

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Vorsitzender:

Zweiter Bürgermeister Gottfried Schacherbauer

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Florian Löw	ab 15:13 Uhr
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

Entschuldigt:

Erster Bürgermeister	Josef Flatscher
Stadtratsmitglied	August Schatzl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Dr. Ulrich Zeeb, Jan-Michael Schmiz, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 17:52 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. 11
vom 3. Dezember 2018
- 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 05.11.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **4. Änderung des Bebauungsplanes "Ecke Münchener - Lindenstraße" für den Bereich südlich der Münchener Straße und westlich der Lindenstraße;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der erneuten und verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten und verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
3. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Sonnenfeld";**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
4. **Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1656, Lohen 7**
5. **Bauantrag zur Errichtung eines Stahlgittermastes mit Versorgungseinheit auf dem Grundstück FlNr. 1426/7, Nähe Reichenhaller Straße (ESV-Gelände)**
6. **Informationen aus der Verwaltung**
7. **Wünsche und Anfragen**
 - 7.1 **Glasscherben etc. am Rupertussteg**
 - 7.2 **Versickerung anhand eines Rigolensystems**
 - 7.3 **Vandalismus in der Unterführung unter der Rupertusstraße**
 - 7.4 **Verkehrszeichen, Straßenlaternen in der Hauptstraße**

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. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Zweiter Bürgermeister Schacherbauer eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Zweiter Bürgermeister Schacherbauer stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 7 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|---|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 05.11.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|---|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 05.11.2018 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- | |
|--|
| 2. 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ecke Münchener - Lindenstraße" für den Bereich südlich der Münchener Straße und westlich der Lindenstraße;
a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der erneuten und verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten und verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB;
b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;
c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB |
|--|

Am 23.10.2017 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ beschlossen (**siehe Anlage 1 zu TOP 2**).

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Anlass ist unter anderem der bestehende Leerstand in der Lindenstraße 2 und das bestehende erhebliche Entwicklungspotential des derzeit untergenutzten und gering bebauten Flurstückes 261/4.

Die HSHI Projektentwicklung GmbH aus Rosenheim (HSHI) und das Tochterunternehmen RT ImmoTrend GmbH & Co. KG bekundeten Mitte des Jahres 2016 Interesse den Bereich Münchener Straße Ecke Lindenstraße zu entwickeln. Die Fläche liegt im Bereich der Innenstadt und übernimmt für die Lindenstraße die Funktion eines Ankers bzw. eines Verbindungselementes zur Hauptverkehrsachse Freilassings, die Münchener Straße.

Die Lindenstraße und die Hauptstraße im Osten sind die wichtigsten Straßenzüge der Innenstadt und definieren den zentralen Bereich der Innenstadt mit Einzelhandel und Dienstleistung sowie Wohnen in den Obergeschossen. Wie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Freilassing formuliert, ist die räumliche Anordnung der Versorgungsstandorte nicht nur im örtlichen, sondern auch im überörtlichen Kontext zu betrachten. Um der überörtlichen Versorgungsfunktion als Oberzentrum gerecht zu werden, ist eine Einzelhandelsentwicklung mittels eines Frequenzbringers für die Lindenstraße als Anker bzw. Verbindungselement an der Verkehrsachse Münchener Straße zielführend. Im Rahmen des Masterplans Innenstadt wurde festgestellt, dass der entwickelnde Leerstand in der Lindenstraße insbesondere im nördlichen Bereich zur Münchener Straße vorherrscht (**siehe Anlage 2 zu TOP 2**).

Dieser Bereich ist allerdings für die Attraktivität der Lindenstraße aufgrund der Funktion als Anker bzw. Verbindungselement zur Münchener Straße maßgeblich für eine erfolgreiche Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Lindenstraße.

Dem ISEK zu Folge gilt es ein Einzelhandelsangebot zu entwickeln, das eine ausreichend starke Anziehungskraft auf das zentralörtlich zugeordnete Marktgebiet ausübt. Ein Ziel des ISEKs ist es in diesem Zusammenhang durch eine funktionsfähige Handelsnutzung sowie in Verbindung mit der Stärkung der Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsvielfalt, die Innenstadt als Treffpunkt und Kommunikationspunkt zu erhalten und auszubauen. Derzeit weist die Lindenstraße Defizite im Einzelhandelsangebot auf.

Die HSHI sieht für den Bereich Münchener Straße Ecke Lindenstraße eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsfläche im EG mit ausreichend Kundenparkplätzen und der Wohnnutzung in darüber liegenden Geschossen vor.

Ziel der 4. Bebauungsplanänderung ist die Neuordnung der Erschließung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sowie eine Nachverdichtung in diesem Bereich um die Entwicklung eines Frequenzbringers zu unterstützen, der es ermöglicht, den Leerstand in der Lindenstraße zu reduzieren und als funktionsfähige Handelsnutzung das Einzelhandelsangebot in der Lindenstraße weiterzuentwickeln sowie die Versorgungsfunktion der Innenstadt sicherzustellen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

In der Sitzung am 08.10.2018 hat der Bau- Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing die Verwaltung beauftragt auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes mit Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 10.09.2018 die erneute verkürzte Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (**siehe Anlage 3 zu TOP 2**).

a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der erneuten und verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten und verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 10.09.2018 lagen erneut und verkürzt gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 31.10.2018, bis einschließlich Montag, den 19.11.2018, im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der erneuten und verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 31.10.2018, bis einschließlich Montag, den 19.11.2018, gingen drei Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 10.11.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich wurde kürzlich darauf aufmerksam gemacht, dass bei der geplanten Neubebauung des Grundstücks in der Münchener Straße 7 Sondergenehmigungen erteilt werden sollen, was sowohl die Höhe des geplanten Objektes angeht als auch den Abstand zum Objekt in der Münchener Straße 9.

Eine derartige Bebauung – vor allem in der angedachten L-Form des geplanten Objektes – würde eine direkte Beeinträchtigung meiner Immobilien in der Münchener Straße 9.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Durch die Höhe von 5 Stockwerken und die Nähe zu unserem Gebäude wären mehrere Räume im Gebäude komplett ohne natürliches Tageslicht, was dazu führt, dass selbst tagsüber künstliches Licht verwendet werden muss. Das erschwert mir einerseits die Vermietung und führt außerdem zu einer Wertminderung des Objektes in der Münchener Straße 9.

Eine- laut Bauplan – dreispurige Ein- und Ausfahrt in die Münchener Straße an dieser Stelle kann auch nur Chaos und Verkehrsbehinderungen bedeuten. Die direkt danebenliegende Kreuzung ist so schon oft mit dem Verkehrsaufkommen überfordert, hier noch 3 spurig zwischen zwei hohen Gebäuden zu einem großen uneinsichtigen Parkplatz ein und ausfädeln zu lassen, wäre eher suboptimal.

Ich erhebe daher Einspruch gegen den Bebauungsplan und bitte sowohl die Sondergenehmigung für die geplante Höhe des Objektes in der Münchener Straße 7 sowie die Positionierung des Gebäudes und der Ein- und Ausfahrten in die Münchener Straße zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Zur Ein- und Ausfahrtssituation wurde eine gutachterliche Untersuchung durch das Büro Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 22.08.2017 angefertigt. Damit wurde nachgewiesen, dass die Erschließung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, funktioniert. Es wird zudem auf die ausführliche Darstellung der Ausfahrtsituation in die Münchener Straße in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen. Das Grundstück befindet sich in dicht bebauter, städtischer Lage. Zum Anwesen des Einwendungsführers werden die gesetzlichen Abstände eines urbanen Gebietes eingehalten. Tatsächlich beträgt der Abstand zwischen dem durch Bebauungsplan zugelassenen Baukörper und dem Nachbaranwesen ungefähr zwischen 11 m und 15 m. Die Hauptbelichtung des Nachbaranwesens erfolgt von Süden und Westen, der geplante Baukörper befindet sich im Osten (Morgensonne). Die Stadt hält die Beeinträchtigungen in der konkreten Situation für zumutbar. Sondergenehmigungen werden nicht erteilt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Im Gremium wird nachgefragt, auf welche Grundlage sich die Begründung stützt, dass die Beeinträchtigung zumutbar sei. Denn dies sei eine Frage des Betrachters.

Herr Schmiz erklärt, dass bei baulichen Veränderungen eine gewisse Beeinträchtigung der Nachbarn nicht vermieden werden könne. Im Ergebnis einer erarbeiteten Belichtungsstudie habe sich gezeigt, dass eine ausreichende

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Belichtung gegeben sei. Zudem werden die Abstandsflächen zu dem westlichen Nachbargrundstück eingehalten.

Seitens des Gremiums wird darauf hingewiesen, dass das Linksabbiegen aus Richtung Salzburg kommend, schwierig werden wird. Dies sollte unterbunden werden. Außerdem sollte beachtet werden, dass durch den Neubau der Wohnhäuser in der Martin-Oberndorfer-Straße das Verkehrsaufkommen noch weiter ansteigen wird.

Zweiter Bürgermeister Schacherbauer erklärt, dass sich dies erst in der Praxis zeigen müsse, ob der Verkehrsfluss dadurch beeinträchtigt wird. Bei Bedarf könne zu einem späteren Zeitpunkt immer noch eine verkehrliche Anordnung erlassen werden, die beispielsweise das Linksabbiegen unterbindet.

Stadtratsmitglied Löw kommt um 15:13 Uhr zur Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 11.11.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
als Eigentümer einer Wohnung in der Münchener Straße 9, möchte auch ich meine Bedenken bzgl. Der vorgesehenen Zu- und Abfahrt sowie die geplante Gebäudegröße/-höhe des zukünftigen Objekts „M7“ an der Münchener Straße 7 schriftlich festhalten.

Die Ein-/Ausfahrt an der Münchener Straße zu den Parkflächen des geplanten Objekts könnten Behinderungen für die Allgemeinheit mit sich bringen, da der Rad- und Gehweg diese Ein-/Ausfahrt schneiden und die Sichtverhältnisse an der stark befahrenen Straße ohnehin nicht optimal sind. Hinzu kommt die Dimension des geplanten Hauses, welche durch Ihre fünf Stöcke und die daraus resultierende Einbuße von Tageslicht des Objektes Münchener Str. 9 bedeuten würde.

Ich bin grundsätzlich nicht gegen die Bebauung des Nachbargrundstückes! Jedoch wäre eine Bebauung, die keinerlei Ausnahmen oder

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Sondergenehmigungen bedarf, wünschenswert. Schließlich gibt es Regeln, Verordnungen und Gesetze, an die sich alle Bürger bei einem Bau gleichermaßen (egal ob Gartenhütte oder Bürokomplex) zu halten haben. Eine Nachbesserung des Plans wäre für mich demnach sinnvoll.

Abwägung:

Zur Ein- und Ausfahrtssituation wurde eine gutachterliche Untersuchung durch das Büro Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 22.08.2017 angefertigt. Damit wurde nachgewiesen, dass die Erschließung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, funktioniert. Es wird zudem auf die ausführliche Darstellung der Ausfahrtsituation in die Münchener Straße in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen. Das Grundstück befindet sich in dicht bebauter, städtischer Lage. Zum Anwesen des Einwendungsführers werden die gesetzlichen Abstände eines urbanen Gebietes eingehalten. Tatsächlich beträgt der Abstand zwischen dem durch Bebauungsplan zugelassenen Baukörper und dem Nachbaranwesen ungefähr zwischen 11 m und 15 m. Die Hauptbelichtung des Nachbaranwesens erfolgt von Süden und Westen, der geplante Baukörper befindet sich im Osten (Morgensonne). Die Stadt hält die Beeinträchtigungen in der konkreten Situation für zumutbar. Sondergenehmigungen werden nicht erteilt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Im Gremium wird nachgefragt, ob es bei der bestehenden Abstandsfläche der Hausnummer 9 und bei der Abstandsfläche des Neubaus zu Überschneidungen kommt. Wenn hier eine Überdeckung vorhanden ist, sollte beachtet werden, dass das Landratsamt diese Überdeckung eventuell nicht zulässt, wie bei einem anderen Bauvorhaben bereits schon mal der Fall.

Herr Schmiz erklärt, dass sofern keine Übernahme der Abstandsflächen bisher erfolgte, die Abstandsflächen bis zur Grundstücksgrenze reichen. Würde das Landratsamt diese Vorgehensweise nicht zulassen, wäre darauf in der Stellungnahme verwiesen worden. Die Entwurfskonzeption sieht nicht die Anwendung der Abstandsflächen nach BayBO vor. Entsprechend ist unter den Hinweisen vermerkt, dass die Regeln der Abstandsflächenermittlung der BayBO keine Anwendung finden. Wenn die BayBO in diesem Fall eingehalten werden müsste, würden die Abstandsflächen trotzdem passen, bis auf eine kleine Überschreitung.

Daraufhin wird im Gremium die Frage gestellt, warum die BayBO hier außer Kraft gesetzt wird.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Herr Schmiz erklärt, dass sich grundsätzlich nur an die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO gehalten werden müsse, wenn dies aus städtebaulichen Gründen explizit festgesetzt würde. Eine solche Festsetzung sei hier aus städtebaulichen Gründen nicht gewählt worden und in den Hinweisen wurde deshalb vermerkt, dass die Abstandsflächenregelung nach BayBO nicht anzuwenden sei.

Seitens des Gremiums wird hinterfragt, auf welcher Basis die Verkehrszahlen ermittelt wurden und ob bzw. wie im Nachgang darauf noch Einfluss genommen werden könnte.

Zweiter Bürgermeister Schacherbauer erklärt, dass dieses Thema vorher schon angesprochen wurde und im Bedarfsfall eventuell durch eine verkehrliche Anordnung eine nachträgliche Regelung getroffen werden könnte.

Herr Schmiz erklärt, dass das beauftragte Büro Stadt-Land-Verkehr GmbH auch den Umbau der Münchener Straße mitbetreut habe und im Verkehrsgutachten festgestellt habe, dass die Erschließung, wie angedacht, grundsätzlich möglich sei. Wenn sich in der Praxis herausstellen würde, dass es hier zu Problemen kommt, könnte hier immer noch eine Anpassung erfolgen. Die Möglichkeit des Linksabbiegens wird jedoch nur durch die Nutzer der Tiefgarage in Anspruch genommen werden.

Im Gremium wird betont, dass die Gesamtentwicklung der Münchener Straße berücksichtigt werden müsse, was hier jedoch anscheinend nicht der Fall sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	5 Stimmen
NEIN	3 Stimmen

3. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V. vom 08.11.2018

Stellungnahme:

Keine Äußerung, keine Einwände

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

- Wir bitten bei der Neufestsetzung der Pflanzungen auf ortgerechte Strauch- und Baumartenwahl zu achten
- Wir bitten, die Gehölze vor Rodung nochmals auf Baumhöhlen zu kontrollieren, bzw. die gesetzlichen Rodungsfristen zu beachten

Abwägung:

Die Verwendung von standortgerechten Gehölzen ist bereits mit Festsetzung Nr. 7.1 geregelt.

