

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Josef Flatscher

**Teilnehmer:**

Zweiter Bürgermeister	Gottfried Schacherbauer	als Vertreter für August Schatzl
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Franz Pfeffer
Stadtratsmitglied	August Schatzl
Stadtratsmitglied	Florian Löw

**Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:**

Maria Enderle, Sebastian Heiß, Jan-Michael Schmiz, Robert Drechsler,  
Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:08 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. 6  
vom 12. Juni 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 08.05.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB §**
  - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes**
  - c) **Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
3. **Bauantrag (TEKTUR) der Sparkasse Berchtesgadener Land zum Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 258, Münchener Straße 1**
4. **Bauantrag der Peter Walcher Wohnbau zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlstNr. 1027/19, Am Hang**
5. **Wünsche und Anfragen**
  - 5.1 **Sanierung Hofhamer-, Haunsberg- und Staufenstrasse**

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. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

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

**Beschluss:**

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| 1. <b>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 08.05.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b> |
|---|

**Stadtratsmitglied Judl** stellt den Antrag, beim Tagesordnungspunkt 3 „Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ für den Bereich zwischen Münchener Straße und Schillerstraße“ unter Punkt a) „Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der zweiten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, und der zweiten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a, Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB“ zu der 1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 13.04.2018 folgenden Wortbeitrag zu ergänzen:

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

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

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt. Die Änderung ist in die ursprüngliche Fassung der Niederschrift aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

**Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 08.05.2018 wird unter Berücksichtigung oben genannter Änderung genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

JA            7 Stimmen  
NEIN        0 Stimmen

2.      **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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB §**
- b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes**
- c) Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

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 2**).

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

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

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 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 2**) 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 2**).

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 13.11.2017 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing die Verwaltung beauftragt auf der Grundlage des Vorentwurfes und der Begründung in der Fassung vom 30.10.2017 die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (**siehe Anlage 1 zu TOP 2**).

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 30.10.2017 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 29.11.2017 bis einschließlich Montag, den 08.01.2018 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 29.11.2017 bis Montag, den 08.01.2018 ging eine Stellungnahme ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen ist. Nachfolgend wird diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zur Stellungnahmen aufgestellt:

#### **1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 18.12.2017**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die befristete Regelung des § 13 b BauGB wird vom BN grundsätzlich kritisch bewertet, insbesondere die 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 Beeinträchtigungen zu reduzieren und für die Friedhofsbesucher einen geschützten Raum der Trauer zu ermöglichen, wird angeregt, entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Planungsbüros 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 Heckenpflanzung könnte auch im Bereich des Friedhofsgeländes erfolgen.

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die freiraumplanerische Abgrenzung zwischen dem neu entstehenden Wohngebiet und dem östlich gelegenen Friedhof soll gem. Kapitel 4.15 östlich außerhalb des Planungsgebiets, auf dem Grundstück des Friedhofsgeländes, erfolgen. Sie ist damit nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, allerdings wird die Begründung diesbezüglich ergänzt. Eine gegenseitige Beeinträchtigung oder Störung der beiden Nutzungen Wohnen und Friedhof ist nicht zu erwarten. Die Begründung wird um eine Ermittlung und Aufstellung von potentiellen Flächen der Innenentwicklung ergänzt. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung einzelner Flächen im Vergleich zur vorliegenden Fläche.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

**Im Gremium wird sich nach der Ausgleichsfläche erkundigt.**

**Herr Schmiz erklärt, dass aufgrund des § 13 b Verfahrens kein Ausgleich notwendig sei.**

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>6 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2017 gebeten:

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Behörden und Träger öffentlicher Belange	liegt vor	nicht vor	keine Stn	abweichende Frist bis	mit Schreiben vom
• Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	X				08.01.2018
• Regierung von Oberbayern, z.Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18		X			
• Wasserwirtschaftsamt Traunstein	X				14.12.2017
• Staatliches Bauamt Traunstein	X				28.11.2017
• Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Frau Haupt	X			22.01.2018	11.01.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung)	X			22.01.2018	11.01.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Erschütterungen, sonstige Emissionen, Staatliche Abfallwirtschaft)	X			22.01.2018	11.01.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht (Gewässerschutz und Bodenschutz)	X			22.01.2018	11.01.2018
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen (fach- und rechtlicher Naturschutz)	X			22.01.2018	11.01.2018



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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

- Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)	X			22.01.2018	11.01.2018
• Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft	X				12.12.2017
• Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		X			
• Bayernwerk AG	X				28.11.2017
• Deutsche Telekom Technik GmbH	X				20.12.2017
• Energienetze Bayern GmbH & Co.KG	X				05.01.2018
• Stadtwerke Freilassing		X			
• Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner	X				24.11.2017
• Freiwillige Feuerwehr Freilassing, z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann		X			
• Kreisjugendring Berchtesgadener Land	X				30.12.2017
• Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Traunstein		X			

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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 11.01.2018**

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

*Rechtsgrundlage:*

Stellungnahme:

1. Die Stadt Freilassing beabsichtigt, für die Aufstellung des Bebauungsplans das neu eingeführte Verfahren nach § 13b BauGB anzuwenden. Zur Anwendung dieses Verfahrens gibt es noch keine gesicherten Erkenntnisse, so

