

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 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	Florian Löw	ab 15:07 Uhr
Stadtratsmitglied	Franz Pfeffer	ab 15:02 Uhr
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied August Schatzl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Dr. Ulrich Zeeb
Jan Schmiz
Robert Drechsler
Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:16 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. 1
vom 15. Januar 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 04.12.2017 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauantrag der Kiefel Verwaltungs GmbH & Co.Hochfrequenz KG zum Neubau der Montagehallen I 14 und I 15 auf den Grundstücken FINr. 1772/321 und 1772/328, Industriestr. 21**
3. **Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung von sonstigen öffentlichen Straßen; Eigentümerweg zur Erschließung des AWO-Zentrum;**
4. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "AWO-Zentrum" für den Bereich zwischen Münchener Straße und Schillerstraße;**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
5. **18. Änderung des Bebauungsplanes "Klebing II";**
 - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB;**
- behandelt vor TOP 2 -
6. **Wünsche und Anfragen**
 - 6.1 **Information zu den Grenzkontrollen**
 - 6.2 **Bepflanzung Bahndamm bzw. Lärmschutzwand**
 - 6.3 **Herr Söder als Gast beim Neujahrsempfang**
 - 6.4 **Gebäude neben Weißbräu in der Bräuhausstraße**

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. 1
vom 15. Januar 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

Erster Bürgermeister Flatscher bittet den Tagesordnungspunkt 5 "18. Änderung des Bebauungsplanes Klebing II" vor dem Tagesordnungspunkt 2 "Bauantrag der Kiefel Verwaltungs GmbH & Co. Hochfrequenz KG zum Neubau der Montagehallen I 14 und I 15 auf den Grundstücken FINr. 1772/321 und 1772/328, Industriestr. 21" zu behandeln.

Beschluss:

Mit der Änderung der Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|---|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 04.12.2017 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|---|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 04.12.2017 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

5. **18. Änderung des Bebauungsplanes "Klebing II";**
a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
c) **Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB;**
- behandelt vor TOP 2 -

Stadtratsmitglied Pfeffer kommt um 15:02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Löw kommt um 15:07 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung am 24.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Klebing II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern (18. Änderung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klebing II“ befinden sich diverse Industriebetriebe, die zu den wichtigen Arbeitgebern der Stadt Freilassing zu zählen sind. Einige der derzeit bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, die seit dessen in Kraft treten im Jahre 1973 für weite Teile des Geltungsbereiches noch unverändert gelten, sind nicht mehr zeitgemäß und stellen für manche Betriebe ein Hindernis für deren Entwicklung dar.

Im Bereich westlich der Industriestraße besteht aktuell für einzelne Betriebe die Notwendigkeit einer baulichen Erweiterung, Vergrößerung und Neustrukturierung der bestehenden baulichen Anlagen. Um eine weitere Entwicklung der Betriebe zu gewährleisten sind einzelne Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zu ändern.

Der Bebauungsplan soll für den Bereich, der durch die Industriestraße im Osten, das Industriegleis im Westen und die Klebinger Straße bzw. deren gedachten Verlängerungen im Norden und Süden begrenzt ist, geändert werden.

In der Sitzung am 24.10.2016 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt auf der Grundlage des Vorentwurfes und der Begründung in der Fassung vom 29.09.2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Der Vorentwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“ mit Begründung in der Fassung vom 29.09.2016 lag in der Zeit von Mittwoch, den 16.11.2016 bis Montag, den 19.12.2016 öffentlich zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung aus.

In der Sitzung vom 13.02.2017 erfolgte die Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen. Mit Beschluss vom 13.02.2017 beauftragte der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Verwaltung die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Planentwurfs mit Begründung in der Fassung vom 13.02.2017 durchzuführen. **(siehe Anlage 1 zu TOP 5)**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.02.2017 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 22.03.2017 bis einschließlich Montag, den 24.04.2017 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden bereits im Rahmen der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 13.02.2017 abgewogen **(siehe Anlage 1 zu TOP 5)** und sind Teil der Abwägung im Rahmen der 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 22.03.2017 bis Montag, den 24.04.2017 gingen keine Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren.

