

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher

Teilnehmer:

Zweiter Bürgermeister Gottfried Schacherbauer als Vertreter für August Schatzl,
ab 15:39 Uhr

Stadtratsmitglied Helmut Fürle

Stadtratsmitglied Robert Judl

Stadtratsmitglied Josef Kapik

Stadtratsmitglied Florian Löw ab 15:17 Uhr

Stadtratsmitglied Franz Pfeffer bis 16:49 Uhr

Stadtratsmitglied Edeltraud Rilling

Stadtratsmitglied Maximilian Standl

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied August Schatzl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Maria Enderle, Markus Nickl, Michael Feil, Sebastian Heiß, Jan Schmiz, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 17:35 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. 5
vom 8. Mai 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 16.04.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Vorstellung und Genehmigung der geänderten Vorplanung zur Straßenendherstellung der Hofhamer-, Haunsberg- und Staufenstrasse**
3. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "AWO-Zentrum" für den Bereich zwischen Münchener Straße und Schillerstraße;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der zweiten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2, und der zweiten erneuten, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB**
 - b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
4. **43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ für den Bereich zwischen Schillerstraße, Fürstenweg und Sonnenfeld;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 - b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
5. **26. Änderung des Bebauungsplanes "Engerach" für den Bereich zwischen Kehlsteinstraße und Reichenhaller Straße;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB, und der erneuten, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB**
 - b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
6. **Bauvoranfrage von Herrn Bert Enzinger zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 932/4, Fürstenweg 7**
7. **Bauvoranfrage von Herrn Christian Eisl zur Errichtung eines Ersatzbaus für das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1481/16, Enzianstr. 23**
8. **Bauantrag der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Freilassing zum Neubau eines evang. Gemeindehauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 325, Schulstraße 1**

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

9. **Bauantrag der Kirchberger Immobilien GmbH zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten, einem Ladenlokal und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 312/1, Eichetstr. 1**
10. **Stellungnahme zum Bauvorhaben "Neubau eines Schaltpostens und Rückbau der Altanlage, Bahnstrecke 5703 Rosenheim - Freilassing, km 80,9 in Freilassing" der DB Energie GmbH auf dem Grundstück Flst.Nr. 1232**
11. **Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Abstufung der Ortsstraße "Huber-Jaki-Weg" zum beschränkt-öffentlichen Weg**
12. **Wünsche und Anfragen**

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Flatscher eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Flatscher stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 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 16.04.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 16.04.2018 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|--|
| 2. Vorstellung und Genehmigung der geänderten Vorplanung zur Straßenendherstellung der Hofhamer-, Haunsberg- und Staufenstraße |
|--|

Am 04.12.2017 hat der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Vorplanung für die o.g. Straßen genehmigt. Im Januar 2018 wurde eine Anliegerversammlung durchgeführt.

Während der Anliegerversammlung haben die Anlieger die Vorplanung gesehen und sich dazu geäußert. Es folgten kritische Wortmeldungen zu der vorgelegten Vorplanung.

Im Anschluss der Anliegerversammlung haben die Teilnehmer die Vorinformation über die Erschließungsbeiträge erhalten.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Nach der Versammlung wurden die Wortmeldungen ausgewertet und durch die Verwaltung in die Planung, soweit das technisch, sachlich und rechtlich zu vertreten war, eingearbeitet.

Die so abgeänderten Pläne sollten dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vorgestellt und zur Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung an das Ingenieurbüro Richter weitergegeben werden.

Am 16.04.2018 hat der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss im nicht öffentlichen Teil der Sitzung dem dargestellten Vorgehen zugestimmt.

Die Änderung der Planung sieht folgendermaßen aus (**siehe Anlagen 1 – 5 zu TOP 2**):

Haunsbergstraße:

Im Vergleich zur Planung für die Anliegerversammlung wurde bei der geänderten Planung auf einige Grünflächen sowie die Bäume bei den Parkbuchten verzichtet. Außerdem wurde die Pflasterfläche bei der Kreuzung zur Grünsteinstraße durch das Einfügen einer weiteren Grünfläche verkleinert. Zusätzlich wurden auch andere Grünflächen vergrößert, dadurch wird die Pflasterfläche entsprechend verkleinert. Des Weiteren wurde die Anordnung der Längsparkplätze zwischen Haunsbergstraße 32 und Schmittensteinstraße 33, 33a auf die andere Straßenseite verlegt – von Westen nach Osten.

Der Straßenaufbau und **die Entwässerung** der Straße bleibt unverändert, das heißt: 4 cm Asphaltfeinschicht, 10 cm Asphalttragschicht und 36 cm Frostschutzkies.

Die Stellplatzflächen: 8 cm Beton – Rasenfugensteine (grau) – sickerfähig.

Die Straßenentwässerung wird als selbstfunktioniertes Entwässerungssystem errichtet, mittels Rigolen mit vorgeschalteten Absetzschächten und somit wird der Kanal mit dem Oberflächenwasser/Regenwasser nicht zusätzlich belastet. Da die Bodenverhältnisse die Sickermöglichkeiten aufweisen, wird das Oberflächenwasser vor Ort versickert, was ökologisch von großer Bedeutung ist. Auch sickerfähige Beläge der Stellplatzflächen unterstützen das positiv.

Straßenbeleuchtung: Im Zuge der Ausbaumaßnahme wird eine neue Beleuchtung in LED –Technik verbaut. In Abstimmung mit den Bayernwerken sind Lichtmasten mit einer Höhe von 4 m und einem Abstand zwischen 35 – 45 m geplant.

Hofhamer Straße:

Wie auch bei der Haunsbergstraße wurde in der Hofhamer Straße bei der geänderten Planung auf diverse Grünflächen und auf alle Bäume verzichtet. Auf Anregung der Anlieger wurde die Parkfläche bei Hofhamer Straße 29 auf die andere Straßenseite verlegt.

Um den Lieferverkehr der beiden Gewerbe in der Staufenstr. zu optimieren, wurde der Verlauf der Grünfläche geändert, somit verkleinert sich die Pflasterfläche im Kreuzungsbereich Hofhamer/Staufenstr. Die Fahrbahn wurde so

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

geplant, dass größere Fahrzeuge wieder rückwärtsfahren können und somit problemlos auch wenden können. Auch einer der zwei Bäume aus dem Kreuzungsbereich wurde entfernt.

Die Planung für den Straßenaufbau, Straßenentwässerung und die Straßenbeleuchtung bleiben – wie bei der Haunsbergstraße – unverändert.

Staufenstraße:

In der Staufenstraße wurde wie auch in den anderen Straßen auf diverse Grünflächen verzichtet.

Des Weiteren wurden Längsparkplätze an der Grundstücksgrenze zu Staufenstraße 37 und Staufenstraße 40 eingeplant. Die größte Planänderung ergibt sich bei Kreuzung Staufenstraße/Nocksteinstraße. Hier wurde die ursprüngliche Planung verworfen. Die geänderte Planung sieht vor, dass die Kreuzung ohne Platzgestaltung auskommt, um die Ausführung einer klar geregelten T-Kreuzung zu ermöglichen, welche durch Senkrechtparkplätze ergänzt wird.

Auch in dieser Straße bleibt die Planung für den Straßenausbau, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung unverändert.

Auf Grund der aktuellen Rechtslage bei der Wiederverwertung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, sind die Entsorgungskosten massiv gestiegen. Umso wichtiger ist die Durchführung der Bodenuntersuchung.

Deswegen wird die Stadt Freilassing als nächstes einen externen Bodengutachter beauftragen, der die zusätzlichen Bodenproben aus dem Straßenbereich entnehmen wird, um eine genauere Klassifizierung der Bodenverunreinigung zu erhalten.

Die Durchführung der Maßnahme ist für das Jahr 2019 geplant.

Die Anlieger erhalten von der Bauverwaltung eine schriftliche Information, dass der geplante Ausbau der Straßen auf das Jahr 2019 verlegt wird.

Stadtratsmitglied Löw kommt um 15:17 Uhr zur Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Seitens des Gremiums wird hinterfragt, warum bei den Planungen die Bäume nun weggelassen werden.

Frau Enderle erklärt, dass dies in der Anliegerversammlung so gewünscht wurde, da die Bäume am Straßenrand auch von den Anliegern gepflegt werden müssten und das Laub von der Straße geräumt werden müsste etc. Statt der Bäume werden aber einige Grünflächen vergrößert und leicht zu pflegende Blumenwiesen vorgesehen.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Im Gremium wird kritisiert, dass die Anregungen aus der Anliegerversammlung nicht einzeln dargestellt sind. Hier sollte mehr Transparenz geschaffen werden, beispielsweise könnte den Gremienmitgliedern das Protokoll der Anliegerversammlung zur Verfügung gestellt werden.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass die Anregungen aus der Anliegerversammlung, soweit möglich, in die Planungen miteingearbeitet werden und immer nach dem gleichen Verfahren vorgegangen wird. Bis jetzt wurde den Gremienmitgliedern noch nie das Protokoll einer Anliegerversammlung zur Verfügung gestellt, was jedoch grundsätzlich kein Problem wäre, wenn das gewünscht ist. Allerdings sollte ein gewisses Vertrauen in die Verwaltung vorhanden sein, dass alle umsetzbaren Anregungen zuverlässig in die Planungen miteinfließen.

Im Gremium wird die Meinung vertreten, dass vor der Beauftragung eines Bodengutachters, geklärt werden sollte, wer der Kostenträger ist.

Herr Heiß erklärt, dass dies nochmals geprüft wurde und im Falle eines Kies austausches die Anlieger die Kosten tragen müssten.

Erster Bürgermeister Flatscher weist abschließend darauf hin, dass sich die Planungen im Rahmen der Bauarbeiten vor Ort nochmals geringfügig ändern könnten.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss genehmigt die geänderte Vorplanung zur Straßenendherstellung der Hofhamer-, Haunsberg- und Staufenstrasse in der Fassung vom Februar 2018.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	1 Stimme

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

3. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "AWO-Zentrum" für den Bereich zwischen Münchener Straße und Schillerstraße;**
a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der zweiten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2, und der zweiten erneuten, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB**
b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „AWO-Zentrum“ beschlossen (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**).

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

In einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 03.03.2016 wurde das Vorhaben durch den AWO Bezirksverband Oberbayern e.V., München der Öffentlichkeit vorgestellt.

In der Stadtratssitzung vom 30.05.2016 erfolgte die Billigung des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 11.05.2016 (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**).

Nach Prüfung der im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt bzw. angepasst. In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 12.03.2018 (**siehe Anlage 3 zu TOP 3**) erfolgte die Billigung des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 12.03.2018.

In der Sitzung vom 12.03.2018 beauftragte der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Verwaltung die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (**siehe Anlage 3 zu TOP 3**).

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

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.03.2018 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 28.03.2018 bis einschließlich Montag, den 23.04.2018 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die im Rahmen der frühzeitigen, formellen und erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 2, 4 Abs. 1, 2 sowie 4 a Abs. 3 BauGB, vorgebrachten Stellungnahmen wurden bereits im Rahmen der Sitzungen des Stadtrates am 14.11.2016 (**siehe Anlage 4 zu TOP 3**), des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 15.01.2018 (**siehe Anlage 5 zu TOP 3**) und am 12.03.2018 (**siehe Anlage 3 zu TOP 3**) abgewogen und sind Teil der Abwägung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 28.03.2018 bis einschließlich Montag, den 23.04.2018 gingen zwei Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden diese Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge hierzu aufgestellt:

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 13.04.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Verfahren fehlt, auch in der erneuten öffentlichen Auslegung, die Berücksichtigung des Fluglärms.

Da sich das Areal für das neue AWO-Zentrum direkt unter der Einflugschneise des Salzburger Flughafens befindet und in Salzburg landende Maschinen ca. 170 Meter über dem Gelände fliegen, werden die Bewohner und Beschäftigte des Gebäudes starkem Flugzeuglärm ausgesetzt. Auch startende Flieger, die den

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Salzburger Flughafen Richtung Norden verlassen, verursachen in dem Areal Fluglärm.

Da das Vorhandensein von erheblichen Fluglärm in Freilassing inzwischen auch vom Finanzamt bei der Bewertung von Grundstücken berücksichtigt wird, ist ein weiteres Indiz dafür, dass die Beeinträchtigungen erheblich sind. Warum das schalltechnische Gutachten Fluglärm nicht berücksichtigt, ist klärungsbedürftig. Aber auch im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 12.03.2018 fehlt das Thema Fluglärm völlig.

Freilassing hat Fluglärm und solange keine Lösung gefunden wurde diesen in den Griff zu bekommen, muss bei Baumaßnahmen nach meiner Meinung darauf Rücksicht genommen werden, Bürger vor gesundheitlichen Schaden zu bewahren.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Das schalltechnische Gutachten wurde auf Grundlage der geltenden Gesetze und Verordnungen durch einen Sachverständigen für Immissionsschutz und Akustik erstellt.