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

dass lediglich auf den Muster-Einführungserlass der Fachkommission Städtebau vom 28.09.2017 verwiesen werden kann. Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert, um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen: Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich), Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, Beschränkung auf Grundfläche bis zu 1 ha. Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Im Übrigen, insbesondere zu den Rechtsfolgen, kann vollinhaltlich auf das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung verwiesen werden. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass die Umweltbelange materiell-rechtlich weiter zu prüfen sind, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren insoweit ggf. wegfallen kann. Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und auch LEP Ziel 3.2). Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung des BauGB (Vorrang Innenentwicklung) sollte die Stadt zugleich in der dazugehörigen Begründung darlegen, dass ihr Entwicklungspotenzial im innerörtlichen Stadtgebiet ausgeschöpft ist.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Mögliche Potenziale zur Innenentwicklung wurden durch die Stadt Freilassing geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist, dass innerhalb des Gemeindegebiets keine in Größe, Eignung und Verfügbarkeit vergleichbaren Flächenpotenziale vorhanden sind. Für nähere Ergebnisse der Prüfung wird an dieser Stelle auf Kapitel 1.2 der Begründung verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

2. Die Stadt Freilassing beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung zu ändern sein. Es empfiehlt sich, bereits im laufenden Bebauungsplanverfahren den FNP Änderungsentwurf mit in die Planungsunterlagen aufzunehmen. Südlich des geplanten Wohngebiets ist im wirksamen FNP eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz, im Norden Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Begründung sollte erläutert werden, ob hier Nutzungskonflikte entstehen oder nicht, und wenn ja, wie ein ggf. vorhandener Konflikt bewältigt werden kann.

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stadt Freilassing hat derweil am 20.03.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner Gesamtheit zeitnah neu aufzustellen. Es ist geplant, das vorliegende Planungsgebiet im Zuge der Neuaufstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet darzustellen. Die Berichtigung findet somit im Rahmen der Neuaufstellung statt. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt, da die Erweiterungsfläche des Friedhofs nicht mehr notwendig ist und gleichzeitig mit geeigneten Festsetzungen auf die umliegenden Nutzungen reagiert wird. Diese Vorgehensweise wird auch der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans hinzugefügt.

Ferner wurde der Parkplatz ergänzend in der Schalltechnischen Untersuchung mit begutachtet mit dem Ergebnis, dass der Parkplatz aufgrund der geringen Bewegungszahl im Vergleich zur Laufener Straße vernachlässigt werden kann.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

3. Der südlich gelegene Parkplatz ist faktisch anders organisiert als im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von widersprüchlichen Planinhalten an der Nahtstelle beider Plangebiete wird angeregt, den Umgriff hier entsprechend zu erweitern und den Bereich neu zu ordnen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Pfarrweg“ verdrängt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“. Der Bebauungsplan Friedhofserweiterung setzt im südlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einen „Parkplatz (Friedhof)“ sowie Straßenbegleitgrün fest.

Da die Stellplatzanlage in, vom Bebauungsplan Friedhofserweiterung, abweichender Form errichtet wurde und auch die Planungen zum Wirtschaftshof aufgegeben wurden, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Friedhofserweiterung“ in einem gesonderten Verfahren aus bauplanungsrechtlicher Sicht durchaus sinnvoll. Eine Integration in das bestehende Verfahren ist dabei nicht erforderlich, da Widersprüche in der gebauten Realität aufgrund des Bezugs auf die tatsächlich errichtete Stellplatzanlage vermieden werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Stellungnahme:

4. Die Stadt Freilassing beabsichtigt, für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen, wobei gleichzeitig gemäß Satzungsentwurf beabsichtigt ist zu regeln, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist darauf zu achten, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Andernfalls ist zu prüfen, ob hier nicht faktisch ein reines Wohngebiet (WR) entstehen wird. Die übrigen Festsetzungen (Nutzungsmaß, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise) lassen jedenfalls darauf schließen, dass eine andere Nutzung als Wohnen nicht zu erwarten ist. Eine unwirksame Gebietsfestsetzung führt jedoch regelmäßig zur Gesamtunwirksamkeit und nicht nur zur teilweisen Unwirksamkeit eines Bebauungsplans i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB (BVerwG, U. v. 7.9.2017 – 4 C 8.16).

Abwägung:

Der Hinweis zur Gebietsfestsetzung wird zur Kenntnis genommen.

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Vorentwurf zugunsten einer größeren Bandbreite an allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erweitert.

Damit ermöglichen die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine gewisse, auch angestrebte, Nutzungsmischung, wobei der Gebietscharakter vorwiegend durch das Wohnen bestimmt ist.

Denkbar sind dabei insbesondere kleinteilige Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, aber auch kleinteilige Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke. Das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bauweise stehen diesen Nutzungen aus planerischer Sicht nicht entgegen, wobei städtebaulich die Kleinteiligkeit zu Gunsten des Einfügens des Planungsgebiets in das Ortsbild gewahrt werden soll. Ferner können ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Bei diesen Nutzungen soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens insbesondere auf deren Verträglichkeit mit der Wohnnutzung sowie die Kleinteiligkeit der Nutzungsstruktur geachtet werden.

Von daher ist die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gewahrt. Auf horizontal oder vertikal gliedernde Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO wird bewusst verzichtet, da dies mögliche Varianten einer kleinteiligen Nutzungsmischung vielmehr einschränken würde.

Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgt dabei der Empfehlung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr (IIB5-4082.30-002/17, vom 13.12.2017), wonach bei Anwendung des § 13 b BauGB bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind, um das

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Ferner werden im Rahmen dieses Bebauungsplans auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da es sich hierbei um eine eher flächenintensive Nutzung handelt, die auch Störungspotenzial gegenüber dem Wohnen aufweisen kann.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

5. Für die textliche Festsetzung D.1.5, wonach in den Baugebieten WA1 - WA3 je Baugrundstück eine Wohnung, im Baugebiet WA4 je Baugrundstück bis zu zwei Wohnungen zulässig sind, bietet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage, da diese weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung betrifft. Auch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bietet keine Grundlage für die Begrenzung der Wohnungszahl je Baugrundstück oder je Parzelle (n. BayVGH, U. v. 12.9.2000 – 1 N 98.3549, BeckRS 2000, 22604, BAYERN.RECHT ist eine solche Festsetzung unwirksam). Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann die nur die Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Abwägung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und die entsprechende Festsetzung durch Text D.1.5 folgendermaßen geändert:

„In den Baugebieten WA1 - WA3 ist je Wohngebäude eine Wohnung, im Baugebiet WA4 sind je Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig.“  
Die Begründung wird dementsprechend angepasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

6. Es wird angeregt, innerhalb des geplanten Wohngebiets einen Standort für einen öffentlichen Kinderspielplatz einzuplanen. Der Standort des Kinderspielplatzes sollte mittels Planzeichen Nr. 9 der PlanZV gesichert werden.

