

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Friedrich Braun	als Vertreter für Florian Löw
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	August Schatzl	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Florian Löw

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Dr. Ulrich Zeeb, Jan-Michael Schmiz, Simone Klein, Robert Drechsler,
Maximilian Märkl, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:27 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. 9
vom 8. Oktober 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 17.09.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **4. Änderung des Bebauungsplanes "Ecke Münchener - Lindenstraße" für den Bereich südlich der Münchener Straße und westlich der Lindenstraße;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur verkürzten, erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
3. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Pfarrweg" für den Bereich östlich der Laufener Straße und westlich des städtischen Friedhofs in Salzburghofen;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
4. **Wünsche und Anfragen**
 - 4.1 **Toilette am Bahnhof**
 - 4.2 **Baumpflanzung an der Rupertuskirche**
 - 4.3 **Neubau Badylon - Kunst am Bau**

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 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 9 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|--|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.09.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 17.09.2018 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

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

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

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

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

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

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

Die HSHI sieht für den Bereich Münchener Straße Ecke Lindenstraße eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsfläche im EG und der Wohnnutzung in darüber liegenden Geschossen vor. Gegenüber der HSHI hat ein Bio-Supermarkt Interesse bekundet die Fläche im Erdgeschoß zu nutzen. Dieser Einzelhändler benötigt eine große zusammenhängende Fläche, die im derzeit leerstehenden Bestand nicht realisiert werden kann. Zusätzlich benötigt der Bio-Supermarkt entsprechende Kundenparkplätze.

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

In der Sitzung am 16.04.2018 hat der Bau- Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing die Verwaltung beauftragt auf der Grundlage des Entwurfes und der Begründung in der Fassung vom 30.03.2018 die formelle Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (**siehe Anlage 3 zu TOP 2**).

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 17.09.2018 wurde bei der Abwägung zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ von der Bauverwaltung vorgetragen, dass zwischen dem Bauwerber und einem benachbarten Einwendungsführer zwischenzeitlich eine zivilrechtliche Vereinbarung geschlossen worden ist und der Einwendungsführer seine mit Schreiben vom 21.06.2018 vorgebrachten Einwände nicht mehr aufrecht erhält.

Ein Mitglied des Bauausschusses berichtete daraufhin, dass entgegen obiger Aussage keine derartige Vereinbarung geschlossen worden ist und bat um umgehende Überprüfung des Sachverhaltes.

Da der konträre Sachverhalt nicht an Ort und Stelle aufgeklärt werden konnte, wurde die weitere Behandlung des Tagesordnungspunktes abgebrochen und bis nach dessen Klärung aufgeschoben (**siehe Anlage 4 zu TOP 2**).

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Mittlerweile liegt der Stadtverwaltung ein Schreiben der Anwaltskanzlei Tradler vor, die als Vertretung des Einwendungsführers darüber informiert, dass die Einwendungen vom 21.06.2018 zurückgenommen werden (**siehe Anlage 5 zu TOP 2**).

Herr Tomczyk als Vertreter der Eigentümerin des Anwesens Münchener Straße 7 wurde zur heutigen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses eingeladen, um über den Sachverhalt aufzuklären.

Erster Bürgermeister Flatscher begrüßt Herrn Tomczyk, Herrn Rutterschmidt und Herrn Hohmann, die den Sachverhalt erläutern.

Herr Tomczyk erklärt, dass zuerst angedacht wurde, die Garage des Nachbarn Herrn Unterreiner abzureißen und neu zu errichten, was jedoch keine Zustimmung des Nachbarn fand. Daraufhin sollte als andere Lösung eine Unterfangung stattfinden, von der jedoch abgesehen wurde. Am 23.07.2018 fand ein Termin mit Herrn Unterreiner und dem Rechtsanwalt Herrn Tradler statt, bei dem eine mündliche Vereinbarung getroffen wurde, wie verfahren werden soll. Herr Tomczyk erläutert außerdem, dass ihm nur der Termin der Stadtratssitzung am 24.09.2018 bekannt war und die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 17.09.2018 nicht auf seiner Agenda hatte. Zu diesem Termin war die Vereinbarung noch nicht schriftlich festgesetzt, da dies aufgrund des Urlaubs von Herrn Rechtsanwalt Tradler nicht möglich war. Mittlerweile ist die schriftliche Vereinbarung vorhanden und Herr Unterreiner hat seine Einwendungen zurückgenommen.

Herr Rutterschmidt ergänzt, dass sich diese Angelegenheit fast ein Jahr hingezogen habe.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Nachbargarage also nun abgerissen und neu gebaut wird.

Herr Tomczyk bestätigt dies.

Herr Drechsler erklärt, er hoffe, dass der Sachverhalt nach diesen Ausführungen hinreichend aufgeklärt ist und die Verwaltung den Vortrag der Abwägungsvorschläge im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens fortsetzen kann.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Fassung vom 30.03.2018 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 23.05.2018 bis einschließlich Montag, den 02.07.2018 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

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

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 23.05.2018, bis Montag, den 02.07.2018, ging eine Stellungnahme ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen ist. Nachfolgend wird diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen aufgestellt:

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 21.06.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

1)

erstaunt habe ich zur Kenntnis genommen, dass zur geplanten Neubebauung des Grundstücks Münchener Straße 7 und den dazugehörigen Stellplätzen für Kunden der vorgesehenen Geschäftsnutzungen im EG und Wohnungen, eine Zu- und Abfahrt von der Münchener Straße eingeplant werden soll.

Das ist nach meiner Erfahrung aus der Praxis nicht vertretbar.

Das zeigt mir meine Erfahrung aus der Nutzung meiner unmittelbar neben der geplanten Zu- und Ausfahrt auf die Münchener Straße gelegenen Einzelgarage.

Die Ausfahrt auf die am stärksten belastete Verkehrsachse, die Münchener Straße, mit ihrem zwischen KFZ Fahrbahn und Gehsteig und verlaufendem Radweg ist selbst bei voller Konzentration und Bereitschaft mehrere Minuten auf eine Verkehrslücke zu warten, für einen einzelnen Kraftfahrer schon schwierig.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Eine Zu- und Ausfahrt von einer großen Zahl von Fahrzeugen im Tagesverlauf müsste unweigerlich zu Stauungen und Unfällen führen, zumal auch noch das Sichtdreieck eingeschränkt ist.

Deshalb sollte man von der Einplanung der Zu- und Abfahrt von der Münchener Straße Abstand nehmen oder zumindest die Anzahl der so erschlossenen Stellplätze stark verringern.

2)

Die Firma RT Immo Trend, die das Grundstück Münchener Straße 7 gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Ecke Münchener Straße / Lindenstraße bebauen will, hat uns durch ihre Rechtsanwälte mitgeteilt, dass die Rampe der auf der Münchener Straße 7 geplanten Tiefgarage nach der Planung unmittelbar an die Außenwand meiner auf dem Grundstück Münchener Straße 9 befindlichen Garage errichtet werden soll.

Es handle sich hier um einen sogenannten Rückverankerungsfall und ich sei verpflichtet, die in meinem Grundbesitz nötigen Unterfangungs-Arbeiten zu dulden.

Aus diesen Ausführungen der Anwaltskanzlei der FA. RT Immo Trend geht also hervor, dass die Verwirklichung der im Bebauungsplan befindlichen Planung einen Eingriff in meinen Besitz der Garage und das Grundstück der Eigentümergemeinschaft Münchener Straße 9 zur Folge hat.

Damit kann ich mich natürlich nicht einverstanden erklären.

Ich bitte deshalb den Bebauungsplanentwurf so zu ändern, dass ein Eingriff in das Grundstück Münchener Straße 9 nicht erforderlich wird!