Gesetzliche Regelungen zum Schutz von Bauvorhaben vor Lärmimmissionen durch Luftverkehr sind nicht vorgesehen, Luftverkehrsbewegungen sind im Gegensatz zum Straßen- und Schienenverkehr nicht an Trassen gebunden und somit hinsichtlich der Emissionsquelle nicht verortbar.

Die Maschinen, die sich in dem Bereich des Umgriffes des Bebauungsplanentwurfes im Landeanflug befinden, weisen eine Höhe von ca. 600 m auf. Startende Flugzeuge überfliegen in der Regel nicht den Umgriff des Bebauungsplanentwurfes, sondern umfliegen diesen Bereich großräumig.

Die Notwendigkeit einer besonderen Berücksichtigung der Thematik Fluglärm im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und entsprechend in der Begründung ist nicht gegeben.

Aufschluss darüber gibt hierzu die Landes- und Regionalplanung. Durch deren Beachtung erfolgt bereits ein Aufgreifen der Thematik Fluglärm im Bauleitplanverfahren.

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern formuliert für den Flughafen Salzburg unter dem Ziel in Kapitel B VII 5.5 einen Lärmschutz mit Zonen und dazugehörigen Nutzungskriterien.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Der Lärmschutzbereich und die Einteilung der Zonen für den Verkehrsflughafen Salzburg wurden auf der Basis der seit 07.09.1978 neu festgesetzten Abflugrouten vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt. Dieser Schutzbereich ist in die Zonen A, B und C mit zugehörigen Nutzungskriterien eingeteilt.

Die Abgrenzung des Lärmschutzbereiches bestimmt sich nach der „Karte 2 – Siedlung

und Versorgung“. Der Karte ist zu entnehmen, dass die Stadt Freilassing lediglich von der Lärmschutzzone C betroffen ist. Diese befindet sich noch östlich der Bundesstraße 20.

Gemäß der Formulierung ist innerhalb des Schutzbereiches der Zone C neben der gewerblichen und industriellen Nutzung auch die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. In der Zone Ci (Innenzone der Zone C) soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen. Schutzbedürftige Einrichtungen sollen außerhalb des Lärmschutzbereiches angesiedelt werden.

Auf Grund der erheblichen Entfernung zu den genannten Zonen, ist eine Berücksichtigung des Fluglärms aus regionalplanerischer Sicht nicht gegeben.

Auf Grund der regionalplanerischen Beurteilung ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Mieter und sonstigen Nutzer im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gewahrt werden.

Gem. § 2 der Vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Südostoberbayern vom 21.09.2017 gilt Kapitel B VII 5.5 (Z) bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen Salzburg nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm fort.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der Flugzeuge während des Landeanflugs lediglich zwischen 170 und 250 m liegt und nicht bei 600 m, wie in der Abwägung aufgeführt wurde.

Außerdem ist die Aussage in der Abwägung, dass der Umgriff des Bebauungsplanes von Flugzeugen großräumig umflogen wird, falsch, da dieser Bereich direkt überflogen wird.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

2. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 17.04.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

sowohl im ursprünglichen Verfahren als auch in der erneuten Auslegung sind die Auswirkungen durch den Betrieb des Salzburger Flughafens weder erwähnt noch beschrieben.

Da sich die den Bebauungsplan betreffende Fläche direkt unter der Einflugschneise des Salzburger Flughafens befindet, werden die Bewohner und Mitarbeiter nicht nur am Tag, sondern auch nachts durch zahlreiche nach 22 Uhr landende Maschinen durch starken Fluglärm belastet.

Auch die in Richtung Nord-West startenden Flugzeuge (geschätzt 30 Prozent) aller Starts) bedeuten für das Areal eine erhebliche Lärmbelästigung.

Im schalltechnischen Gutachten wurde der Fluglärm nicht berücksichtigt, ebenso fehlt im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 12. März 2018 das Thema Fluglärm völlig.

Bei der Bewertung von Grundstücken werden vom Finanzamt inzwischen die Auswirkungen des Fluglärms berücksichtigt.

Seit Jahren sind Bürger, Stadt, Behörden sowie Politiker (einschließlich Bundesverkehrsminister) mit den Auswirkungen des Flughafen Salzburg befasst. Weshalb bei einem neu erstellten Bebauungsplan für diese Baufläche die direkt unter der Einflugschneise liegt dies kein Thema ist, bedarf einer Klärung.

Abwägung:

Das schalltechnische Gutachten wurde auf Grundlage der geltenden Gesetze und Verordnungen durch einen Sachverständigen für Immissionsschutz und Akustik erstellt.

Gesetzliche Regelungen zum Schutz von Bauvorhaben vor Lärmimmissionen durch Luftverkehr sind nicht vorgesehen, Luftverkehrsbewegungen sind im Gegensatz

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

zum Straßen- und Schienenverkehr nicht an Trassen gebunden und somit hinsichtlich der Emissionsquelle nicht verortbar.

Die Notwendigkeit einer besonderen Berücksichtigung der Thematik Fluglärm im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und entsprechend in der Begründung ist nicht gegeben.

Aufschluss darüber gibt hierzu die Landes- und Regionalplanung. Durch deren Beachtung erfolgt bereits ein Aufgreifen der Thematik Fluglärm im Bauleitplanverfahren.

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern formuliert für den Flughafen Salzburg unter dem Ziel in Kapitel B VII 5.5 einen Lärmschutz mit Zonen und dazugehörigen Nutzungskriterien.

Der Lärmschutzbereich und die Einteilung der Zonen für den Verkehrsflughafen Salzburg wurden auf der Basis der seit 07.09.1978 neu festgesetzten Abflugrouten vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt. Dieser Schutzbereich ist in die Zonen A, B und C mit zugehörigen Nutzungskriterien eingeteilt.

Die Abgrenzung des Lärmschutzbereiches bestimmt sich nach der „Karte 2 – Siedlung

und Versorgung“. Der Karte ist zu entnehmen, dass die Stadt Freilassing lediglich von der Lärmschutzzone C betroffen ist. Diese befindet sich noch östlich der Bundesstraße 20.

Gemäß der Formulierung ist innerhalb des Schutzbereiches der Zone C neben der gewerblichen und industriellen Nutzung auch die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. In der Zone Ci (Innenzone der Zone C) soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen. Schutzbedürftige Einrichtungen sollen außerhalb des Lärmschutzbereiches angesiedelt werden.

Auf Grund der erheblichen Entfernung zu den genannten Zonen, ist eine Berücksichtigung des Fluglärms aus regionalplanerischer Sicht nicht gegeben.

Auf Grund der regionalplanerischen Beurteilung ist davon auszugehen, dass es gewährleistet ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Mieter und sonstigen Nutzer im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gewahrt werden.

Gem. § 2 der Vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Südostoberbayern vom 21.09.2017 gilt Kapitel B VII 5.5 (Z) bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen Salzburg nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm fort.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2018 um Stellungnahme bis 23.04.2018 gebeten:

Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
• Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	09.04.2018
• Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18	
• Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18	10.04.2018
• Wasserwirtschaftsamt Traunstein	23.04.2018
• Staatliches Bauamt Traunstein	
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Frau Haupt	19.04.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)	19.04.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)	19.04.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	19.04.2018

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

- Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz und Bodenschutz)	19.04.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	19.04.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	19.04.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 41 Gesundheitswesen (Gesundheitsschutz, Wasserqualität, Hygiene)	19.04.2018
• Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft	
• Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	
• Bayernwerk AG	10.04.2018
• Deutsche Telekom Technik GmbH	
• Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	
• Stadtwerke Freilassing	
• Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	
• Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann	
• PI Bad Reichenhall, Daniel Bäßler	
• BBV Ortsverband Freilassing, z. Hd. Herrn Geoerg Auer	
• Gemeinde Ainring	03.04.2018
• Gemeinde Bergheim	
• Gemeinde Saaldorf-Surheim	
• Gemeinde Wals Siezenheim	
• Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr	
• Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Freilassing, 1. Vorsitzender Erich Prechtl	

Im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB gingen 13 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

**1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung
Technik vom 19.04.2018**

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

Stellungnahme:

Wir verweisen auf die vorherige Stellungnahme, die weiterhin ihre Gültigkeit hat, soweit die darin enthaltenen Punkte unberücksichtigt geblieben sind. Ergänzend muss auf den neuen Sachverhalt hingewiesen werden, der sich mit dem angrenzenden Bebauungsplanverfahren „Wohnpark Sonnenfeld“ ergeben hat, nämlich dass hier ein räumlich-funktionaler und auch zeitlicher

Zusammenhang besteht (vgl. unsere Stellungnahme vom 21.03.2018, Punkt 2), infolge dessen eine Gesamtbetrachtung geboten erscheint.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu den im ersten Satz der Stellungnahme betroffenen Belangen hat sich keine Änderung zur vorhergehenden Auslegung ergeben, die Abwägung hierzu ist bereits erfolgt. Zu den Änderungen in der letzten Planfassung, die Gegenstand der erneuten Auslegung war, liegen keine Einwendungen/Hinweise vor.

Die beschriebenen Zusammenhänge, die gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bei Bebauungsplänen in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang eine Kumulation der zulässigen Grundflächen verlangt, liegen im Fall der Bebauungsplanverfahren „Wohnpark Sonnenfeld“ und „AWO-Zentrum“ nicht vor. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AWO-Zentrum“ handelt es sich um einen Bebauungsplan im Normalverfahren. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Sonnenfeld“ wird im § 13 b Verfahren aufgestellt. Die beschriebenen Zusammenhänge können nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB respektive nach § 13 b BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan. Entsprechend entschied der VGH Baden-Württemberg am 29.10.2013 (3 S 198/12), dass eine Addition der Grundfläche eines in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellten „Bebauungsplan im Normalverfahren“ allenfalls in Missbrauchsfällen in Betracht kommt. Ein Missbrauchsfall liegt hier nicht vor.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 41 Gesundheitswesen
vom 19.04.2018**

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

Stellungnahme:

Wesentliche Änderungen hinsichtlich unserer Belange ergeben sich nicht. Es gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 09.10.2017.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu den betroffenen Belangen hat sich keine Änderungen zur vorhergehenden Auslegung ergeben, die Abwägung hierzu ist bereits erfolgt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht
(Gewässerschutz und Bodenschutz) vom 19.04.2018**

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. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf: Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen vom 19.04.2018

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

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „AWO-Zentrum“ der Stadt Freilassing (Stand 12.03.2018 und Durchführungsvertrag zum Bebauungsplanverfahren „AWO-Zentrum“ mit Fassung vom 13.03.2018, unterzeichnet am 27.03.2018) besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Die Abbuchung vom Ökokonto ist zeitnah durch die Stadt Freilassing durchzuführen. Der ausgefüllte Meldebogen ist der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eintreten der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans formlos per E-Mail zu übermitteln.

Für weitere Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) vom 19.04.2018

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

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu den betroffenen Belangen hat sich keine Änderung zur vorhergehenden Auslegung ergeben, die Abwägung hierzu ist bereits erfolgt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

6. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Immissionsschutz vom 19.04.2018

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. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

Es werden die aktuelle Fassung des Bebauungsplans samt angepasster Begründung sowie ein überarbeiteter Umweltbericht vorgelegt. Die ersichtlichen Änderungen sind dabei aus immissionsschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Daher ergibt sich diesbezüglich kein neuer Sachstand.

Es wird daher weiterhin auf die letztmaligen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB mitgeteilten Belange (bspw. Konfliktpotenzial mit der genehmigten Nachtanlieferung des Aldi-Marktes) hingewiesen.

Abwägung:

Wie bereits mit der Abwägung zur letzten Auslegung dargelegt ergibt sich aus gutachterlicher Sicht kein Bedarf, die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu ergänzen/ändern.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens im Oktober 2016 waren die offiziellen Verkehrszahlen 2015 noch nicht veröffentlicht, so dass sich in den Lärmprognoseberechnungen auf die Verkehrsdaten aus dem Jahr 2010 gestützt wird. Die im Jahr 2017 veröffentlichten Verkehrszahlen des Jahres 2015 führen zwar aufgrund der deutlich gestiegenen Lkw Anteile zu spürbar höheren

Verkehrslärmbeurteilungspegeln an den Fassaden, da aber diese Verkehrslärmbelastungen ohnehin im Rahmen der Baugenehmigung und den dort erforderlichen Nachweisen zum Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 Rechnung getragen werden muss, wird eine Neubegutachtung der Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung für entbehrlich gehalten. Der Umgang mit einer theoretischen Nachtanlieferung des ALDI-Marktes – die ohnehin nur unter der Voraussetzung eines gutachterlichen Nachweises eines sehr niedrigen Schalleistungspegels der Kühlaggregate der Lastkraftwagen zulässig wäre - und den damit einhergehenden anlagenbedingten Geräuschen wurde in Kapitel 5.3.4 des Gutachtens vom 28.10.2016 ausführlich berücksichtigt. Eine detailliertere Untersuchung ist nicht erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung des Einzelbauvorhabens sind die dann aktuellen Rechts- und Berechnungsgrundlagen (hier die DIN 4109-2018) zu verwenden, auch wenn im Bebauungsplan evtl. noch auf mittlerweile zurückgezogene Grundlagen verwiesen ist (hier: DIN 4109-2016).