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

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2017 um Stellungnahme bis zum 24.04.2017 gebeten:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierung von Oberbayern
- Bayernwerk AG
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Landratsamt Berchtesgadener Land
 - Landratsamt BGL Fachbereich 31
 - Landratsamt BGL Fachbereich 32 – Umwelt
 - Landratsamt BGL Fachbereich 33 – Naturschutz
- Brandschutzdienststelle
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Energienetze Bayern GmbH & Co KG
- Vermessungsamt Freilassing
- Stadtwerke Freilassing

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

1. Bayernwerk AG, Alpenstraße 1, Freilassing vom 21.03.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

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

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-freilassing@bayernwerk.de oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 08654/492-350.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

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

Abwägung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. In die Hinweise wird eingearbeitet:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Abgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind bezüglich des angegebenen Schutzzonenbereiches bzw. Schutzstreichen rechtzeitig mit den Vorstellungen der Bayernwerke in Einklang zu bringen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. ESB, Energie Südbayern GmbH, Traunreut vom 30.03.2017

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Keine Äußerung

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

3. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 06.04.2017

Stellungnahme:

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 18. Änderung des Bebauungsplanes "Klebing II" der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben AZ.: 3-4622-BGL Ain-21849/2016 vom 13.12.2016 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 13.02.2017 berücksichtigt. Ausgenommen hiervon ist der Themenbereich Altlasten.

Wir verweisen diesbezüglich nochmals auf die einschlägigen Passagen in unserer Stellungnahme vom 13.12.2016, welche weiterhin gültig ist.

Durch die vorgenommenen Änderungen im planerischen Teil werden keine wasserwirtschaftlich bedeutsamen Belange berührt.

Abwägung:

Es werden im planerischen Teil keine wasserwirtschaftlich bedeutsamen Belange berührt.

Aufnahme unter Hinweise:

Altlastenverdachtsflächen: Beim Landratsamt Berchtesgadener Land ist der aktuelle Informationsstand bezüglich potenziellen und punktuellen Bodenverunreinigungen, z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. vor Baubeginn einzuholen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 21.04.2017

Stellungnahme:

Anmerkung zur Begründung Ziff. 1 "Überbauung von Grundstücksgrenzen".
Aus folgenden Gründen wird die Überbauung von Grundstücksgrenzen kritisch
gesehen:

Das Kataster soll eindeutig und übersichtlich sein und den Rechtszustand
wiedergeben.

Der Verwaltungsaufwand und die Fehleranfälligkeit bei künftigen Verfügungen
über die Grundstücke erhöht sich.

Zudem können durch den Verkauf einzelner Grundstücke baurechtswidrige
Zustände entstehen.

Abwägung:

Bezüglich der Überbauung von Grundstücksgrenzen wird in der Begründung
nochmals näher darauf eingegangen. Damit wird den Hinweisen des Amtes für
Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rechnung getragen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. Regierung von Oberbayern vom 03.05.2017

Stellungnahme:

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit
Schreiben vom 24.11.2016 zur 18. Änderung des Bebauungsplanes "Klebing II"
Stellung genommen. Sie steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich
nicht entgegen. Wir weisen allerdings darauf hin, dass aufgrund der jüngsten
Rechtsprechung des BayVGH im Industriegebiet durch geeignete Festsetzungen
die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl.
Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N
15.2042).