Die vorhandenen Gehölze wurden auf Baumhöhlen kontrolliert. Der Bauwerber wird auf die gesetzlichen Fristen für die Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit hingewiesen. Eine Fällung vom 1. März bis zum 30. September ist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 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 der erneuten und verkürzten Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2018 um Stellungnahme gebeten:

Behörden und Träger öffentlicher Belange	liegt vor	nicht vor	keine Stn	abweichende Frist bis	mit Schreiben vom
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	X				31.10.2018
Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18		X			
Regionaler Planungsverband	X				05.11.2018

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18					
Wasserwirtschaftsamt Traunstein	X				19.11.2018
Staatliches Bauamt Traunstein	X				07.11.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31, z. Hd. Frau Haupt	X				14.11.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)	X				14.11.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)	X				14.11.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X				14.11.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz)	X				14.11.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Bodenschutz)	X				14.11.2018

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X				14.11.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	X				14.11.2018
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X			
Bayernwerk AG	X				05.11.2018
Deutsche Telekom Technik GmbH		X			
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	X				13.11.2018
Stadtwerke Freilassing		X			
Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X				05.11.2018
Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann	X				01.11.2018
PI Bad Reichenhall, z. Hd. Daniel Bäßler		X			
Gemeinde Ainring	X				02.11.2018
Gemeinde Bergheim	X				08.11.2018
Gemeinde Saaldorf- Surheim	X				13.11.2018
Gemeinde Wals Siezenheim		X			
Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr		X			
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie		X			

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT)		X				
---	--	---	--	--	--	--

Im Rahmen der erneuten und verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB gingen 16 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

**1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung
Technik vom 14.11.2018**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Der Entwurf ist zur vorherigen Planung in den kritischen Punkten nahezu unverändert, die Begründung wurde zwar in Teilen ergänzt, aber die Rechtfertigungen einzelner Festsetzungen sind städtebaulich nicht immer plausibel. Es bestehen nach wie vor erhebliche Bedenken gegen die Planung, sodass zunächst auf die vorherigen Stellungnahmen des FB 31 erneut verwiesen wird. Dies betrifft insbesondere die Punkte 2 (Nutzungsart), 3 (Nutzungsmaß) und 5 (Brandschutz) der Stellungnahme vom 04.12.2017, sowie die Punkte 2.1.2 (Sichtdreieck), 2.1.3 (Kinderspielplatz), 2.2.1 (GRZ), 2.2.4 (Abstandsflächen), 2.2.6 und 2.3.2 (Konfliktbewältigung) der Stellungnahme vom 26.06.2018.

Abwägung:

Das Landratsamt verweist pauschal auf die bisherigen Stellungnahmen und hebt einige Punkte wiederholend hervor. Es wird daher auf die bisherige Beschlussfassung verwiesen. Gerade aufgrund der früheren Einwendungen des LRA hat der Bau- Umwelt und Energieausschuss am 08.10.2018 die erneute Auslegung beschlossen. Die Stadt hat daher den Bedenken des Landratsamts teilweise abgeholfen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

Hervorzuheben sind die Bedenken zur beabsichtigten und verkehrsrechtlich motivierten

Festsetzung, dass im Bereich der Sichtdreiecke neue Hochbauten nicht errichtet werden dürfen. Dies dürfte aus verkehrsfachlicher Sicht zwar gerechtfertigt sein, greift jedoch in das bestehende Baurecht des Grundstückes FlNr. 261 ein, welches zum überwiegenden Teil gar nicht Gegenstand des Geltungsbereichs des

Bebauungsplans ist. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind grundsätzlich über Baugrenzen zu regeln. Die baurechtlichen Auswirkungen sind darzulegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Landratsamts wurden bisher wie folgt behandelt:

Lediglich auf einer Teilfläche des Flurstücks 261 wird ein näher definiertes Sichtdreieck zur Münchener Straße hin festgesetzt. Diese Festsetzung hat keine Auswirkungen auf den Gebäudebestand auf dem Flurstück 261; dies wird auch explizit so festgesetzt. Eine darüberhinausgehende Einbeziehung dieses Grundstücks in den Umgriff des Bebauungsplans ist städtebaulich weder erforderlich noch erwünscht. Ein weitergehendes Planungserfordernis besteht nicht. Gutachterlich ist belegt, dass die Erschließung, wie sie im Bebauungsplan zugelassen wird, verkehrstechnisch funktioniert (Stellungnahme Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 22.08.2017). Weitere Maßnahmen und Festsetzungen werden von der Stadt nicht gewünscht.

Auswirkungen auf den Gebäudebestand sind daher nicht gegeben. Im Falle eines Abrisses und kompletten Neubaus wäre das Baurecht gegebenenfalls neu zu definieren. Hinzukommt, dass Änderungen in den Obergeschossen unkritisch erscheinen. Dies alles ist aber nicht Thema des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zur beabsichtigten Unterschreitung der Abstandsflächen ist hervorzuheben, dass mit der geplanten Tiefe von 0,41 H zur südlichen Grundstücksgrenze sogar die Abstandsflächenregel der BayBO für Kerngebiete (MK) von 0,5 H unterschritten wird. Eine städtebauliche Rechtfertigung gibt es hierfür nicht. Bezüglich der Belichtung und der Besonnung wird keine Aussage zum Neubau im Süden und Westen getroffen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme des Landratsamts wurde bisher – auszugsweise – wie folgt behandelt:

Die Dimensionierung und Lage der zugelassenen Baukörper wird exakt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (insbesondere Baugrenzen) und die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt. Die Stadt erkennt allerdings nicht, dass dadurch auf der Ebene des Bebauungsplans die Abstandsflächen verkürzt werden. Die Auswirkungen auf die

Nachbargrundstücke im Hinblick auf Besonnung, Belichtung, Belüftung und Wohnfrieden werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und gewürdigt. Veranschaulicht wird die Situation zudem durch eine Sonnenstudie vom 15.12.2016. Die Auswirkungen der Planung werden umfassend gewürdigt. Eine unzumutbare Verkürzung der Abstandsflächen liegt in diesem innerstädtischen Bereich, dessen Nachverdichtung der städtebauliche Wunsch ist, nicht vor.

Das Landratsamt erkennt zudem, dass seit dem 01.09.2018 in einem festgesetzten urbanen Gebiet, wie hier, die Tiefe der Abstandsfläche grundsätzlich 0,5 H beträgt. Die Verkürzung der Abstandsfläche des Hauptbaukörpers Richtung Süden auf 0,41 H ist in der konkreten städtebaulichen Lage, die hier überplant wird, städtebaulich sinnvoll.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zur beabsichtigten Zulassung eines tatsächlichen Versiegelungsgrades von 99 % (GRZ 0,99) stellt sich, unabhängig davon, dass eine städtebauliche Anforderlichkeit nicht gegeben ist, die Frage, wohin das Niederschlagswasser versickert bzw. abgeleitet werden soll. Die Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes sind zu prüfen und darzulegen.

Abwägung:

Es wird auf die bisherige Beschlussfassung verwiesen und nochmals klargestellt, dass in der konkreten städtebaulichen Situation, die hier überplant wird, der festgesetzte Versiegelungsgrad für genau definierte bauliche Anlagen erforderlich ist. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Ein Entwässerungsplan ist mit der Eingabeplanung vorzulegen

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein konkretes Entwurfskonzept einer Projektentwicklungsfirma zugrunde. Die Grundrisse des geplanten Wohn- und Geschäftshauses sind bereits im Internet einsehbar. Es sollte daher angeregt werden zu prüfen, ob hier nicht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB als Planungsinstrument zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens zweckmäßig wäre.

Abwägung:

Die Stadt sieht kein Bedürfnis für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es liegt kein einzelnes Vorhaben zu Grunde und es gibt keinen einzelnen Vorhabenträger. Der Bebauungsplan beinhaltet alle Regelungen, die nach Auffassung der Stadt erforderlich sind.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Das Bestandsgebäude auf FINr. 261/4 wurde mittlerweile abgebrochen, sodass sich nun die Frage stellt, ob das Gebäude auf FINr. 260 erhalten bleiben wird. In diesem Fall sollte es in der Plangrundlage als Bestand dargestellt werden.

Abwägung:

Es handelt sich um einen so genannten Angebotsbebauungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln das Baurecht innerhalb des Geltungsbereichs abschließend. Es kommt daher auch nicht drauf an, a) ob oder welche Gebäude erhalten bleiben, oder b) wann Gebäude abgerissen werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Hinsichtlich des Punktes 6 der Begründung wird bezüglich der Anlieferung (S.12) und der Niederschlagswasserbeseitigung (S. 13) auf das Genehmigungsverfahren verwiesen. Ebenso unter Punkt 7 der Begründung (S. 15). Wir weisen darauf hin, dass es sich hier wohl um keinen Sonderbau handeln wird, somit wird lediglich eine Genehmigungsfreistellung vorgelegt und keine Baugenehmigung erteilt.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abwägung:

Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren ist möglich. Die Stadt versteht unter der in der Begründung verwendeten Bezeichnung „Baugenehmigungsverfahren“ auch die Verlage der Bauvorlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren. Zur Klarstellung wird die Begründung redaktionell angepasst und nun die Bezeichnung „Bauvorlagen“ verwendet.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Begründung des Bauleitplanentwurfes ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern bzw. zu ergänzen.

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Aussage auf Seite 25 der Begründung, dass die Feuerwehr nur von der Münchener Straße bzw. Lindenstraße aus das Gebäude anleitern kann, die Grundrissgestaltung des Neubaus erheblich einschränkt, da dann der zweite Rettungsweg entweder baulich geschaffen werden muss oder jede Nutzungseinheit an einer der beiden Straßen mit Fenstern grenzen muss.

Abwägung:

Der Bauherr muss selbstverständlich den Brandschutz sicherstellen. Nach Mitteilung des Brandsachverständigen kann der 2. Rettungsweg zu Fuß durch Steckleitern sichergestellt werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz vom 14.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

Aufgrund der aktuell vorgelegten Planungen ergeben sich aus fachtechnischer Sicht keine grundlegend neuen Erkenntnisse. Die Baugrenzen bzw. Baulinien rücken offenbar weiterhin nicht näher an die vorbeiführenden Straßen heran und auch die Nutzung soll weiter vom festgesetzten MI in ein MU überführt werden (vgl. auch rechtskräftige 1. Änderung). Es ist daher im Wesentlichen auf die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu verweisen.

Abwägung:

Es wird auf die Stellungnahme vom 26.06.2018 und 04.12.2017 verwiesen. Diese Stellungnahmen waren bereits Bestandteil der Abwägungsentscheidung vom 08.10.2018 und vom 16.04.2018. Hierauf wird verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Im Speziellen ist dabei nochmals zu erwähnen, dass insbesondere an der Nord aber auch an weiten Bereichen der Ostfassade nach der schalltechnischen Untersuchung Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) tags bzw. 64 dB(A) nachts vorliegen und dort sogar die nach der obergerichtlichen Rechtsprechung den Grundrechtsschwellen der unzumutbaren Gesundheitsgefahren (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und Eigentums(substanz)verletzungen (Art. 14 Abs. 1 GG) annähernden Mittelungspegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts z.T. deutlich überschritten werden. Wie bereits mitgeteilt, ist es daher aus fachtechnischer Sicht sehr kritisch zu beurteilen, sofern im Bereich dieser Fassadenabschnitte Fenster zu schutzwürdigen Räumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, angeordnet werden und lediglich eine erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung vorgesehen wird. Vielmehr werden aus fachtechnischer Sicht bei einem begründeten Ausscheiden von entsprechenden Grundrissorientierungen der Wohnungen weitergehende bauliche Schallschutzmaßnahmen wie bspw. Prallscheiben, vorgehängte Glasfassade, Wintergärten, verglaste Loggien o.ä. vor den Öffnungen zu den schutzbedürftigen Räumen als notwendig erachtet. Vgl. diesbezüglich auch das IMS vom 25.07.2014 Lärmschutz in der Bauleitplanung (IIB5-4641-002/10), insbesondere Ziff. II.4(1)+(2).

Zusätzlich ist noch auf Folgendes hinzuweisen bzw. anzumerken, dass im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist:

- Die Darstellung und Festsetzung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan ist wiederaufzunehmen. Dabei ist auch zu beachten, dass wie oben bereits

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

ausgeführt eine alleinige Erhöhung der Schalldämmung der Außenbauteile samt Lüftungseinrichtung für die hoch belasteten Abschnitte der Nord- und Ostfassade als nicht ausreichend eingeschätzt wird, sofern keine entsprechende Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume bzw. der zugehörigen Fenster auf die lärmabgewandten Fassadenseiten möglich ist.

Abwägung:

Eine Eigentums(substanz)verletzung (Art. 14 Abs. 1 GG) kann nicht vorliegen, da hier der Grundstückseigentümer ein auf die jetzige Lärmsituation angepasstes Baurecht ableiten kann. Dieser Einwand wäre richtig, wenn z. B. eine neue Straße geplant wird und bestehende Wohngebäude erstmalig solchen Lärmbelastungen ausgesetzt wären.

Es wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Schlaf- und Kinderzimmer möglichst zu den ruhigeren Fassaden orientiert werden sollen. Da es sich hier nicht um eine Ausweisung eines neuen Wohngebietes direkt an einem stark befahrenen Verkehrsweg, sondern um eine Planung im Innerortsbereich handelt, können die Empfehlungen der Obersten Baubehörde nicht immer vollständig umgesetzt werden.

Die Festsetzung zum baulichen Schallschutz ergibt sich aus der Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung unter 8. in der Satzung.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem BauGB erfüllt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

- Zu Ziff. C.8.1 der textlichen Festsetzungen bzgl. der unkonkreten Ausführungen zu den Außenwohnbereichen ist Folgendes anzumerken und die Festsetzung entsprechend anzupassen. Auf eine Anordnung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (hier: Balkone) insbesondere an den o.g. sehr hoch belasteten Fassadenabschnitten aber auch dort, wo der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Tageszeit eines MI überschritten ist, ist ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen zu verzichten. Durch die Schallschutzmaßnahmen ist dabei nachweislich sicherzustellen, dass zumindest der genannte Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind dabei Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungskriterien im Bereich der Nord- und Ost- aber auch der Westfassade zu erwarten. Ggf. ist auch eine Kombination zum Schutz der Balkone und der Öffnungen zu schutzbedürftigen Räumen wie bspw. Wintergärten, Laubengänge o.ä. in Erwägung zu ziehen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abwägung:

Diese Anregung wird als Hinweis für die nachfolgende Genehmigungsplanung aufgenommen. Der Bebauungsplan wird wie folgt redaktionell ergänzt:

Hinweis: In der nachfolgenden Genehmigungsplanung (auch im Freistellungsverfahren) ist bei der Schallschutzplanung der Außenbauteile möglichst eine Balkonverglasung zu berücksichtigen. Somit kann der Außenlärmpegel vor den Fenstern gemindert und eine bessere Aufenthaltsqualität im Balkonbereich erzielt werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung des Bauleitplanentwurfes ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern bzw. zu ergänzen.