Abwägung:

Im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans ist bereits ein Kinderspielplatz gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.4.2 a) festgesetzt. Das entsprechende Planzeichen wird zur besseren Sichtbarkeit entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung abgeändert.

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

7. Zu den Nachbargrenzen mit erforderlichem seitlichen Grenzabstand sollten die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB beachtet werden und zur Anwendung kommen. Von den Mindestanforderungen des Bauordnungsrechts abweichende bzw. verkürzte Abstände – wie beabsichtigt – sind zur seitlichen Nachbargrenze städtebaulich nicht vertretbar. Darüber hinaus wird angemerkt, dass die Festsetzung zur beabsichtigten Verkürzung (D.4.1) rechtlich zu unbestimmt und planungsmethodisch in der gewählten Form unzulässig ist. Zum Friedhof sollte jedenfalls schon allein aus Pietätsgründen ein ausreichender Abstand der Gebäude eingehalten werden.

Abwägung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan können Außenwände zugelassen und vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO liegen müssten, solange eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die zulässigen Mindestabstände im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ergeben sich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) in Verbindung mit den jeweils höchstzulässigen Wandhöhen. Entsprechend finden die Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO keine Anwendung.

Die Festsetzung zur Verkürzung der Abstandsflächen wurde gestrichen. Auf die Nichtanwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird im Bebauungsplan explizit textlich hingewiesen.

Hinsichtlich der Abwägung im Detail wird an dieser Stelle auf die Begründung, Kapitel 4.4 Abstandsflächen, verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

8. Aus baugestalterischen Gründen sollte durch geeignete Festsetzungen bzgl. Gebäudebreite, -höhe und Dachgestaltung gewährleistet werden, dass an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Wohngebäude (DH, RH) möglichst profilgleich ausgebildet werden. In der Satzung diesbezüglich verwendete Begriffe wie „aufeinander abzustimmen“ (D.6.3) und gestalterische Vorgaben wie „in die Architektur einfügen“ (D.6.6 oder D.10.2) sind als Rechtsbegriffe zu unbestimmt

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hierzu wird eine eigenständige Festsetzung zu aneinandergebauten Gebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen durch Text D.5: Aneinandergebaute Gebäude „An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Hauptgebäude und Garagen sind profilgleich zu errichten. Als profilgleich im Sinne dieses Bebauungsplans gelten Gebäude, die eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Höhenentwicklung sowie in der Draufsicht eine durchgängige Firstlinie aufweisen.“ Die Festsetzung durch Text D.10.2 Satz 2 „Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.“ wird gestrichen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

9. Ausnahmen, die nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden sollen (wie z.B. D.6.7), sind nach Art und Umfang näher zu bestimmen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung insoweit abgeändert, dass im Baugebiet WA4 Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel bis zu einem in der Festsetzung näher definierten Umfang allgemein zulässig, ansonsten unzulässig, sind.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

Stellungnahme:

10. Bzgl. der Anwendung der kommunalen Stellplatzsatzung (D.8.1) sollte die derzeit geltende Fassung, die wohl auch maßgebende Grundlage für das festgesetzte städtebauliche Erschließungskonzept ist, dauerhaft zur Anwendung kommen.

Abwägung:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing. Grundsätzlich ist von einer sehr zeitnahen Aufsiedelung des Planungsgebiets und damit von der Anwendung der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing auszugehen. Bei der Regelung, dass die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist, handelt es sich um eine sinnvolle Festsetzung, da sich durch gesellschaftliche Veränderungen künftig davon abweichende Stellplatzschlüssel ergeben können.

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Gleichzeitig unterstehen bereits bebaute Gebiete dem Bestandsschutz, sodass die dann bebauten Gebiete auch durch eine Änderung der Stellplatzsatzung nicht unzulässig werden, aber bei einer geplanten baulichen Änderung oder Nutzungsänderung auf einem Baugrundstück eine Neubewertung der Situation ermöglicht wird.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

**Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob bei einer Verkürzung der Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung und der Brandschutz gewährleistet werden können.**

Herr Schmiz erklärt, dass dies bereits geprüft wurde und gewährleistet ist.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

JA	6 Stimmen
NEIN	1 Stimme

**2. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 Umweltschutz vom 11.01.2018**

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

*Rechtsgrundlage:*

Stellungnahme:

Im Stadtteil Salzburghofen soll eine Teilfläche der ursprünglich als Erweiterung des dortigen Friedhofs gedachten Freifläche als Wohngebiet entwickelt werden, um einen bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Freilassing zu schaffen. Auf dem Plangebiet werden Baugrenzen bzw. Baulinien für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit (max.) 2-geschossiger Bebauung festgesetzt, auf denen gem. Planungskonzept bis zu 32 Wohnungen für insgesamt ca. 100-110 Einwohner realisiert werden können. Das Areal soll dabei als allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO festgesetzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße, die jeweils an die Laufener Straße anbindet. Nach der Verkehrsuntersuchung der Stadt Freilassing (Stand: 12.10.2017) ist damit zu rechnen, dass durch die Erschließung rd. 220 Kfz-Fahrten/24h sowie rd. 4 LKW-Fahrten/24h anfallen und über jede Einmündung in der Spitzenstunde etwa 15 Kfz/h abzuwickeln sind. Dem Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst bzw. auch das zusätzliche auf den



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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

bestehenden Verkehrswegen ist insbesondere auch im Vergleich zum Verkehrsaufkommen der Laufener Str. mit rd. 4.500 Kfz/24h bzw. etwa 390 Kfz/h zur Spitzenstunde aus fachtechnischer Sicht eine eher untergeordnete Bedeutung beizumessen.