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Abwägung:

Es steht von Seiten der Regierung von Oberbayern grundsätzlich nichts entgegen. Die Regierung von Oberbayern verweist jedoch drauf, basierend auf der jüngsten Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes, entsprechende Maßnahmen zu treffen, bezüglich unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen. Auf Grund der sich darbietenden Eigentumsstruktur und bereits vorliegenden erheblichen Nutzung der Flächen von bestehenden, expandierenden und sich weiterentwickelnden Industriebetrieben, scheint eine mögliche Bildung einer Einzelhandelsagglomeration als unrealistisch. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass großflächige Einzelhandelbetriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzulehnen sind. Denn lediglich Einzelhandelsgroßprojekte mit unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind in einem GI oder GE zulässig. Auf Grund der Lage des Gebietes an der zentralen Erschließungsachse und räumlicher Nähe zur bestehenden Einzelhandelslage (Innenstadt) sowie der geringen Größe der Stadt Freilassing wäre mit wesentlichen Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten zu rechnen. Solche Einzelhandelsgroßprojekte sind nicht zulässig.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Landratsamt Berchtesgadener Land, AB 321 Immissionsschutz vom 24.04.2017

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

Stellungnahme:

Zur letztmaligen Anfrage zu Vorentwurf (Stand: 29.09.2016) sind keine fachtechnisch relevanten Änderungen ersichtlich. Es wird daher grundsätzlich weiterhin auf die letzte Stellungnahme verwiesen. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang noch darauf, dass die Konfliktsituation GI – WA (Fl.-Nr. 1772/210) bzw. zum Wohn- und

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Geschäftshaus auf Fl.-Nr. 1772/305 innerhalb des Bebauungsplangebietes weiterhin unverändert bestehen bleibt.

Abwägung:

Es wird auf die letztmalige Stellungnahme verwiesen.

In dieser Stellungnahme vom 12.12.2016 wird festgehalten, dass es keine grundlegenden Einwände gegen die 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“ gibt.

Hinsichtlich der Konfliktsituation GI – WA (Fl.-Nr. 1772/210) erfolgt eine planerische Anpassung um eine Verbesserung der städtebaulichen Abstufung der Nutzungsarten zu erhalten. Die Nutzungsart der im südlichen Bereich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen wird als GE vorgesehen. Hiermit ergibt sich eine Abstufung von einem GI über ein GE zu dem südlich anschließenden WA. Im Falle des festgesetzten WA ist darüber hinaus in der sich darbietenden Nutzung von einem Mischgebiet/Gemengelage auszugehen. Dieser Umstand kann in Zukunft ein Planungserfordernis begründen für den südlich angrenzenden Bereich. Dies ist bei weiteren Planungen südlich des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Konfliktes der nun vorgesehenen Nutzungsart GE mit dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flurstück 1772/305, ist zu berücksichtigen, dass der planerische Wille der Stadt Freilassing in diesem Bereich die Sicherung und der Ausbau der gewerblichen und industriellen Nutzung ist. Es wird aktuell, damit gerechnet, dass auch die Fläche des Wohn- und Geschäftshaus zukünftig durch den angrenzenden Betrieb übernommen wird.

Entsprechende Bestrebungen sind bekannt. Eine nun andersartige Festsetzung als ein GE würde dem planerischen Willen und der möglichen Entwicklung zuwiderlaufen. Bei der Konfliktbeurteilung ist auch zu berücksichtigen, dass der Konflikt bereits jetzt besteht. Mit einer Verschlechterung der Lärmsituation für die Wohnnutzung ist nicht zu rechnen. Vielmehr wird durch die neu eingetragene Festsetzung der Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Verbesserung der Lärmsituation für die Wohnnutzung zu vermuten sein. Die Übertragung der abschließenden fachlichen Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation auf die Ebene der Baugenehmigung ist im vorliegenden städtebaulichen Gefüge und dem Bestand an abwechselnden und gemischten unterschiedlichen Nutzungen die sich nach vorherigen Untersuchungen und unter Beratung eines Fachbüros bietende Lösungsmöglichkeit. Auf der Ebene der ausgleichenden, übergeordneten Bebauungsplanung ist dies hier nicht möglich.