Stellungnahme:

- Zu Ziff. C.8.1 der textlichen Festsetzungen bzgl. der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Seite 4) ist anzumerken, dass als Bayerische Technische Baubestimmung zwischenzeitlich die DIN 4109 mit dem Stand 07/2016 mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20.09.2018 (Az. 29-4130-3-1) eingeführt worden ist.

Abwägung:

Dieser Hinweis ist richtig. Da aber die Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH bereits nach der (strengerer) DIN 4109: 2017-07 erfolgte, sind keine Änderungen an der Festsetzung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird wie folgt redaktionell geändert:

Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109: 2016-07 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung des Bauleitplanentwurfes ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern bzw. zu ergänzen.

Stellungnahme:

- Zu den schutzbedürftigen Räumen zählen u.a. auch Büros oder Behandlungs- und Untersuchungsräume in Arztpraxen. Es ist daher auch bei der Planung der gewerblichen Räumlichkeiten im EG darauf zu achten, dass die schutzbedürftigen Räume auf die lärmabgewandte Seite orientiert werden.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abwägung:

Es ist richtig, dass auch Büros oder Behandlungs- und Untersuchungsräume in Arztpraxen zu den schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zählen. Daher wurden auch für diese Räume entsprechende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen.

In Innerortslagen bieten sich diese Räume an, zu den lauten Fassaden orientiert zu werden, damit die leiseren Fassaden zu Wohnzwecken genutzt werden können. Daher kann dieser Anregung nicht gefolgt werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung ist redaktionell anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht
(Gewässerschutz und Bodenschutz) vom 14.11.2018**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird im Rahmen dieser Abwägung behandelt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen vom 14.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Ecke Münchener – Lindenstraße“.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Im Gremium wird angeregt, zur Verbesserung des Lärm- und Immissionsschutzes sowie auch für eine bessere Versickerung, eine Begrünung am Gebäude zu fordern. Dies würde auch für ein besseres Klima sorgen und beispielsweise den Staub etc. filtern.

Herr Schmiz erklärt, dass im Bebauungsplan eine Festsetzung bezüglich der Begrünung der Dachflächen aufgenommen wurde.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) vom 14.11.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme.

Abwägung:

Die bisherige Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

Auf die bisherige Stellungnahme v. 4.12.2017 wird verwiesen. Diese wurde mit in der öffentlichen Sitzung v. 20.12.2017 wie folgt behandelt:

Zur Ein- und Ausfahrtssituation wurde eine gutachterliche Untersuchung durch das Büro Stadt-Land-Verkehr GmbH v. 22.08.2017 angefertigt, die der Begründung zum Bebauungsplan anliegt. In dieser Untersuchung wurden eine Reihe unterschiedlicher Varianten der Erschließung geprüft und bewertet.

Für vorliegende Erschließungssituation kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine verkehrstechnische Realisierung möglich ist.

Verkehrstechnisch völlig unproblematisch ist keine der untersuchten Alternativen. Im Hinblick einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen, stellt die vorliegende Erschließungsvariante einen Abwägungskompromiss dar. Die Variante ist hinsichtlich öffentlicher Belange zu Ungunsten privater Belange optimiert. An der festgesetzten Erschließung soll daher festgehalten werden.

Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke werden im Planteil der Bebauungsplanänderung mit der Legendenbezeichnung ergänzt, wie in der Stellungnahme des StBA vorgeschlagen. Eine Einhaltung der Sichtfelder nach Westen ist aufgrund der Bestandssituation nicht möglich. Dieser Belang wird bei der Darstellung der Sichtdreiecke entsprechend berücksichtigt.

Polizei und Staatliches Bauamt wurden am Verfahren beteiligt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

6. Regierung von Oberbayern vom 31.10.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 06.12.2017 und 07.06.2018 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Die untere Immissionsschutzbehörde war auch beim letzten Verfahrensschritt beteiligt, um den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) Rechnung zu tragen. Die Planunterlagen wurden erneut geändert. Es wurde eine neue schalltechnische Untersuchung von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit Datum vom 20.08.2018 erstellt. U.a. wurden basierend auf deren Ergebnissen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz und die Begründung überarbeitet.

Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse der Untersuchung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgeklärt wurden bzw. werden, um sicherzustellen, dass die Planung den Belangen des Lärmschutzes gerecht wird.

Unter dieser Voraussetzung steht die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“, in der vorliegenden Fassung vom 10.09.2018, den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägung:

Zur Abklärung der Belange des Lärmschutzes wurde die untere Immissionsschutzbehörde mit den geänderten Bebauungsplanunterlagen und der neuen schalltechnischen Untersuchung am Verfahren beteiligt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

7. Freiwillige Feuerwehr Freilassing vom 01.11.2018

Stellungnahme:

Aus Sicht der Feuerwehr Freilassing spricht nicht gegen die Änderung wenn sämtliche Brandschutztechnischen Auflagen eingehalten werden.

Hier möchte ich besonders auf die Feuerwehruzufahrten und deren Kennzeichnung hinweisen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird an den Bauwerber zur Beachtung in der Bauvorlage weitergegeben.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

8. Brandschutzdienststelle Kreisbrandrat Josef Kaltner vom 05.11.2018

Stellungnahme:

Im Anhang erhalten Sie meine bisherige Stellungnahme Stand Mai zum Verfahren, die weiterhin Gültigkeit hat.

Bitte beachten Sie insbesondere meine Hinweise zu den Durchfahrten bzw. geben Sie diese an die Planer weiter.

Ohne Zufahrt mit einem Hubrettungsgerät (Drehleiter) in den Innenhof müssen die Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten so ausgerichtet sein, dass diese jeweils ein Fenster zur Münchner- bzw. Lindenstraße haben oder es ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich. Beim südwestlichen Bauteil erschwert die Tiefgaragenrampe ein Anleiten von außerhalb.

Stellungnahme vom 19.05.2018:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch

Stellung. Als Unterlagen standen mir die Dateien auf der Homepage zum heutigen Stand zur Verfügung.

Die örtliche zuständige Feuerwehr kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist erreichen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Bei den weiteren Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten. Die angegebene Zahl der Vollgeschosse von vier bis fünf, lässt vermuten, dass eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über das Hubrettungsgerät der Feuerwehr angestrebt wird. Hier sei angemerkt, dass der derzeitige Planungsstand mit einer angegebenen Durchfahrts Höhe mit 3,0 m unter der notwendigen Durchfahrts Höhe nach der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ von 3,5 m liegt. Somit kann im Bereich des Innenhofes ein

zweiter Rettungsweg nicht sichergestellt werden. Dies wäre bei der weiterführenden Gebäudeplanung zu beachten.

Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten.

Sofern die vor genannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.

Abwägung:

Die bisherige Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Der 2. Rettungsweg für den rückwärtigen Gebäudeteil ist so geregelt, dass die Feuerwehr das Grundstück zu Fuß mit Steckleitern betritt. Das Brandschutzkonzept zum Baugenehmigungsantrag beinhaltet diese Vorgabe. Die Durchfahrts Höhe ist somit nicht relevant. Nach Angaben des Brandschutzplaners sind die Vorschriften Art. 5 (1) BayBO eingehalten. Die Stellungnahme wird dem Bauwerber zur Beachtung weitergeleitet.

Die Stadt weist ergänzend darauf hin, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und daher auf der Ebene des Bebauungsplans über kein konkretes Vorhaben entschieden werden muss. Es ist gerade nicht Aufgabe des Bebauungsplans zu entscheiden, ob und in welchem Umfang Abweichungen notwendig sind. Die Stadt geht davon aus, dass die Festlegungen der BayBO mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

9. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 05.11.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:
Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

10. Gemeinde Ainring vom 02.11.2018

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird von einer Äußerung sachdienlicher Hinweise, Anregungen und Einwendungen abgesehen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

11. Staatliches Bauamt Traunstein vom 07.11.2018

Stellungnahme:

Auf die Stellungnahme vom 12.06.2018 wird verwiesen:

In der Stellungnahme vom 12.06.2018 wird auf die Stellungnahme vom 14.11.2017 verwiesen:

Stellungnahme vom 14.11.2017:

Über die Ein-/Ausfahrtssituation auf die Staatsstraße ist zwingend von der Unteren Verkehrsbehörde und dem Polizeisachbearbeiter der PI Bad Reichenhall eine Stellungnahme einzuholen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2104 nicht zu gefährden, sollte eine Ausfahrt ausschließlich auf die Lindenstraße erfolgen. An der Ausfahrt zur St 2104 sind Sichtdreiecke nach den einschlägigen Richtlinien freizuhalten und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeichnerisch zu übernehmen. Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Staatsstraße 2104, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommens etc.) oder Erschließung notwendig werden von der Stadt zu tragen sind. Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2104 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text im Bebauungsplan aufzunehmen: „Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.“

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme vom 12.06.2018 ist inhaltsgleich zur Stellungnahme v. 14.11.2017 zur frühzeitigen Beteiligung. Diese wurde mit in der öffentlichen Sitzung v. 20.12.2017 wie folgt behandelt:

Die Untere Verkehrsbehörde und die Polizeiinspektion Bad Reichenhall wurden im Verfahren beteiligt. Die Abwägung erfolgt folgend unter Ziffer 3 bzw. 10.

Zur Ein- und Ausfahrtssituation wurde eine gutachterliche Untersuchung durch das Büro Stadt-Land-Verkehr GmbH v. 22.08.2017 angefertigt, die der Begründung zum Bebauungsplan anliegt. In dieser Untersuchung wurden eine Reihe unterschiedlicher Varianten der Erschließung geprüft und bewertet.

Für vorliegende Erschließungssituation kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine verkehrstechnische Realisierung möglich ist. Verkehrstechnisch völlig unproblematisch ist keine der untersuchten Alternativen. Im Hinblick einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen, stellt die vorliegende Erschließungsvariante einen Abwägungskompromiss dar. Die Variante ist hinsichtlich öffentlicher Belange zu Ungunsten privater Belange optimiert. An der festgesetzten Erschließung soll daher festgehalten werden.

Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke werden im Planteil der Bebauungsplanänderung mit der Legendenbezeichnung ergänzt, wie in der

Stellungnahme des StBA vorgeschlagen. Eine Einhaltung der Sichtfelder nach Westen ist aufgrund der Bestandssituation nicht möglich. Dieser Belang wird bei der Darstellung der Sichtdreiecke entsprechend berücksichtigt.

Die Ausführungen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

12. bayernwerk vom 05.11.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwendungen. Unsere Stellungnahme vom 24. Mai 2018 behält weiterhin uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

In Stellungnahme vom 24.05.2018 wird auf Stellungnahme vom 14.11.2017 verwiesen. Stellungnahme vom 14.11.2017:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebäudes sind

Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

-Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

-Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur markübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die bisherige Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Die Stellungnahme vom 14.11.2017 wurde dem Bauwerber zur Berücksichtigung im Rahmen der Bauausführung übergeben.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

**JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen**

13. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 13.11.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der oben genannten Bauleitplanung sind die Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim nicht betroffen. Es werden deshalb weder Anregungen noch Hinweise vorgebracht.

Abwägung:

Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

**JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen**

14. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 19.11.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ von der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL FrI-10808/2018 vom 18.06.2018 sowie Az.: 3-4622-BGL FrI-21863/2017 vom 07.12.2017, im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahmen wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 10.09.2018 berücksichtigt.

Weitere wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar. Unsere früheren Stellungnahmen gelten auch weiterhin.

Abwägung:

Auf die bisherige Stellungnahme wird verwiesen. Die bisherige Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

15. Gemeinde Bergheim vom 08.11.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Seitens der Gemeinde Bergheim bestehen keine Einwände zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

Abwägung:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

16. Energie Südbayern GmbH vom 13.11.2018

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es wird von einer Äußerung sachdienlicher Hinweise, Anregungen und Einwendungen abgesehen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 6 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

Ein Mitglied des Gremiums betont, dass es allen Ausführungen und Abwägungen folgen könne, außer der Thematik bezüglich der Abstandsflächen. Hier sollte die Bestandssituation und die neue Situation gegenübergestellt werden und nochmals geprüft werden, welche Nachteile für die Nachbarn in Hausnummer 9 tatsächlich durch die Beschattung entstehen.

Herr Schmitz erklärt, dass die ausführliche Sonnenstudie der Auslegung beigelegt habe und in der beigelegten Anlage 5 die Belichtungssituation der nördlichen Gebäude dargestellt ist.

Im Gremium wird kritisiert, dass auf die Belichtungssituation der nördlichen Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite eingegangen wird, obwohl nach der Situation für die Hausnummer 9 gefragt wurde.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Herr Schmiz erklärt, dass die Hausnummer 9 westlich des Gebäudes liegt und deshalb weniger beeinträchtigt sei, als die dargestellten nördlichen Gebäude, bei denen auch eine ausreichende Belichtung gegeben sei. Zudem werden die westlichen Abstandsflächen zu Hausnummer 9 bei Anwendung der BayBO eingehalten und es kann davon ausgegangen werden, dass somit eine ausreichende Belichtung für das Haus Nr. 9 gewährleistet ist.

Außerdem wird sich seitens des Gremiums danach erkundigt, ob bereits neue Erkenntnisse bezüglich der Nutzung der Einzelhandelsfläche vorliegen.

Herr Schmiz erklärt, dass diesbezüglich der Stadtverwaltung noch nichts konkretes bekannt sei.

b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Der vorliegende Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ (**siehe Anlage 4 zu TOP 2**) und der Begründung (**Anlage 5 zu TOP 2**) in der Fassung vom 29.11.2018 wurde auf Grundlage der im Rahmen der erneuten und verkürzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus erfolgten eine redaktionelle Ergänzung der Verfahrensvermerke sowie die redaktionelle Verknüpfung der Festsetzungen mit dem Planteil.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2018 zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der erneuten und verkürzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen, sowie deren Prüfung und Abwägung führen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes, die die Grundzüge der Planung berühren.

Im Rahmen der Abwägung werden lediglich notwendige redaktionelle Änderungen der Begründung und der Hinweise ermittelt. Diese sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2018 eingearbeitet.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Auf Grund der beschriebenen Änderungen und Ergänzungen erhalten der Bebauungsplanentwurf (**siehe Anlage 4 zu TOP 2**) und die Begründung das Fassungsdatum vom 29.11.2018 (**siehe Anlage 5 zu TOP 2**).

Da lediglich notwendige redaktionelle Änderungen der Begründung und des Bebauungsplanes vorliegen, ist eine erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.11.2018 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Beschluss:

Der Bau- Umwelt und Energieausschuss beschließt aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB sowie Art. 81 BayBO den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2018 sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen als Satzung. Die Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ in der Fassung vom 29.11.2018 wird gebilligt. Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen den Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

- | |
|--|
| <p>3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Sonnenfeld";</p> <p>a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;</p> <p>b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;</p> <p>c) Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB</p> |
|--|

Stadtratsmitglied Judl verlässt um 16:09 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 7 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Mit Schreiben vom 26.02.2016 beantragte die Max Aicher Bau GmbH & Co KG die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark am Sonnenfeld“, um die Errichtung einer Wohnanlage mit großflächiger Tiefgarage im nördlichen Sonnenfeld zu ermöglichen.