Abwägung:

- Die Verkehrssituation einschließlich Ein- und Ausfahrt wurde durch das Büro Stadt-Land-Verkehr GmbH v. 22.08.2017 gutachterlich untersucht. Für vorliegende Erschließungssituation kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine verkehrstechnische Realisierung möglich ist. Verkehrstechnisch völlig unproblematisch ist keine der untersuchten Alternativen. Im Hinblick einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen, stellt die vorliegende Erschließungsvariante einen Abwägungskompromiss dar. Die Variante ist hinsichtlich öffentlicher Belange zu Ungunsten privater Belange optimiert. An der festgesetzten Erschließung soll daher festgehalten werden.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

- Im Hinblick auf eine Abwägung öffentlicher und privater Interessen, stellt die vorliegende Variante einen Abwägungskompromiss dar. Die Variante ist hinsichtlich öffentlicher Belange zu Ungunsten privater Belange optimiert. An der Erschließungssituation für die Tiefgarage soll festgehalten werden. Zwischen Bauwerber und Einwendungsführer wurde zwischenzeitlich eine zivilrechtliche Vereinbarung, u. a. hinsichtlich der Rückverankerung der Tiefgarage geschlossen. Durch den Einwendungsführer werden die Einwände des Schreibens v. 21.06.2018 nicht aufrechterhalten. (siehe Anlage 5)

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Im Gremium wird nachgefragt, ob eine Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt bezüglich der Verkehrssituation vorliegt und ob auch eine andere Verkehrslösung angedacht wurde.

Herr Schmiz erklärt, dass mit dem Staatlichen Bauamt im Voraus Gespräche geführt wurden. Das Staatliche Bauamt bewertet in seiner Stellungnahme das Vorhaben fachlich. Das Verkehrsgutachten wurde außerdem in Verbindung mit dem Staatlichen Bauamt erarbeitet. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden unterschiedliche Varianten geprüft und die nun vorgesehene stellte sich als am besten heraus.

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob bei der Ausfahrt des Lokals „Bonami“ Verkehrsbehinderungen bekannt seien, da hier eine vergleichbare Situation vorliegt.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass an dieser Stelle keine Verkehrsbehinderungen bekannt seien.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass sich das Staatliche Bauamt bei der Frage der Zufahrt zum AWO-Seniorenzentrum von der Münchener Straße aus gewehrt habe und an dieser Stelle wäre es nun belanglos und wird einfach zur Kenntnis genommen.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass es immer wieder zu Verkehrsproblemen kommen kann, da die Münchener Straße sowieso stark befahren wird.

Herr Schmiz ergänzt, dass die vorliegende Situation nicht mit dem AWO-Seniorenzentrum verglichen werden könne, da dies eine ganz andere Größenordnung habe. Eine Erschließung des Vorhabens nur über die Lindenstraße könne nicht gefordert werden.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Außerdem wird im Gremium nachgefragt, wer das Gutachten in Auftrag gegeben hat.

Herr Schmitz erklärt, dass das Gutachten seitens der Stadt beauftragt wurde.

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 Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.05.2018 um Stellungnahme bis zum 02.07.2018 gebeten:

Behörden und Träger öffentlicher Belange	liegt vor	nicht vor	mit Schreiben vom
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	X		07.06.2018
Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18		X	
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18	X		11.06.2018
Wasserwirtschaftsamt Traunstein	X		18.06.2018
Staatliches Bauamt Traunstein	X		12.06.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Frau Haupt	X		26.06.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)	X		26.06.2018

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)	X		26.06.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X		26.06.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz und Bodenschutz)	X		26.06.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X		26.06.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	X		26.06.2018
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X	
Bayernwerk AG	X		24.05.2018
Deutsche Telekom Technik GmbH		X	
Stadtwerke Freilassing		X	
Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X		19.05.2018
Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann		X	
PI Bad Reichenhall, z. Hd. Daniel Bäßler		X	
Gemeinde Ainring	X		08.06.2018
Gemeinde Bergheim		X	
Gemeinde Saaldorf-Surheim	X		13.06.2018
Gemeinde Wals Siezenheim		X	
Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr		X	
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Freilassing, 1. Vorsitzender Erich Prechtl		X	

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 13 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

**1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung
Technik vom 26.06.2018**

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

Stellungnahme:

1. Zunächst darf auf die Stellungnahme des Landratsamtes, FB 31, vom 04.12.2017 verwiesen werden, die inhaltlich weiterhin ihre Gültigkeit hat.

Abwägung:

Der Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Diese Stellungnahme wurde bereits in der öffentlichen Sitzung am 20.12.2017 behandelt. Mit der Stellungnahme vom 26.06.2018 konkretisiert das Landratsamt seine frühere Stellungnahme. Die einzelnen Gesichtspunkte werden nachfolgend behandelt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Stellungnahme:

2. Aus bautechnischer Sicht werden erhebliche Bedenken hinsichtlich der rechtssicheren Anwendbarkeit des vorgelegten Satzungsentwurfs angemeldet, insbesondere aus folgenden Gründen:

2.1 Planzeichnung

2.1.1 Die in der Nutzungsschablone festgelegte Bauweise „g“ und „a“ bezieht sich jeweils auf Flurnummern. Die Flurgrenzen sind nicht zweifelsfrei erkennbar. Außerdem ist der Bezug der Festsetzung auf Flurstücke rechtlich zu unbestimmt, da Flurstücke lediglich als Hinweis dargestellt und damit nicht verbindlicher Bestandteil der Satzung sind. Als Abgrenzung bietet sich das Planzeichen Nr. 15.14 der PlanZV an.

Abwägung:

Zu 2.1.1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird, wie vom Landratsamt vorgeschlagen, geändert: Als Abgrenzung wird das Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage der PlanZV verwendet.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

2.1.2 Aufgrund des festgesetzten Sichtdreiecks wird eine kleine Teilfläche des Flurstückes 261 (Hausnr. 9) Bestandteil der Planzeichnung und damit auch der 4. Änderung. Die FlNr. 261 war bislang nicht Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans. Mit Aufnahme in den Geltungsbereich gelten für die Teilfläche alle inhaltlichen Regelungen der 4. Änderung, diese Tatsache ist bislang weder begründet noch rechtlich gewürdigt. Aufgrund des offensichtlichen Planungserfordernisses für dieses Grundstück empfiehlt es sich, das Grundstück komplett in den Geltungsbereich aufzunehmen. Außerdem bedarf es einer Regelung, wie das erforderliche Sichtdreieck hier künftig ausreichend und dauerhaft gesichert werden kann.

Abwägung zu 2.1.2

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

Stellungnahme:

2.1.3 Gegenüber der rechtskräftigen Fassung entfällt im vorliegenden Änderungsentwurf der festgesetzte Standort für den erforderlichen Kinderspielplatz. Es stellt sich daher die Frage, wo dieser nun situiert werden soll.

Abwägung zu 2.1.3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulicher Sicht kann auf die Festsetzung des Kinderspielplatzes verzichtet werden. Ein Kinderspielplatz, der bauordnungsrechtlich erforderlich ist, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Stellungnahme:

2.1.4 Im Kreuzungsbereich Münchener Straße/Lindenstraße ist weder eine Baugrenze noch eine Baulinie festgesetzt. Das frei gewählte Planzeichen „nur für Auskragungen 0,5 im 1. OG zulässig“ ist nicht geeignet, ersatzweise die überbaubare Grundstücksfläche verbindlich festzusetzen.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Abwägung zu 2.1.4

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird geändert: Auch in dem Bereich, in dem die Auskragung zugelassen wird, wird eine Baulinie und eine Baugrenze festgesetzt. Darüber hinaus wird auch zu dem südlich, unmittelbar anschließenden Gebäude auf Flurstück 261/10 eine Baulinie festgesetzt.

Stellungnahme:

2.1.5 Die Planzeichen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Abwägung zu 2.1.5

Die Stellungnahme des LRA wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichen werden, wie vom Landratsamt angeregt, geändert. Die Überschrift wird daher um die „überbaubaren Grundstücksflächen“ und „Bauweise“ ergänzt.

Stellungnahme:

2.1.6 Es ist unklar, was mit „Vignette“ gemeint ist, vermutlich die Abstufung der Lärmpegelbereiche?

Abwägung zu 2.1.6

Der Begriff Vignette entfällt zusammen mit der bisherigen Festsetzung.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Stellungnahme:

2.2 Satzungstext (Festsetzungen durch Text)

2.2.1 Die Festsetzung 2.1 Satz 2 zur Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ um 24 % ist städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Die beabsichtigte Bezugnahme auf den Bestand ist nicht möglich, da der Bestand nicht erhalten, sondern beseitigt

wird. Es handelt sich somit um eine Neuüberplanung, es gilt das Verbesserungsgebot. Die Obergrenze von 0,8 MU ist bereits eine Erhöhung gegenüber der zulässigen Obergrenze für das bisherige MI. Maßgebend ist nicht der Bestand, sondern das bisher zulässige Maß des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans.