Da ein erheblicher Bedarf an nutzbaren und hochwertigen Gewerbeflächen in der Stadt Freilassing im Allgemeinen und in diesem Bereich für die

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Aufrechterhaltung des Wirtschaftsstandortes der bestehenden Betriebe im Speziellen besteht wird dem bereits bestehenden planerischen Konzept mit der Bereitstellung von gewerblichen Flächen in diesem Bereich eine hohe Wertigkeit eingeräumt. Auf die bestehenden Konfliktsituationen wird durch einzelne Anpassungen der Festsetzungen, wie der Abstufung der Nutzungsarten (GI-GE-WA) und der festgesetzten Notwendigkeit von schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen von Bauanträgen reagiert und eine Verbesserung der Lärmsituation erreicht.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 33 Naturschutz vom 24.04.2017

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

Stellungnahme:

Mit der 18. Änderung besteht grundsätzlich naturschutzfachliches Einverständnis, folgende Anregung möchten wir jedoch geben: In dem betroffenen Bereich gibt es derzeit etwas bestehendes Straßengrün. Im Plan sind sogar schon in der Legende die Zeichen für „zu erhaltende Bäume“ und „zu pflanzende Bäume“ enthalten, nur wurde leider im Plan das Planzeichen nicht verwendet und somit auch kein Baum festgesetzt. Wir empfehlen daher, den Bestand (oder wenigstens einen Teil davon) im Bereich der öffentlichen Straßen im Bebauungsplan tatsächlich mit aufzunehmen und im Sinne der zukunftsorientierten Planung und Entwicklung auch neue Gehölze festzulegen.

Abwägung:

Mit der 18. Änderungen besteht grundsätzlich naturschutzfachliches Einverständnis.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Es werden jedoch einzelne Anregungen für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes genannt.

Die Stadt Freilassing hat absichtlich den Straßenraum, wie dargestellt, gekennzeichnet, um für eine spätere Entwicklung unabhängiger handeln zu können.

Bei einer späteren Gestaltung des Straßenraumes kann auf die vorliegende Anregung eingegangen werden.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

8. Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 31 Planen, Bauen, Wohnen vom 24.04.2017

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

Stellungnahme:

Die Punkte 2 und 3 unserer Stellungnahme vom 12.12.2016 wurden bislang nicht berücksichtigt. Es wird daher grundsätzlich weiterhin auf die Punkt 2 und 3 dieser Stellungnahme verwiesen.

Zu tragenden Gesichtspunkten gewichtiger Regelungsänderungen wie hier Nutzungsart und -maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Nr. 2) soll die Begründung städtebauliche Zielaussagen treffen. Inhaltlich und formal soll die Begründung den Anforderungen des § 2a Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB entsprechen, sie muss also die (städtebaulichen) Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen darlegen. Im Rahmen der beabsichtigten Änderungen (z.B. Erhöhung GRZ und BMZ, Erhöhung Wandhöhe, grundstücks- und insbesondere auch betriebsübergreifende „Zusammenlegung“ von Baugrenzen) sind durchaus wesentliche städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Die im Vorentwurf noch enthaltene Regelung zur Anwendung der AF ist (wohl irrtümlich) gänzlich entfallen. Zur Vermeidung unzulässig verkürzter AF ist zwingend geboten, die erforderliche Regelung zur Anwendung der AF nach Art. 6 Abs. 5 BayBO zu belassen, jedoch konkret nicht Satz 1, sondern hier Satz 2, d.h. als Mindestanforderung im Industriegebiet eine Tiefe von 0,25 H, mind. 3 m.

In Anbetracht der großzügigen und grundstücksübergreifenden Baufenster wird aus baufachlicher Sicht eine Regelung zur Bauweise nach § 22 BauNVO für erforderlich gehalten. Auf die Problematik grundstücksübergreifender Baufenster wird ausdrücklich hingewiesen. Die Festsetzung von Baugrenzen sagt für sich genommen nichts darüber aus, ob ein Grenzanbau erlaubt oder geboten ist (vgl. Leitsatz BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016). Daher soll insbesondere geregelt werden, ob und wie die Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, insbesondere an den Betriebsgrundstücksgrenzen, errichtet werden dürfen oder müssen.

Abwägung:

Die Punkt 2 und 3 der Stellungnahme vom 12.12.2016 wurden in der Begründung berücksichtigt. Die einzeln genannten Punkte werden innerhalb der Begründung detaillierter als bisher behandelt.