Die relevanten Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des IB Accon GmbH vom 21.09.2017 (Bericht Nr. ACB-0917-7963/02) berücksichtigt. Das Plangebiet liegt danach insbesondere im Einwirkungsbereich der westlich vorbeiführenden vielbefahrenen „Laufener Straße“. Aufbauend auf den Berechnungsergebnissen wurden in der schall-technischen Untersuchung entsprechende Vorschläge für die Plandarstellung sowie Satzung und Begründung ausgearbeitet, die abgesehen von den Ausführungen zur Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf die lärmarmen Gebäudeseiten, auch in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet sind.

Gegen die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ der Stadt Freilassing bestehen daher aus fachtechnischer Sicht keine grundlegenden Einwände.

Es ist jedoch auf folgendes hinzuweisen:

- Aus fachtechnischer Sicht sollte auf eine Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume auf die lärmarmen Gebäudeseiten, wie in der schalltechnischen Untersuchung auch vorgeschlagen, nicht verzichtet werden und die Vorschläge entsprechend in den Bebauungsplan übernommen werden. Zusätzlich sollten auch entsprechende Ausführungen für schutzbedürftige Außen-wohnbereiche (bspw. Balkone, Terrassen) übernommen werden (vgl. auch Ziff. 4 (2) des IMS vom 25.07.2014 [IIB5-4641-002/10])

- Fraglich ist, ob die Geschwindigkeitsangaben ( $v_{max}$ ) in Tabelle 5 der schalltechnischen Untersuchung korrekt sind. Für den relevanten Abschnitt der B20 wird bspw. ein  $v_{max}$  von 50 km/h angegeben. Nach den vorliegenden Daten ist hier jedoch größtenteils keine Geschwindigkeitsbegrenzung bzw. im Bereich der Abzweigung eine von 70 km/h festgelegt.

- Bzgl. der aktuellen Verkehrszahlen der B20 und BGL2 sowie der Laufener Str. wird auch auf die Veröffentlichungen im Verkehrsmengenatlas Bayern aus dem Jahr 2015 bzw. die den Bebauungsplanunterlagen beiliegenden Verkehrsuntersuchung der Stadt Freilassing (Stand: 12.10.2017) hingewiesen. Die Bebauungsplanunterlagen sollten ggf. entsprechend angepasst bzw. überarbeitet werden.

Abwägung:

Auf Seite 29 der schalltechnischen Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass eine Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen - soweit möglich - zur lärmarmen Gebäudeseite stattfinden müsse. Auf Seite 23, Kapitel 3.4.3 der schalltechnischen Untersuchung wird ferner darauf hingewiesen, dass eine Grundrissorientierung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit üblichen

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Grundrissen nicht möglich ist. Eine Übernahme als Festsetzung ist somit nicht möglich.

Von daher wurde die Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (Hinweise durch Text E.5.1 und E.5.2).

Gleichzeitig wurde der Festsetzungsvorschlag von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Festsetzungen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen u.Ä.) wird der Hinweis durch Text ergänzt, dass diese nach Möglichkeit zur lärmabgewandten Seite, d.h. weg von der Laufener Straße, orientiert werden sollen und auf die Möglichkeiten zur Aufwertung der Außenwohnbereiche durch z.B. Glasvorbauten hingewiesen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die für das Jahr 2025 prognostizierte Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 20, der Kreisstraße BGL 2 und der Laufener Straße zu Grunde gelegt. Auch bei der Betrachtung zwischenzeitlich neuerer Verkehrszahlen aus dem Jahr 2015 und einem Prognosehorizont 2030 erweisen sich die angenommenen Verkehrszahlen als konsistent und werden daher weiter als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet.

Bei der Darstellung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B20 in Tabelle 5 auf Seite 11 der Schalltechnischen Untersuchung handelt es sich um einen redaktionellen Fehler im Schallgutachten, welcher inzwischen korrigiert wurde. Bereits im ursprünglichen Berechnungsmodell wurde jedoch von 100 km/h ausgegangen, weshalb die Korrektur keine inhaltlichen Auswirkungen auf die Festsetzungen und Hinweise hat.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>6 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

**3. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 322 Wasserrecht  
(Gewässerschutz und Bodenschutz) vom 11.01.2018**

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

*Rechtsgrundlage:*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung der  
Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht  
erforderlich

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>6 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

**4. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 Naturschutz und  
Jagdwesen vom 11.01.2018**

*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 BauGB. Hierbei  
müssen auch die Bedingungen des § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB erfüllt sein.  
Demnach ist das beschleunigte Verfahren nur dann möglich, wenn keine  
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung für eines der Schutzgüter nach § 1 Abs.  
6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung von Herrn  
Manhart wurde in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde  
erarbeitet. Bei Einhaltung der Auflagen aus der Vorprüfung (siehe Punkte unter  
Fazit) kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Allerdings wird auf  
den Verzicht von Leuchtmitteln an der Ost- und Nordseite des Gebiets in der  
Satzung nicht weiter eingegangen. Wir bitten hierzu um eine Äußerung. Der  
Zaunbau für die Zauneidechse wurde in der Satzung aufgenommen. Es ist hierfür  
eine Umweltbaubegleitung zu vergeben, die den Aufbau des Zauns begleitet

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

und ihn in regelmäßigen Abständen während der Bauzeit kontrolliert. Der Aufbau ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn anzuzeigen. Mit der Aufstellung besteht sodann naturschutzfachliches Einverständnis.