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. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

7. Regierung von Oberbayern vom 09.04.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mehrmals, zuletzt mit Schreiben vom 14.02.2018, zur Aufstellung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Die zuständigen Fachbehörden waren auch beim letzten Verfahrensschritt beteiligt, um den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft sowie des Lärmschutzes gerecht zu werden.

Die Planunterlagen wurden erneut überarbeitet. U. a. wurden die max. zulässige Grundfläche von 2.400 m² auf 2.500 m² erhöht, die max. zulässige Geschossfläche von 9.700 m² auf 9.500 m² reduziert, die Fläche für Stellplätze geringfügig erweitert und die Begründung sowie der Umweltbericht aktualisiert.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „AWO-Zentrum“, auch in der vorliegenden Fassung vom 12.03.2018, den Erfordernissen der Raumordnung, weiterhin grundsätzlich nicht entgegensteht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

8. Gemeinde Ainring vom 03.04.2018

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Äußerung.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

9. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 10.04.2018

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. Einwände werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

10. bayernwerk vom 10.04.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen. Darüber hinaus behält unsere Stellungnahme vom 12.10.2017 uneingeschränkt ihre Gültigkeit

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

Stellungnahme vom 12.10.2017:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Zur elektronischen Versorgung des geplanten Neubaus „AWO-Zentrum“ 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

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

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:

In der Stellungnahme wird auf die Stellungnahme vom 12.10.2017 verwiesen, Einwendungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

11. Wasserwirtschaftsamt vom 23.04.2018

Stellungnahme:

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

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO Zentrum“ der Stadt Freilassing bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL FrI- 2092/2018 vom 20.02.2018, im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligungen Stellung genommen.

Die Änderungen der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 12.3.2018 sind wasserwirtschaftlich unbedeutsam. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.02.2018.

Stellungnahme vom 20.02.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange nachfolgend Stellung.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL FrI-19133/2017 vom 20.10.2017 sowie Az.: 3-4622-BGL FrI.-10031/2016 vom 07.07.2016 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligungen Stellung genommen. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahmen wurden von der Stadt Freilassing im Wesentlichen sowohl textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 11.01.2018 ergänzt. Zusätzliche wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar. Unsere frühere Stellungnahme gilt auch weiterhin.

Abwägung:

In der Stellungnahme wird auf die vorausgegangenen Stellungnahmen verwiesen. Die hierin enthaltenen Hinweise wurden im Wesentlichen bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet. Neue Einwände und/oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

12. Energie Südbayern vom 23.04.2018

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Äußerung.

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. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

**JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen**

13. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 27.04.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Schmiz,
der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 10. April 2018 die
Bauleitplanung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-

Zentrum“ behandelt. Dabei wurde festgestellt, dass Belange der Gemeinde
Saaldorf-Surheim nicht betroffen sind. Von Seiten der Gemeinde Saaldorf-Surheim
werden deshalb keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht
vorgebracht.

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 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen**

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der zweiten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 4 a 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.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Da lediglich redaktionelle Änderungen der Begründung sowie redaktionelle Ergänzungen der Verfahrensvermerke und des Plankopfes erfolgen, ist eine weitere erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der für die Realisierung des Vorhabens und Sicherung der planerischen Konzeption notwendige Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Freilassing ist mit Fassungsdatum vom 13.03.2018 am 12.03.2018 im Stadtrat beschlossen und am 27.03.2018 geschlossen worden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 12.03.2018 und entsprechenden redaktionellen Änderungen kann gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen werden (**siehe Anlagen 6 und 7 zu TOP 3**). 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ mit Begründung in der Fassung vom 12.03.2018 sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ bestehend aus der Planzeichnung, den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen als Satzung. Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AWO-Zentrum“ 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.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Belastung des Ökokontos sowie die Meldung an die UNB zu gegebener Zeit zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

4. **43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ für den Bereich zwischen Schillerstraße, Fürstenweg und Sonnenfeld;**
- a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Am 11.07.2016 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ beschlossen (**siehe Anlage 1 zu TOP 4**).

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

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

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

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

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Ziel der Änderungsplanung ist es, den Bebauungsplan „Sonnenfeld am Naglerwald“ für den Bereich an der Straße Sonnenfeld und südlich der Schillerstraße hinsichtlich seiner Grundkonzeption zu überarbeiten, sodass eine baurechtliche Grundlage für eine maßvolle, bestandsverträgliche Nachverdichtung unter Rücksichtnahme auf bestehende Freiflächen- und Grünstrukturen geschaffen wird.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 18.09.2017 erfolgte die Billigung des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 05.07.2017 (**siehe Anlage 2 zu TOP 4**).

In der Sitzung vom 18.09.2017 beauftragte der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Verwaltung die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (**siehe Anlage 2 zu TOP 4**).

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.09.2017 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Donnerstag, den 12.10.2017 bis

einschließlich Montag, den 13.11.2017 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden bereits im Rahmen der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 18.09.2017 (**siehe Anlage 2 zu TOP 4**) abgewogen und sind Teil der Abwägung im Rahmen der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Donnerstag, den 12.10.2017 bis einschließlich Montag, den 13.11.2017

ging eine Stellungnahme ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen ist.

Darüber hinaus ging am 12.02.2018 eine weitere Stellungnahme ein.

Nachfolgend werden diese Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge hierzu aufgestellt:

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 09.11.2017

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:

Vorbemerkung:

Ohne Vorliegen eines planerischen Gesamtkonzeptes für das Sonnenfeld ist nicht ersichtlich, wie sich die beiden in Änderung befindlichen Bebauungspläne "AWO-Zentrum" und "Sonnenfeld am Naglerwald" in einem planerischen Gesamtkontext einfügen. Insbesondere ist schwierig, folgende Belange zu beurteilen.

- Verkehrliche Anbindung, Auswirkungen des Individualverkehrs auf die Gesamtstadt
- Entwicklung eines funktionierenden Fuß- und Radwegenetzes mit Anbindung insb. an ÖVNV
- Bereitstellung von Grün- und Erholungsflächen inklusive Kinderspielplätzen

- Entwicklung von innerstädtischen Biotopachsen
- Entwicklung von innerstädtischen Grünachsen
- Schutz des Grundwassers / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt und Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes
- Einbindung der geplanten Nutzungen in die Gesamtplanung

Aufgrund der Dichte der Bebauung in der Innenstadt und der aktuellen innerstädtischen Nachverdichtungen stehen derzeit nicht ausreichend wohnungs- und arbeitsstättennahe, attraktive Grünflächen inklusive Kinderspielplätze, Sportgeräte für Jedermann sowie Kommunikationsorte im Grünen zur Verfügung. Eine zentrale Grünfläche im Sonnenfeld könnte ein attraktiver Treffpunkt für alle werden auch und insbesondere für die Bewohner des AWO-Zentrums. Auch das

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Thema Versickerung von Oberflächenwasser ist einfacher gebündelt für das gesamte Sonnenfeld zu realisieren zum Beispiel in Form von ästhetisch anspruchsvollen und gleichzeitig ökologisch wertvollen Sickermulden. Das Unterlassen einer verkehrlichen Gesamtplanung kann zu suboptimalen verkehrlichen Erschließungen im Einzelfall führen, so zum Beispiel bei der Erschließung des AWO-Zentrums.

Aus diesen Gründen ist der Beschluss des Stadtrates unverzüglich umzusetzen und ein Landschaftsplan und Flächennutzungsplan zu erstellen.

Stellungnahme

Lage des Spielplatzes überprüfen

Die ökologische Qualität der als "Wald" dargestellten Fläche wird bereits durch die bestehenden Privatstraßen gemindert. Eine weitere Parzellierung erfolgt jetzt durch die Errichtung eines Spielplatzes. Damit verbunden ist eine Herabsetzung der ökologischen Qualität der Waldfläche durch Zerschneidungseffekte und Störwirkungen. Die Lage des Spielplatzes im Wald ist auch in Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht nicht sinnvoll. Es sollte geprüft werden, ob ein größerer, attraktiver Spielplatz mit größeren Aufenthaltsbereichen auch für andere Zielgruppen z.B. für die Senioren des AWO-Zentrums im Bereich der neu zu schaffenden Grünachse am Sonnenfeld realisiert werden kann.

Berechnung des Kompensationsbedarfs für die Fläche "Überbauung Wald"

In der Begründung zum Bebauungsplan werden folgende Gründe für die Wahl des Faktors 1 angeführt: "Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sowie die Festsetzung privater Grünflächen mit Maßnahmen, rechtfertigen folgenden Kompensationsfaktor: 1,0." Diese Begründung ist nicht stichhaltig.

Die in der Begründung angeführten Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Artenschutzrecht und reduzieren daher nicht den Kompensationsfaktor.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Den Kompensationsfaktor erniedrigende Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens möglich. Im Gegenteil liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten durch Zerschneidung vor. Bei einer möglichen Spanne des Kompensationsfaktors zwischen 1 und 3 erscheint ein Kompensationsfaktor von mindestens 2,0 sachgerecht.

Das Ausgleichskonzept ist stimmig. Der Zielbiototyp der Extensivwiese sollte konkretisiert werden, damit das Entwicklungsziel bekannt ist. Nur so kann eine

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

geeignete Spenderwiese bzw. geeignete gebietseigene Saatgutmischungen ausgewählt werden.

Realistisch erscheint die Entwicklung einer feuchten Ausprägung der Goldhaferwiese. Diese ist angrenzend an die Ausgleichsfläche im westlichen Teil des Biotops vorhanden. Eine Aushagerung auf Niedermoorstandorten ist aufgrund der Mineralisation des Niedermoor torfs schwierig und kann länger als 5 Jahre betragen.

Änderungsvorschläge:

Der Begriff "Artenreiches Extensivgrünland" ersetzen durch "Goldhaferwiese - feuchte Ausprägung".

Den Begriff "Ansaat autochtoner Blumenwiese" ersetzen durch "Wiesenansaat unter Verwendung gebietseigenen Saatguts".

Ergänzung: Aushagerungsmahd: hier ergänzen "Keine Düngung, kein Pestizideinsatz"

Mit freundlichen Grüßen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist sachgerecht, es sind genügend Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, die den

Faktor 1,0 rechtfertigen:

- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Durchgrünung der Grundstücksflächen mit Einzelbäume
- Teilweiser Rückbau der Straße im Norden des waldartigen Bestands
- Versickerung der Dachflächenwässer zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
- Die Lage der Erschließung ist so gewählt, dass ein möglichst geringer Flächenanteil versiegelt wird
- Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung nicht durch die Unter Naturschutzbehörde beanstandet wurde.

Im Rahmen der Bauausführung wird zusätzlich eine Versickerung der Straßenwässer nach Vorreinigung über Rigolensystem oder breitflächig über Mulden zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate erfolgen.

Das Ausgleichskonzept wurde in den Maßnahmen zur Herstellung überarbeitet und mit dem Antragsteller, dem Eigentümer der Fläche, der Gemeinde Anger und der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abschließend abgestimmt. Insofern werden die Änderungsvorschläge für die am Schluss genannten Begriffe nicht aufgegriffen. Die angepasste Maßnahmenplanung des Ausgleichs ist in der Begründung zu ergänzen.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Im Bereich des Spielplatzes sind die bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Insofern ist die Herabsetzung der ökologischen Qualität der Waldfläche auch angesichts der Größe der zu erhaltenden Waldflächen allenfalls gering. Eine Veränderung der Lage des Spielplatzes ist nicht erforderlich.

Weitere Spielplätze, sowie Einrichtungen und Geräte für Erwachsene sollen in der weiteren Planung und Gestaltung der Freiflächen für das südliche Sonnenfeld Berücksichtigung finden.

Die Hinweise bezüglich des Gesamtkonzepts werden zur Kenntnis genommen. Dem Erfordernis eines Gesamtkonzeptes wird im zusammenhängenden Bereich des nördlichen Sonnenfeldes mit der Aufstellung mehrerer Bauleitpläne – insbesondere mit der das gesamte nördliche Sonnenfeld umfassenden 31. Änderung des Flächennutzungsplanes - Rechnung getragen. Der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die verkehrliche Einbindung in die umliegenden Bereiche, die Einbindung der geplanten Nutzungen in die Gesamtplanung und die Entwicklung von innerstädtischen Grünachsen zu entnehmen. Dem Bebauungsplanentwurf selbst ist die Bereitstellung von Grün- und Erholungsflächen inklusive Kinderspielplätzen zu entnehmen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 12.02.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Schmiz,

beiliegend erhalten Sie in Anlage die Stellungnahme Nr. 216145/3 vom 07.02.2018 des Ingenieurbüro Greiner zu den sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen des Landratsamtes Berchtesgadener Land, AB 321 Immissionsschutz vom 07.11.2017 mit der höflichen Bitte die Empfehlungen des Landratsamtes

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

entsprechend der Stellungnahme des Ingenieurbüro Greiner in die Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans aufzunehmen.