In seiner Sitzung am 30.05.2016 hat der Stadtrat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark am Sonnenfeld“ unter Bedingungen beschlossen (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**). Der Stadtrat billigte in seiner Sitzung vom 22.01.2018 den Bebauungsplanvorentwurf sowie den zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und beschloss die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**). Die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist seit dem 20.03.2018 abgeschlossen.

In der Sitzung vom 17.09.2018 beschloss der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss, dass dem städtebaulichen Konzept eine sechsgeschossige Bebauung an der Münchener Straße zu Grunde gelegt werden kann (**siehe Anlage 3 zu TOP 3**). Das sechste Geschoss ist dabei zurückversetzt auszuführen (**siehe Anlagen 4 und 5 zu TOP 3**).

a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.01.2018 und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom 05.01.2018 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 14.02.2018, bis einschließlich Dienstag, den 20.03.2018, im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- 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 14.02.2018, bis einschließlich Dienstag, den 20.03.2018, gingen zwei Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 01.03.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung als anerkannter Naturschutzverband und nimmt wie folgt Stellung:

Zum Planumgriff:

Die Grundstücke Flurnummer 907/6 und 907/7 sind in der 31. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche ausgewiesen. Es handelt sich um eine wichtige innerstädtische Biotopachse und grüne Fuß- und Radwegeverbindung gleichermaßen. Um die Ziele der Grünordnung zu gewährleisten, regt der Bund Naturschutz an, das Grundstück 907/6 und geringe Teile des Grundstücks 907/7 in das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens aufzunehmen und eine grünordnerische Gestaltung vorzusehen. Da sich die Wirkung von Gehölzen auf Mensch und Natur mit dem Alter der Gehölze zunimmt, wäre eine Baumpflanzung im Bereich der Grünachse zum jetzigen Zeitpunkt wünschenswert.

Zum Artenschutz:

Die von Frau Steil erarbeitete Relevanzprüfung „Besonderer Artenschutz“ wurde für die FNP-Änderung erstellt. Die führt aus, dass auf der Ebene des FNP keine tiefer gehenden Untersuchungen notwendig sind, wohl aber im Bebauungsplanverfahren. Der BN regt an, mit der unteren Naturschutzbehörde am LRA BGL zu klären, ob weitere Maßnahmen notwendig sind, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden.

Abwägung:

Von den Fl.-Nrn. 907/6 und 907/7 ist entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Süden (Rad- und Fußweg) ein Teilbereich (ca. 1,5 m breiter Streifen zwischen Schillerstraße und östlicher Bauplatzgrenze des Wohnparks) aufzunehmen und die geplante Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen darzustellen. Die übrigen Flächen sind auch künftig als Grünflächen vorgesehen, stehen derzeit für eine weitere Planung aber nicht unmittelbar zur Disposition und sind daher auch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden sind im Bebauungsplan bereits geeignete Festsetzungen getroffen. Diese stimmen zur Gänze mit der eingeholten artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan (Frau Steil, 22.10.2018 siehe Anlage) überein.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

2. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 20.03.2018

Stadtratsmitglied Löw verlässt um 16:14 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 6 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Judl kehrt um 16:15 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 7 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stellungnahme:

Am 20.03.2018 werden Frau XX, wohnhaft in der Münchener Straße XX, und Herr XX vorstellig, um sich über die ausgelegten Pläne im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Wohnpark Sonnenfeld“ in der Fassung vom 12.01.2018 zu informieren. Frau XX gibt an, dass sie vom Vorhabenträger ein Recht auf Wohnung im Gebäude 1 im obersten Geschöß eingeräumt wurde. Folgende Punkte gibt Frau XX zu Protokoll:

- Die Anzahl der Geschoße sämtlicher Gebäude im Plangebiet ist zu hoch.
- Die Gebäude 1 und 2 sind zu lang und zu hoch.
- Der Fluchtweg aus dem Gebäude ist bei Brand nicht 100% gefährdet.
- Solange der Wohnpark Sonnenfeld nicht endgültig hergestellt ist wird das Gebäude auf Flurstück 270/4 weiterhin bewohnt. Es gibt Bedenken, dass durch die Abriss- und die Baumaßnahmen im Rahmen der Bauvorhaben AWO und Wohnpark Sonnenfeld unter anderem durch Baufahrzeuge das Gebäude auf Flurstück 270/4 beschädigt wird.
- Als Dämmung des Wohnparks Sonnenfeld wird Sumpfkalk empfohlen. Diese Dämmung kann sowohl innen als auch außen verwendet werden.
- Es ist zu vermuten, dass durch die Maßnahmen AWO und Wohnpark Sonnenfeld eine erhebliche Verkehrszunahme begründet wird. Es ist zu empfehlen, dass der Verkehr des Wohnpark Sonnenfeldes in irgendeiner Form teilweise über die Rupertusstraße anstatt über die Münchener Straße mitabgewickelt wird.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

- Es wird angeregt bei den Gebäuden 1 und 2 Laubengänge vorzusehen.
- Im Sinne des seniorengerechten und barrierefreien Wohnens müssen Fahrstühle vorgesehen werden. Gebäude und Wohnungen sind barrierefrei zu planen und zu errichten.
- Es wird empfohlen im Projekt Wohnpark Sonnenfeld betreutes Wohnen mit Concierge, ambulante Pflege, Hausmeister und ggf. Beratungsstelle vorzusehen.
- Es wird angeregt ein Schwimmbad im Wohnpark vorzusehen.
- Hiermit bestätige ich, dass die aufgeführten Punkte als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Abwägung:

Die geplante Anzahl der Geschosse, die Bauhöhe und Länge der Gebäude sind aus städtebaulichen Gründen so erwünscht und entsprechen den Zielvorstellungen der Stadt Freilassing.

Zu dem Vorhaben wird ein Brandschutzkonzept erstellt. Der Feuerwehraufstellplan ist Teil des VEP. Entsprechende Fluchtwege sind somit gewährleistet.

Bei Genehmigung und Ausführung der Bauvorhaben AWO und Wohnpark ist der vorläufige Fortbestand des Wohnhauses zu berücksichtigen.

Die Art der Dämmung ist nicht Gegenstand im Bebauungsplanverfahren.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Ein darauf aufbauendes Verkehrskonzept ist Teil des VEP.

Die weiteren Anregungen werden dankend zur Kenntnis genommen. Diese entsprechen bereits zum Teil den bisherigen Planungen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2018 um Stellungnahme gebeten:

Behörden und Träger öffentlicher Belange	liegt vor	nicht vor	keine Stn	Fristverlängerung gewährt bis	mit Schreiben vom
• Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	X				06.03.2018
• Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18		X			
• Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18	X				06.03.2018
• Wasserwirtschaftsamt Traunstein	X				09.03.2018
• Staatliches Bauamt Traunstein	X				06.03.2018
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Frau Haupt	X			21.03.2018	21.03.2018
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)	X			21.03.2018	21.03.2018
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)	X			21.03.2018	21.03.2018
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X			21.03.2018	21.03.2018
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz und Bodenschutz)	X			21.03.2018	21.03.2018
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X			21.03.2018	21.03.2018
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	X			21.03.2018	21.03.2018
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Verkehrsmanager Wick	X			21.03.2018	21.03.2018

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

• Landratsamt Berchtesgadener Land, Klimaschutzmanager, Herr Münch	X			21.03.2018	21.03.2018
• Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft	X				15.03.2018
• Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	X				02.03.2018
• Bayernwerk AG	X				19.02.2018
• Deutsche Telekom Technik GmbH	X				13.03.2018
• Energienetze Bayern GmbH & Co.KG		X			
• Stadtwerke Freilassing		X			
• Albus Salzburg Verkehrsbetrieb GmbH		X			
• Hogger GmbH, Josef Harrer (Geschäftsführer)	X				19.03.2018
• Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation		X			
• Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X				11.02.2018
• Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann	X				05.03.2018
• PI Bad Reichenhall, Daniel Bäßler	X				12.02.2018
• Polizeiinspektion Freilassing		X			
• AWO Seniorenzentrum Bürgerstift		X			
• Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Traunstein		X			
• Gemeinde Ainring		X			
• Gemeinde Bergheim	X				27.02.2018
• Gemeinde Saaldorf-Surheim	X				23.03.2018
• Gemeinde Wals Siezenheim		X			
• Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr		X			

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 21 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik vom 21.03.2018

Stadtratsmitglied Löw kehrt um 16:17 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

1. Dem Anschreiben der Stadt vom 24.01.2018 sind zahlreiche Anlagen beigefügt. Es ist teilweise nicht zweifelsfrei erkennbar, welche Verbindlichkeit diese Unterlagen haben.
2. AWO, Wohnpark und die mögliche Erweiterung stehen wohl im räumlich-funktionalen und auch zeitlichen Zusammenhang, vgl. hierzu auch beiliegende Verkehrsuntersuchung und Relevanzprüfung. Auch die Präambel zur Satzung lässt darauf schließen. Wir geben daher zu bedenken, dass hier wohl das Regelverfahren durchzuführen ist, da § 13b BauGB lediglich eine überbaute Grundfläche von 10.000 m² zulässt, wobei bei dem Flächenansatz auch die Grundfläche der AWO hinzuzurechnen ist (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
3. In der Präambel fehlt die Angabe der Rechtsermächtigung für den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nämlich der § 12 BauGB. (Redaktionell sei angemerkt, dass in den Planunterlagen generell der Rechtsbegriff des § 12 für „vorhabenbezogen“ verwendet werden sollte, also stets ohne „s“ zwischen „vorhaben-“ und „-bezogen“.)
4. Laut Präambel ist beabsichtigt, die Satzung auf der Rechtsgrundlage der BauNVO zu erlassen; damit gelten somit zunächst die darin enthaltenen Bestimmungen. Die laut Satzungsentwurf beabsichtigte und weitreichende Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,8 bedarf einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, weil die Obergrenze nach § 17 BauNVO für ein WA bei 0,4 liegt und somit um das Doppelte überschritten wird.
5. Die in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthaltene Festlegung zu den Abstandsflächen ist rechtlich zu unbestimmt. Es ist nicht erkennbar, welche Abstandsflächentiefen konkret geplant und zulässig sind. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände der BayBO zum Grundstück der AWO hin ist städtebaulich grundsätzlich nicht zu rechtfertigen; sowohl die erforderliche städtebauliche Ordnung als auch eine zweckmäßige und zielgerichtete Bodenordnung i. S. der § 45 ff. BauGB kann damit nicht erreicht werden. Es wird die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO zur Anwendung empfohlen. Ergänzend verweisen wir auf die in der letzten Stellungnahme zum VEP der „AWO“ angesprochene Abstandsflächenthematik.
6. Entlang der Münchener Straße ist ein Gebäudekomplex mit zwei aneinander gebauten Gebäuden und seitlichem Grenzabstand geplant. Die beiden

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Gebäude haben jeweils eine Länge von über 50 m, die Gesamtlänge der Bebauung beträgt ca. 136 m. Diese Bauweise ist weder als offene noch als geschlossene im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO zu bezeichnen. Es empfiehlt sich daher, diese beabsichtigte Bebauung gemäß Abs. 4 vorhabenbezogen als abweichende Bauweise festzulegen und damit auch planungsrechtlich zu sichern. Die abweichende Bauweise ist grundsätzlich städtebaulich zu begründen.

7. Laut Satzungsentwurf ist beabsichtigt, sämtliche in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Diese Festsetzung zur Zulässigkeit von Nutzungen sollte in der Begründung erläutert und städtebaulich gerechtfertigt werden.

8. Der Gebäudekomplex entlang der Münchener Straße ist 5- bzw. 6-geschossig geplant. Die Umgebungsbebauung ist kleinteiliger und niedriger. Die städteräumliche Wirkung dieses mächtigen Riegels ist in der städtebaulichen Begründung zu rechtfertigen, seine Ortsverträglichkeit ist dazulegen.

9. Mit wie vielen Einwohnern ist im Plangebiet zu rechnen und welche Einwohnerstruktur ist zu erwarten? Inwieweit die soziale Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Spielplätze etc.) sowie die Nahversorgung der künftigen Einwohner gewährleistet ist bzw. gesichert werden kann, sollte in der Begründung erläutert und dargelegt werden.

10. Im Nordwesten des Plangebiets ist ein Gebäude (Haus-Nr. 47) als zeichnerischer Hinweis zum „Abbruch“ gekennzeichnet. Es sollte klargestellt werden, ob dieser Abbruch als vorhabenbezogene Maßnahme verbindlich zu vollziehen ist oder dieses Gebäude weiterhin Bestandsschutz genießen soll.

11. Einzelne Hinweise und Empfehlungen:

- Die Grundstücksgrößen zur Berechnung von GRZ und GFZ sind unklar.
- Es gibt keinen Nachweis, wie groß die überbaute Grundfläche sein wird, lediglich eine Annahme über die GRZ.
- Es fehlt eine Festsetzung zur Geländehöhe in Bezug auf die FOK.
- Der Kinderspielplatz ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Situierung im VEP an der Hauptzufahrtsstraße und neben der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erscheint ungünstig.
- Es sollte dringend überprüft werden, ob die Feuerwehr zu jedem Haus und jeder Wohnungen anfahren kann.
- Wir empfehlen einen Hinweis auf mögliche Bombenfunde.

12. Zusammenfassende ortsplanerische Bewertung: Es handelt sich hier um eine Aneinanderreihung unterschiedlichster Einzelvorhaben (ALDI, AWO, Wohnpark, Polizei etc.) ohne gesamträumliche Betrachtung des in bester Ortslage gelegenen

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

innerstädtischen Freiraums und Entwicklungsgebiets „Sonnenfeld“. Dieses Gebiet ist prädestiniert für die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs.

Abwägung:

Zu (1): Die Unterlagen werden entsprechend ihrer Bedeutung, Funktion und Wirkung gekennzeichnet bzw. reduziert.

Zu (2): Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen in Bebauungsplänen in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt im Fall des Bebauungsplanverfahrens „Wohnpark Sonnenfeld“ mit dem Bebauungsplan „AWO-Seniorencentrum“ nicht vor. Eine entsprechende Kumulation kommt nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht. Der Bebauungsplan „AWO-Seniorencentrum“ ist kein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der anzuwendende Flächenansatz bildet sich demzufolge aus den Festsetzungen der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ und dem Ansatz des Bebauungsplanes „Wohnpark Sonnenfeld“. Der summierte Flächenansatz verbleibt mit rund 7.800m² unterhalb der Grenze von 10.000 m² gemäß § 13 b BauGB.

Zu (3): § 12 wird in der Präambel ergänzt. Das s bei vorhabenbezogen wird entfernt.

Zu (4): Die gemäß § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,4 wird mit einer GRZ von 0,35 sehr wohl eingehalten. Bei einer GRZ von 0,4 wären bei einer Überschreitung von 50 % für Anlagen nach § 19 BauNVO (wie in der BauNVO vorgesehen) eine Überschreitung bis 0,6 zulässig. Im Bebauungsplan wird die von der BauNVO vorgesehene maximale Überschreitung bis 0,8 unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen, die in der Begründung erläutert sind. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da es sich hierbei um unterirdische Anlagen handelt, die erforderlich sind um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen und in jedem Fall mindestens 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen ist. Somit sind alle Vorgaben der BauNVO sehr wohl eingehalten.