Abwägung:

Die Festsetzungen durch Text D.13 Artenschutz werden folgendermaßen ergänzt:

„D.13.1 c) Entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Planungsgebiets sind Beleuchtungsanlagen unzulässig.“

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>6 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

**5. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen) vom 11.01.2018**

*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 Einwendungen erhoben, da die Laufener Straße in dem Bereich eine Stadtstraße ist und hier die örtliche Verkehrsbehörde der Stadt verkehrsrechtlich zuständig ist. Bei Punkt 2.3.2 „Erschließung“ ist anzumerken, dass die Laufener Straße (Stadtstraße) nördlich nicht in die B20 einmündet, sondern in die Kreisstraße BGL 2, die im weiteren Verlauf an die B20 angebunden ist.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung insoweit ergänzt, dass die Laufener Straße nördlich an die Kreisstraße BGL 2 anbindet, die im weiteren Verlauf an die B20 angebunden ist.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

JA                6 Stimmen  
NEIN            1 Stimme

**6.        Staatliches Bauamt Traunstein mit Schreiben vom 28.11.2017**

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

*Rechtsgrundlage:*

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Kreisstraße, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen etc.) oder Erschließung notwendig werden (Nutzung, Erweiterung des Wohngebiets, Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten etc.) von der Stadt zu tragen sind.

Auf die von den Straßen (BGL 2 / B 20) ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Straße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien – V LärmSchR 97).

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

JA                6 Stimmen  
NEIN            1 Stimme

**7.        bayernwerk mit Schreiben vom 28.11.2017**

Stellungnahme:

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

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Zur elektronischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung der Leistungstrassen soll in Abstimmung mit der späteren Straßenplanung erfolgen, um eine geeignete Trassenführung zu ermitteln. Die Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur hinweislich dargestellt und stehen daher einer geeigneten Trassenführung nicht entgegen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                    6 Stimmen**  
**NEIN                1 Stimme**

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

**8. Josef Kaltner Kreisbrandrat mit Schreiben vom 24.11.2017**

Stellungnahme:

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 entsprechen 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 Praxiserfahrung 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 können.

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 bei direkten Anbau an die vorgesehenen Gebäude zu beachten.

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Rettung soll gem. Richtlinie Flächen für die Feuerwehr für Gebäude unter einer Brüstungshöhe von 8,0 m grundsätzlich über tragbare Leitern erfolgen. Ein Anleitern mit Drehleitern ist nicht vorgesehen und wäre konzeptbedingt aufgrund der Lage von Garagen und Carports nur sehr eingeschränkt möglich. Gleiches gilt für die Ausbildung der Wohnwege zur Befahrbarkeit für die Feuerwehr, da dann auch Aufstell- und Bewegungsflächen für Drehleitern nachgewiesen werden müssten, deren Ausmaße konzeptbedingt aber nicht nachgewiesen werden können.

Punkt D.8 der Festsetzungen durch Text wird aber dahingehend ergänzt, dass bei der Situierung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen eine geradlinige Zuwegung von mindestens 1,25 m zum rückwärtigen Gebäude einzuhalten ist, um den Zuweg für die Feuerwehr in jedem Falle sicherzustellen. Ferner wird auf die Einhaltung des Art. 12 BayBO bei der Anordnung, Errichtung, Änderung und Instandhaltung von baulichen Anlagen, insbesondere auch von Garagen und Carports, textlich hingewiesen.

Die Versorgung mit Löschwasser soll im Rahmen der Erschließungsplanung mitberücksichtigt werden, grundsätzlich steht der Bebauungsplan einer ausreichenden Löschwasserversorgung aber nicht entgegen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>6 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

**9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein; Bereich Landwirtschaft mit Schreiben vom 12.12.2017**

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

*Rechtsgrundlage:*

Stellungnahme:

Zur Vermeidung von Konflikten schlagen wir vor folgenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen: In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.



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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigung kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend sind von den Bauwerbern bzw. Anwohnern zu dulden.

Abwägung:

Der Hinweis wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>6 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

**10. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 20.12.2017**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 23.11.2017 bei uns eingegangen.

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

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich entlang der Laufener Straße hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und ist 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung und Herstellung der Straßenanschlüsse an die Laufener Straße kann in enger Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erfolgen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

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

Abstimmungsergebnis:

JA	6 Stimmen
NEIN	1 Stimme

**11. Wasserwirtschaftsamt Traunstein mit Schreiben vom 14.12.2017**

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

*Rechtsgrundlage:*

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen entfällt –

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands entfällt –

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

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

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet  
(Schutzgebietsbelange)

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

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten  
Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- entfällt -

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

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Das Baugrundgutachten vom 16.05.2017 ist zu beachten.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld eventuell erforderliche Gestattungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung

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

4.1.3 Lage im Wasserschutzgebiet (gilt nur bei Außenbereichssatzungen):

- entfällt -

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

#### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

##### 4.2.1 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Flußaufsichtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

##### 4.2.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt -

##### 4.2.3 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

##### 4.2.4 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt.

Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

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

##### 4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

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

##### 4.3.2 Kleinkläranlagen

- entfällt -

##### 4.3.3 Niederschlagswasser

Das Baugrundgutachten vom 16.05.2017 ist zu beachten.

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten.