Die angeregte Regelung zu den Abstandsflächen wird als Festsetzung im Bebauungsplan mit aufgeführt.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, um den erheblich unterschiedlichen betrieblichen Bedürfnisse der einzelnen Betriebe auch in Bezug auf die unterschiedlichen Betriebsabläufe und den daraus resultierenden baulichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Weder eine Festsetzung einer offenen Bauweise mit der Beschränkung von Gebäudelängen oder der geschlossenen Bauweise mit zwingender Grenzbebauung sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht das geeignete Mittel. Von der Festsetzung einer dann näher bestimmten abweichenden Bauweise wird ebenfalls abgesehen, da die bereits genannten unterschiedlichen baulichen Bedürfnisse und bestehenden heterogenen baulichen Anlagen nicht hinreichend sinnvoll auf eine Bauweise reduziert werden können. Auch um zukünftige Entwicklungen bei sich wandelnden Betriebsabläufen nicht zu verhindern wird von einer Festsetzung der Bauweise abgesehen.

Stellungnahme:

Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 12.12.2016 wurde nur zum Teil berücksichtigt, indem in der Begründung der Sachverhalt nun dargelegt ist mit der kurzen Feststellung, dass der bekannte Konflikt schon immer da war und nun einfach weitergeführt wird. Aus fachlicher Sicht wird im Sinne des Gebots der Konfliktbewältigung der Punkt erneut vorgebracht mit der

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Aufforderung zur notwendigen Neubewertung dieser städtebaulichen Konfliktsituation. Die bisherige Festsetzung „GI“ hat sich hier langjährig (über Jahrzehnte) als funktionslos erwiesen; ein bloßes Fortführen dürfte wohl auch künftig unwirksam sein und trägt somit nichts zur Problemlösung bzw. Konfliktbewältigung bei. Es gilt der Leitsatz, dass funktionslose Festsetzungen i.d.R. unzulässig sind.

Abwägung:

Auf Punkt 4 wurde in der vorliegenden Begründung eingegangen. Die Begründung wird noch detaillierter ausgeführt.

Stellungnahme:

Punkt 5 unserer Stellungnahme vom 12.12.2016 5 blieb leider unberücksichtigt und wird daher erneut vorgebracht. Weder im Entwurf noch in der Begründung ist dieser Abwägungsbelang gewürdigt. Ebenso wie in Pkt. 4 wäre es sinnvoll, die bestehende städtebauliche Situation neu zu bewerten und die zulässigen Nutzungen in verträglicher Weise künftig zu gliedern.

Abwägung:

In der vorliegenden Begründung wurden zu Punkt 5 entsprechende Aussagen getätigt.

Die Begründung wird jedoch auch hier nochmals detaillierter formuliert. Die durch die Stellungnahme angeregte verträglichere Gliederung wird durch eine nun vorgesehene Abstufung der Nutzungsarten (GI-GE-WA) erreicht. Die sich südlich des Geltungsbereiches als WA festgesetzten Flächen sind in der real vorliegenden Nutzung einem Mischgebiet bzw. einer Gemengelage gleich. Ggf. entsteht hier zukünftig ein Planungserfordernis die Festsetzungen der bestehenden Nutzungen anzupassen und die Abstufung der Nutzungsarten zukünftig fortzuführen (GI-GE-MI). Ferner wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Immissionsschutzes AB 321 vom 24.04.2017 verwiesen. Bezüglich des Immissionsschutzes wird auf die Aussage des Immissionsschutzes AB 321 vom 12.12.2016 bzw. 24.04.2017 verwiesen.

Stellungnahme:

Punkt 6 unserer Stellungnahme vom 12.12.2016 blieb weitgehend unberücksichtigt und wird erneut vorgebracht. Die im Vorentwurf noch enthaltene Straßenraumgestaltung ist nun entfallen.