Zu (5): Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu den Abstandsflächen entfällt und es wird stattdessen ein neuer Hinweis hinsichtlich der Abstandsflächen aufgenommen. In der Begründung ist klar dargelegt und auch eine Plandarstellung enthalten, wo und weshalb Abstandsflächenunterschreitungen gegeben sind. Insbesondere die Unterschreitung zur AWO ist klar erläutert. Es ist dargelegt, dass diese aus Lärmschutzgründen erwünscht und mit der AWO so abgesprochen ist. Hier überdecken sich die Abstandsflächen der Gebäude nur dort, wo diese in einem Winkel von mehr als 75° zueinanderstehen. D.h. wenn die Grundstücksgrenzen aufgelassen wären, wäre gar keine Abstandsflächenüberschreitung gegeben. Entlang der Straße ist die zulässige

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Geschoßanzahl und Bauhöhe städtebaulich erwünscht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet. Allerdings ist im Bereich des 6. Obergeschosses nun ein Rücksprung vorgesehen, der in den bisherigen Ausführungen der Begründung noch zu erwähnen ist.

Zu (6): Die zulässige Bebauung ist durch die Baugrenzen eindeutig bestimmt und die Länge der durchgehenden Bebauung aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich. Dies ist in der Begründung auch erläutert. Eine städtebauliche Notwendigkeit für eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise ist nicht erkennbar, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit VEP handelt. Die rechtlichen Vorgaben sind ausreichend bestimmt und durch eine darüberhinausgehende Regelung ergibt sich kein weiterer Mehrwert.

Zu (7): Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nutzungen ist in der Begründung ausführlich erläutert, städtebaulich gewünscht und gerechtfertigt. Im Übrigen ist diese Vorgehensweise in Bauleitplanverfahren gem. § 13 b BauGB üblich. Eine Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13 b BauGB ist entsprechend der Rechtsprechung und des Mustereinführungserlasses nur unter Ausschluss der Ausnahmen im WA möglich.

Zu (8): Die 6-geschossige Bebauung an der Münchener Straße ist städtebaulich erwünscht und kommt insbesondere dem Lärmschutz zu Gute. Dies ist in der Begründung auch so dargelegt. Durch den Versatz des obersten Geschosses kommt es nun zu einer weiteren Gliederung, so dass der Baukörper weniger massiv erscheint. Auch im Hinblick auf die Fortsetzung der Bebauung in Richtung Innenstadt entsprechen die 6 Geschosse den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Freilassing.

Zu (9): In der Begründung ist dargelegt, dass im Baugebiet auch betreubares Wohnen möglich sein soll. Konkrete Aussagen zur Altersstruktur und Bewohneranzahl können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht gemacht werden. Die Stadt Freilassing wird jedenfalls Sorge tragen, dass die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für die künftigen Einwohner vorhanden sind. Derzeit wird südlich des Sonnenfeldes ein neuer Kindergarten errichtet, ebenso ist südlich des Rathauses eine Kinderkrippe vorhanden und die Grundschule im Nahbereich gelegen. Im Baugebiet selbst ist ein Kinderspielplatz geplant und im VEP enthalten.

Ferner soll künftig südlich des Baugebietes eine Parkanlage mit weiteren Spielplätzen entstehen. Südwestlich des Baugebietes ist eine neue Bushaltestelle geplant. Eine ausreichende Nahversorgung ist jedenfalls durch die vorhandenen Dienstleister (z.B. ALDI, Kaufland) sichergestellt. Diesbezüglich ist die Begründung entsprechend zu ergänzen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Zu (10): Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass das Gebäude Haus-Nr. 47 unmittelbar nach Fertigstellung des Wohnparks abzurechen ist. Ebenso ist eine Festsetzung aufzunehmen, dass Haus Nr. 41 spätestens bei Baubeginn abzurechen ist.

Zu (11): In der Begründung ist unter Pkt. A.7. die Größe des Geltungsbereiches sowie des Baugrundstückes genau dargelegt. Eine Unklarheit besteht somit weder hinsichtlich der Größe des Baugrundstückes noch hinsichtlich der bebaubaren Fläche, da letztere unmittelbar aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden kann. In Abstimmung auf das geplante Bauvorhaben ist noch eine Festsetzung zu treffen, bis zu welcher Höhe bezogen auf den fertigen Erdgeschossfußboden das Gelände mindestens aufzufüllen ist. Der Kinderspielplatz ist im Freiflächengestaltungsplan, der Teil des VEP ist, dargestellt. Die Anfahrtsmöglichkeit durch die Feuerwehr ist im Feuerwehraufstellplan, der Teil des VEP ist, dargestellt und gewährleistet. Ein Hinweis auf mögliche Bombenfunde ist aufzunehmen.

Zu (12): Die einzelnen Bauvorhaben sind inzwischen bereits z.T. errichtet bzw. soweit in der Planung fortgeschritten, dass ein städtebaulicher Wettbewerb nicht mehr sinnvoll und zielführend erscheint.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Immissionsschutz vom 21.03.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Nach den vorgelegten Unterlagen stellt sich die Planungssituation wie folgt dar.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Der nördliche Teilbereich der innerstädtischen und bisher landwirtschaftlich genutzten Freifläche „Sonnenfeld“ soll nun einer Wohnnutzung zugeführt und dementsprechend als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet ein WA (ohne Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt werden. Das Areal weist dabei eine Größe von rd. 1,97 ha auf und umfasst die Fl.-Nrn. 270, 270/4, 268/21, 268/7, 268, 264, 264/5, 908, 907/4, 907, 907/12 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 907/5, 907/14 und 270/7 der Gemarkung Freilassing. Vorgesehen ist eine 5- bzw. 6-geschossige Riegelbebauung entlang des nördlichen Rands des Geltungsbereichs, die dann gleichzeitig als Lärmschutz für die dahinterliegenden 6 freistehenden Wohnbauten mit 4 bzw. 5 Geschossen dienen soll. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass durch die Riegelbebauung auch die Lärmsituation auf dem westlich benachbarten Bebauungsplangebiet „AWO-Zentrum“ speziell an den Ost-fassaden des geplanten AWO-Gebäudes ebenfalls z. T. deutlich entschärft wird. Insgesamt werden dann rd. 196 Wohnungen geschaffen. Die Stellplätze werden dabei überwiegend in einer großflächigen Tiefgarage mit 365 Stellplätzen samt Zufahrten im Südwesten bzw. Nordosten untergebracht. Zusätzlich ist ein oberirdischer Parkplatz mit 47 Stellplätzen an der Nordostecke vorgesehen. Das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen durch den „Wohnpark Sonnenfeld“ wird dabei mit rd. 740 Kfz-Fahrten/24h sowie rd. 15 LKW-Fahrten/24h angegeben. Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die vielfrequentierte Münchner Straße (St2104). Jenseits dieser Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Im Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ an, wo ein MI festgesetzt ist. Westlich angrenzend befindet sich der derzeit in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „AWO-Zentrum“ mit einer Festsetzung als WA. Die direkt südlich angrenzende Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet ist somit insbesondere dem Verkehrslärm der nördlich vorbeiführenden Münchener Straße ausgesetzt. Daher wurde dieser Belang im Rahmen der schall-technischen Untersuchung des IB Hooek Farny Ingenieure vom 24.11.2017 (Projekt-Nr.: FRS-3807-01) genauer untersucht. Aufgrund der direkten Nähe zur Straße ist v.a. die als Lärmschutz geplante Riegelbebauung, d. h. die Häuser 1 und 2, von den Lärmeinwirkungen betroffen. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass insbesondere an den Nordfassaden der Häuser 1 und 2 sowie zusätzlich die West- und Ostfassade von Haus 1 bzw. die Ostfassade von Haus 2 sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jeweils für eine WA Großteils erheblich überschritten werden. An den Nordfassaden sind dann sogar gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr zu gewährleisten.

Zur Konfliktlösung sind daher weitergehende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Die vom Gutachter aufbauend auf den Ergebnissen der Untersuchung und in Abstimmung mit der Stadt Freilassing ausgearbeiteten Vorschläge für die Plandarstellung sowie Satzung und Begründung wurden offenbar bereits vollständig in die Bebauungsplanunterlagen

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

eingearbeitet. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwand) nicht realisierbar sind, wurde neben Grundrissorientierungen der schutzbedürftigen Räume bzw. Außenwohnbereiche auf lärmgeschützte Bereiche sowie baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen samt Schallschutznachweis nach DIN 4109 für die Häuser 1 und 2 auch die Reihenfolge der Bebauung festgesetzt, um nach Fertigstellung der Riegelbebauung die Lärmsituation im dahinterliegenden südlichen Teilbereich des Plangebietes erheblich zu entspannen, so dass sogar die Orientierungswerte für eine WA größtenteils eingehalten werden können. Bezüglich der Straßenverkehrslärmimmissionen von der Münchner Straße sind noch folgende Hinweise/Anmerkungen veranlasst:

- In den vorgelegten Unterlagen sind die konkreten Wohnungsgrundrisse nicht abgebildet und es ist nicht ersichtlich, ob die Wohnungen der Häuser 1 und 2 jeweils auch zur lärmabgewandten Südfassade hin ausgerichtet sind, d.h. eine generelle Nord-Süd-Ausrichtung erhalten. Daher sollte ggf. zusätzlich festgesetzt werden, dass die Planungen so zu gestalten sind, dass dies gewährleistet ist.
- Es sollte nicht nur die Reihenfolge der Bebauung, d. h. zuerst Verwirklichung der Häuser 1 und 2 als Lärmschutz, planungsrechtlich sichergestellt werden, sondern auch die dauerhafte Sicherstellung des Lärmschutzes.
- Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Ziff. 4.5 (Schallschutznachweis der DIN 4109) wird darauf hingewiesen, dass nach unseren Informationen die Teile 1 und 2 der DIN 4109 mit Stand 2016 zwischenzeitlich vollständig zurückgezogen und nunmehr durch die Teile 1 und 2 der DIN 4109 mit Stand Januar 2018 ersetzt wurden.
- Zur Aussage in der Begründung, dass die Orientierungswerte für ein WA der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts im vom Straßenverkehrslärm abgeschirmten südlichen Planungsabschnitt flächendeckend eingehalten bzw. vielfach erheblich unterschritten werden, ist anzumerken, dass der Orientierungswert nachts im Bereich von Haus 3 (1.-3. OG) geringfügig überschritten wird.

Neben den Lärmeinwirkungen durch die Münchner Straße auf das Planungsgebiet sind darüber hinaus noch weitere potentielle Konfliktpunkte erkennbar, die bisher im Rahmen des Bebauungsplans offenbar noch nicht berücksichtigt wurden. Bzgl. des in der Begründung angesprochenen Fluglärms wird auf die Zuständigkeit des Luftamtes Südbayern hingewiesen.

Wir weisen daher auf folgende weitere mögliche Konfliktpunkte hin:

- Westlich des Planungsgebietes und jenseits des derzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „AWO-Zentrum“ ist ein Aldi-Markt (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aldi-Markt im

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Sonnenfeld“) ansässig. Nach der uns bekannten gültigen Baugenehmigung sind dort auch Nachtanlieferungen zulässig. Das Plangebiet dürfte sich im Einwirkungsbereich der Anlage befinden und eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 Bbl. 1 für eine WA an der geplanten Bebauung, d. h. am Haus 6, ist nicht auszuschließen. Auch wenn nach den Angaben in der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „AWO-Zentrum“ des IB Hooek Farny Ingenieure Nachtanlieferungen derzeit nicht stattfinden, sind diese jedoch genehmigt und daher zukünftig durchaus möglich. Sofern also rechtlich nicht sichergestellt werden kann, dass Nachtanlieferungen generell nicht mehr zulässig sind (d. h. die Baugenehmigung diesbezüglich eingeschränkt wird), sind die Gewerbelärm-immissionen des Aldi-Marktes bzw. die diesbezüglichen Nachtanlieferungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert zu würdigen.

- Die durch die Planung hervorgerufenen Lärmschwerpunkte sind im nordöstlichen und südöstlichen Bereich der beiden Zufahrten zum Planungsgebiet angeordnet. Speziell die nordöstliche Zu- bzw. Ausfahrtsrampe der Tiefgarage ist direkt gegenüber eines Wohn- und Geschäftshauses angeordnet, weshalb dort mit erhöhten Lärm- bzw. auch Lichtimmissionen an den dortigen schutzbedürftigen Nutzungen zu rechnen ist. Die Belange sollten daher im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.
- Die in der Begründung angesprochene Maßnahme zur Verminderung der Reflexionen durch die Riegelbebauung kann nicht weiter auf ihre Wirksamkeit überprüft werden, da in den vorgelegten Unterlagen diesbezüglich keine weiteren Ausführungen bzw. Berechnungen u. ä. enthalten sind. Wir weisen aber darauf hin, dass bisher auch noch keine entsprechenden Festsetzungen ersichtlich sind.

Abwägung:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anmerkungen zu den Straßenverkehrslärmimmissionen von der Münchner Straße werden wie folgt berücksichtigt:

Zu (1): Die vorgeschlagene Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung, dass die konkrete Objektplanung so zu gestalten ist, dass die Wohnungen tatsächlich nach Süden ausgerichtet werden, ist nicht notwendig, nachdem es sich im vorliegenden Fall um keinen einfachen, sondern um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Alle aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht erforderlichen Schutzmaßnahmen und damit auch eine lärmabgewandte Grundrissorientierung wurden bereits als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und außerdem in die Vorhaben- und Erschließungspläne, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, eingearbeitet.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Zu (2): Was die Reihenfolge der Bebauung betrifft, so sollte bisher festgesetzt werden, dass die Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches erst dann zulässig ist, wenn die beiden als Lärmschutzbebauung vorgesehenen Wohnbaukörper im Norden (Haus 1 und Haus 2) vollständig errichtet sind. Der Empfehlung des Arbeitsbereichs Immissionsschutz folgend, wird nun ergänzend festgesetzt, dass die Lärmschutzbebauung dauerhaft erhalten bleiben muss bzw. dass ein Abbruch der Lärmschutzbebauung erst dann zulässig ist, wenn in den übrigen Wohngebäuden keine Wohnnutzung mehr erfolgt. Die entsprechende Festsetzung wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

"Die Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist erst dann zulässig, wenn die beiden als Lärmschutzbebauung vorgesehenen Gebäude 1 und 2 im Norden vollständig errichtet sind. Ein Abbruch der Gebäude 1 und 2 ist erst dann zulässig, wenn in den Gebäuden 3 – 8 keine Wohnnutzung mehr erfolgt."

Zu (3): Hinsichtlich der gültigen DIN ist gemäß der ergänzten Stellungnahme keine Änderung veranlasst, da die bisherige weiterhin Gültigkeit hat.

"Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen."