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

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
- Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

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

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

#### 4.3.4 Zusätzliche Hinweise

Regenwassernutzung:

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

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

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

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

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

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

#### Abwägung:

Zur Thematik Starkniederschläge:

In der Begründung wird unter Kapitel „5. Klimaschutz und Anpassungen an den Klimawandel“ ein Absatz hinzugefügt, dass mit Starkniederschlägen auch innerhalb des Planungsgebiets und dessen Umfeld zu rechnen ist, der zu

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion führen kann. Grundsätzlich ist aufgrund der flachen Neigung des Planungsgebiets selbst und der umliegenden Flächen aber nicht mit einer erhöhten Anfälligkeit für Bodenerosion zu rechnen.

Zur Thematik Niederschlagswasser:

Die Hinweise durch Text E.1 Entwässerung und Versickerung werden durch die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Traunstein ersetzt, soweit diese für das vorliegende Planungsgebiet zutreffen und nicht bereits durch entsprechende Festsetzungen geregelt sind.

Zur Thematik Regenwassernutzung:

Die Hinweise durch Text E.1 Entwässerung und Versickerung werden durch die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Traunstein diesbezüglich ersetzt.

Zur Thematik Altlasten:

Das Landratsamt Berchtesgadener Land wird im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 + 2 BauGB beteiligt. Es wurden keine Angaben zu Altlastenverdachtsflächen gemacht. Auch im Rahmen des durchgeführten Baugrundgutachtens wurden keine Verdachtsfälle ermittelt. Jedoch wird der textliche Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Baumaßnahmen ggf. zu Tage tretende Bodenauffälligkeiten, die auf Altlasten schließen können, das Landratsamt Berchtesgadener Land unverzüglich zu verständigen ist.

Alle anderen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

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

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>6 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

**12. Kreisjugendring BGL mit Schreiben vom 30.12.2017**

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

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

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                6 Stimmen**  
**NEIN            1 Stimme**

**13.    Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 08.01.2018**

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Planung

Die Stadt Freilassing plant am nördlichen Rand des Stadtteils Salzburghofen eine Teilfläche des ursprünglich als Erweiterung des dortigen Friedhofs gedachten Areals als Wohngebiet zu entwickeln. Konkret sollen bis zu 32 Wohnungen in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 665/6 und 49/0 der Gemarkung Freilassing. Er hat eine Größe von insgesamt ca. 1,4 ha, wovon das Nettobauland etwa 0,9 ha einnimmt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im östlichen Bereich als öffentliche Grünfläche (Friedhof) und im westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Pfarrweg“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der Lage am Stadtrand besonders zu achten. Wir bitten den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, 7.1.6 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, RP 18 B II 3.1 Z), in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (untere Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde), Rechnung zu tragen.



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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit Letzterer festzulegen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der ACCON GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Ob deren Ergebnisse zutreffen und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die getroffenen Festsetzungen insbesondere zu überbaubarer Grundstücksfläche, Höhenentwicklung, Dachform- und Dachgestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen und Grünordnung sollen das Einfügen des Planungsgebiets in das umgebende Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Weitergehende Festsetzungen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Ergänzungsbericht geprüft. Daraus resultierende Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dies gilt ebenso für die Belange des Immissionsschutzes, zu dessen Bewertung eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde.

Die Eingriffsregelung findet gem. § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan keine Anwendung. Diesbezüglich wird auf die Begründung, Kapitel 1.2 Wahl des Verfahrens nach Baugesetzbuch, verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich.

**Im Gremium wird sich nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung erkundigt.**

**Herr Schmiz erklärt, dass an den nördlichen und östlichen Heckenstrukturen zum Schutz von Fledermäusen keine Beleuchtung zulässig sei und während der Bauphase Schutzzäune für die Zauneidechse vorgesehen werden müssen.**

**Weiterhin wird im Gremium nach grünordnerischen Festsetzungen gefragt.**

**Herr Schmiz erklärt, dass bestimmte Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung (z. B. Pflanzenliste etc.) enthalten sind.**

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

JA            6 Stimmen  
NEIN        1 Stimme

**14.    Regionaler Planungsverband Südostoberbayern mit Schreiben vom 08.01.2018**

Stellungnahme:

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. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) verwiesen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

JA            6 Stimmen  
NEIN        1 Stimme

**15.    Energie Südbayern mit Schreiben vom 05.01.2018**

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

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

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**JA            6 Stimmen**  
**NEIN        1 Stimme**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Abwägungen wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA            6 Stimmen**  
**NEIN        1 Stimme**

**b. Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ (**siehe Anlage 4 zu TOP 2**) mit der Begründung in der Fassung vom 12.06.2018 (**siehe Anlage 5 zu TOP 2**) wurde auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt.

Herr Schmiz stellt den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ in der Fassung vom 12.06.2018 vor.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Maß der baulichen Nutzung:
  - WA 1: GR I 105m<sup>2</sup>, GR II 195m<sup>2</sup>, GF 170m<sup>2</sup>
  - WA 2: GR I 125m<sup>2</sup>, GR II 215m<sup>2</sup>, GF 200m<sup>2</sup>
  - WA 3: GR I 115m<sup>2</sup>, GR II 205m<sup>2</sup>, GF 190m<sup>2</sup>
  - WA 4: GR I 200m<sup>2</sup>, GR II 380m<sup>2</sup>, GF 320m<sup>2</sup>
- Bauweise:
  - WA 1: Hausgruppen (Reihenhäuser), 10 Wohneinheiten
  - WA 2: Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), 9 Wohneinheiten
  - WA 3: Hausgruppen (Reihenhäuser), 5 Wohneinheiten
  - WA 4: Einzelhäuser, 4 bis 8 Wohneinheiten