Abwägung:

Zu 2.2.1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird, um die Normklarheit zu gewährleisten, wie folgt geändert: „Die GRZ darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,99 überschritten werden.“

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Die Stadt hält die Überschreitung der GRZ für die Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen) für erforderlich. Hierzu wird zunächst auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen. Dort werden die städtebaulichen Gründe sowie die Umstände bzw. Maßnahmen konkret dargestellt, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Begründung wird nochmals geringfügig überarbeitet. Die Stadt wünscht an dieser Stelle eine städtebauliche Nachverdichtung, die über eine GRZ von 0,8 hinausgeht. Dies entspricht bereits der vorgefundenen Situation auf dem Flurstück 260. Die konkrete Nachverdichtung ist hier erwünscht und soll sich auch auf das Flurstück 261/4, welches ebenso überplant wird, erstrecken. Auch auf dem südlich an die Lindenstraße anschließenden Grundstück wird nahezu eine GRZ von 1,0 erreicht. Gleiches gilt auch für das westlich angrenzende Flurstück 261 und für die Bebauung, die dem Plangebiet nördlich der Münchener Straße gegenüberliegt. Dort wird sogar durch die Hauptgebäude eine GRZ von nahezu 1,0 erreicht (Fl.Nrn. 318/13 und 318/14). Ähnliches gilt für die Flurstücke 318/3, 318/4, 318/11 sowie 318/12 (dort bei Berücksichtigung der Nebenanlagen und Stellplätze). Die Überschreitung betrifft im Plangebiet nur die Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO und bleibt damit deutlich unter der Obergrenze für ein Kerngebiet, wo eine GRZ von 1,0 für Hauptgebäude gilt, zurück. Zudem werden die Grundflächenzahlen, die tatsächlich auf Grundstücken in der näheren Umgebung verwirklicht wurden, im Hinblick auf die festgesetzte GRZ für Hauptgebäude mit 0,8 deutlich unterschritten. Die Überschreitung resultiert daher im Wesentlichen aus den privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen. Die Stadt ist sich bewusst, dass durch diese Nebenanlagen nahezu eine GRZ von 1,0 erreicht wird.

Stellungnahme:

2.2.2 Die Festsetzungen 2.6, 2.7 und 2.8 sind keine Festsetzungen zum Nutzungsmaß.

Abwägung zu 2.2.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Überschrift wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

2.2.3 Die Festsetzung zur Bauweise ist baurechtlich nicht nachvollziehbar.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Abwägung zu 2.2.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird durch eine Abgrenzung gemäß Nr. 15.14. der Anlage zur PlanzV, wie vom Landratsamt gewünscht, klargestellt.

Stellungnahme:

2.2.4 Die Festsetzung zu den verkürzten Abstandsflächen ist baurechtlich unzulässig, sie sind vielmehr willkürlich und vorhabenbezogen festgesetzt ohne städtebauliche Rechtfertigung. Die Bestimmungen der BayBO zu den Abstandsflächen werden bezogen auf ein konkretes Vorhaben reduziert. Insbesondere wird die 16m-Regel der BayBO zum Nachbargrundstück FINr. 261 im Westen in unzulässiger Weise ausgehebelt. Trotz der willkürlich verkürzten Abstandsflächenverkürzungen kann der Bebauungsplan wohl nicht umgesetzt werden (s. Hinweise im Abstandsflächenplan), zudem werden die Überlappung der Abstandsflächen und die Abstandsfläche des Staffelgeschosses nach Süden nicht dargestellt.

Abwägung zu 2.2.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird geändert: Auf die Festsetzung kann verzichtet werden. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung, wenn von der städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO liegen müssen (vgl. zuletzt VG Regensburg, Beschluss vom 22.11.2017). Die Stadt macht hiervon Gebrauch. Die Dimensionierung und Lage der zugelassenen Baukörper wird exakt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (insbesondere Baugrenzen) und die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt. Die Stadt erkennt allerdings nicht, dass dadurch auf der Ebene des Bebauungsplans die Abstandsflächen verkürzt werden. Die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke im Hinblick auf Besonnung, Belichtung, Belüftung und Wohnfrieden werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und gewürdigt. Veranschaulicht wird die Situation zudem durch eine

Sonnenstudie vom 15.12.2016. Die Auswirkungen der Planung werden umfassend gewürdigt. Eine unzumutbare Verkürzung der Abstandsflächen liegt in diesem innerstädtischen Bereich, dessen Nachverdichtung der städtebauliche Wunsch ist, nicht vor. Darüber hinaus verweist die Stadt auf die vor wenigen Tagen – am 01.09.2018 – in Kraft getretene Fassung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach in festgesetzten „urbanen Gebieten“ die Tiefe der Abstandsfläche 0,5 H beträgt. Die Stadt hält grundsätzlich an ihrer bisherigen Planung fest, verzichtet allerdings auf die Anwendung von Art. 6 BayBO.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

2.2.5 Die Festsetzungen 5.3 und 5.4 sind keine Festsetzungen zur Baugestaltung der Grundstücke. Die Festsetzung 5.3 ist eine Festsetzung zur Gebäudehöhe/Nutzungsmaß, die Festsetzung 5.4 ist eine grünordnerische. Die Festsetzung 5.2 ist zu unbestimmt. Zur Gestaltung selbst bleibt lediglich die Festsetzung 5.1 übrig. Unbegründet bleibt, warum nur Flachdächer bis 10° dem Ortsbild zuträglich sein sollen. Im Übrigen ist genau eine einzige gestalterische Regelung unzureichend und entspricht auch nicht der Intention der Begründung zur Gestaltung der Gebäude, dass sich der Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügen soll, die doch auch Satteldächer aufweist.

Abwägung zu 2.2.5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende Änderungen vorgenommen.

Stellungnahme:

2.2.6 In Festsetzung 8.1, zum Immissionsschutz wird zur Konfliktbewältigung auf das nachgeordnete Genehmigungs- bzw. freistellungsverfahren verwiesen. Dies ist unseres Erachtens nicht möglich. Zumindest im Freistellungsverfahren scheidet eine bauaufsichtliche Prüfung aus.

Abwägung zu 2.2.6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Stadt liegt kein unzulässiger Konflikttransfer vor. Die Begründung wird allerdings im Hinblick auf mögliche Auswirkungen durch Gewerbe- und Fluglärm ergänzt. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Es ist daher aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, die konkreten Lärmauswirkungen erst im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren zu beurteilen. Es ist allerdings der Nachweis erbracht, dass der Bebauungsplan auch im Hinblick auf den Immissionsschutz grundsätzlich vollzugsfähig ist. Dies wurde von der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH bestätigt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Stellungnahme:

2.3 Begründung

2.3.1 Weitgehende Textpassagen der Begründung sind zur städtebaulichen Rechtfertigung der Planung untauglich und unzutreffend.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

2.3.2 Eine darin in Aussicht gestellte Lösungsfindung für ungelöste Konflikte im Zuge des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens scheidet sowohl als Abwägung für eine mangelnde Konfliktbewältigung als auch als städtebauliche Rechtfertigung für beabsichtigte Festsetzungen aus.

2.3.3 Sowohl die beabsichtigten Festsetzungen als auch Inhalte der Begründung geben ein Indiz, dass hier kein angebotsbezogener, sondern vielmehr ein objektbezogener Bebauungsplan vorliegt, der sowohl einige städtebauliche Grundsätze als auch bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte zu Gunsten des Vorhabens zurückstellt. Es entsteht der Eindruck einer sogenannten Gefälligkeitsplanung.

Abwägung:

2.3 Begründung

Die Stellungnahme des LRA wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht der städtebaulichen Intention einer angemessenen Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Dies bringt auch der Bundesgesetzgeber durch die Schaffung der Gebietsart „urbanes Gebiet“ zum Ausdruck. Die Stadt macht im Rahmen ihrer Planungshoheit auch von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch. Handlungsbedarf besteht aus Sicht der Stadt zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Plangebiet. Die Stadt hält sich selbstverständlich die Möglichkeit offen, das „urbane Gebiet“ zu einem späteren Zeitpunkt um weitere Grundstücke zu vergrößern. Es liegt kein objekt- bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan vor. So wird etwa für die Art der baulichen Nutzungen gemäß § 6a BauNVO nur ein Rahmen vorgegeben. Welche konkrete Nutzung dann innerhalb der zugelassenen Bandbreite verwirklicht wird, ist städtebaulich nicht entscheidend. Wie oben dargestellt, wird die Begründung, vor allem aufgrund redaktioneller Anpassungen bei den Festsetzungen, teilweise angepasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, wie die Angelegenheit mit dem Kinderspielplatz abgehandelt wird.