Weiterhin bitte ich darum, gem. Stellungnahme des Landratsamtes um die Präzisierung der Festsetzung zu den Abstandsflächen, so dass hier Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zur Anwendung kommt und um eine Zuordnungsfestsetzung der Flächenanteile der Gemeinschaftsstellplätze zu den Baugrundstücken.

Die Sonnenfeld Real Estate GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Martin Wimmer begrüßt die Aufnahme der Festsetzungen auf Hinweise des Landratsamtes Berchtesgadener Land, AB 321 Immissionsschutz und FB 31 Planen, Bauen, Wohnen sowie der Regierung von Oberbayern in den Bebauungsplan und ist damit einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Berücksichtigung und Abwägung zu den genannten Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Abwägung der einzelnen Stellungnahmen. Auf diese wird verwiesen. Aus diesen resultierend wird den Anregungen entsprochen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2017 um Stellungnahme bis 13.11.2017 gebeten:

Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abweichende Frist
• Landratsamt Berchtesgadener Land	
- Fachbereich 31 Frau Haupt	
- Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung und Denkmalschutz)	
- Arbeitsbereich 321 Umweltschutz	
- Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen	
- Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	
• Deutsche Telekom Technik GmbH	
• Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	
• Bayernwerk AG	
• Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft	
• Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten	
• Brandschutzdienststelle	
• Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	
• Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	
• Freiwillige Feuerwehr Freilassing	
• Stadtwerke Freilassing	
• Gemeinde Anger	08.12.2017

Darüber hinaus wurde die Gemeinde Anger mit Schreiben vom 06.11.2017 um Stellungnahme bis zum 08.12.2017 gebeten.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 10 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

1. Regierung von Oberbayern vom 26.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 07.03.2017 zur 43. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenfeld am Naglerwald" Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. In unserer Stellungnahme haben wir festgestellt, dass den Belangen von Natur und Landschaft (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z) einschließlich des Artenschutzes (vgl. LEP 7.1.6

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

G) und der Forstwirtschaft (vgl. RP 18 B III 3.1 Z), in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde sowie der zuständigen Forstbehörde Rechnung zu tragen sei. Des Weiteren sei die Planung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden.

Die zuständigen Fachbehörden waren am Verfahren beteiligt. Aufgrund deren Hinweise wurden die Planunterlagen geändert.

U.a. wurden die Festsetzungen zur Bauweise, zu Wohneinheiten, Abstandsflächen, zum Artenschutz und der notwendigen Ausgleichsfläche sowie die Begründung überarbeitet.

Auf Empfehlung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in welcher die Verkehrsgeräuschbelastung (insbesondere der Bahnlinien) innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt wurden. Außerdem wurden die Geräuschemissionen untersucht, die von dem im Norden bestehenden Aldi-Markt ausgehen. Der Bebauungsplan sowie die Begründung wurden entsprechend der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Greiner vom 31.05.2017 überarbeitet. Ob diese zutreffen und die im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären. In diesem Zusammenhang weisen wir daraufhin, dass die Kennzeichnung der Fassaden bzw. Baugrenzen an denen laut des Gutachtens Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, in der Planzeichnung fehlt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die 43. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenfeld am Naglerwald", in der geänderten Fassung vom 05.07.2017, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern den genannten raumordnerischen Belangen auch bei den weiteren Planungsschritten, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wird.

Stellungnahme vom 07.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere

Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Planung

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sieben zweigeschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern mit Garagen bzw. Carports, im südlichen Bereich der Grünfläche mit teilweise waldartigen Bestand zwischen Schillerstraße und Fürstenweg, geschaffen werden. Der Geltungsbereich der

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Bebauungsplanänderung umfasst die Flurnummern 910/8, 915/7, 915/8, 919/5, 919/6, 919/7 sowie 923/19 der Gemarkung Freilassing und hat eine Größe von insgesamt ca. 0-97 ha. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche, der südliche als allgemeines Wohngebiet (ca. 0,47 ha) festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sonnenfeld Nord“, deren Geltungsbereich insgesamt ca. 5 ha umfasst, parallel geändert werden. Zu dieser haben wir bereits im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2016 Stellung genommen.

Bewertung

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

Ziels RP 18 B III 3.1, in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde, Rechnung zu tragen.

Lärmschutz

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

Ergebnis

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

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Behörden sind in die Planung bereits eingebunden.

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Kennzeichnung der Fassaden, an denen aufgrund des Gutachtens Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, zu ergänzen. Das entspricht auch dem Willen des Grundstückseigentümers und der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Landratsamt Berchtesgadener Land, AB 321 Immissionsschutz vom 07.11.2017

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

Stellungnahme:

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

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

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Traunstein, Freilassing-Berchtesgaden bzw. Freilassing-Mühldorf. Weiter nördlich verläuft die Münchener Straße.

Die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des IB Greiner Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB vom 31.05.2017 (Bericht Nr. 216145/2) untersucht und aufbauend auf den Ergebnissen entsprechende Vorschläge für die Plandarstellung sowie Satzung und Begründung ausgearbeitet und bereits größtenteils in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet bzw. die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Umweltbericht dargelegt.

Gegen die gegenständliche 43. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Sonnenfeld am Naglerwald" der Stadt Freilassing bestehen daher aus fachtechnischer Sicht daher keine grundlegenden Einwände.

Es ist jedoch auf folgendes hinzuweisen:

- In der schalltechnischen Untersuchung wird bei der Bestimmung der ^ erforderlichen Schalldämm-Maße noch die DIN 4109 mit Stand November 1989 angewendet. Bei Anwendung der aktuellen Fassung der DIN 4109 (Stand: Juli 2016) kann sich der maßgebliche Außenlärmpegel ändern, da in der aktuellen Fassung die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit (d.h. tags oder nachts) maßgeblich ist, die die höheren Anforderungen ergibt. In Folge dessen können sich auch die Anforderungen an die Sachalldämmung der Außenbauteile erhöhen.
- Die planerischen Darstellungen für die Festsetzungen zu Ziff. 14.2 und Ziff. 14.3 sind im Bebauungsplan noch nicht ersichtlich.
- Bei den Hinweisen unter Nr. 7 ist die Version der DIN 4109 (aktuell: 07/2016) noch anzufügen.

Die schalltechnische Untersuchung bzw. Bebauungsplanunterlagen sollten daher an den aktuellen Sachstand angepasst und entsprechend überarbeitet werden.

Abwägung:

Nach einer Stellungnahme des IB Greiner, beratende Ingenieure für Schallschutz, ist in Bayern bisher nur die DIN 4109 in der Fassung von 1998 eingeführt. Diese wurde daher den Gutachten zugrunde gelegt. Hierbei wurde der Nachtwert, der die höheren Anforderungen definiert, berücksichtigt. Eine Anwendung der DIN 4109 in der Fassung 2016 führt zu keiner Veränderung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Die Planzeichnung ist hinsichtlich der bisher fehlenden Planzeichen zu ergänzen. Der Hinweis 7 ist anzupassen, allerdings ist hier auf die Fassung 1998 zu verweisen, da die Fassung 2016 noch nicht eingeführt ist.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 33 Naturschutz vom 07.11.2017

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

Stellungnahme:

Zur 43. Änderung des Bebauungsplans "Sonnenfeld am Naglerwald" nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Ausgleichsfläche, mit allen Ausführungen, muss entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB im Bebauungsplan rechtskräftig

festgesetzt und dargestellt werden. Eine reine Beilage (entsprechend der Relevanzprüfung zur saP) gilt als Gutachten und wird nicht automatisch zum Teil des Bebauungsplans, wir bitten dies zu korrigieren.

Zur Planung und deren Ausführung wollen wir zudem darauf hinweisen, dass eine Durchgrünung, wie sie unter Punkt 11.1 der Festsetzungen sichergestellt werden soll, in der vorliegenden Planung wohl kaum umsetzbar ist. Zwar ist die Anwendung der Regelung "1 Baum pro 300 m² Grundstücksfläche" mittlerweile zum Mindeststandard geworden und wird oft ohne Anpassung an die Planung und die örtlichen Gegebenheiten in jede Bauleitplanung übernommen. Durch die vorgegebene GRZ von 0,4 und eine achtzigprozentige Überschreitung durch Nebenanlagen (das Konzept von RW Plan GmbH stellt dies anschaulich dar) kann u. E. kaum ein Standort gefunden werden, der die gesetzlichen Grenzabstände und ausreichend Abstand zu versiegelten Flächen oder dem Gebäude einhält und der den Anforderungen der guten fachlichen Praxis entspricht. Dabei ist zu bedenken, dass eine natürliche Kronenausbildung möglich sein soll und nicht durch Wurzeln eine Schädigung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen (z. B. Parkplätzen) zu befürchten sein darf.

Es wird daher empfohlen, eine ergänzende Regelung für die Sicherstellung der Durchgrünung zu finden. Dabei könnte auch die Festsetzung eines

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Freiflächengestaltungsplans bei Einreichung der Genehmigungsunterlagen hilfreich sein. Grundsätzlich aber sollte eine grundlegende Durchgrünung bereits auf dem öffentlichen Grund stattfinden.

Zusätzlich empfehlen wir eine direkte Beteiligung der Gemeinde Anger, da die Ausgleichsfläche auf deren Gemarkung innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets liegt und der Unterhalt des Gewässers voraussichtlich bei der Gemeinde liegt.

Die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Freilassing an das Landesamt für Umwelt über den Online-Meldebogen zu melden: <https://www.oefk.bayern.de/oeko/Abwägung>:

Die Ausgleichsfläche wird gem. § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert. Daher ist eine Festsetzung im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich. Die Begründung ist an den neuen und mit dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Anger und der UNB abgestimmten Maßnahmenplan vom 17.04.2018 anzupassen.

Auf den Grundstücken steht ausreichend Platz für eine Umsetzung der festgesetzten Begrünung zur Verfügung. Die Gemeinde Anger wurde durch Stadt Freilassing am Verfahren beteiligt, hier wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 31 Planen, Bauen, Wohnen vom 07.11.2017

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

Stellungnahme:

1. Die Stadt Freilassing beabsichtigt, für die Grundstücke innerhalb des geplanten Geltungsbereichs einen Bebauungsplan aufzustellen. Bezeichnet wird diese Bebauungsplanung als die 43. Änderung des (Ursprungs-)Bebauungsplans "Sonnenfeld am Naglerwald". Allerdings ist nach unserem Kenntnisstand festzustellen, dass für die von der Planung betroffenen Grundstücke derzeit noch

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

kein Bebauungsplan existiert, sie sind nicht Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans "Sonnenfeld am Naglerwald einschließlich seiner bisherigen Änderungen. Für die betroffenen Grundstücke wird somit erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Grundstücke werden bis dato überwiegend wohl dem (planungsrechtlichen) Außenbereich zugeordnet, folglich sind auch die zu beschreibenden städtebaurechtlichen Auswirkungen andere. Demnach handelt es sich für das vorliegende Plangebiet begrifflich um eine Neuauflistung bzw. eine (räumliche) Erweiterung. Planungsmethodisch sollte nicht von einer "Änderung" gesprochen werden. Sofern für die betroffenen Grundstücke och ein wirksamer Bebauungsplan existieren sollte, wird zur besseren Beurteilung und Rechtssicherheit der Planung eine synoptische Gegenüberstellung der alten und neuen Fassung angeregt. Hier verweisen wir erneut auf unsere vorherige Stellungnahme und dass Bebauungspläne mit einer unüberschaubaren Zahl an Änderungen nicht mehr rechtssicher anwendbar sind.

Das Flurstück Nr. 919/7 ist ggf. als Innenbereich zu qualifizieren.

Die baurechtliche Ausgangssituation und die Veränderungen, die mit der Bebauungsplanung verbunden sind, sollen in der Begründung beschrieben werden.

Abwägung:

Zu 1: Der Bereich der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ befindet sich im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“. Ein Geltungsbereich wurde zu dem damaligen

Zeitpunkt nicht festgesetzt. Lediglich das Vorhandensein einzelner Festsetzungen gibt daher Aufschluss über den Umgriff des Geltungsbereiches. Dass der Änderungsbereich in der bestehenden Urfassung liegt, wird lediglich durch vereinzelte Festsetzungen entlang der Straße Sonnenfeld, der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie sowie die farbige Markierung einzelner Flurstücksgrenzen erkennbar. Die damalige planerische Intention war eine nicht Bebauung einzelner Flächen in dem nun vorliegenden Bereich Entsprechend trifft die Urfassung im entsprechenden Bereich praktisch keine Festsetzungen Entsprechend sind aktuell in diesem Bereich Vorhaben insbesondere gemäß §§ 30 Abs. 3, 35 BauGB zu beurteilen. Diese Einschätzung wird durch das Landratsamt Berchtesgadener Land mit Schreiben vom 16.03.2001 geteilt. Die damals zu Grunde gelegte Situation ist bisher unverändert.