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

- Erschließung und Stellplätze: Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Die Flächen der Stellplätze, Carports und Garagen sind im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Im Bereich der Reihenhäuser liegen die Flächen für Stellplätze vor den Gebäuden. Hier sind Carports zulässig. Im Bereich der Einzelhäuser und Doppelhäuser liegen die Stellplätze seitlich der Gebäude. Es sind Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Überbaubare Grundstücksfläche:  
Die Fläche wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgesehen.  
WA 1: Tiefe von 11,5m auf 37,5m  
WA 2: Tiefe 15m auf 11m und Tiefe 12m auf 16m  
WA 3: Tiefe 13m auf 16m und Tiefe 13m auf 24m  
WA 4: Tiefe von 13m auf 37,5m
- Festsetzungen zum Immissionsschutz:  
Schalldämmmaße der Außenbauteile und Festsetzung von Lüftung in einzelnen Bereichen je nach Nutzung der Räume.
- Nebenanlagen:  
Flächen für Nebenanlagen werden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.
- Grünordnung:  
Festgesetzte Bestandsbäume sind zu erhalten. Auf Privatgrundstücken ist je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
- Spielplatz:  
Im zentralen Bereich des Wohngebietes ist ein Spielplatz mit rund 140m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen.
- Wohneinheiten:  
in WA 1/ WA2 / WA3: Eine Wohnung je Wohngebäude.  
in WA 4: Zwei Wohnungen je Wohngebäude.
- Potentialflächen Innenentwicklung:  
Ermittlung Potentialflächen gemäß Anlage 11

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ mit Begründung in der Fassung vom 12.06.2018 zu billigen.**

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>6 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

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

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

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

- Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen in der Fassung vom 12.06.2018 **(Anlage 4 zu TOP 2)**
- Begründung in der Fassung vom 12.06.2018 **(Anlage 5 zu TOP 2)**
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 30.05.2018 **(Anlage 6 zu TOP 2)**
- Baugrundgutachten in der Fassung vom 16.05.2017 mit 1. Ergänzungsbericht in der Fassung vom 23.06.2017 **(Anlage 7 zu TOP 2)**
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Fassung vom 10.04.2017 mit Ergänzungsbericht in der Fassung vom 13.06.2017 **(Anlage 8 zu TOP 2)**
- Baumbewertung in der Fassung vom 30.10.2017 **(Anlage 9 zu TOP 2)**
- Verkehrstechnische Prüfung in der Fassung vom 12.10. 2017 **(Anlage 10 zu TOP 2)**

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob schon viele Bewerbungen bei der Stadt eingegangen seien und wann die Vergabekriterien festgelegt werden können.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass bereits einige Bewerbungen eingegangen seien und die Vergabekriterien voraussichtlich noch vor der Sommerpause in der Stadtratssitzung behandelt werden können.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Pfarrweg“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in der Fassung vom 12.06.2018 durchzuführen.

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>7 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**3. Bauantrag (TEKTUR) der Sparkasse Berchtesgadener Land zum Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 258, Münchener Straße 1**

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

Die Absicht der Sparkasse Berchtesgadener Land auf dem Grundstück Flst.Nr. 258, Münchener Str. 1, ein Wohn- und Bürogebäude zu errichten, wurde dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss bereits am 18.09.2017 zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen vorgelegt. Die Entscheidung wurde aber zurückgestellt bei gleichzeitiger Maßgabe mit dem Vorhabenträger noch weitere Gespräche zu führen. Dabei sollte insbesondere eine andere Lösung für den unmittelbar an der Hauptstraße und im Eingangsbereich der Fußgängerzone gelegenen Parkplatz mit 8 Stellplätzen gefunden werden. Die nun vorgelegte Planung verzichtet auf den Stellplatz und vergrößert dafür den innenstadterwünschten Verkaufsraum im Erdgeschoss (vormals Büro) nach Osten bis auf die Gebäudeflucht des Sparkassen-Hauptgebäudes. Nördlich der Verkaufsraumerweiterung ist nun auch ein von der Bayerischen Bauordnung geforderter Spielplatz vorgesehen. Im Übrigen ist die Planung unverändert.

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

**Stellungnahme der Verwaltung:**

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

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

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

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

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

*Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss und den vom Bauausschuss gewünschten Verzicht auf den Parkplatz an der Hauptstraße ergibt sich ein Fehlbedarf von 10 Stellplätzen (Gesamtbedarf 83, bisher abgelöst 34, im Gebäude 8, Außenbereich 17, Tiefgarage 14). Ein entsprechender Antrag auf Ablösung von 10 Stellplätzen liegt dem Bauantrag bei.*

**Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob ein Spielplatz hier wirklich notwendig sei, weil der Spielplatz am Badylon nicht weit entfernt ist. Wenn möglich, sollte auf den Spielplatz verzichtet werden und in diesem Bereich eine qualitative Außengestaltung umgesetzt werden, da dies für diesen Eingangsbereich zur Fußgängerzone passender wäre.**

**Andererseits wird im Gremium der Spielplatz an dieser Stelle positiv gesehen und betont, dass ein Spielplatz auch hochwertig und ansprechend gestaltet werden könne.**

**Im Gremium wird angeregt, die Gestaltung des Spielplatzes (Art der Spielgeräte etc.) zu definieren, um eine gewisse Attraktivität und ein ansprechendes Erscheinungsbild sicherzustellen.**

**Im Gremium wird die Frage gestellt, ob die Planung mit Herrn Prof. Schirmer abgesprochen wurde.**

**Herr Drechsler erklärt, dass aufgrund einer Stellungnahme des Herrn Prof. Schirmer die Stellplätze, die ursprünglich vor dem Gebäude geplant waren, entfallen und der Verkaufsraum im Erdgeschoss etwas nach vorne gezogen wird.**