Herr Schmiz erklärt, dass es rechtlich möglich wäre, den Spielplatz im Bebauungsplan festzusetzen, jedoch sei dies nicht sinnvoll, da dieser im Baugenehmigungsverfahren dann sowieso nachgewiesen werden müsse. Aus diesem Grund wurde auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Im Gremium wird auf die generelle Spielplatzproblematik hingewiesen, nach der es oft schwierig sei, die Spielplätze nachzuweisen. Es sollten sich Gedanken

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

darüber gemacht werden, ob Flächen im innerstädtischen Bereich für die Errichtung eines Spielplatzes verwendet werden könnten, da ein Spielplatznachweis im Rahmen eines Bauvorhabens nicht erforderlich sei, wenn ein öffentlicher Spielplatz in der Nähe ist.

Weiterhin wird sich im Gremium danach erkundigt, warum hier ein Angebotsbebauungsplan und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll und wer dann die Kosten dafür übernimmt.

Herr Schmiz erklärt, dass bei diesem Vorhaben mehrere Eigentümer betroffen seien und deshalb kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden könne. Die Kosten trägt der Planungsbegünstigte und die Stadt trägt keine bzw. nur sehr geringe Kosten.

Im Gremium wird die Frage gestellt, ob mit der Eigentümergemeinschaft Einigung besteht.

Herr Schmiz erklärt, dass entsprechende Unterlagen vorliegen und kein Konflikt bekannt sei.

Herr Tomczyk ergänzt, dass mit der Eigentümergemeinschaft Lindenstraße 2 von Anfang an ein positives Miteinander bestanden hat und Einigkeit erzielt werden konnte.

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, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz vom 26.06.2018

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. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

In Ergänzung zur letzten Stellungnahme kann nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung des IB Bekon GmbH vom 14.03.2018 (Bezeichnung: LA18-007-G01-01) nachfolgendes mitgeteilt werden.

Die schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Ecke Münchener-Lindenstraße“ zeigt, dass im Änderungsbereich, insbesondere längs der Münchener Straße, aber auch längs der östlich vorbeiführenden Lindenstraße, sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der Din 18005 „Schallschutz im Städtebau“, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, jeweils für ein Mischgebiet MI (vgl. Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung), über sämtliche untersuchte Geschosse (hier: EG – 3. OG) tags und nachts erheblich überschritten werden. Die Baulinie verläuft hier in Lärmpegelbereichen, in denen vom Gutachter Beurteilungspegel zur Lindenstraße hin von 69-71 dB(A) zur Tagzeit bzw. 57-59 dB(A) zur Nachtzeit und zur Münchener Straße hin sogar von 73-74 dB(A) tags bzw. 63-64 dB(A) nachts prognostiziert werden, d. h. sogar die Auslösewerte für die derzeit geltenden Bestimmungen für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen sowohl tags als auch nachts großteils überschritten werden und die geplante nördliche Fassade zudem im potenziell gesundheitsgefährdenden Bereich liegt.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Für den Fall, dass keine Grundrissorientierung bzw. Situierung eines zum Lüften notwendigen Fensters an einer geeigneten Fassade möglich ist, sollen nun passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Din 4109 (neueste Fassung) samt ggf. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, vor allem auch für den Bereich der hoch belasteten nördlichen Fassade festgesetzt werden.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Festsetzungen sind bereits in der Satzung zum Bebauungsplan enthalten.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

Aus fachlicher Sicht sind als Maßnahmen vor einer alleinigen Erhöhung der Schalldämmung der Außenbauteile samt ggf. Lüftungseinrichtung zunächst jedoch grundsätzlich alle weitergehenden vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten von anderweitigen passiven Schallschutzmaßnahmen, wie insbesondere baulichen Schallschutzmaßnahmen (bspw. Fassadengestaltung oder verglaste Loggien, fest installierte Prallscheiben, Wintergärten und andere geeignete Pufferräume) in Erwägung zu ziehen und entsprechen festzusetzen. Dies trifft dann insbesondere für die schutzbedürftigen Räume der in den Obergeschossen vorgesehenen Wohnungen zu, die beim Entfallen von Möglichkeiten der Grundrissorientierung dann auch generell Fenster bzw. Immissionsorte auf die sehr hoch belastete Nordseite hin orientieren müssen. Sofern eine ausreichende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind in diesem Bereich aus fachtechnischer Sicht weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Schallschutzmaßnahmen (bspw. Schaffung von ausreichenden geeigneten Pufferräumen vor den Fenstern, Festverglasungen in Form einer Prallscheibe die dadurch als schwebender Schallschirm wirkt oder eine angepasste Fassadengestaltung usw.) als Alternativmaßnahmen zum Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG vorzusehen. Vgl. diesbezüglich auch Ziff. 4 (1) und (2) des IMS vom 25.07.2014 (IIB5-4641-002/10).

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Festsetzungen sind bereits in der Satzung zum Bebauungsplan enthalten.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Sofern eine strenge Grundrissorientierung in den hoch belasteten Bereichen ausscheidet, sind aus fachtechnischer Sicht dort unabhängig der ohnehin notwendigen Erhöhung der Schalldämmung der Außenbauteile weitergehende bauliche Schallschutzmaßnahmen (vgl. oben) vorzusehen.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Festsetzungen sind bereits in der Satzung zum Bebauungsplan enthalten

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. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich dabei ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes [vgl. § 1 (6) und (7) BauGB] sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten [vgl. § 9 BauGB], In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Verkehrslärm nach dem UMS „ Lärmschutz in der Bauleitplanung“ v. 25.07.2014 bei Mittelungspegeln von > 70 dB(A) zur Tagzeit bzw. > 60 dB(A) zur Nachtzeit - wie im vorliegenden Fall an der nördlichen bzw. nordöstlichen Baulinie prognostiziert - die Grenze der gemeindlichen Abwägung erreicht ist.

Mittelungspegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts nähern sich auch nach der obergerichtlichen Rechtsprechung den Grundrechtsschwellen der unzumutbaren Gesundheitsgefahren (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und Eigentums(substanz)verletzungen (Art. 14 Abs. 1 GG).

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der obergerichtlichen Rechtsprechung zu den Grundrechtsschwellen der unzumutbaren Gesundheitsgefahren und Eigentumsverletzungen steht der § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung gegenüber. Folgendes schreibt das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz zur Umsetzung des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB):

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

§ 1a Absatz 2 legt fest: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Zukünftig sollte daher auf Folgendes hingewirkt werden:

- *Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sollte den Belangen einer flächensparenden Entwicklung verstärkt Rechnung getragen werden.*
- *Die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale sind bei der Aufstellung und Fortschreibung von Flächennutzungsplänen zu ermitteln und dem Bedarf gegenüberzustellen.*
- *Maßnahmen zur Aktivierung der innerörtlichen Entwicklungspotenziale sind zu ergreifen.*
- *Den Kommunen wird die Einführung eines kommunalen Flächenmanagements empfohlen.*

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 enthält zum Flächensparen folgende Festlegungen:

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (Grundsatz 1.1.3) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden. (Grundsatz 1.3.2)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (Grundsätze 3.1)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Ziel 3.2)

Diese Ziele sind in der kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten.

Bei dem Plangebiet werden bestehende bebaute Flächen, neu überplant und in diesem Zuge neu bebaut.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Somit wird der Forderung des Gesetzgebers, die o.g. Ziele der kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten, mit dem Plangebiet Rechnung getragen.

Um den Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen Genüge zu leisten, wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Aus diesen ergeben sich dann die entsprechenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile. Zudem wurden für die lauten Fassaden aktive Belüftungen festgesetzt.