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. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu berücksichtigen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept bildet das Flurstück Nr. 910/8 abweichend vom vorliegenden Plankonzept wohl als Siedlungsfläche und nicht als zu erhaltende Freiraumfläche ab. Dagegen sind die neuen Bauflächen im ISEK als innerörtliche Grünfläche dargestellt. Die Entwicklung der Planung aus dem FNP (§ 8 Abs. 2 BauGB) sowie die Ableitung aus dem ISEK soll in der Begründung dargelegt werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre entlang der vorhandenen Schillerstraße eine Bebauung sinnvoll. Die beabsichtigte Festsetzung zur Entwicklung einer innerörtlichen Waldfläche auf gut erschlossenen Flächen ist ohne nähere Erläuterung der damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzung nicht nachvollziehbar. Sie wäre wohl planungsrechtlich haltlos, zumal auch im wirksamen FNP diese Fläche nicht als Wald dargestellt ist.

Abwägung:

Zu 2: Im Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche nicht als Waldfläche dargestellt. Dennoch besteht sie tatsächlich vor Ort.

Die Darstellung des ISEK hat sich in diesem Bereich als fehlerhaft erwiesen. Die planerische Konzeption des ISEKs ist im Bereich des Sonnenfeldes grobstrukturiert und stellt eine Willensbekundung zur Vorsehung von Wohngebieten und einem entsprechenden in Ost-West-Richtung durchgehenden Grünzuges dar. Der Flächennutzungsplanentwurf setzt diese Willensbekundung im nördlichen Teil des Sonnenfeldes um. Die geringfügige, lagebezogene Abweichung der geplanten Nutzungen (Grünzug, Wohnen) ist auch der vorliegenden städtebaulichen Situation geschuldet. Die im ISEK dargestellte innerörtliche Grünfläche ist fälschlicherweise südlicher als der Bestand dargestellt. Die zusammenhängende Wald- und Grünfläche befindet sich wie nun im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt direkt im Anschluss an die Schillerstraße. Im Bereich der im ISEK dargestellten innerörtlichen Grünfläche befindet sich hingegen bereits eine lockere und vereinzelte Wohnbebauung. Die Realisierung eines zusammenhängenden Grünzuges, wäre unter diesen gegebenen Umständen weiter südlich nicht umsetzbar. Demzufolge leistet der vorliegende Bebauungsplanentwurf einen Beitrag zur Förderung des Planungskonzeptes des ISEKs und setzt deren grundlegenden Aussagen um. Dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird demzufolge entsprochen.

Tatsächlich ist es Planungsziel der Stadt, die Waldfläche als solche zu erhalten und sie gerade nicht einer Bebauung zuzuführen. Sie soll im Zusammenhang mit dem noch im Detail auszuarbeitenden Freiraumkonzept für das Sonnenfeld Bestandteil einer innerstädtischen Grünachse werden. Gerade solche innerstädtischen Freiflächen sind für das Stadtbild und nicht zuletzt das Stadtklima unverzichtbar

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

und stellen auch keinen Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung dar. Die Begründung ist um diese Beschreibung zu ergänzen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Stellungnahme:

3. Die künftige Neubebauung auf Flurstück-Nr. 915/8 reicht wenige Meter bis an den bestehenden und als "Wald zu erhalten" festgesetzten Baumbestand heran. Zur Sicherheit von Gebäuden und ihrer Bewohner und Benutzer vor umstürzenden Bäumen ist bei Neuplanung im Allgemeinen als mittlerer Erfahrungswert ein Mindestabstand von 25 m zum Waldrand einzuhalten. Auch aus Gründen der Feuersicherheit gegen Waldbrandgefahr soll ein Mindestabstand von 25 m zum Waldrand grundsätzlich nicht unterschritten werden. Kleinere Abstände können nur im begründeten Einzelfall und dann auch nur im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung in Betracht gezogen werden. Der Hinweis Nr. 5 in den textlichen Hinweisen der Satzung kann den Anforderungen, die an eine sachgerechte Abwägung gestellt werden, jedoch nicht genügen. In der Begründung finden sich zu diesem Konflikt keine Ausführungen. Erläuterungen zu Gebäudebeständen von Waldrändern enthält das IMS vom 11.7.1986, aktualisiert durch das Schreiben v. 18.3.2009. Auch der Standort des neu geplanten Kinderspielplatzes sollte entsprechend geprüft werden.

Abwägung:

Zu 3: Eine pauschale Festsetzung eines Gebäudeabstandes von 25 m zum Wald ist so nicht nachvollziehbar. Bei der Beurteilung ist entsprechend der Rechtsprechung nicht von einer abstrakten Gefahr auszugehen, sondern auf die konkrete Gefährdung abzustellen. Das AELF bewertet in der Stellungnahme vom 16.02.2017 aufgrund der konkreten Gegebenheiten die Gefährdung lediglich mit eher mäßig, daher erscheint es nicht erforderlich, die Bebauung und den Spielplatz vom Waldrand weiter abzurücken. Weitere Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes wie z. B. die Ausführung verstärkter Dachstühle oder ähnliches sind nicht möglich, da hier keine Rechtsgrundlage besteht und es sich um eine bauordnungsrechtliche Frage handelt. Daher enthält der Bebauungsplan unter der Ziffer 5 einen Hinweis, dass auf der nachfolgenden Planungsebene ggf. bautechnische Schutzmaßnahmen gefordert werden können. In der Stellungnahme vom 13.11.2017 werden seitens der Fachbehörde keine Einwendungen erhoben.

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. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

4. Die Planung sieht gemäß beiliegendem Konzept vor, dass vier der erforderlichen Stellplätze außerhalb der Baugrundstücke entlang der neuen öffentlichen Straße als Längsparker angeordnet werden sollen. Dies widerspricht der bauordnungsrechtlichen Regelanforderungen des Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO, wonach die notwendigen Stellplätze regelmäßig auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden sollen. Es ist nicht ersichtlich, wie gemäß Nr. 2 deren dauerhafte Benutzung für diesen Zweck rechtlich und faktisch gesichert werden kann.

Abwägung:

Zu 4: Nach § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt ist es möglich, die Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes nachzuweisen. Dies ist gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsicht rechtlich zu sichern. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze können über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

5. Zu den einzelnen Festsetzungen ist Folgendes zu bemerken:

- a) Art der baulichen Nutzung (Fs. 1): Die Nicht-Zulassung bestimmter Nutzungsarten innerhalb des WA bedarf einer städtebaulichen Rechtfertigung. Das Konzept sieht fast eine reine Wohnnutzung vor, so dass vermutlich fast alle Ausnahmen sowie auch Teile der allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebiets werden.
- b) Maß der baulichen Nutzung (Fs. 2 Satz 2): Mit der beabsichtigten Zulassung einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 80% wird die Obergrenze der GRZ von 0,6 nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten; dies bedarf einer städtebaulichen Rechtfertigung und ist auszugleichen (Abs. 2).
- c) Maß der baulichen Nutzung (Fs. 2 Satz 3): Wie sollen bzw. können die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen den einzelnen Bauparzellen anteilig rechnerisch zugeordnet werden?
- d) Beschränkung der Wohnungen (Fs. 4): In der Begründung ist darzulegen, warum die gewählten Festsetzungen für die Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets erforderlich sind.
- e) Höhe baulicher Anlagen (Fs. 5): Es ist beabsichtigt, die zulässige Wandhöhe auf die Oberkante des Ergeschoßfußbodens zu beziehen. diese sollte ihrerseits auch bezogen auf die geplante öffentliche Erschließungsfläche festgelegt werden (Sockelhöhe). Die künftige Höhenlage der Straße sollte im Plan eingetragen werden.
- f) Einhaltung der Abstandsflächen (Fs. 8): Die beabsichtigte Festsetzung ist durch Ergänzung des Wortlauts "... des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 ..." zu präzisieren.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Das Konzept der Abstandsflächen erscheint hier unschlüssig. Eine Überprüfung der Abstandsflächen in einem größeren Maßstab erscheint ratsam.

Abwägung:

Zu 5a: Ausgeschlossen sind lediglich 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen, alle anderen Nutzungen sind zulässig. Die Begründung enthält bereits Ausführungen zu Nutzungsausschluss. Es handelt sich hier um einen Angebotsbebauungsplan, der im Rahmen der Umsetzung grundsätzlich das gesamte zulässige Nutzungsspektrum ermöglicht.

Zu 5b: Die Begründung enthält bereits Ausführungen zur städtebaulichen Rechtfertigung und zum Ausgleich. Ergänzend dazu ist festzustellen, dass auch die konkrete Festsetzung der Stellplatzflächen einen Ausgleich darstellt, da auf diese Weise eine zusammenhängende und damit auch flächensparende Anordnung der Stellplätze erfolgen kann und gleichzeitig andere Bereiche von Stellplätzen freigehalten werden können. Ein weiterer Ausgleich ist der als zu erhalten festgesetzte Waldbestand, der für die Stadt einen wichtigen Baustein des Gesamtkonzeptes darstellt.

In innerstädtischen und besonders zentrumsnahen Bereichen ist es durchaus geboten, das Nachverdichtungspotential bestmöglich auszunutzen, um so den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auch dadurch rechtfertigt sich eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl. Auch der Masterplan der Kernregion Salzburg sieht für Freilassing ein erhöhtes Angebot an Wohnraum vor. Dies ist in der Begründung zu ergänzen.

Zu 5c: Im Bebauungsplan ist eine Zuordnungsfestsetzung für die entsprechenden Gemeinschaftsstellplätze zu ergänzen.

5d: Die Begründung enthält hierzu bereits Ausführungen. Ergänzend hierzu wird festgestellt, dass eine weitere Verdichtung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen städtebaulich unverträglich wäre, da sie entweder in die Höhe oder in die Fläche gehen müsste. Beide Varianten sind aber an dieser Stelle nicht verträglich, da sie entweder die Dichte zu Lasten der Freiräume zu sehr erhöhen oder aber eine Gebäudehöhe erreichen, die im Widerspruch zum städtebaulichen Umfeld stehen würde.

5e: Erschließungsplanung und die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude sind aufeinander abgestimmt. Es sind keine Vorteile erkennbar, wenn die Straßenhöhe im Bebauungsplan festgesetzt wird.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

5f: Dem ausdrücklichen Vorschlag der Formulierung der Festsetzung wird entsprochen. Die Änderung wirkt sich allerdings in der rechtlichen Auslegung nicht aus. Auch mit der zuvor vorgesehene Festsetzung wäre der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden. Die entsprechend lediglich klarstellende Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird auch auf Vorschlag des betroffenen Eigentümers eingefügt. Die Abstandsflächen wurden überprüft und können auch tatsächlich eingehalten werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Stellungnahme:

6. Die Begründung soll die Maßnahmen beschreiben, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans getroffen werden oder für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, wie z.B. bodenordnende Maßnahmen (§§ 45 ff BauGB) und die Herstellung von Erschließungsanlagen wie Straße und Kinderspielplatz (§§ 123 ff BauGB). Die Begründung soll auch die finanziellen Auswirkungen, die sich aus den vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen voraussichtlich ergeben, überschlägig beinhalten (Erschließungskosten, Folgekosten). Bei beabsichtigter Durchführung durch einen Projektträger sollte die Anwendung des § 12 BauGB geprüft werden (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Abwägung:

Zu 6: Die Begründung kann dahingehend ergänzt werden, dass die Erschließung mittels städtebaulichem Vertrag auf einem Erschließungsträger übertragen wird. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten. Allein die Tatsache, dass die Erschließung auf einen Erschließungsträger übertragen wird, spricht nicht zwingend für die Anwendung des § 12 BauGB. Von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird abgesehen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Begründung des Bauleitplanentwurfes 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 und die Begründung sind anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

**5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein mit
Landwirtschaftsschule (Bereich Forsten) vom 13.11.2017**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren, das beschriebene Gebiet grenzt im Norden an den Kommunalwald der Stadt Freilassing, D. V. Nagler Wald. An der Südgrenze des Waldes reicht die Bebauung bis auf ca. 2 m an den Wald. An den anderen Grenzen des Bebauungsplanes ist kein Wald betroffen. Aus meiner Sicht ergeben sich keine Änderungen für den Wald.