**Außerdem wird sich seitens des Gremiums danach erkundigt, ob bei der Planung die Bauvoranfrage des Nachbarn berücksichtigt wurde.**

**Herr Drechsler erklärt, dass die Bauvoranfrage zurückgezogen und das Verfahren eingestellt wurde.**

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Sparkasse Berchtesgadener Land vom 14.05.2018 zum Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 258, Münchener Str. 1, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>7 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**4. Bauantrag der Peter Walcher Wohnbau zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlstNr. 1027/19, Am Hang**

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat einer dem Bauantrag vorausgehenden Bauvoranfrage am 19.02.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt, worauf hin das Landratsamt Berchtesgadener Land am 25.04.2018 einen positiven Vorbescheid erteilte. Die Planungsunterlagen wurden mittlerweile der Bauvorlagenverordnung entsprechend ausgearbeitet und am 15.05.2018 als Bauantrag bei der Stadt Freilassing eingereicht.

Geplant ist nach wie vor ein Mehrfamilienhaus für 12 Wohneinheiten mit TG und Walmdach.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

*Da der Bauantrag der Bauvoranfrage entspricht und zwischenzeitlich auch keine gegen eine Baugenehmigung sprechenden Gesichtspunkte zu Tage getreten sind, kann dem Antrag aus Sicht der Bauverwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.*

**Zur Erinnerung:**

*Da zur Bebauung beabsichtigte Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich damit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben u.a. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich das geplante Mehrfamilienhaus in das vorhandene und auch im Flächennutzungsplan so dargestellte Mischgebiet ein. In der Systemansicht von Westen ist die Traufhöhe mit*



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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

*5,69 m angegeben, das nördliche Gebäude hat eine Traufhöhe von 5,76 m und das südliche Gebäude eine Traufhöhe von 6,45 m, so dass von einem Einfügen des Vorhabens hinsichtlich seiner Höhenentwicklung auszugehen ist.*

*Das Baugrundstück hat eine überbaute Fläche von 757,25 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von 1040 m<sup>2</sup>; dies entspricht einer GRZ von 0,728*

*Das Baugrundstück hat eine überbaute Fläche außerhalb der Hangkante von 367m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von 689 m<sup>2</sup>; dies entspricht 53 %*

*Flächenüberbauung untere Ebene.*

*Das Nachbargebäude (HNr. 27) hat eine überbaute Fläche von 362 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von 675 m<sup>2</sup>; dies entspricht 54 % Flächenüberbauung untere Ebene.*

*Das Nachbargebäude (HNr. 25) hat eine überbaute Fläche von 444 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von 828 m<sup>2</sup>; dies entspricht 54 % Flächenüberbauung untere Ebene.*

*Zusammenfassung:*

*Verhältnis Baumasse außerhalb Hang / Grundstücksfläche 5,113 kleiner als 5,354*

*Flächenüberbauung untere Ebene: 53 % kleiner als 54 %*

*GRZ Gesamtanlage 0,728 kleiner als 0,741 (Nachbar Eingabe) und 0,79 (Nachbar Vorbescheid)*

*Seitliche Wandhöhe 5,69 m kleiner als 5,76 m (Haus Nr. 27) und kleiner als 6,45 (Haus Nr. 33/35)*

*Firsthöhe 9,55 m kleiner als 9,60 m (Haus Nr. 27) und 10,14 m (Haus Nr. 33/35)*

*Damit wird nachgewiesen, dass das Vorhaben nicht den sich aus der Umgebung ergebenden Rahmen übersteigt.*

*Aus wirtschaftlichen Erwägungen wird das Grundstück –selbstverständlich unter Einhaltung der gesetzlich geforderten Abstandsflächen- größtmöglich ausgenutzt; dies ist andererseits aber auch im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.*

*Probleme hinsichtlich der Erschließung sind von dem nördlichen Bauvorhaben, das von der Größenordnung in etwa mit dem jetzt vorliegenden vergleichbar ist, nicht bekannt und werden auch in diesem Fall nicht erwartet.*

*Abschließend sei noch erwähnt, dass es sich bei dem nun zur Bebauung beabsichtigten Grundstück um das letzte noch erheblich untergenutzte Grundstück zwischen der Reichenhaller Straße und der Straße am Hang handelt.*

**Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob die Straße „Am Hang“ breit genug für die Erschließung und die Zufahrt der Feuerwehr sei.**

**Herr Drechsler erklärt, dass dies bereits geprüft wurde und gewährleistet sei.**

**Außerdem wird im Gremium die Frage gestellt, ob zu diesem Bauvorhaben eine Stellungnahme des Prof. Schirmer vorliegt.**

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Herr Drechsler erklärt, dass hier keine Stellungnahme erforderlich sei, da sich das Grundstück nicht im Innenstadtbereich bzw. einem Sanierungsgebiet befindet.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Peter Walcher Wohnbau vom 03.05.2018 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1027/19, Am Hang 18, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**5. Wünsche und Anfragen**

**5.1 Sanierung Hofhamer-, Haunsberg- und Staufenstrasse**

**Stadratsmitglied Judl** bezieht sich auf den Punkt aus der vorangegangenen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 08.05.2018 bezüglich der Straßenendherstellung der Hofhamer-, Haunsberg- und Staufenstrasse und möchte wissen, ob der Kies austausch nun tatsächlich notwendig ist und welche Kosten dadurch auf die Anlieger zukommen werden.

**Erster Bürgermeister Flatscher** sichert Überprüfung zu.

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss** nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 6  
vom 12. Juni 2018  
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Flatscher** die öffentliche Sitzung um 16:08 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 23.07.2018 genehmigt.

Freilassing, 19.06.2018  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

**Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.**