Somit können Innenpegel sichergestellt werden, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB entsprechen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Es liegt somit in der Verantwortung der Gemeinde, den Belang Verkehrslärmschutz in der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Freilassing wird in den Baugenehmigungen der Einzelbauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Im Weiteren sind folgende Hinweise bzw. Anregungen angebracht, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls berücksichtigt werden sollten:

- Die Zahl der Vollgeschoße wird mit zwingend 4 bzw. maximal 5, d.h. 4 plus ein um 3 m zurückgezogenes Staffelgeschoss, angegeben. Berechnungen bzw. Vorgaben zum Schallschutz wurden lediglich für 4 Vollgeschoße festgesetzt, nicht jedoch für das Staffelgeschoß. Es sollten daher auch, nach vorheriger Berechnung, ggf. entsprechende Festsetzungen für das 4. OG analog zu EG-3. OG mit aufgenommen werden.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zum Bebauungsplan wird angepasst.

Die schalltechnische Untersuchung wird hinsichtlich des 4. Obergeschosses ergänzt.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Stellungnahme:

- Über schützenswerte Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen usw. sind bisher keinerlei Ausführungen ersichtlich. Sofern diese nicht generell ausgeschlossen werden, sind auch diesbezügliche Festsetzungen notwendig. Die schalltechnische Untersuchung sollte dann ggf. bezüglich der möglichen Situierungen bzw. notwendigen Schallschutzmaßnahmen der schützenswerten Außenwohnbereiche ergänzt werden.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In die Festsetzung zum Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Die Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind an den Fassadenseiten N1, N2, O1, O2 und W2 so auszuführen, dass in diesen Bereichen eine ausreichende Aufenthaltsqualität sichergestellt ist. Dies kann z.B. durch eine massive Brüstung mit aufgesetzten Glasschiebelemente erfolgen.“

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Im Gremium wird festgestellt, es sei klar, dass verdichtet und qualitativ hochwertiges Wohnen geschaffen werden soll, jedoch bleibt fast kein Platz mehr für Grünflächen. Deshalb sollte über eine Fassaden- und Dachbegrünung nachgedacht werden, dies wäre auch in Bezug auf das Niederschlagswasser eine sinnvolle Lösung.

Herr Schmiz erklärt, dass eine Dachbegrünung bereits festgesetzt wurde, aber eine Fassadenbegrünung nicht angedacht sei. Außerdem habe er keine Erfahrung

inwieweit dies im Bebauungsplan festgesetzt werden könnte und es müsste geklärt werden, ob dies überhaupt realisierbar sei, da hierfür ein entsprechender Vorbau etc. und an dieser Stelle eine Anpassung an die Bestandsgebäude notwendig werden würde.

Im Gremium wird daraufhin betont, dass von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden sollte, da dadurch erhebliche Schäden an der Hauswand entstehen könnten.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Andererseits wird im Gremium darauf hingewiesen, dass eine Fassadenbegrünung sehr wohl möglich wäre, hierzu müsse nur der richtige Untergrund verwendet werden.

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, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht
(Gewässerschutz und Bodenschutz) vom 26.06.2018**

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

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein (Stellungnahme vom 07.12.2017) sind zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein wird unter Ziffer 13 behandelt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen vom 26.06.2018

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

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zu o. g. Vorhaben keine Bedenken.

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

5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) vom 26.06.2018

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 bisherige Stellungnahme.

Diese wird nachrichtlich dargestellt:

Stellungnahme vom 04.12.2017:

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht zu beeinträchtigen sollte eine Ausfahrt ausschließlich auf die Lindenstraße erfolgen.

Das die derzeit geplante Einfahrt von der Münchener Straße nur von Bewohnern mit Berechtigung zur Zufahrt Tiefgarage genutzt werden kann ist

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

für den Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht nachvollziehbar. Falschfahrten und Wendemanöver im Einfahrtsbereich der Tiefgarage könnten die Folge sein. Bei der Ausfahrt der Tiefgarage hat der Verkehrsteilnehmer nicht nur auf den Verkehr vom Innenparkplatz zu achten (inwieweit hier Sichtbeziehungen bestehen ist nicht angegeben), sondern auch auf Ausfahrende aus dem Nachbargrundstück, Fußgänger auf dem Gehweg und Verkehr aus beiden Richtungen. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden dabei nicht eingehalten. Die erforderlichen Sichtweiten legt das Staatliche Bauamt Traunstein fest. An der Ausfahrt zur Staatsstraße sind Sichtdreiecke nach den einschlägigen Richtlinien freizuhalten. Eine Einschränkung des Sichtdreieckes ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

Abwägung:

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

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

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

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

Polizei und Staatliches Bauamt wurden am Verfahren beteiligt.

Zur Stellungnahme v. 4.12.2017 zur frühzeitigen Beteiligung wurde folgender Beschluss gefasst:

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

Der Beschluss wurde umgesetzt, die Stellungnahme wird ansonsten 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. Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land vom 19.05.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die Dateien auf der Homepage zum heutigen Stand zur Verfügung.

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

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

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

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

Abwägung:

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

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

7. Bayernwerk Netz GmbH vom 24.05.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwendungen. Unsere Stellungnahme vom 14. November 2017 behält weiterhin uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

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

Mit freundlichen Grüßen

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Die vorherige Stellungnahme wird nachrichtlich dargestellt:

Stellungnahme vom 14.11.2017:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebäudes sind

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

-Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung:

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

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

8. Regierung von Oberbayern vom 07.06.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 06.12.2017 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ Stellung genommen.

In unserem Schreiben haben wir festgestellt, dass diese den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) sei in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Rechnung zu tragen

Die untere Immissionsschutzbehörde war am Verfahren beteiligt. Auf deren Empfehlung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Basierend auf den Ergebnissen der Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 14.03.2018 wurden die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan und dessen Begründung überarbeitet.

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

Unter dieser Voraussetzung steht die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgte eine Anpassung von Gutachten und Festsetzungen.

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. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

9. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 11.06.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

10. Gemeinde Ainring vom 08.06.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring befasste sich in seiner Sitzung am 04.06.2018 mit dem Bauleitplanverfahren.

Seitens der Gemeinde Ainring werden gegen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener Straße – Lindenstraße“ keine Einwendungen erhoben.

Eine Beteiligung der Gemeinde Ainring im weiteren Verfahren ist entbehrlich.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

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

11. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 13.06.2018

Stellungnahme:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim nicht betroffen sind. Es werden deshalb keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise zur Bauleitplanung der Stadt Freilassing vorgebracht.

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

12. Staatliches Bauamt Traunstein vom 12.06.2018

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

Auf die Stellungnahme v. 14.11.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme vom 14.11.2017:

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

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

*Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage
Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien – V LärmSchR 97).*

Abwägung:

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

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

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

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

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

Die Ausführungen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme v. 14.11.2017 zur frühzeitigen Beteiligung wurde folgender Beschluss gefasst:

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

Der Beschluss wurde umgesetzt, die Stellungnahme wird ansonsten 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. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

13. Wasserwirtschaftsamt vom 18.06.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 30.03.2018 berücksichtigt. Lediglich der Themenbereich Altlasten wurde nicht behandelt.

Weitere wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar. Unsere frühere Stellungnahme gilt weiterhin.

Abwägung:

Unter den Hinweisen durch Text, Ziffer 1, wird auf Altlasten wie folgt hingewiesen:

Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

Der genaue Wortlaut der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird in den Hinweisen durch Text ergänzt.

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

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

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Im Gremium wird nachgefragt, warum die Altlasten nicht behandelt werden.

Herr Schmitz erklärt, dass der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes mitaufgenommen werden wird. Jedoch ist wohl nicht mit Altlasten zu rechnen, da das Grundstück bereits bebaut war.

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

Seitens des Gremiums wird sich danach erkundigt, ob bezüglich der geplanten Nutzung das Konzept mit dem Bio-Lebensmittelladen noch aktuell sei.

Herr Tomczyk erklärt, dass der Mietvertrag mit Alnatura bereits unterschrieben war, jedoch der Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht habe, da der Zeitraum bis zur endgültigen Realisierung des Bauvorhabens zu lang sei. Aktuell wird also nach einem neuen Mieter für die Gewerbefläche im Erdgeschoss gesucht.

b. Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Der vorliegende Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ (**siehe Anlage 6 zu TOP 2**) mit den Festsetzungen (**Anlage 7 zu TOP 2**) und der Begründung (**Anlage 8 zu TOP 2**) in der Fassung vom 10.09.2018 wurde auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt.