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	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Energie Südbayern vom 20.10.2017

Stellungnahme:

Keine Äußerung

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	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

7. Bayernwerk vom 12.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:
Wir bedanken uns für die Beteiligung der 43. Änderung des Bebauungsplanes
"Sonnenfeld am Naglerwald". Unsere Stellungnahme vom 13.02.2017 behält
weiterhin Gültigkeit uneingeschränkt. Zum Planungsvorhaben bestehen darüber
hinaus keine weiteren Hinweise oder grundsätzliche Einwände.
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für
Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 12.02.2017:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind

Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel

*nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen
ohne Baumbestand möglich.*

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 13.02.2017 wurde bereits am 18.09.2017 abgewogen.

Neue Erkenntnisse hierzu gibt es nicht.

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 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Bereich Landwirtschaft) vom 10.11.2017

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

Stellungnahme:

Wir verweisen bezüglich der Ausgleichsflächen zunächst auf unsere Stellungnahme vom 03.03.2017 und die politische Zielsetzung den Flächenverbrauch zu senken.

In der vorgelegten Planung sehen wir unseren Hinweis in keinster Weise berücksichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm von 2013 sieht unter Punkt 5.4 Land- und Forstwirtschaft im Einzelnen folgende Grundsätze vor:

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und

einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden

Bei der für den Ausgleich vorgesehenen Flurnummer 1266 handelt es sich um eine gut zu bewirtschaftende Wiese mit guten Bodenwerten.

Aus den angeführten Gründen ist der vorgesehene Ausgleich aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist die Stadt an die Vorgaben des Leitfadens gebunden. Bei der Auswahl der konkreten Ausgleichsfläche ist es vorteilhaft, Flächen heranzuziehen, die naturschutzfachlich betrachtet ein möglichst hohes Aufwertungspotential aufweisen. Nur dann ist es möglich, möglichst wenig Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Bei der Auswahl der konkreten Fläche ist die Stadt an eine Vielzahl von Vorgaben gebunden, so dass die Auswahl der konkreten Fläche immer eine Abwägung aller relevanten Anforderungen ist.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 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 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

9. Gemeinde Anger vom 08.12.2017

Stellungnahme:

Keine Stellungnahme

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 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

10. Kreisbrandrat Josef Kaltner vom 08.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ ergeht von der Brandschutzdienststelle keine weitere Stellungnahme. Die Belange der Brandschutzdienststelle sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Brandschutzdienststelle im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 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 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

b. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 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 Verfahrensvermerke und der Begründung sowie auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange klarstellende Änderungen bzw. Ergänzungen und Klarstellungen der Festsetzungen ermittelt. Diese sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 03.05.2018 eingearbeitet.

Klarstellende Ergänzungen sind die planerisch ergänzten Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu den Gemeinschaftsstellplätzen sowie die redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zu den Abstandsflächen und die klarstellende Ergänzung der textlichen Festsetzung zu den Gemeinschaftsstellplätzen.

Die ergänzte Festsetzung zu Immissionsschutzmaßnahmen an den Fassaden wird auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange und des einzigen betroffenen Eigentümers aufgegriffen. Die Klarstellung der Festsetzung zu den Abstandsflächen erfolgt auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange und des einzigen betroffenen Eigentümers. Darüber hinaus erfolgt auf Hinweis der beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie des Eigentümers durch die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen eine Ergänzung der Festsetzung zur Berücksichtigung von Flächen außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO.

Die Änderungen und Ergänzungen wirken sich lediglich auf einen Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes aus.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Der betroffene Eigentümer schlägt die Änderungen und Ergänzungen, die auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange in den Entwurf aufgenommen werden, mit Schreiben vom 12.02.2018 (**siehe Anlage 3 zu TOP 4**) ausdrücklich vor.

Auf Grund der beschriebenen Änderungen und Ergänzungen erhalten der Bebauungsplanentwurf (**siehe Anlage 4 zu TOP 4**) und die Begründung mit Umweltbericht das Fassungsdatum vom 03.05.2018 (**siehe Anlage 5 zu TOP 4**).

Da lediglich notwendige redaktionelle Änderungen der Begründung sowie auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange klarstellende Änderungen bzw. Ergänzungen und Klarstellungen der Festsetzungen vorliegen, ist eine erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Die für die Realisierung des Vorhabens und Sicherung der planerischen Konzeption notwendigen städtebaulichen Verträge zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt Freilassing sind bereits geschlossen worden. Die entsprechenden städtebaulichen Verträge sind der Erschließungsvertrag, der am 23.04.2018 im Stadtrat beschlossen und am 24.04.2018 geschlossen worden ist, und der Vertrag über die über die Sicherstellung von naturschutzrechtlichen

Ausgleichsmaßnahmen, der mit Fassungsdatum vom 17.04.2018 am 23.04.2018 im Stadtrat beschlossen und am 04.05.2018 geschlossen worden ist.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.05.2018 kann gemäß § 10 Abs. 1 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 billigt den angepassten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.05.2018 und beschließt aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB sowie Art. 81 BayBO den Bebauungsplanentwurf zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ mit Begründung in der Fassung vom 03.05.2018 sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanentwurfes der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ bestehend aus der Planzeichnung, den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen als Satzung. Die Begründung mit Umweltbericht zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wird gebilligt. Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

beauftragen den Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. **26. Änderung des Bebauungsplanes "Engerach" für den Bereich zwischen Kehlsteinstraße und Reichenhaller Straße;**
- a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB, und der erneuten, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB**
- b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Am 25.01.2016 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB beschlossen (**siehe Anlage 1 zu TOP 5**).

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

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

Nach Prüfung der im Rahmen der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

ergänzt bzw. angepasst. In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 18.09.2017 (**siehe Anlage 2 zu TOP 5**) erfolgte die Billigung des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 07.09.2017.

In der Sitzung vom 18.09.2017 beauftragte der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Verwaltung die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (**siehe Anlage 2 zu TOP 5**).

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 07.09.2017 lag gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Donnerstag, den 12.10.2017 bis einschließlich Montag, den 13.11.2017 im Rathaus öffentlich aus.

Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die in den Stellungnahmen angeführten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden bereits in der Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses am 13.02.2017 und die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden bereits in der Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses am 18.09.2017 abgewogen. Beide Abwägungsvorgänge sind Teil der Abwägung zur 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Donnerstag, den 12.10.2017 bis einschließlich Montag, den 13.11.2017 ging keine Stellungnahme ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen ist.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 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 erneuten Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2017 um Stellungnahme bis zum 13.11.2017 gebeten:

Behörden und Träger öffentlicher Belange	liegt vor
• Landratsamt Berchtesgadener Land	
- Fachbereich 31 Frau Haupt	
- Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung und Denkmalschutz)	x
- Arbeitsbereich 321 Umweltschutz	x
• Deutsche Telekom Technik GmbH	
• Bayernwerk AG	x
• Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	
• Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	x
• Stadtwerke Freilassing	

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB gingen 4 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt.

1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik vom 06.11.2017

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

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die großzügig festgesetzten Baugrenzen möchten wir anmerken, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen festgesetzt werden muss.

Abwägung:

Im Bebauungsplan ist unter Ziffer II.1. die geforderte Anwendung der Abstandsflächenregelung bereits enthalten.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

**2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Immissionsschutz
vom 06.11.2017**

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

Stellungnahme:

Gegen die 26. Änderung des Bebauungsplanes "Engerach" der Stadt Freilassing bestehen weiterhin keine grundlegenden Einwände.

Es sollten jedoch unter Ziff. 8.2.5 bzw. 8.3 der Festsetzungen schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorgesehen werden, die einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellen. vgl. auch die Vorschläge in der schalltechnischen Untersuchung.

Abwägung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sehen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vor.

Bei der vom LRA vorgeschlagenen Formulierung handelt es sich um eine nähere Erläuterung dieser bereits festgesetzten Lüftungsanlagen. Die Ziffern 8.2.5. und 8.3. sind entsprechend zu ergänzen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Beschluss:

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

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

3. Bayernwerk Netz GmbH vom 12.10.2017

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung der 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“. Unsere Stellungnahme vom 16.03.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit uneingeschränkt. Zum Planungsvorhaben bestehen darüber hinaus keine weiteren Hinweise oder grundsätzlichen Einwände. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

4. Energie Südbayern GmbH, ESB, Traunreut vom 20.10.2017

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes 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. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und §§ 4a Abs. 3, 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 auf ausdrücklichen Vorschlag der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange klarstellende Ergänzungen der Festsetzungen ermittelt. Diese sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der redaktionell geänderten Fassung vom 04.12.2017 eingearbeitet. Daneben sind die Verfahrensvermerke redaktionell angepasst **(siehe Anlagen 3 und 4 zu TOP 5)**.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der redaktionell geänderten Fassung vom 04.12.2017 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 bekanntzumachen. 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 Bebauungsplanentwurf zur 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ mit Begründung in der Fassung vom 04.12.2017 sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanentwurfes der 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ bestehend aus der Planzeichnung, den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen als Satzung. Die Begründung zur 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ 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	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Bauvoranfrage von Herrn Bert Enzinger zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 932/4, Fürstenweg 7

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

Herr Bert Enzinger beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 932/4, Fürstenweg 7, ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten zu errichten. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Nebenanlage für Müll und Fahrräder sowie ein Carport mit 2 Stellplätzen geplant. Weitere 4 Stellplätze sollen durch Erweiterung der bestehenden, an die Gewerbegasse angeschlossene Tiefgarage, errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Fürstenweg – Gewerbegasse“ in seiner Ursprungsfassung. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich damit nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes, die Planung hält jedoch nicht alle Festsetzungen ein.

Der Bauvoranfrage liegt eine detaillierte Auflistung der durch die Bauvoranfrage zu klärenden Fragen mit Darstellung der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei, welche ausführlich begründet wurden:

„ 1. Ist die geplante Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung) planungsrechtlich zulässig?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest. Danach ist Wohnnutzung zulässig.

2. Ist die geplante Höhenentwicklung mit einer -Traufhöhe von 6,67 m

-Firsthöhe von 8,87 m und -zwei Vollgeschossen zulässig?

Begründung: Die Höhenangaben können der beiliegenden Planzeichnung entnommen werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Baufeld 3 zwei Vollgeschosse zulässig. Das Dachgeschoss ist wie im beiliegenden Plan dargestellt kein Vollgeschoss. Weitere Höhenbegrenzungen enthält der Bebauungsplan nicht. Die Höhenentwicklung ist an das Nachbargebäude angepasst.

3. Ist das Vorhaben nach der Bauweise (Reihenhausbebauung – einseitige Grenzbebauung) planungsrechtlich zulässig?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt nach § 4 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen für das Baugrundstück als besondere Bauweise die einseitige Grenzbebauung nach dem Bestand fest. Diesen Anforderungen entspricht das geplante Bauvorhaben.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

4. Wird eine GRZ (nach aktueller BauNVO) von 0,80 unter Befreiung von der festgesetzten GRZ von 0,41 (vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) zugelassen?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt nach § 3 für das Grundstück FlstNr. 932/4 eine GRZ von 0,41 fest. Nach der bei Erlass des Bebauungsplans geltenden Fassung des § 19 BauNVO 1977 waren jedoch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zu berücksichtigen. Nur für das Hauptgebäude fällt rechnerisch eine GRZ von nur 0,47 an (siehe Anlage), sodass die mit § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzte GRZ von 0,41 insoweit nur geringfügig überschritten wird.

Eine Befreiung ist hier angemessen, da die GRZ im Baufeld 3 im Vergleich zu den Nachbargrundstücken sehr knapp bemessen ist. Der Bebauungsplan definiert die GRZ zudem, so, dass bei Errichtung eines Hauptbaukörpers gem. Bebauungsplan darüber hinaus keine untergeordneten Vorbauten, Zufahrten oder Nebenanlagen möglich wären. Aufgrund der sehr restriktiven Festsetzungen und der für ein innerstädtisches Grundstück sehr niedrigen Werte wird die Befreiung hier beantragt. Eine Befreiung ist auch angemessen, da die GRZ im Baufeld 3 im Vergleich zu den übrigen Baufeldern nach dem Bebauungsplan sehr niedrig bemessen ist. Zudem sind nach aktueller BauNVO in Mischgebieten 0,6 zulässig, wobei eine Überschreitung dieses Wertes gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % - max. 0,8 der Grundstücksfläche zulässig ist. Diese Anforderungen werden eingehalten. Aufgrund der ggü. der aktuellen BauNVO sehr restriktiven Festsetzungen und der innerstädtischen Lage wird die Befreiung hier beantragt.

5. Wird eine GFZ von 0,92 unter Befreiung von der festgesetzten GRZ von 0,81 (vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans) zugelassen?