Zu (4): Es ist korrekt, dass der nachts in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert OWWA,Nacht = 45 dB(A) im ersten bis dritten Obergeschoss abschnittsweise vor der Nord- und Ostfassade von Haus 3 geringfügig überschritten wird. Nachdem die Fassaden teilweise lediglich bis zu einer Tiefe von wenigen Metern von einer geringfügigen Orientierungswertüberschreitung um etwa 1 dB(A) betroffen sind, ist in diesem Kontext weder die Aufnahme einer textlichen Festsetzung noch eines Hinweises in den Bebauungsplan notwendig.

Die übrigen, in der Stellungnahme des Arbeitsbereichs Immissionsschutz genannten Konfliktpunkte werden wie folgt behandelt:

Zu (1): Gemäß der gültigen Genehmigung für den Discounter sind Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nur dann zulässig, wenn seitens des Betreibers der qualifizierte Nachweis erbracht werden kann, dass der Schallleistungspegel L_w des Kühlaggregates des anliefernden Lkw einen Wert von 91,3 dB(A) nicht überschreitet (z.B. Herstellerbescheinigung). Wird diese Voraussetzung erfüllt, kann unter Verweis auf die Berechnungsergebnisse in dem schalltechnischen Gutachten der Müller-BBM GmbH vom 17.08.2004, das im

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI-Markt im Sonnenfeld" erstellt worden ist, und weil die Zufahrt zur Lieferzone mittlerweile über einen eigens hergestellten Fahrweg aus Süden erfolgt, eine Verletzung des nachts anzustrebenden Orientierungswertes OWWA, Nacht = 40 dB(A) am diesbezüglich relevanten Wohngebäude Nr. 6 unter allen Umständen ausgeschlossen werden. Als maßgebliche Immissionsorte für die Einzelhandelsnutzung fungieren nämlich nicht die neu entstehenden Wohnbaukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnpark Sonnenfeld", sondern die wesentlich näher an der Lieferzone gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "AWO-Zentrum", der mittlerweile rechtskräftig ist. Eine detaillierte Ermittlung der anlagenbedingten Lärmimmissionen ist demzufolge nicht notwendig.

Zu (2): Der Standort der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Nordosten des Plangebiets kann aus verschiedenen Gründen nicht verlegt werden. Um das Maß der Geräuscentwicklungen, die mit der Ein- und Ausfahrt der Pkw verbunden sind, für die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft möglichst gering zu halten, werden die folgenden Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind nach dem Stand der Technik zur Lärminderung so zu errichten, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen."

"Die Ein- und Ausfahrten sind zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen."

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 268/15 der Gemarkung Freilassing im Osten der Einfahrt in diejenige Tiefgarage, die unmittelbar südlich von Haus 2 geplant ist, befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Vollgeschossen. Während das Erdgeschoss ausnahmslos gewerblich genutzt wird, sind in den darüber liegenden Geschossen Wohnungen untergebracht, die vielfach Balkone zur Westseite hin haben. Unmittelbar gegenüber der Ausfahrt aus der Tiefgarage befindet sich im Erdgeschoss ein Garagentor. Im Anschluss folgt eine Durchfahrt in den Innenhof, wohingegen die nördlich darin anschließenden Räumlichkeiten wiederum gewerblich genutzt werden.

Nachdem es sich bei den der Ausfahrt nächstgelegenen Räumen im Erdgeschoss um keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume handelt und sich weiterhin die Betriebszeiten der gewerblichen Nutzungen auf die Tagzeit beschränken, sind in dieser Geschossebene keine Personen von relevanten Blendwirkungen betroffen. Auch zwischen den Wohnungen in den Obergeschossen und den aus der Tiefgarage ausfahrenden Pkw entstehen keine Sichtverbindungen, die zu einer relevanten Blendwirkung führen können, weil sich die Immissionsorte aufgrund der

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses bereits ca. sechs Meter über dem Niveau der Münchener Straße befinden und zumeist durch die Geländer an den Balkonen geschützt bzw. abgeschirmt werden. Weiterhin beträgt die Steigung der Rampe lediglich im Bereich der Einhausung 15 %. Auf dem an die Einhausung anschließenden Teilstück beträgt die Steigung nur mehr 7,5 %, bevor der Anschluss an die Münchener Straße folgt. Gemäß der aktuellen Objektplanung (Schnitt Tiefgaragen-Ausfahrt) können die Scheinwerfer der aus der Rampe herausfahrenden Pkw die Bewohner in den Obergeschossen nicht blenden, weil der dafür erforderliche Neigungswinkel nicht so hoch ist. Zudem verfügen sämtliche Außenwandöffnungen in der Westfassade über Rollläden, sodass sich die Anwohner – soweit gewünscht - selber aktiv schützen können. Aus den genannten Gründen sind keine Festsetzungen oder Maßnahmen erforderlich, um die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses auf Fl.Nr. 268/15 vor Blendwirkungen zu schützen.

Zu (3): In der Begründung wird angegeben, dass die Fassade von Haus 1 im Erdgeschoss lärmabsorbierend ausgeführt wird. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme des Bauherrn, welche aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht de facto nicht notwendig ist und deshalb auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht
(Gewässerschutz und Bodenschutz) vom 21.03.2018**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abwägung:

Stellungnahme des WWA Traunstein wird beachtet.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen vom 21.03.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Sonnenfeld“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir wollen darauf hinweisen, dass eine Durchgrünung mit mindestens 30 Laubbäumen, wie sie unter Punkt 5 der Festsetzungen sichergestellt werden soll, für den Umfang der Planung nicht ausreichend erscheint. So ist der Richtwert „1 Baum pro 300m² Grundstückfläche“ mittlerweile zum Standard in der guten fachlichen Praxis geworden. Dies würde im Rahmen der vorliegenden Planung die Pflanzung von 65 Bäumen erforderlich machen, um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen. Geeignete Pflanzplätze für weitere Gehölze sind, wie sich der Planung entnehmen lässt, im ausreichenden Maß vorhanden.

Dabei ist zu bedenken, dass die Kronenausbildung möglich sein sollte, ohne dass durch Wurzeln eine Schädigung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen (z.B. Parkplätze) zu befürchten ist.

Es wird empfohlen, die Durchgrünung durch eine entsprechende Änderung der Festsetzungen sicherzustellen. Zudem könnte auch die Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplans bei Einreichung der Genehmigungsunterlagen hilfreich sein.

Da die Planungshoheit bei der Stadt Freilassing liegt, sind diese Ausführungen lediglich als fachliche Hinweise zu verstehen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Sollte von der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB Abstand genommen werden, ist in weiterer Folge nach der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung entsprechend §15 Abs. 2 BNatSchG zu verfahren. Die Ausgleichsfläche, mit allen Ausführungen, muss dabei entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB im Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzt und dargestellt werden.

Abwägung:

Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil des VEP. Eine entsprechende Grünordnung ist daher sichergestellt. Die Mindestanzahl der Bäume im Bereich des Baugrundstücks des Wohnparks ist mit 45 festzusetzen. Durch die bestehenden Linden entlang des Rad-Fußweges an der Münchener Straße sowie durch die geplante Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen entlang der südlichen Rad- und Gehwegachse ist eine ausreichende Eingrünung gegeben, so dass innerhalb des Baugebietes diese Baumanzahl ausreichend ist. In Summe wird dadurch in etwa die übliche Anzahl an Bäumen erreicht. Ferner ist die Gehölzartenliste in Abstimmung auf den Freiflächengestaltungsplan etwas zu erweitern und die Pflanzqualität etwas höher anzusetzen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Verkehrsmanager vom 21.03.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Verkehrssegment Fußgänger- und Fahrradverkehr:

In der vorgelegten Verkehrsuntersuchung der Stadt Freilassing zur geplanten Bebauung des nördlichen Sonnenfeldes ist zu bemängeln, dass darin das

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Verkehrssegment Fußgänger- und Fahrradverkehr keine Berücksichtigung gefunden hat.

Insofern können die für Fußgänger und Radfahrer notwendigen Verkehrsbeziehungen nur anhand der vorgelegten Lagepläne beurteilt werden. Im Lageplan 1:500 fällt auf, dass vom Wohnpark Richtung Norden und Nordwesten keine Fußgänger- und Radwegeverbindungen vorgesehen sind. In nordwestlicher Richtung liegt jedoch ein wichtiger Nahversorgungsbereich, u. a. mit Kaufland und Drogeriemarkt. Den Unterlagen sind keine Informationen dahingehend zu entnehmen, ob Richtung Bahnhof Freilassing eine direkte Fuß- und Radwegverbindung zur Augustinerstraße geschaffen wird. Somit wird nochmals die explizite Prüfung der zu erwartenden Fuß- und Radwegebeziehungen in alle vier Himmelsrichtungen empfohlen, einschließlich umweltfreundlicher Warenanlieferung durch zukünftig verstärkt in Erwägung zu ziehende Lastenfahrräder.

Eine direkte Fuß- und Radwegverbindung vom Wohnpark Sonnenfeld zur Augustinerstraße und dann weiter Richtung Bahnhof Freilassing wird als zwingend notwendig erachtet.

Der Fahrradverkehr wird zumindest dahingehend gefördert, dass gemäß Schnitt Haus 03-05 für alle Fahrradabstellanlagen eine Überdachung vorgesehen ist. Es finden sich allerdings keine Aussagen über die ausreichende Dimensionierung dieser Fahrradabstellanlagen und über Möglichkeiten zum Strombezug für E-Fahrräder sowie zur überdachten Abstellung (einschließlich Diebstahlsicherung) von Fahrradanhängern, Seniorendreirädern, Lastenrädern und dergleichen. Bei Haus 3 und Haus 8 sollten die Fahrradabstellanlagen genau wie auch bei den übrigen Häusern jeweils direkt an der Haustüre positioniert werden. Für die Häuser 1 und 2 sind im Lageplan keine Fahrradabstellanlagen erkennbar. Wo werden diese genau positioniert?

Verkehrssegment Öffentlicher Personennahverkehr:

Es ist aufgrund der Lage des Wohnparks Sonnenfeld davon auszugehen, dass die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle diejenige mit der Bezeichnung „Rathaus“ und nicht die weiter entfernte ÖPNV-Haltestelle „Sonnenfeld“ ist. Nachdem gemäß Begleitschreiben der Stadt Freilassing auch Möglichkeiten für betreutes Wohnen vorzusehen sind, sollte man das Augenmerk auf eine möglichst barrierefreie ÖPNV-Erreichbarkeit des Wohnparks Sonnenfeld richten.

Insbesondere wäre vor diesem Hintergrund zu prüfen, ob ein barrierefreier Fußweg von/zur Bushaltestelle „Rathaus“ und ein barrierefreier Einstieg in die dort vorfahrenden Linienbusse gewährleistet sind. Da die Entfernung zwischen den Haltestellen „Sonnenfeld“ und „Rathaus“ rund 620m beträgt, könnte auch die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle „Wohnpark Sonnenfeld“ an der Münchener Straße in Erwägung gezogen werden. In diesem Falle müsste allerdings eine direkte Fußwegverbindung vom Wohnpark Sonnenfeld nach Norden zur Münchener Straße gewährleistet werden.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Weil die sogenannte Nahmobilität unter 3 km im Alltag dominiert und lange Zu- und Abgangswege die Nachfrage stark reduzieren, resultiert daraus grundsätzlich die Notwendigkeit, zur Erhöhung des Marktanteils im ÖPNV die Haltestellendichte zu steigern.

Verkehrssegment Motorisierter Individualverkehr:

Aufgrund der enormen Zahl von 412 geplanten PKW-Stellplätzen wird sich der geplante Wohnpark Sonnenfeld zu einem nicht unbedeutenden Erzeuger von motorisiertem Individualverkehr (MIV) innerhalb der Stadt Freilassing entwickeln. Hier ist anzumerken, dass gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr.3 BayBO Stellplätze abgelöst werden können. Die Gemeinde kann gemäß Art. 47 Abs. 4 Nr.2 BayBO den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze auch verwenden für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Je nach Umfang des Wohnbereichs für betreutes Wohnen könnte ggf. der Stellplatzbedarf für die Bewohner entsprechend geringer angesetzt bzw. teilweise abgelöst werden.

Bei ober- wie auch unterirdischen PKW-Stellplätzen sollten Möglichkeiten für den Strom-bezug für Elektrofahrzeuge eingeplant werden.

Abwägung:

Das Verkehrskonzept sieht eine Fortsetzung des Fuß- und Radweges bis zur Augustinerstraße sowie eine Nord-Süd-verlaufende Radwegachse östlich des Baugebietes vor. Dieses ist Teil der VEP und die geplanten Verkehrsflächen werden auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Allerdings werden diese ohne weitere Differenzierung als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt, da die Gestaltung im Detail im VEP enthalten ist.

Bei allen Häusern sind im Nahbereich ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen. Für die Häuser 1 und 2 sind diese im Erdgeschoss von Haus 2 untergebracht. Hinsichtlich des Strombezugs für E-Fahrräder gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen. Jedenfalls wird jedes Kellerabteil über eine Steckdose verfügen, so dass Fahrräder auch hier aufgeladen werden können.

Im Südwesten an der Schillerstraße wird im Bereich der geplanten Wendeschleife eine zusätzliche barrierefreie Bushaltestelle vorgesehen. Im Bereich der Münchener Straße wird eine zusätzliche Bushaltestelle vorgesehen, die den bisherigen Haltepunkt für den Schülerbusverkehr am Rathaus ersetzt.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht der Stellplatzverordnung der Stadt Freilassing. Die Möglichkeit für Strombezug für E-Fahrzeuge ist zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) vom 21.03.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Für die neuen Wohnparks sind ausreichend Ausfahrten/Zufahrten über Gemeindestraßen zu schaffen. Es sollte geprüft werden, ob die Anlegung des Parkplatzes, der lt. Variante 3 an die Münchener Straße angrenzt, auf der Südseite des Wohnparks möglich ist. Es könnte sowohl eine Anbindung an die Augustinerstraße als auch an die Schillerstraße erfolgen. Da die Münchener Straße bereits jetzt hoch belastet ist, sorgt zusätzlicher Verkehr für eine schlechtere Verkehrsabwicklung. Im Übrigen gelten die Auflagen des Staatlichen Bauamtes Traunstein.

Abwägung:

Der südliche Bereich des Wohnparks soll von motorisiertem Verkehr soweit als möglich freigehalten werden. Im Südwesten liegt eine der beiden Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten, so dass eine Anbindung an die Schillerstraße gegeben ist.

Ein Parkplatz im Süden entspricht nicht der Planungskonzeption und soll daher auch nicht vorgesehen werden. Ebenso ist ein Anschluss an die Augustinerstraße für den motorisierten Verkehr nicht erwünscht.

Ferner ist das für das Planungsgebiet erarbeitete Verkehrskonzept Teil des VEP. Dies sieht sowohl im Südwesten an der Schillerstraße sowie im Nordosten Wendeschleifen vor, deren Flächenbedarf als öffentliche Verkehrsflächen mit in

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher entsprechend erweitert.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

7. Landratsamt Berchtesgadener Land, Klimaschutzmanager vom 21.03.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. ggf. Rechtsgrundlage:

Stellungnahme:

Es erfolgt keine Äußerung.