Zum vorherigen Entwurf abweichende textliche und zeichnerische Festsetzungen sind insbesondere:

- Überschreitungsmöglichkeit der GRZ: Die Überschreitungsmöglichkeit wird nun wie folgt festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO ist mit 0,8 festgesetzt. Die GRZ darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,99 überschritten werden.

- Abstandsflächen:
Festsetzungen zu abweichenden Abstandsflächenentfallen. Da auf eine Anordnung der Abstandsflächen gemäß BayBO verzichtet wird gelten die Abstandsflächen angelehnt an die festgesetzte Baugrenzen und Baulinien als verkürzt festgesetzt.
- Baulicher Schallschutz:
Die bisherigen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind auf Hinweis des Landratsamtes detaillierter festgesetzt. Darüber hinaus ist das bisher nicht erwähnte 4. Obergeschoss in den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz aufgenommen worden.
- Weitere Änderungen erfolgen zur Klarstellung einzelner Festsetzungen. Darüber hinaus werden einzelne Festsetzungen redaktionell unter neuen Oberpunkten angeordnet.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2018 zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

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

Bei der vorliegenden Anpassung der geplanten Festsetzungen handelt es sich um keine redaktionelle Änderung. Die Anpassungen betreffen die Grundzüge der Planung. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf nach einer Änderung oder Ergänzung nach dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 oder 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen bzw. sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Entsprechend ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die erneute Beteiligung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt.

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

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.09.2018 (**Anlage 6 zu TOP 2**)
- Festsetzungen in der Fassung vom 10.09.2018 (**Anlage 7 zu TOP 2**)
- Begründung in der Fassung vom 10.09.2018 (**Anlage 8 zu TOP 2**)
- Verkehrliche Stellungnahme zur möglichen Erschließung in der Fassung vom 22.08.2017 (**Anlage 9 zu TOP 2**)
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 20.08.2018 (**Anlage 10 zu TOP 2**)
- Sonnenstudien in der Fassung vom 15.12.2016 (**Anlage 11 zu TOP 2**)
- Nutzungen Münchener Straße 6 in der Fassung vom 15.12.2016 (**Anlage 12 zu TOP 2**)
- Lageplan mit GFZ in der Fassung vom 28.11.2016 (**Anlage 13 zu TOP 2**)
- Flächen GRZ in der Fassung vom 27.09.2017 (**Anlage 14 zu TOP 2**)

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs mit Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 10.09.2018 durchzuführen. Die Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt durchgeführt.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Pfarrweg" für den Bereich östlich der Laufener Straße und westlich des städtischen Friedhofs in Salzburghofen;**
- a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
- b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
- c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Am 13.11.2017 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ für den Bereich östlich der Laufener Straße und westlich des städtischen Friedhofs in Salzburghofen beschlossen (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**).

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Salzburghofen, östlich der Laufener Straße und westlich des städtischen Friedhofs. Es beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 665/6 (Erweiterungsfläche des östlich gelegenen Friedhofs) und Fl.-Nr. 49/0 (Straßengrund der Laufener Straße). Die Grundstücke des Planungsgebiets befinden sich vollständig und ausschließlich im Eigentum der Stadt Freilassing. Die ursprünglich als Erweiterungsfläche des Friedhofs angedachte Fläche ist ungenutzt. Eine Entwicklung als Wohngebiet ist möglich, da der Flächenbedarf für die Friedhofserweiterung geringer ist als ursprünglich eingeschätzt und veranschlagt.

Mit Schreiben vom 19.02.2016 beantragte die CSU-Fraktion die Prüfung eines Konzeptentwurfs zur Schaffung von Bauland im sogenannten Einheimischenmodell auf der Fläche neben dem Friedhof an der Laufener Straße.

Nachdem das kath. Pfarramt St. Rupert stellvertretend für die Pfarrpfündestiftung in einer Stellungnahme vom 04.07.2016 keine Einwände gegen eine Umnutzung der Fläche äußerte, wurde die Verwaltung am 26.09.2016 beauftragt ein städtebauliches Konzept erstellen zu lassen.

Der hohe Wohnraumbedarf im Bereich der Stadt Freilassing erfordert eine weitere städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Bereich der Wohnflächen. Dabei ist auch der Bedarf an Wohnraum für Familien mit Kindern gemäß § 1 Abs. 6

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Nr. 2 BauGB besonders zu berücksichtigen. Das geplante Wohngebiet ist entsprechend dem Bedarf mit einer Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

Die mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes beauftragte Planungsgruppe Strasser GmbH, legte verschiedene Varianten für eine Bebauung vor. Am 20.03.2017 beschloss der Stadtrat die Variante 3 (**siehe Anlagen 2 und 3 zu TOP 3**) der vorgelegten städtebaulichen Entwürfe weiterzuverfolgen. In der beschlossenen Variante 3 des städtebaulichen Konzeptes waren insgesamt 30 Wohneinheiten (WE) vorgesehen. Diese setzten sich aus 4 WE in Einzelhäusern, 6 WE in Doppelhäusern und 20 WE in Reihenhäusern zusammen.

Mit Beschluss vom 20.03.2017 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung Angebote zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes auf Grundlage der Variante 3 des städtebaulichen Konzeptes einzuholen (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**).

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ sieht in dem Bereich andere städtebauliche Zielvorstellungen vor und entspricht in seinen Grundzügen nicht den aktuell vorgesehenen städtebaulichen Zielvorstellungen. Daher wird der Bebauungsplan „Wohngebiet am Pfarrweg“ nicht als Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Friedhofserweiterung“, sondern als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt, der die bisherigen Festsetzungen verdrängt.

In der Sitzung am 12.06.2018 hat der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing die Verwaltung beauftragt auf der Grundlage des Entwurfes und der Begründung in der Fassung vom 12.06.2018 die formelle Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (**siehe Anlage 3 zu TOP 3**).

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.06.2018 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 04.07.2018 bis einschließlich Montag, den 13.08.2018 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 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 Mittwoch, den 04.07.2018 bis einschließlich Montag, den 13.08.2018 ging eine Stellungnahme ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen ist.

Nach Ablauf der Frist ging eine weitere Stellungnahme ein.

Nachfolgend werden beide Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge aufgestellt:

1. Bund Naturschutz in Bayern e. V. vom 06.07.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der Bund Naturschutz verweist hier auf seine Stellungnahme vom 18.12.2018 und hält sie inhaltlich aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme vom 18.12.2017:

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:

Die befristete Regelung des § 13 b BauGB wird vom BN grundsätzlich kritisch bewertet, insbesondere das Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Verzicht auf eine Entwicklung der Bebauungsplanung unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan. Der Gesetzgeber wollte mit der BauGB-Änderung Städten, in denen eine Innenentwicklung nicht mehr möglich ist, da bereits alle Flächen bebaut sind, die Möglichkeit eröffnen, dringend benötigten Wohnraum z.B. für Geflüchtete zu schaffen. In Freilassing sind große Areale im Innenbereich nicht bebaut, auch Grundstücke der Stadt Freilassing (z.B. Grundstück neben der Mittelschule) werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Anwendung des § 13 b BauGB im vorliegenden Fall sollte daher eine Ausnahme bleiben und stattdessen alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden sachgerecht abgearbeitet. Mit den Vermeidungsmaßnahmen besteht Einverständnis.

Die unmittelbare Nähe von Wohnbebauung und Friedhof kann zu Konflikten führen (Lärm, Gerüche, optische Beeinträchtigungen). Um mögliche

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

*Beeinträchtigungen zu reduzieren und für die Friedhofsbesucher einen geschützten Raum der Trauer zu ermöglichen, wird angeregt, entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Planungsbüro Strasser (siehe Abb. 5 der Begründung) eine durchgehende Begrünung zwischen Baugebiet und Friedhof zu schaffen. Dazu sollte eine mindestens 3 m hohe Baumhecke oder geschnittene Hecke aus heimischen Sträuchern (z.B. Rotbuchenhecken mit in der Regel auch im Winter belaubten Blättern) gepflanzt werden. Diese Heckenbepflanzung könnte auch im Bereich des Friedhofsgeländes erfolgen.
Mit freundlichen Grüßen*

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Verweises auf die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 12.06.2018 verwiesen.

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

2. Kirchenpfleger Edmund Okroy vom 26.08.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren der Bauverwaltung,

für eine Straßenbenennung an der künftigen Wohnbebauung am Pfarrweg habe ich folgenden Vorschlag.