Begründung: Der Bebauungsplan sieht nach § 3 der textlichen Festsetzungen für das Baugrundstück eine GFZ von 0,81 vor. Eine Befreiung hiervon ist angemessen, da in den anderen Baufeldern wie auch nach der BauNVO eine wesentlich höhere GFZ zulässig ist und die Befreiung den Zielen des Bebauungsplanes bzgl. städtebauliche Verdichtung (vgl. § 3, S. 4 der textlichen Festsetzungen) entspricht. Der Bebauungsplan definiert die mit den festgesetzten zwei Vollgeschossen und den Baugrenzen erreichten Zahlen bzw. Werte gleichzeitig als Obergrenze, sodass schon geringfügige Überschreitungen der Baugrenze eine Befreiung bzgl. GRZ erfordern.

Die GFZ wurde nach den Vorgaben des § 20 BauNVO berechnet, d.h. insbesondere das Dachgeschoss wurde nicht berücksichtigt. Die Balkone im 1. OG und die Wintergärten wurden berücksichtigt, da diese mit einer Tiefe von 1,90 m (statt 1,50m) die Anforderungen an Anlagen, die gem. § 20 Abs. 4 BauNVO nicht zu berücksichtigen sind, geringfügig überschreiten.

6. Werden die geplanten hofseitigen Wintergärten im EG sowie die darüber geplanten Balkone unter Befreiung von der festgesetzten Baugrenze (vgl. Planzeichnung i.V.m. § 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) zugelassen?

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Begründung: Das geplante Bauvorhaben hält die Baugrenzen bezüglich des geplanten Hauptkörpers ein, die hofseitig geplanten erkerartigen Wintergartenvorbauten führen jedoch zu einer Überschreitung. Die geplanten

Wintergärten sind gem. Bebauungsplan als untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, die Planung sieht diese mit einer Tiefe von 1,90 m vor. Auch die darüber geplanten Balkone im 1. OG überschreiten diese Tiefe. Der nach § 4 Nr. 3 des Bebauungsplanes i.V.m. Art. 6 Abs. 3 S. / BayBO 1982 erforderliche Mindestgrenzabstand von 2 m wird eingehalten.

Da nachbarschaftliche Belange nicht betroffen sind, wird eine Befreiung von den Vorgaben des § 4 Nr. 3 des Bebauungsplanes beantragt. Von den geplanten erkerartigen Vorbauten geht für die Nachbarn keine Beeinträchtigung aus. Die Begründung zum Bebauungsplan weist zudem auf die gewünschte Verdichtung und das im Bereich mehrerer Grundstücke im Bestand bereits überschrittenen Maß der baulichen Nutzung hin.

7. Entspricht das Bauvorhaben hinsichtlich First- und Traufhöhe den Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplanes sowie der BayBO?

Begründung: Das Bauvorhaben wurde im Sinne eines einheitlichen Gesamteindrucks (vgl. § 9 Nr. 3 des Bebauungsplanes) angepasst. Auch die Dachneigung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

8. Werden die hofseitig geplanten Quergiebel mit einer geplanten Breite von jeweils 2,60 m (Außenkante) zugelassen?

Begründung: Nach § 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen Dachaufbauten weitgehend ausgeschlossen sein. Allerdings sind hier lediglich Quergiebel geplant, die nach § 9 Nr. 1 des Bebauungsplanes bei einer Dachneigung von über 28 Grad zulässig sind. Zudem liegen diese hofseitig und nicht zum öffentlichen Straßenraum.

9. Entspricht die geplante Gestaltung hinsichtlich Größe, Material, Farbe und Gestaltung (siehe Anlage) den Anforderungen der BayBO und den Vorgaben des Bebauungsplanes?

Begründung: Die Details können der Anlage entnommen werden. Die ursprüngliche Planung wurde hier entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes wie bspw. § 9 der textlichen Festsetzungen und den Gestaltungsanregungen der Gemeinde angepasst. Insbesondere wurde gem. Anlage die Gestaltung der straßenseitigen Fassade (mit einheitlichen Fenster und Türen) angepasst.

Das geplante Bauvorhaben weist gemäß Bebauungsplan ein Satteldach mit einer Neigung von 30 Grad mit zwei hofseitigen Quergiebeln (siehe Frage 8), Gauben und einigen Dachflächenfenstern auf und wurde auf die Nachbarbebauung abgestimmt. Es entspricht insoweit den Anforderungen des Bebauungsplanes. Die Anforderungen des § 9 insbes. Bezüglich Material und Farbe werden gem. Anlage vollständig umgesetzt.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Die Außenanlagen werden entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes gestaltet.

10. Entspricht die Planung zum Fürstenweg (Grundstück Fl.-Nr. 929/1) hin den Anforderungen des Bebauungsplanes bzgl. Abstandsflächen und somit auch den Anforderungen des Art. 6 BayBO?

Begründung: Die geplante Bebauung hält die erforderlichen Abstandsflächen zu oben angeführtem Grundstück ein, da nach § 4 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Baugrenzen herangebaut und nur die Mindestabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO 1982 (=H/2, mind. 3 m) einzuhalten sind. Dass der Bebauungsplan hier von Abstandsflächenunterschreitungen ausgeht ergibt sich auch aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung unter § 3 (Seite 4): „Abstandsflächenunterschreitungen liegen bei den Bauflächen-Nrn. 1,2,3,4,5 und 9 vor“. Dass hier nach der Umgebung und dem Bebauungsplan nicht die vollen Abstandsflächen einzuhalten sind, zeigt auch die vorhandene Bebauung entlang des Fürstenweges.

Da nach Art. 6 Abs. 2 BayBO Abstandsflächen bis zur Mitte auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, wird der Abstand H/2, mind. 3 m, wie dargestellt eingehalten.

10 a) Hilfsweise: Kann von den Anforderungen des Art. 6 BayBO insoweit eine Abweichung erteilt werden?

Begründung: Die Gebäude entlang des Fürstenweges halten größtenteils die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen (bei über 16 m Länge der Baukörper Abstand = H) nicht ein. Weder das Bauwerk gegenüber noch der direkte Nachbar Fürstenweg 9. Zudem geht vom geplanten Bauwerk für das Erdgeschoß der gegenüberliegenden Objekte keine unzumutbare Einschränkung der Belichtung aus, da dort keine Wohn- sondern Geschäftsnutzung vorhanden ist.

11. Entspricht die Planung hofseitig (zu Grundstück Fl.-Nr. 933/8) den Anforderungen des Bebauungsplanes und der BayBO bzgl. Abstandsflächen sofern für das Grundstück Fl.Nr. 933/8 die Abstandsflächenübernahme erklärt wird?

Begründung: Die Bebauung hält die erforderlichen Abstandsflächen zu oben angeführtem Grundstück wie dargestellt teilweise nicht ein. Wie sich aus den Ausführungen zu Frage 10 ergibt, ist hier gemäß Bebauungsplan als Abstand nur H/2, mind. 3 m, einzuhalten soweit das Bauvorhaben hinter den Baugrenzen liegt. Nur bezüglich der Balkone in den Obergeschossen ist eine Abstandsfläche von 1 H erforderlich, da diese vor der Baugrenze liegen und aufgrund ihrer Breite nicht untergeordnet i.S.v. Art. 6 Abs. 8 BayBO sind. Der Mindestgrenzabstand von 2.00 m nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO wird eingehalten.

Der Eigentümer des Grundstückes 933/8 (das Grundstück gehört dem Antragsteller des Bauvorhabens) wird im Zuge des Bauverfahrens, soweit erforderlich, eine Übernahme der Abstandsflächen auf sein Grundstück zustimmen. Hier liegen noch keine Abstandsflächen. Eine unzulässige Überschneidung mit Abstandsflächen des

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Wohnhauses auf Fl.Nr. 933/3 liegen gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO nicht vor, da der Winkel größer als 75 Grad ist.

12. Kann – falls keine Abstandsflächenübernahme erklärt wird – von den Anforderungen des Bebauungsplanes und des Art. 6 BayBO in südlicher Richtung zu Grundstück Fl.Nr. 933/8 eine Abweichung erteilt werden?

Begründung: Die Bebauung hält die erforderlichen Abstandsflächen zu oben angeführtem Grundstück wie dargestellt überwiegend ein. Die Überschreitung ist nur geringfügig und der Grundstücksnachbar Fl.Nr. 933/8 wird die Zustimmung erklären.“

13. Wird ein geringer Abstand der Gauben untereinander (Abstand entspricht der Breite der Gauben – abweichend von § 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) zugelassen?

Begründung: Die Gauben dienen der Belichtung und Belüftung der Nebenräume (Bad, WC) im Dachgeschoss und können in dieser Funktion den lt. § 10 der textlichen Fassung des Bebauungsplanes erforderlichen Abstand (Abstand = doppelte Gaubenbreite) nicht einhalten. Sollte den Gauben wie dargestellt nicht zugestimmt werden können, werden alternativ Dachflächenfenster in gleicher Lage beantragt.

14. Wird eine Breite der Gauben von 1,36 m (von § 10 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes abweichen) zugelassen?

Begründung: Die Gauben weisen eine Breite von 1,36 m auf. Diese geringfügige Mehrbreite von 16 cm gegenüber den Festsetzungen (§ 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lässt eine maximale Breite von 1,20 m zu) ergibt sich aus den stärkeren erforderlichen Wandaufbauten der Seitenwände der Gauben aufgrund des heutigen Standes der Anforderungen an die Wärmedämmung der Bauteile. Sollte den Gauben wie dargestellt nicht zugestimmt werden können, werden alternativ Dachflächenfenster in gleicher Lage beantragt.

Aus Sicht der Bauverwaltung berühren die nachvollziehbar begründeten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage von Herrn Bert Enzinger zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 932/4, Fürstenweg 7, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

7. Bauvoranfrage von Herrn Christian Eisl zur Errichtung eines Ersatzbaus für das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1481/16, Enzianstr. 23

Stadtratsmitglied Pfeffer verlässt um 16:49 Uhr die Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Herr Christian Eisl beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 1481/16, Enzianstr. 23, einen Ersatzbau für das bestehende Wohngebäude zu errichten.

Auszug aus der Erläuterung zur Bauvoranfrage:

„Ausgangssituation:

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um ein Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Das betreffende Gebäude liegt auf Flst.Nr. 1481/16. Das Gebäude ist zwar bewohnt, die bauliche Substanz ist jedoch sowohl statisch als auch energetisch erheblich sanierungsbedürftig, eine diesbezügliche Ertüchtigung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll, deshalb bitten wir auf Grundlage § 35 (4) 2 um die Genehmigung einer Neuerrichtung an gleicher Stelle. Herr Christian Eisl bittet im Rahmen dieser Bauvoranfrage um Klärung folgender Frage:

Ist ein Ersatzbau nach § 35 (4) 2 für das jetzt in meinem Besitz befindliche, auf beiliegendem Lageplan rot dargestellte Gebäude aus planungsrechtlicher Sicht unter nachfolgenden aufgeführten Voraussetzungen zulässig?

- a) Eine Bestandsgenehmigung des Gebäudes liegt aufgrund des Alters des Gebäudes nicht mehr vor.
- b) Die Missstände oder Mängel rechtfertigen keine wirtschaftliche Sanierung.
- c) Seit das Gebäude per Erbfolge an mich übertragen wurde, habe ich während der Bauzeit meines Hauses Enzianstr. 23 a/b selbst im Gebäude Enzianstr. 23 gewohnt. Mit Umnutzung in meinem Neubau hat mein Vater
- d) dann das Altgebäude weiterhin als Zweitwohnsitz genutzt, dieser ist als solcher auch bei der Stadt gemeldet.
- e) Der geplante Ersatzbau soll auch weiterhin für den Eigenbedarf genutzt werden, meine Kinder beabsichtigen das Gebäude selbst zu bewohnen.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung meines Antrags und verbleibe mit freundlichen Grüßen, Christian Eisl.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Anwesen Enzianstraße 23 liegt 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.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Zum Punkt Erschließung:

Die Erschließung ist u.a. durch die Lage des Grundstückes unmittelbar an der Enzianstraße in ausreichender Breite und Kanalanschluss gesichert.

Zum Punkt Beeinträchtigung öffentlicher Belange:

Unter nachfolgenden Voraussetzungen ist das geplante Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB teilprivilegiert, das heißt ihm kann als Ablehnungsgrund nicht entgegengehalten werden, dass es u.a. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspräche, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen würde oder die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten ließe:

- a) das vorhandene Gebäude muss zulässigerweise errichtet worden sein,*
- b) das Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,*
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und*
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Familienbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.*

Zu a) Eine Baugenehmigung liegt zwar weder dem Eigentümer noch in der Registratur des Rathauses vor, jedoch wird davon ausgegangen, dass das Gebäude im Zeitpunkt seiner Errichtung den materiellen Genehmigungsvoraussetzungen entsprach.

Zu b) Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Gebäudealters bauliche Missstände und Mängel vorliegen.

Zu d) Es liegt eine Erklärung des Antragstellers vor, dass der geplante Ersatzbau für den familiären Eigenbedarf genutzt werden soll, die Kinder des Antragstellers beabsichtigen das Gebäude selbst zu bewohnen.

