rupertus zukünftig genutzt werden wird, da sie gehört habe, dass hier Wohnungen angedacht seien.

Der Leiter der Bauverwaltung Herr Drechsler erklärt, dass demnächst ein Bauantrag von der Firma Scharl erwartet wird.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.3 Baumpflanzung an der Rupertuskirche

Stadtratsmitglied Rilling erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich der Baumpflanzung am Vorplatz der Rupertuskirche.

Erster Bürgermeister Flatscher sichert Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Flatscher** die öffentliche Sitzung um 18:37 Uhr.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 8
vom 18. September 2017
- öffentlich -

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 9.10.2017 genehmigt.

Freilassing, 21.09.2017
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.