"Pfarrerbankerlstraße" oder "Pfarrerleitenstraße"

Als Begründung:

Das künftige Wohngebiet wird auf dem ehemaligen Ökonomiegrund der Katholischen Pfarrei Salzburghofen erstellt, welcher an die Stadt Freilassing zur Verfügung gestellt wurde.

Die Bezeichnung soll dadurch auch spätere Generationen daran erinnern.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Des weiteren bitte ich beim Bebauungsplan darauf hinzuweisen und zu bedenken, dass der Friedhof und die Kirche mit Glockenturm in unmittelbarer Nähe sind.

Zum Friedhof: Beerdigungen finden Vor- und Nachmittags statt und verursachen eventuell eine etwas lautere Lärmkulisse (läuten der Glocken, Kanonenschuß bei Veteranern usw.)

Zum Glockenturm: Der Glockenschlag zu jeder Viertelstunde sowie Glockenläuten morgens, mittags und abends; außerdem auch bei Hl. Messen Werktags sowie auch am Wochenende und an Feiertagen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Benennung von Straßen ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch werden die Vorschläge in die Wahl der Benennung mit einbezogen.

Ferner wird der Hinweis durch Text aufgenommen, dass es aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu Friedhof und Kirche zu schalltechnischen Beeinträchtigungen wie Glockenläuten oder Salutschüssen bei Beerdigungen kommen kann, welche zu dulden sind.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Planzeichnung des Bauleitplanentwurfes 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.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2018 um Stellungnahme gebeten:

Behörden und Träger öffentlicher Belange	liegt vor	nicht vor	keine Stn	abweichende Frist bis	mit Schreiben vom
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	X				19.07.2018
Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18		X			

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18	X				23.07.2018
Wasserwirtschaftsamt Traunstein	X				06.07.2018
Staatliches Bauamt Traunstein		X			
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Frau Haupt		X			
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 311 Bauen und Planung Verwaltung (Bauleitplanung und Baurecht)		X			
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)	X				06.08.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X				06.08.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz)	X				06.08.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Bodenschutz)	X				06.08.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X				06.08.2018
Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	X				06.08.2018
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft	X				10.07.2018
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X			
Bayernwerk AG	X				04.07.2018
Deutsche Telekom Technik GmbH		X			
Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	X				27.08.2018
Stadtwerke Freilassing		X			
Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X				01.07.2018
Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann		X			
Kreisjugendring Berchtesgadener Land	X				24.07.2018
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Traunstein		X			
Gemeinde Bergheim		X			

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Gemeinde Saaldorf-Surheim	X				18.07.2018
Gemeinde Wals Siezenheim		X			
Stadt Salzburg / Magistrat, Amt für Stadtplanung und Verkehr		X			
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Freilassing, 1. Vorsitzender Erich Prechtl	X				06.07.2018
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe BGL		X			
Deutscher Alpenverein e.V.		X			
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., z. Hd. Herrn Peter Friedrich		X			
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.		X			
Landesfischereiverband Bayern e.V.	X				18.07.2018
Landesjagdverband Bayern e.V.		X			
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V., z.H. Bernhard Nerreter		X			
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e. V.		X			
Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.		X			
Verein zum Schutz der Bergwelt		X			
Verkehrsclub Deutschland (VCD), Landesverband Bayern e. V.		X			
Wanderverband Bayern		X			
Sg. 5.3 Bauhof (auch Gärtnerei, Friedhof)		X			

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 15 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

**1. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung
Technik vom 06.08.2018**

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 bisherige Stellungnahme.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Wir bitten zudem um Ergänzung des unteren Bezugspunktes im Gelände in NN bezüglich der einzuhaltenden Wandhöhen (auch in NN).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Verweises auf die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 12.06.2018 verwiesen.

Die Bitte um Festsetzung des unteren Bezugspunkts im Gelände bezüglich der einzuhaltenden Wandhöhen wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalnull ist die zulässige Höhenentwicklung hinreichend definiert. Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem Bestandsgelände werden in D.11 der Festsetzungen durch Text auf ein für die gute Bebaubarkeit der Grundstücke erforderliches Maß begrenzt. Auf die Festsetzung eines unteren Bezugspunkts der Wandhöhe wird daher verzichtet.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz vom 06.08.2018

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

Stellungnahme:

Aufgrund der aktuell vorgelegten Planungen ergeben sich aus fachtechnischer Sicht keine grundlegend neuen Erkenntnisse. Es wird daher im Wesentlichen auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Es ist zusätzlich aber noch auf folgendes hinzuweisen:

- Aufgrund zwischenzeitlicher Änderungen ist die in der schalltechnischen Untersuchung des IB Accon GmbH auch in der aktuellen Fassung vom 30.05.2018

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

noch unter Ziff. 3.1.5 (Seite 9) angegebene DIN 4109 (Teile 1 und 2) in der Fassung Juli 2016 zurückgezogen und durch den Stand Januar 2018 (Teile 1 und 2) ersetzt.

- Die Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 2.4.1 (Verkehrslärm) zu den südlich gelegenen Stellplätzen sollte zur Klarstellung um die Angabe „...öffentlich gewidmete...“ ergänzt werden.

Die Belange sind zu klären und der Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Verweises auf die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 12.06.2018 verwiesen.

Die zusätzlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend um die Angabe „...öffentlich gewidmete Stellplätze...“ ergänzt.

Die Fassung der DIN 4109 vom Juli 2016 war zum Zeitpunkt der Bearbeitung (September 2017) sinnvollerweise heranzuziehen. Zwischenzeitlich wurde die DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 durch die Fassung vom Januar 2018 ersetzt, allerdings unterscheidet sich diese im Wesentlichen bei der Betrachtung von Schienenlärm. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz würden sich bei Zugrundelegung der neuen DIN 4109 nicht ändern.

Im Übrigen wurde die herangezogene Fassung der DIN 4109 mit den gerade veröffentlichten Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 eingeführt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Begründung des Bauleitplanentwurfes 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 Begründung ist redaktionell anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht
(Gewässerschutz und Bodenschutz) vom 06.08.2018**

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

Stellungnahme:

Es werden keine Einwände erhoben.

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	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

**4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und
Jagdwesen vom 06.08.2018**

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

Stellungnahme:

Die Stadt Freilassing plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für
Wohnbebauung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b des BauGB
„Wohngebiet am Pfarrweg“.

Mit den vorliegenden Unterlagen zur Aufstellung (Entwurf in der Fassung vom
12.06.2018) besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einvernehmen.

Die in Pkr. D. 13 Artenschutz genannten Festsetzungen werden als Auflagen Teil des
Bescheids.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

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	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

**5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen
(Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) vom 06.08.2018**

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 bisherige Stellungnahme.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Verweises auf die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 12.06.2018 verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

6. Kreisbrandrat Josef Kaltner vom 01.07.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrte Frau Weber,

die in den Bebauungsplan eingearbeiteten Änderungen sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle geringfügig.

Es ergeht keine weitere Stellungnahme. Es gilt weiterhin die Stellungnahme per Mail vom 24.11.2017, die ich nochmals angehängt habe.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme vom 24.11.2017:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Pfarrweg“, Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB) nehme ich als Brandschutzdienststelle wie folgt Stellung:

2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen...

Bei den weiteren Planungen ist die in Bayern baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Ebenfalls wird auf die BayBO Art. 5 verwiesen.

Die vorgesehene Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen wird ja voraussichtlich kein Hubrettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs durch die Leitern der Feuerwehr benötigen. Dies kann bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m durch die tragbaren Leitern der Feuerwehr erfolgen.

Die erforderlichen Zugänge für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie herzustellen. Die vor der Bebauung geplanten Flächen für u. a. Garagen und Carports dürfen den Zugang zu den Gebäuden für die Feuerwehr im Sinne der Richtlinie (geradlinig, Breite mind. 1,25 m) nicht erschweren.

Besteht die Gefahr, dass die in Art. 5 der BayBO genannten 50 m überschritten werden, ist eine Feuerwehrezufahrt zu erstellen.

Aus der täglichen Praxiserfahren heraus, sollte aber auch bei dieser Art der Bebauung eine gewisse Anleitbarkeit mit der Drehleiter der Feuerwehr möglich sein.