Abwägung:

Sachdienliche Hinweise erfolgen nicht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

8. Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land vom 11.02.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren, zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die Plansätze und Schriftstücke auf der Homepage der Stadt Freilassing, Stand 2018_02_07 zur Verfügung.

Die örtliche zuständige Feuerwehr Freilassing kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist erreichen. Somit ist die Einhaltung der Hilfsfrist gewährleistet. Bei den weiteren Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.

Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1 richten.

Soll die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr erfolgen, so ist zu beachten, dass die geplanten Gebäudehöhen den Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs erforderlich machen. Die Stadt Freilassing hält bei der Feuerwehr ein entsprechendes Gerät vor. Jede zum Anleitern notwendige Stelle (im Wohnungsbau in der Regel ein Fenster/Balkon einer Wohnung) bedarf einer Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug. Auf die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen. Ebenso sind die Feuerwehrezufahrten für ein Hubrettungsfahrzeug auszulegen. Es wird dringend empfohlen, in einem frühen Planungsstadium die Flächen für die Feuerwehr durch einen Fachplaner für Brandschutz beplanen zu lassen um die weiteren Planungen darauf abstimmen zu können.

Sofern die vor genannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Brandschutzes werden selbstverständlich in der Planung beachtet. Zum Vorhaben wird ein Brandschutzkonzept erarbeitet.

Das Konzept der Feuerwehraufstellplätze ist Teil des VEP.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

9. Polizeiinspektion Bad Reichenhall vom 12.02.2018

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Sachdienliche Hinweise erfolgen nicht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

Beschluss:

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

10. Bayernwerk Netz GmbH vom 19.02.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
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 Netz GmbH oder es sollen neue erstellt
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 Netz
GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und
Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse
verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing vom 02.03.2018

Stellungnahme:

Anmerkung zur Begründung Ziff. 2 Geltungsbereich:
Flurstück 268/20 fehlt (vgl. Anhang)
Ansonsten keine Bedenken und Anregungen.

Abwägung:

Fl.-Nr. 268/20 ist in der Begründung zu ergänzen. Aufgrund der Gebietserweiterung sind allerdings nun noch weitere Fl.-Nr. in der Begründung hinzuzufügen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes ist entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Begründung ist anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

12. Gemeindeamt Bergheim vom 27.02.2018

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Sachdienliche Hinweise erfolgen nicht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

13. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 06.03.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:
Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägung:

Es wird auf die höhere Landesplanungsbehörde verwiesen. Sachdienliche Hinweise erfolgen nicht.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

14. Regierung von Oberbayern vom 06.03.2018

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Wohnquartiers im nördlichen Bereich des Sonnenfeldes, südlich der Münchener Straße (Staatsstraße 2104), zwischen dem geplanten AWO-Seniorenzentrum im Westen und einer bestehenden Wohnanlage im Osten, geschaffen werden. Konkret ist entlang der Münchener Straße eine fünf- bzw. sechsgeschossige Bauzeile vorgesehen, die für die südlich geplante Bebauung als Lärmschutz dienen soll. Die Bauzeile soll aus zwei versetzten Baukörpern bestehen, die durch einen Zwischenbau verbunden werden. Südlich davon sind insgesamt sechs freistehende Wohnbauten geplant, die jeweils vier bzw. fünf Geschosse aufweisen sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. zwei ha und soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser derzeit überwiegend als Wohn- und Mischgebiet, zu kleineren Teilen als Gemeinbedarfs- und öffentliche Grünfläche dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes, zu der wir bereits mit Schreiben vom 20.12.2016 und 26.10.2017 Stellung genommen haben, parallel geändert werden.

Berührte Belange Natur und Landschaft

Auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Ortsbild ist zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Wir bitten diesbezüglich um enge Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde.

Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Sachverständigenbüro „hook farny ingenieure“ ein schalltechnisches Gutachten

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

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

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Sonnenfeld“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Planung steht Erfordernissen der Raumplanung grundsätzlich nicht entgegen. Die genannten berührten Belange finden Berücksichtigung.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

15. Feuerwehr Freilassing; Rochus Häuslmann vom 05.03.2018

Stellungnahme:

Die Feuerwehr wurde aufgefordert zum Bauvorhaben Wohnpark Sonnenfeld Stellung zu nehmen.

Die übliche Brandschutzbeauftragte technische Stellungnahme erfolgt ja über die Brandschutzdienststelle im Landratsamt.

Auf folgende Punkte sollte aber aus Sicht der Feuerwehr noch eingegangen werden.

- Flächen der Feuerwehr, das Gelände ist sehr weitläufig bitte unbedingt darauf achten das die entsprechenden Stellflächen nach dem Stand der Technik vorhanden sind.
- Feuerwehreinsatzplan. Ich gehe davon aus das die Tiefgarage eine Brandmeldeanlage erhalten wird und somit auch einen Feuerwehreinsatzplan, dieser Plan soll sich aber nicht nur auf die Tiefgarage sondern auf das gesamte Gelände (inkl. Übersichtsschildern) beziehen.
- Entrauchung der Tiefgarage. Ich bitte um Überprüfung ob die Feuerwehr Freilassing mit den vorgehaltenen Geräten die Tiefgarage in einem Brandfall

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

auch entrauchen kann. Gerne kann der Fachplaner hierzu mit mir Kontakt aufnehmen. Abhängig vom Ergebnis sind dann entsprechende Maßnahmen umzusetzen (ortsfeste maschinelle Entrauchen, Groß Lüfter,....)

Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Vorhaben wird ein Brandschutzkonzept erarbeitet. Das Konzept der Feuerwehraufstellplätze ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

16. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 09.03.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen 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.

Die Ausführungen im geotechnischen Gutachten vom 07.08.2017 sind zu beachten.

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

4.1.3 Lage im Wasserschutzgebiet (gilt nur bei Außenbereichssatzungen):

- entfällt -

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt -

4.2.3 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

4.2.4 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten.

Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität 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.

4.3.2 Kleinkläranlagen

- entfällt -

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.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² 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 Gestattung 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.
- Sofern zutreffend, empfehlen wir 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.

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.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

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 sind nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Abwägung:

Die Hinweise zu Grundwasserständen, Starkniederschlägen und Regenwassernutzung werden zur Kenntnis genommen. Für das Gebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Teil des VEP ist. Hinsichtlich des Niederschlagswassers sind die angeführten Hinweise bereits weitgehend im Bebauungsplan berücksichtigt. Nur der Hinweis bezüglich der Entwässerung der Tiefgaragen ist nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da dieser in keiner Hinsicht zutreffend ist. Eine Entwässerung der Tiefgarage in den Schmutzwasserkanal ist nicht geplant. Das anfallende Wasser soll zur Verdunstung gebracht werden. Hierfür sind entsprechende Entlüftungsmöglichkeiten vorgesehen. Ebenso wenig ist im Zusammenhang mit dem bestehenden Grundwasserstand ein versickerungsfähiger Belag vorgesehen. Ein Hinweis auf mögliche Altlasten ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

17. Staatliches Bauamt Traunstein vom 06.03.2018

Stellungnahme:

Einwendungen:

Auf die Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung für die Aufstellung/Änderung der jeweiligen Bebauungspläne und des Flächennutzungsplanes wird verwiesen. Insbesondere auf die Stellungnahme vom 14.06.2016 „AWO-Zentrum“ und Stellungnahme vom 20.12.2016 (31. Änderung des FNPL AZ 4621-027/16).

Die Erschließung hat über die Schillerstraße zu erfolgen. Sollte zusätzlich eine Erschließung mit einer direkten Zufahrt auf die Staatsstraße 2104 vorgesehen sein, so ist dafür die öffentliche Verkehrsfläche (268/13) östlich des Bebauungsplanes/Bebauung gegenüber der Einmündung der Mittleren Feldstraße in die St2104 zu nutzen.

Falls das Grundstück (268/13) östlich des überplanten Bereiches als Zufahrt für die Neubebauung genutzt werden soll, ist diese komplett als Kreuzung mit Linksabbiegespuren und einer Lichtzeichenanlage umzuplanen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit allen entsprechenden Sichtdreiecken zu übernehmen.

Weitere zukünftige Bebauungen im Sonnenfeld dürfen allerdings nicht mehr an diese Zufahrt angeschlossen werden, deshalb muss diese öffentliche Verkehrsfläche in dem Bebauungsplan deutlich getrennt werden.

Die Sichtdreiecke auf die Staatsstraße und den kombinierten Geh- und Radweg nach Richtlinien sind in dem Bebauungsplan zu übernehmen und dauerhaft freizuhalten.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. „Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Der Querschnitt der Staatsstraße ist jeweils mit einer Breite von 3,50 m für die Fahrspuren und eine Breite von 3,00 m für den Linksabbiegestreifen/Querungshilfe zu bemessen.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist beim Staatlichen Bauamt Traunstein eine Bauvereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist dem Staatlichen Bauamt Traunstein eine detaillierte Planung vorzulegen.

Die entstehenden Erhaltungs- und Unterhaltungsmehrkosten aufgrund der ggf. Aufweitung der St2104 und insb. der Lichtzeichenanlage sind dem Staatlichen Bauamt Traunstein abzulösen.

Aus der Einmündungsfläche darf kein Oberflächenwasser auf die Staatsstraße zufließen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

Kosten für bauliche und sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung (Schillerstraße und ggf. dieser umgebauten Einmündung/Kreuzung), welche sofort bzw. zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen etc.) oder für die Erschließung notwendig werden (Nutzung des Baugebietes etc.) sind vom Antragsteller (der Stadt) zu tragen.

Es ist zwingend erforderlich von der Unteren Verkehrsbehörde und dem Polizeisachbearbeiter der PI Bad Reichenhall eine Stellungnahme einzuholen.

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

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.

BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien – V LärmSchR 97).

Abwägung:

In Absprache mit dem Staatlichen Bauamt wurde ein Verkehrskonzept erstellt, das in den Bebauungsplan einfließt und Teil des VEPs ist. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen und der Geltungsbereich zu erweitern.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Es sind sowohl bei der östlichen als auch der südwestlichen Zufahrt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Wendeschleifen für die Müllfahrzeuge bzw. den Stadtbus vorzusehen. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich im erforderlichen Ausmaß als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Die Ausgestaltung im Detail ist dem Verkehrskonzept, das Teil des VEP ist, zu entnehmen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke an der Münchener Straße und die dazugehörige Festsetzung sind aufzunehmen. Im Bereich der Münchener Straße wird die mögliche Anordnung von Abbiegespuren/Querungshilfe als Hinweis in den Plan aufgenommen. Der Abbiege-Radius nach Süden wird auf den Raumbedarf von zwei dreiachsigen Lastkraftwagen im Begegnungsverkehr angepasst.

In die Begründung ist diesbezüglich aufzunehmen, dass der Kreuzungsbereich zukünftig richtlinienkonform errichtet werden könnte und dieser Flächenbedarf bei der Dimensionierung des geplanten Knotenpunktes entsprechend aufgegriffen ist.

Im VEP wird darüber hinaus aufgenommen, dass von der Stichstraße im Osten von Süden kommend nur nach rechts abgebogen werden darf.

Die Untere Verkehrsbehörde und der Polizeisachbearbeiter der PI Bad Reichenhall wurden um Stellungnahme gebeten.

Die Hinweise hinsichtlich des Lärmschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Im Gremium wird nachgefragt, wie das funktionieren soll, wenn der Verkehr von der Mittleren Feldstraße nicht mehr links auf die Münchener Straße einfahren kann, da sich der Verkehr entsprechend unter anderem auf die Mittlere Feldstraße verlagern wird. Die Straßen in diesem Bereich werden seitens des Gremiums als belastet angesehen.

Herr Schmiz erklärt, dass der hauptsächliche Abfahrtsverkehr aus der Mittleren Feldstraße dann voraussichtlich über die Vinzentiusstraße erfolgen wird.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

18. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 23.03.2018

Stellungnahme:

Herzlichen Dank für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 10. März 2018 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Sonnenfeld“ befasst. Dabei wurde festgestellt, dass Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim nicht betroffen sind. Es werden deshalb keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Abwägung:

Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein; Bereich
Landwirtschaft vom 15.03.2018**

Stellungnahme:

Keine Einwände

Abwägung:

Es werden keine Einwände erhoben.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

20. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.03.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 12.02.2018 bei uns eingegangen.

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:

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 Telekommunikationsanlagen (Kabelverzweiger u. Tk-Linien) 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 Tk-Anlagen 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. 11
vom 3. Dezember 2018
- 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 dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme 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 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Die Ausgabe des Merkblattes für Baumstandorte bei den Hinweisen ist zu aktualisieren.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung des Bauleitplanvorentwurfes ist entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung ist anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

21. Hogger GmbH vom 19.03.2018

Stellungnahme:

Anschluss an StadtBus berücksichtigen. Wendemöglichkeiten für den Bus schaffen. Für weitere Detailinfos ist leider Straßenführungskenntnis erforderlich.

Abwägung:

Im Bebauungsplan ist eine ausreichend große Fläche als öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen, die das Wenden des Buses ermöglicht. Der Geltungsbereich ist entsprechend zu erweitern. Die Wendeanlage ist auch im Vorhaben- und Erschließungsplan – Verkehrsführung dargestellt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Sonnenfeld“ (siehe Anlage 6 zu TOP 3) mit der Begründung in der Fassung vom 29.11.2018 (siehe Anlage 7 zu TOP 3) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.11.2018 (siehe Anlage 8 zu TOP 3) wurden auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt.