Zu c) Der Nachweis der Voraussetzung, dass das Gebäude vom Eigentümer seit längerer Zeit –und zwar ununterbrochen bis jetzt- selbst genutzt wird, konnte nicht erbracht werden. Herr Christian Eisl bewohnte das Gebäude bis ca. 1999, seit dem Neubau des ebenfalls in seinem Eigentum stehenden Doppelhauses 23 a und b ist sein Wohnsitz dort gemeldet.

Eine Ausnahme von der Voraussetzung, dass der Eigentümer das Haus, dessen Ersatzbau angestrebt wird, selbst nutzt, ist im Halbsatz 2 des Buchstaben d von Art. 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB definiert. Voraussetzung hierbei ist, dass Herr Christian Eisl das

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben hat, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat. Jedoch konnte auch dies nicht bestätigt werden. Herr Christian Eisl hat das Haus zwar im Wege der Erbfolge von seinem Vater erworben, jedoch hat auch dieser das Haus nicht seit längerer Zeit selbst genutzt. Die Anmeldung und ggf. Nutzung als Zweitwohnsitz ist hierfür nicht ausreichend.

Somit sind die Voraussetzungen des Art. 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nicht erfüllt.

Im Gremium wird nachgefragt, welche anderen Möglichkeiten es gäbe, hier doch einen Ersatzbau zu errichten.

Außerdem sei es für die Gremienmitglieder nicht nachvollziehbar, dass hier kein Ersatzbau realisiert werden könne, obwohl dieser für den Eigenbedarf errichtet werden würde. Bei einer Sanierung würde das Haus auch stehenbleiben, ein Ersatzbau wäre aber die sinnvollere Lösung.

Herr Drechsler erklärt, dass der Eigentümer beim Landratsamt vorgesprochen habe. Dort wurde erläutert, dass eine Baugenehmigung nur erteilt werden könne, wenn die Stadt Freilassing das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Herr Drechsler ergänzt, dass das gemeindliche Einvernehmen hier jedoch nicht erteilt werden könne, da die Voraussetzungen des Art. 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nicht erfüllt seien.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, was passieren würde, wenn die Stadt Freilassing das gemeindliche Einvernehmen trotz der nicht erfüllten Voraussetzungen des Art. 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erteilen würde.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass die Bauvoranfrage vom Landratsamt auch aus rechtlicher Sicht geprüft wird und die Entscheidung der Stadt beanstandet werden würde.

Aufgrund der vorhergehenden Diskussion schlägt Erster Bürgermeister Flatscher vor, zum jetzigen Zeitpunkt keinen Beschluss zu fassen. Es sollten nochmals Gespräche mit dem Landratsamt geführt werden, um Möglichkeiten zu prüfen, den Ersatzbau doch noch realisieren zu können.

Die Gremienmitglieder sind mit diesem Vorschlag einverstanden.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

8. Bauantrag der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Freilassing zum Neubau eines evang. Gemeindehauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 325, Schulstraße 1

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

Die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 325, Schulstr. 1, ein neues Gemeindehaus zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das zur Bebauung beabsichtigte Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich damit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben u.a. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Da die Erschließung nach wie vor gesichert ist und keine Zweifel daran bestehen, dass sich das Gemeindehaus nicht in die Umgebung einfügen würde, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Evang.-Luth. Kirchengemeinde Freilassing vom 10.04.2018 zum Neubau des Evang. Gemeindehauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 325, Schulstr. 1, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

9. Bauantrag der Kirchberger Immobilien GmbH zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten, einem Ladenlokal und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 312/1, Eichetstr. 1

Stadtratsmitglied Judl nimmt bei diesem Tagesordnungspunkt im Zuschauerbereich Platz, da aufgrund seiner Tätigkeit als Planer für dieses Vorhaben, eine persönliche Beteiligung vorliegt. Somit sind 7 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

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

Die Kirchberger Immobilien GmbH, beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 312/1, Eichetstr. 1, den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit elf Wohneinheiten, einem Ladenlokal und einer Tiefgarage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Fassung der 25. Änderung. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich damit nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes, die Planung hält jedoch nicht alle Festsetzungen ein. Dem Bauantrag liegt daher ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei:

- 1. Überschreitung der Baugrenze: Für die Ausbildung einer durchgängigen Balkonkonstruktion an der Südfassade mit vorgehängten Glasschiebeelementen soll die festgesetzte Baugrenze mit der Balkonkonstruktion um 1,5 m überschritten werden. Diese Balkonkonstruktion ist als nicht untergeordnet zu bewerten, weil diese über nahezu die gesamte Länge geplant ist. Die Befreiung wird ersucht um mit der Konstruktion einen sekundären Schallschutz für die Wohnung herzustellen, durch das Schließen der Glas-Schiebeelemente (ohne thermische Wirkung). Die Gebäudekante selbst ist gegenüber der Baugrenze um ca. 45 cm südseitig zurückgesetzt.*
- 2. Dachform: Walmdach: Für das ausgebaute Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss wurde in der vorliegenden Planung die Form des Satteldaches gewählt. Mit dem Zurückstaffeln der Giebelwände befindet sich die Konstruktion in einer gedachten Abwicklungslinie eines Walmdaches. Für das Gebäude selbst ergeben sich die Vorteile einer nutzbaren Dachterrasse. Zudem besteht, durch den Verzicht auf ein Walmdach kein weiteres Erfordernis nach Dachgauben. Städtebaulich harmoniert die gewählte Dachform besser mit der Nachbarbebauung. Seitens des Beraters der Stadt Freilassing für Innenstadtentwicklung wurde die gewählte Architekturform als positiv bewertet.*
- 3. Überschreitung der Baugrenze für die Ausbildung von nicht untergeordneten Balkonen im Dachgeschoss jeweils an der Ost- und Westfassade des Gebäudes, sowie einem nicht untergeordneten Vordach im Bereich des Eingangs/Erdgeschoss an der Nordfassade. Die Befreiung wird ersucht um für die Wohnungen im Dachgeschoss eine Aufenthaltsmöglichkeit und Nutzung als Terrasse zu schaffen. Die Auskragung über die Baugrenze/Fassade beträgt 1,17 m. Die Breite an der Westfassade beträgt 9,70 m. An der Ostfassade wird die Baugrenze über eine Breite von 2,35 m überschritten. Das Vordach überschreitet die Baugrenze über eine Breite von 5,80 m und*

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

eine Tiefe von 1,625 m. Das Vordach ist ein Schutzdach vor dem Eingang und dient dem Nutzen der Bewohner beim Zugang zum Gebäude und dem Schutz der Briefkastenanlage.

4. *Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Ladenlokals mit einer Vordachkonstruktion über die Länge des Ladenlokals jeweils an der Süd- und Ostfassade. Die maximale Überschreitung beträgt 1,21 m und reduziert sich über die Länge auf 70 cm und stellt ein Schutzdach für die Ladenfassade und den Eingangsbereich zu Laden dar.*

Alle Balkone und Schutzdächer halten die gesetzlichen Mindestabstände bzw. Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken ein.

Aus Sicht der Bauverwaltung berühren die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Kirchberger Immobilien GmbH vom 19.03.2018 zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten, Laden und Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 312/1, Eichetstr. 1, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

10. Stellungnahme zum Bauvorhaben "Neubau eines Schaltpostens und Rückbau der Altanlage, Bahnstrecke 5703 Rosenheim - Freilassing, km 80,9 in Freilassing" der DB Energie GmbH auf dem Grundstück Flst.Nr. 1232

Die DB Energie GmbH, Energieversorgung Süd, hat beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, den Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung für das o.g. Vorhaben gestellt.

Das Vorhaben betrifft eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Gesetz über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt die zuständige Planfeststellungsbehörde.

Gemäß § 74 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ist mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, das Benehmen herzustellen. Die Stadt Freilassing wurde mit Schreiben

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

des Eisenbahn-Bundesamtes vom 10.04.2018 gebeten, eine Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben abzugeben.

Antragsgegenstand:

Die DB Energie GmbH plant als Vorhabenträgerin den Neubau des Schaltposten (Sp) Freilassing in unmittelbarer Nähe zur Bestandsanlage. Die Altanlage muss bis zur Inbetriebnahme des neuen Sp in Betrieb bleiben. Nach Inbetriebnahme des neuen Sp wird der alte Sp entkernt und rückgebaut.

Der alte und neue Sp befindet sich an der Strecke 5703, Rosenheim – Salzburg Grenze bei km 80,9. Die Strecke 5703 ist eine TEN-Strecke der Kategorie Konventionell.

Während der alte Sp-Standort nur Fläche des Flurstückes 1232/2 belegte (Eigentümer: DB Energie GmbH), erfordert der neue Sp-Standort auch Fläche des angrenzenden Flurstückes 1232 (Eigentümer: DB Netz Immobilien).

Die Zuwegung erfolgt von der Enzianstraße in Freilassing, anschließend über das Wegeflurstück 976/59 (Eigentümer: Stadt Freilassing) und schließlich über das DB-AG-eigene Flurstück 1232.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Hause wurden die Stadtwerke, das Tiefbauamt und die Liegenschaftsabteilung beteiligt. Die Stadtwerke und das Tiefbauamt äußerten den Wunsch, dass vor Beginn der Baumaßnahme ein gemeinsamer Termin zur Bestandsaufnahme stattfinden sollte.

Aus Sicht der Stadtplanung ist festzustellen, dass das dem Zwecke des Eisenbahnverkehrs dienende Vorhaben nicht der Darstellung als Fläche für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing widerspricht.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stimmt dem Bauvorhaben des Eisenbahn-Bundesamt vom 10.04.2018 auf Neubau eines Schaltpostens und Rückbau der Altanlage auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1232 und 1232/2 zu. Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit den Stadtwerken und der Tiefbauabteilung der Stadt Freilassing ein Termin zur Bestandsaufnahme zu vereinbaren.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

**11. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Abstufung der Ortsstraße "Huber-Jakl-Weg" zum beschränkt-öffentlichen
Weg**

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 19.02.2018 wurde bereits die Beschilderung des Huber-Jakl-Weges beschlossen. Die nun folgende Widmung ergibt sich aus der genannten Beschlussfassung vom 19.02.2018.

Die in der Stadt Freilassing, Landkreis Berchtesgadener Land, Regierungsbezirk Oberbayern bestehende Ortsstraße „Huber-Jakl-Weg“ soll im südlichen Bereich der Ortsstraße zu einem beschränkt-öffentlichen Weg mit dem Zusatz „Radfahrer frei“ abgestuft werden; in Richtung Auenstraße wird zusätzlich der Anliegerverkehr für Fahrzeuge bis 2 m Breite freigegeben. Die Länge des abzustufenden Weges beträgt 30 m.

Die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Fläche ist im Eigentum der Stadt Freilassing, dadurch hat die Stadt als Straßenbaulastträger nach Art. 6 Abs. 3 BayStrWG das erforderliche Verfügungsrecht (Eigentum).

Das Bestandsverzeichnis ist zu aktualisieren:

1. bei der Ortsstraße „Huber-Jakl-Weg“ ist die Straßenlänge um 30 m zu verkürzen;
2. für den beschränkt-öffentlichen Weg „Huber-Jakl-Weg“ ist eine Karteikarte anzulegen:

Bezeichnung:	Huber-Jakl-Weg
Flst.Nr.	131/2 Tfl.
Anfangspunkt:	Auenstraße
Endpunkt:	Einmündung in Ortsstraße „Huber-Jakl-Weg“
Straßenbaulast:	Auf gesamter Länge – Stadt Freilassing
Widmungsbeschränkung:	Radfahrer frei, Anliegerverkehr in Richtung Auenstraße für Fahrzeuge bis 2 m Breite frei

Seitens des Gremiums wird die Beschilderung vereinzelt als Problem gesehen, da den Radfahrern auf einem als Radweg beschilderten Weg Pkws entgegenkommen.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass die Beschilderung gemeinsam mit den entsprechenden Fachbehörden wie Polizei etc. geprüft wurde. Außerdem wurde

die Beschilderung bereits beschlossen und angebracht. In der heutigen Sitzung soll nun ein Beschluss über die Widmung des Huber-Jakl-Wegs als beschränkt öffentlicher Weg gefasst werden.

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

Sitzung Nr. 5
vom 8. Mai 2018
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Ortsstraße Huber-Jakl-Weg um 30 m zu verkürzen und den südlichen Bereich des Huber-Jakl-Weges als beschränkt-öffentlichen Weg mit einer Länge von 30 m neu zu widmen mit dem Zusatz „Radfahrer frei“ und „in Richtung Auenstraße für Fahrzeuge bis 2 m Breite frei“.

Abstimmungsergebnis:

JA	5 Stimmen
NEIN	3 Stimmen

12. Wünsche und Anfragen

Es liegen keine Wünsche und Anfragen vor.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Flatscher die öffentliche Sitzung um 17:35 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 12.06.2018 genehmigt.

Freilassing, 28.05.2018
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.