Neben dem reinen Brandeinsatz häufigen sich mittlerweile Einsätze zur medizinischen Notfallrettung mit der Drehleiter bei Gesundheitslagen, bei denen ein Abtransport über ein Treppenhaus nicht möglich ist (z. B. laufende Reanimation). Da manche Gebäude von den Planstraßen aus nicht mit der Drehleiter erreichbar sind, sollten die noch auszuplanenden Wohnwege mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sein. Diese fachliche Empfehlung ergeht ohne Rechtsgrundlage.

Die Wasserversorgung des Plangebiet muss auch mindestens den Grundschutz der Löschwasserversorgung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherstellen könne.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Die im Plangebiet dargestellten Flächen für Carports, Garagen, Stellplätze etc. dürfen nach Art. 12 BayBO nicht die Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) erleichtern und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten behindern. Dies ist insbesondere beim direkten Anbau an die vorgesehenen Gebäude zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Verweises auf die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 12.06.2018 verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

7. bayernwerk vom 04.07.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:
Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Unsere Stellungnahme vom 28.11.2017 behält ihr Gültigkeit weiterhin uneingeschränkt. Darüber hinaus bestehen zum Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise oder Einwände. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 28.11.2017:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur elektronischen Versorgung des geplanten Gebietes sind

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

Für den reichzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Verweises auf die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 12.06.2018 verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

8. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 06.07.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL FrI-23237/2017 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden von der Stadt Freilassing sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen

Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 12.06.2018 ergänzt. Zusätzliche wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar.

Unsere frühere Stellungnahme gilt weiterhin.

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	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein vom 10.07.2018

Stellungnahme:

Keine Einwände

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.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 1 Stimme

10. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 18.07.2018

Stellungnahme:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim nicht betroffen sind. Es werden deshalb keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise zur Bauleitplanung der Stadt Freilassing vorgebracht. Auf eine Beteiligung am weiteren Bauleitplanverfahren wird verzichtet.

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 8 Stimmen
NEIN 1 Stimme

11. Landesfischereiverband Bayern e. V. vom 18.07.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
für die Unterrichtung als anerkannter Naturschutzverband am o.g. Verfahren bedanken wir uns.

Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen liegen seitens des Landesfischereiverbandes Bayern e. V. keine Einwände vor. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

**JA 8 Stimmen
NEIN 1 Stimme**

12. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 23.07.2018

Stellungnahme:

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

**JA 8 Stimmen
NEIN 1 Stimme**

13. Regierung von Oberbayern vom 19.07.2018

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Pfarrweg“ bereits mit Schreiben vom 08.01.2018 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, der Belange des

Artenschutzes, sowie der Belange des Immissionsschutzes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Seit der letzten Stellungnahme wurden keine das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung beeinträchtigenden Veränderung an der Planung vorgenommen.

Bewertung

Die Planung ist bei weiterer Berücksichtigung der aufgeführten Belange auch in der Fassung vom 12.06.2018 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Verweises auf die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 12.06.2018 verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

14. Kreisjugendring Berchtesgadener Land vom 24.07.2018

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Äußerung wurde abgesehen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 1 Stimme

15. ESB vom 27.08.2018

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Äußerung wurde abgesehen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 1 Stimme

Im Gremium wird nachgefragt, warum so viele Verbände wie beispielsweise der Landesverband für Höhlen- und Karstforschung um Stellungnahmen gebeten wurden.

Herr Schmitz erklärt, dass die anerkannten Naturschutzverbände, sofern diese im Verfahren nicht beteiligt worden sind, ein Klagerecht haben.

Seitens des Gremiums wird angeregt, die Baulinie bei den Grundstücken im Norden vorzusehen, um den Leuten die Möglichkeit zu geben, im Süden einen größeren Garten zu errichten. Es könnte auch von der Baulinie abgesehen werden und eine Baugrenze festgesetzt werden, um den Leuten selbst zu überlassen, wo der Garten angesiedelt werden soll.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Herr Schmiz erklärt, dass dieses Problem bekannt sei, da sich die Verwaltung diesbezüglich auch schon Gedanken gemacht habe. Jedoch sei die Festlegung der Baulinie im Norden rechtlich nicht möglich. Wenn nur eine Baugrenze

festgelegt werden würde, wäre es schwierig die Profildiehlheit der einzelnen Häuser einzuhalten. Die Versetzung der Baulinie nach Norden wäre auch deshalb kritisch wegen der Einhaltung der Abstandsflächen und der Belichtung. Bei einer solchen Änderung müsste außerdem eine weitere Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen, was nicht zu empfehlen wäre.

b. Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ (siehe Anlage 4 zu TOP 3) und der Begründung (Anlage 5 zu TOP 3) in der Fassung vom 05.10.2018 wurde auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt.

Darüber hinaus erfolgten eine redaktionelle Ergänzung der Verfahrensvermerke, eine Anpassung der festgesetzten Wandhöhe, sowie eine Änderung der textlichen Festsetzung in Punkt „D.6.7“ unter b) und in Punkt „D.11.1“ unter b) (siehe Anlage 4 zu TOP 3).

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ mit Begründung in der Fassung vom 05.10.2018 zu billigen. Die Anpassung der Festsetzung der Wandhöhe erfolgt auf ausdrücklichen Vorschlag der Stadt Freilassing.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

c. 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 Begründung und der Hinweise sowie klarstellende Änderungen bzw. Ergänzungen

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

der Festsetzungen ermittelt. Diese sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.10.2018 eingearbeitet.

Die Anpassung der Festsetzung zu den Wandhöhen berührt nicht die Grundzüge der Planung, da diese lediglich eine geringfügige Änderung darstellt. Die Änderung der Festsetzung zu den Wandhöhen erfolgt auf ausdrücklichen Vorschlag der einzigen betroffenen Eigentümerin (Stadt Freilassing).

Auf Grund der beschriebenen Änderungen und Ergänzungen erhalten der Bebauungsplanentwurf (**siehe Anlage 4 zu TOP 3**) und die Begründung das Fassungsdatum vom 05.10.2018 (**siehe Anlage 5 zu TOP 3**).

Da lediglich notwendige redaktionelle Änderungen der Begründung sowie klarstellende Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen vorliegen, ist eine erneute Beteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.10.2018 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.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Ausschreibung der Grundstücke schon durchgeführt werden könne.

Herr Schmiz erklärt, dass dies geprüft werden müsse. Als nächsten Schritt könne das Tiefbauamt auf jeden Fall mit der Straßenplanung beginnen.

Beschluss:

Der Bau- Umwelt und Energieausschuss beschließt aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB sowie Art. 81 BayBO den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ mit Begründung in der Fassung vom 05.10.2018 sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Entwurfes des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen als Satzung. Die Begründung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ 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	8 Stimmen
NEIN	1 Stimme

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

4. Wünsche und Anfragen

4.1 Toilette am Bahnhof

Stadtratsmitglied Kapik fragt nach, was bei den Toiletten am Bahnhof gemacht wird.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass ein neuer Container aufgestellt werden soll, da aufgrund des Vandalismus eine massivere Lösung als zuvor realisiert werden müsse.

Stadtratsmitglied Kapik erkundigt sich, ob die Stadt die Kosten dafür trägt.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass die Stadt dann die Hälfte der Miete für den Container zahlen wird. Die weiteren Kosten trägt die Deutsche Bahn.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.2 Baumpflanzung an der Rupertuskirche

Stadtratsmitglied Rilling erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand bezüglich der Baumpflanzung an der Rupertuskirche. Die letzte Information sei gewesen, dass dies mit der Kirchenverwaltung abgestimmt werden muss.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass mit der Kirchenverwaltung ein Gespräch geführt wurde und diese der Baumpflanzung zustimmt. Die Baumpflanzung wird zusammen mit der Erneuerung des Gehsteiges im Rahmen des Umbaus der Münchener Straße durchgeführt werden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.3 Neubau Badylon - Kunst am Bau

Stadtratsmitglied Rilling stellt die Frage, ob bezüglich Kunst am Bau beim Neubau Badylon schon Ergebnisse feststehen, an welcher Stelle dies realisiert werden könnte.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass dieses Thema in einer der nächsten Sitzungsrunden vorgestellt werden wird.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 9
vom 8. Oktober 2018
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Flatscher die öffentliche Sitzung um 16:27 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 05.11.2018 genehmigt.

Freilassing, 24.10.2018
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.