Darüber hinaus erfolgte eine weitere Anpassung im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungen und der Projektplanung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Sonnenfeld“ in der Fassung vom 29.11.2018 und der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.11.2018 sehen folgende Konzeption vor.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

- Ausgestaltung der Riegelbebauung an der Münchener Straße
Eine überarbeitete Konzeption der Gestaltung der Häuser 1 und 2 an der Münchener Straße. Die aktuell dem VEP und dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegte Gestaltung der Häuser 1 und 2 ist der **Anlage 9 zu TOP 3** zu entnehmen. Die gestalterischen Elemente werden durch den Architekten Christoph Scheithauer anhand der **Anlage 9 zu TOP 3** erläutert.
- Überbaubare Grundstücksfläche
Entsprechend der vorherigen Ausführung und entgegen dem vorherigen Vorentwurf wird ein Vortreten einzelner Gebäudeteile vor die Baugrenze an der Nordfassade von Haus 1 zugelassen. Die Gebäudeteile können maximal Ausmaße von 1m Tiefe, 4m Breite und 3,6m Höhe aufweisen.
- Baukörper und Geschoßigkeit/Wandhöhe:
Das Planungskonzept sieht 8 Baukörper und entlang der Münchener Straße eine zwingende 4 bis 6-geschossige Bauzeile vor. Entgegen dem vorherigen Vorentwurf ist hier eine zwingende Festsetzung der Geschosse vorgesehen. Südlich an die Bauzeile anschließend sind 6 freistehende Wohnbauten mit jeweils 4 bzw. 5 Geschossen geplant. Entgegen dem vorherigen Vorentwurf entfällt die Festsetzung der zwingenden viergeschossigen Bauweise. Das oberste Geschoss ist bei allen sechs Gebäuden als zurückgesetztes Geschoß ausgebildet. Die Wandhöhen für die einzelnen Gebäude wird bezogen auf NN festgesetzt. Bei den Häusern 1 und 2 wird entgegen dem vorherigen Vorentwurf eine zwingende Gebäudehöhe und eine maximale Gebäudehöhe vorgesehen. Dabei ergeben sich folgende Höhen: Haus 1: max. 16 m, Haus 2: max. 19,4 m, Haus 3, 5, 6, 7, 8: max. 13,05 m, Haus 4: max. 16,1 m.
- Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 werden generell ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung:
GRZ ist mit 0,35 vorgesehen, die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu einer GRZ von 0,8. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird dabei nicht überschritten. Diese Überschreitung wird festgesetzt, um als Folge der angestrebten verdichteten Bauweise eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Wohnungen in ausreichendem Maße unterbringen zu können. Voraussetzung hierfür ist, dass mindestens 40% des Baugrundstückes als begrünte Fläche hergestellt werden.
- Maß der baulichen Nutzung:
GFZ ist mit 1,2 vorgesehen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

- Stellplätze:
Es werden 344 Stellplätze in der Tiefgarage und 44 Stellplätze oberirdisch an der Münchener Straße vorgesehen.
- Erschließung:
Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt im Süd-Westen über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße auf die Schillerstraße sowie über eine Ein- und Ausfahrt im Nord-Osten des Geltungsbereiches auf die Münchener Straße. Die oberirdischen Stellplätze werden ebenfalls im Nord-Osten an die Münchener Straße angebunden.
- Durchgrünung:
Mindestens 40% des Baugrundstückes wird aller Voraussicht nach als begrünte Fläche hergestellt werden. Die Dächer der Häuser 3-8 extensiv zu begrünen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 45 Bäume zu pflanzen.
- Immissionsschutz:
Die Bauzeile dient als Abschirmung der übrigen Wohngebäude zur Münchener Straße. Im Bereich der Bauzeile sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm vorzusehen.
- Änderungen erfolgten unter anderem noch zu folgenden Punkten:
 - Anpassung der geplanten Erschließungsflächen und -anlagen. Ausarbeitung der notwendigen Flächen für Fußgänger-, Rad- und Busverkehr, Entsorgung und leitungsmäßige Erschließung.
 - Die Gebäudesituierung und Höhe hat sich im Zuge der Weiterentwicklung des Bauprojektes, insbesondere auch durch die detaillierte Planung der Tiefgarage, etwas geändert.
 - Die Tiefgarage mit ihren Zufahrten hat sich etwas geändert.
 - Die Stellplätze sind im Zusammenhang mit der Änderung des Kreuzungsbereiches an der Münchener Straße verändert worden.
 - Die geplanten Bäume (Situierungsvorschlag) sind auf den Freiflächengestaltungsplan abgestimmt.
 - Unter Punkt C.II.2 Dächer ist bei den Ausnahmen noch „Photovoltaikanlagen“ ergänzt worden.
 - Im Südosten ist eine Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen. Hierbei handelt es sich um eine geplante öffentliche Verkehrsfläche, die im Interesse der Allgemeinheit

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

planungsrechtlich gesichert werden soll, jedoch nicht unmittelbar für das Vorhaben erforderlich ist.

Zweiter Bürgermeister Schacherbauer begrüßt **Herrn Scheithauer**, welcher die überarbeitete Situation der Gebäude an der Münchener Straße vorstellt.

Im Gremium wird nachgefragt, ob es richtig sei, dass der Fuß- und Radweg auch als Feuerwehrezufahrt diene. Zudem wurde einem Gremiumsmitglied seitens der Anlieger der Augustiner Straße die Frage gestellt, ob dieser Weg auch für den Anliegerverkehr befahrbar sei.

Herr Scheithauer erklärt, dass der Weg nur von der Feuerwehr befahren werden dürfe und hier keine Durchfahrt für die Anlieger möglich sei. Dies könne durch Poller geregelt werden.

Weiterhin wird im Gremium betont, dass zwischen dem Ende der Auslegungsfrist am 20.03.2018 bis zur jetzigen Wiederbehandlung im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss sehr viel Zeit vergangen ist und es wird nach dem Grund hierfür gefragt.

Herr Scheithauer erklärt, dass diese Zeit für die Anpassung der Planung notwendig war.

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, wann die drei bestehenden Häuser an der Münchener Straße abgerissen werden.

Herr Scheithauer erklärt, dass ein Haus im Rahmen des Baubeginns des AWO-Zentrums abgerissen wurde und ein weiteres bereits leersteht. Das dritte Haus ist noch bewohnt und es würde genau festgelegt, ab wann hier der Abriss erfolgen darf.

Herr Schmiz ergänzt, dass die Zeitpunkte der Abrisse im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Gremium wird sich danach erkundigt, ob der geplante grüne Mittelstreifen in der Münchener Straße noch möglich sei.

Herr Schmiz erklärt, dass die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen eine mögliche zukünftige Gestaltung bzw. Verkehrsführung in der Münchener Straße nicht verhindern.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Sonnenfeld“ mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2018 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.11.2018 zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zum Bebauungsplan „Wohnpark Sonnenfeld“ ist die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.11.2018 (**siehe Anlage 6 zu TOP 3**)
- Begründung in der Fassung vom 29.11.2018 (**siehe Anlage 7 zu TOP 3**)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom 28.11.2018 (**siehe Anlage 8 zu TOP 3**)
- Schalltechnisches Gutachten (hooock farny ingenieure) vom 24.11.2017 (**siehe Anlage 10 zu TOP 3**) ergänzt durch die Stellungnahmen vom 03.07.2018, 22.10.2018 und 09.11.2018 (**siehe Anlage 11 zu TOP 3**)
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP (Büro Steil Landschaftsplanung) vom 28.11.2016 (**siehe Anlage 12 zu TOP 3**) ergänzt durch die artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 22.10.2018 (**siehe Anlage 13 zu TOP 3**)
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Bebauung des nördlichen Sonnenfeldes (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH) vom 04.09.2017 (**siehe Anlage 14 zu TOP 3**)
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Bebauung des nördlichen Sonnenfeldes (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH) vom 11.01.2018 (**siehe Anlage 15 zu TOP 3**)
- Stellungnahme zur Erschließung der geplanten Bebauung des nördlichen Sonnenfeldes „Wohnpark Sonnenfeld“ (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH) vom 20.11.2018 (**siehe Anlage 16 zu TOP 3**)

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

- Geotechnisches Gutachten (Grundbaulabor München GmbH) vom 07.08.2017 (siehe Anlage 17 zu TOP 3)

Im Gremium wird nachgefragt, ob es möglich wäre, das Verfahren zur Beteiligung zu verkürzen, um das Projekt schnellstmöglich voranzutreiben.

Herr Schmiz erklärt, dass jetzt die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen muss, welche verpflichtend ist. Sofern während dieser Beteiligung keine grundsätzlichen Einwendungen geäußert werden, kann von einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Sonnenfeld“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in der Fassung vom 29.11.2018 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 28.11.2018 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1656, Lohen 7

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

Frau Karin Eisenschink beabsichtigt auf dem Grundstück FlNr. 1656, Lohen 7, das Bestandsgebäude abzurechen und ein Doppelhaus mit Garage zu errichten.

Auszug aus der Erläuterung zur Bauvoranfrage:

1. Ist die geplante Lage des Gebäudes (siehe Lageplan) so OK?
2. Darf der Ersatzbau mit einem Doppelhaus erfolgen?
3. Darf der Ersatzbau zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt werden?
4. Darf die Dachneigung 30 Grad betragen?

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Anwesen Lohen 7 befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist damit nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen

werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben beeinträchtigt jedoch insbesondere folgende öffentliche Belange: Es widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welches das betreffende Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt und es lässt die Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten.

Die Voraussetzungen für eine Teilprivilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, dem oben genannte Ablehnungsgründe nicht entgegengehalten werden könnten, liegen nicht vor.

Erforderlich wäre unter anderem, dass die Eigentümerin das bestehende Gebäude seit längerer Zeit selbst nutzt, oder wenn es im Wege der Erbfolge erworben worden ist, vom Voreigentümer seit längerer Zeit selbst genutzt worden ist. Spätestens seit dem Jahr 2010 ist das Gebäude jedoch ungenutzt nachdem die Voreigentümerin verzogen ist.

Eine andere Rechtsgrundlage zur Genehmigung des Vorhabens ist nicht ersichtlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage von Frau Karin Eisenschink vom 24.09.2018 zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1656, Lohen 7, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

5. Bauantrag zur Errichtung eines Stahlgittermastes mit Versorgungseinheit auf dem Grundstück FlNr. 1426/7, Nähe Reichenhaller Straße (ESV-Gelände)
--

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

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Die Deutsche Funkturm GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück FlSt.Nr. 1426/7, Nähe Reichenhaller Straße (süd-westlicher Grundstücksteil des ESV-Gelände) einen Stahlgittermast mit einer Mobilfunk-Versorgungseinheit aufzustellen. Die Höhe des Mastes beträgt 20 m + 5 m Aufsatz, die Breite und Tiefe beträgt jeweils ca. 1,5 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück FlSt.Nr. 1426/7 befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist damit nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient. Nach Ansicht der Bauverwaltung sind o.g. Voraussetzungen allesamt erfüllt.

Das Vorhaben dient der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen und ist damit privilegiert.

Zum Punkt Erschließung liegt folgende Stellungnahme vom Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen des Landratsamtes Berchtesgadener Land vor:

„Eine rückwärtige Erschließung der Baustelle von der Reichenhaller Straße wäre wünschenswert. Da gerade in diesem Bereich der B20 eine komplexe Verkehrssituation besteht mit dem Knotenpunkt Freilassing Süd und bestehendem Überholverbot durch durchgezogene Markierung, wäre die Ausfahrt nur nach rechts und auch die Einfahrt nur von rechts möglich. Es müssten große Umwege in Kauf genommen werden. Wendebereiche sind erst am Knotenpunkt Freilassing Mitte und am Kreisverkehr B304/Reichenhaller Straße vorhanden. Eine Ausschilderung der Baustellenzufahrt ist nur zur tatsächlichen Arbeitszeit möglich. Außerhalb der Arbeitszeit ist die Beschilderung von der Fahrbahn zu entfernen und unkenntlich zu machen sowie die Zufahrt ordnungsgemäß zu verschließen um Verwechslungs- und Abkürzungsverkehr auszuschließen. Es müssen ausreichend Sichtbeziehungen hergestellt werden (Baumfällung, Heckenschnitt). Die Baustellenzufahrt muss verkehrsrechtlich beantragt werden mit Vorschlag zur Verkehrssicherung, Lageplan und Angaben welche Sichtbeziehungen (Sichtdreieck) hergestellt werden können. Es müssen auch Angaben zur Verkehrsmenge (Fahrzeuge pro Tag) im Baustellenbetrieb erfolgen. StBA und Polizei werden am Anhörungsverfahren beteiligt. Weitere Auflagen behalten wir uns vor.“

Ein Entgegenstehen öffentlicher Belange kann von Seiten der Bauverwaltung nicht erkannt werden. Insbesondere liegt durch die Vorprägung des Areals als Sportgelände keine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

oder ihres Erholungswertes vor. Ebenso wenig kann aufgrund des Standortes von einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes gesprochen werden. Auch ist durch die Errichtung des Mastes keine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist für derartige Vorhaben als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Auskunft des Antragstellers wird diese Erklärung nachgereicht.

Im Gremium wird sich danach erkundigt, ob der ESV über das Vorhaben informiert wurde und damit einverstanden sei.

Herr Drechsler bestätigt dies.

Weiterhin wird im Gremium nachgefragt, welcher Bereich durch diesen Mast mit Telekommunikation versorgt werden kann.

Herr Drechsler erklärt, dass vorher eine Versorgungseinheit auf dem Dach des AWO-Zentrums in der Reichenhaller Straße 75 vorhanden war, für welche jedoch der Vertrag gekündigt wurde. Vermutlich deshalb sei nun ein neuer Standort notwendig, der einen gewissen Umkreis versorgen könne. Es könnte auch sein, dass durch diesen Mast die Versorgung der nahegelegenen Bundesstraße mitabgedeckt wird.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, wie es sich mit der Strahlung verhält und ob deswegen Probleme für die Anwohner auftreten könnten.

Herr Drechsler erklärt, dass die Vorgaben des Immissionsschutzes eingehalten werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Deutschen Funkturm GmbH vom 30.06.2018 zur Errichtung eines Stahlgittermastes mit Versorgungseinheit auf dem Grundstück Flst.Nr. 1426/7 auf dem ESV-Gelände das gemeindliche Einvernehmen unter der Auflage, dass die erforderliche Erklärung zum Rückbau gem. § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB abgegeben wird, zu erteilen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

6. Informationen aus der Verwaltung

Es liegen keine Informationen aus der Verwaltung vor.

7. Wünsche und Anfragen

7.1 Glasscherben etc. am Rupertussteg

Stadtratsmitglied Rilling weist darauf hin, dass am Rupertussteg immer wieder Glasscherben etc. herumliegen würden, welche für Radfahrer, Spaziergänger usw. störend seien. Es wird angeregt, hier zusätzlich zur regelmäßigen Säuberung durch den Bauhof, öfter Kontrollen durchzuführen, z. B. durch die Sicherheitswacht, um diesem Problem verstärkt entgegenwirken zu können.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.2 Versickerung anhand eines Rigolensystems

Stadtratsmitglied Rilling möchte gerne wissen, inwieweit bei der Versickerung über ein Rigolensystem der Schmutz, der in den Absetzschächten landet, untersucht wird, um diesen ordnungsgemäß entsorgen zu können. Denn hier wird beispielsweise auch der Abrieb von den Autoreifen etc. mitreingeschwemmt werden.

Zweiter Bürgermeister Schacherbauer sichert Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.3 Vandalismus in der Unterführung unter der Rupertusstraße

Stadtratsmitglied Kapik weist darauf hin, dass in der Unterführung unter der Rupertusstraße hindurch, die Fliesen und Wände immer wieder beschmiert werden. Dies sollte verstärkt kontrolliert werden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 11
vom 3. Dezember 2018
- öffentlich -

7.4 Verkehrszeichen, Straßenlaternen in der Hauptstraße

Stadtratsmitglied Rilling weist in Zusammenhang auf den vorhergehenden Punkt bzgl. Vandalismus auf beschädigte bzw. schiefe Verkehrszeichen und Straßenlaternen in der Hauptstraße hin. Dies sollte überprüft und repariert werden.

Zweiter Bürgermeister Schacherbauer sichert dies zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Zweiter Bürgermeister Schacherbauer die öffentliche Sitzung um 17:52 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 14.01.2019 genehmigt.

Freilassing, 02.01.2019
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Gottfried Schacherbauer
Zweiter Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.