Auf der Flurnummer 1772/306 wurde nun eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ neu in die Planzeichnung aufgenommen (Planzeichen Nr. 6.3 der PlanZV). Als Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist auch hier eine Straßenbegrenzungslinie festzusetzen. Wir empfehlen jedoch zu prüfen, ob eine künftige öffentliche

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Widmung dieser Fläche tatsächlich Planungsziel ist. In der Begründung ist hierzu keine Aussage getroffen.

Bei der Nachverdichtung des Bestands oder baulichen Ergänzungen sind zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Betriebe und Anlieger ein wesentlicher Aspekt der Abwägung und sollte daher auch inhaltlich in der Begründung dargelegt werden.

Das Industriegebiet besitzt einen Gleisanschluss. Dieser Standortvorteil sollte in der Planung ent-sprechend gewürdigt werden.

Auf das Schreiben des LRA vom 29.03.17 zur Sicherstellung des Brandschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird hingewiesen.

Abwägung:

Die entfallende Straßenraumgestaltung geht auf die Notwendigkeit einer flexiblen Straßenraumgestaltung zurück, um auf die sich in diesem Bereich entwickelnden baulichen Nutzungen und entsprechenden verkehrlichen Bedingungen fortfolgend reagieren zu können. Durch die großzügige Regelung ist es möglich, künftige Straßenraumgestaltung ohne regelmäßige Änderung des Bebauungsplans durchführen zu können.

Von einer Festsetzung einer Parkplatzfläche auf dem Flurstück 1772/306 wird Abstand genommen, da die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes in diesem Bereich kein Planungsziel ist.

Bezüglich den Nachverdichtungen des Bestandes geht es in erster Linie hier um Ergänzung weiterer Produktionsstätten. Der vorliegende Straßenraum ist großzügig gegliedert und entspricht den Vorschriften einer Erschließungsstraße im Industriegebiet. Mit deutlich weiteren und vermehrten Verkehr ist durch zugelassene Maßnahmen und Projekte im Geltungsbereich nicht zu rechnen.

Das Industriegebiet „Klebing II“ im Änderungsbereich hat ein Durchgangsgleis, jedoch keinen eigenen Gleisanschluss. Eine entsprechende Würdigung entfällt deshalb.

Der Hinweis auf das Schreiben des LRA vom 29.03.17 zur Sicherstellung des Brandschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die öffentlichen Verkehrsflächen auch in Kurvenbereichen ausreichend dimensioniert für Feuerwehrfahrzeuge sind. Die öffentlichen Verkehrsflächen halten ausreichende Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereit. Eine entsprechende Festsetzung solcher Flächen auf den privaten Flächen sind bei dem vorliegenden Bestand nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich. Auch eine Reaktion auf die teilweise übertiefen Grundstücke ist bei dem vorliegenden Bestand nicht möglich. Hinsichtlich der Wahrung des Brandschutzes wird auf das Genehmigungsverfahren verwiesen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Stellungnahme:

Punkt 7 unserer Stellungnahme vom 12.12.2016 5 blieb leider unberücksichtigt und wird erneut vorgebracht. Es ist zweckmäßig, wenn bereits an der Bezeichnung des Bebauungsplans erkennbar wäre, dass es sich formal um einen neuen Bebauungsplan handelt, der den alten mit sämtlichen Änderungen innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs verdrängt.

Abwägung:

Es handelt sich hier nur um eine geringfügige Änderung des Planungsgebiets. Der räumliche Geltungsbereich wird nur optimiert und nicht ersetzt. Dies wurde bereits in der Begründung abgehandelt. Eine Neuerstellung dieses Bebauungsplanes ist deswegen nicht erforderlich und kann im Rahmen einer Änderung gewürdigt werden. Auswirkungen, Änderungen, etc. in Bezug auf die städte- und baurechtlichen Auswirkungen wurden in der vorläufigen Begründung bezüglich Altfassungen der Baunutzungsverordnung geprüft und gewürdigt. Dieser Punkt wird jedoch in der Begründung noch detaillierter dargestellt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

9. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 20.04.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.03.2017 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die oben genannte 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“ seitens des Bergamtes Südbayern keine Einwände bestehen. Bergbauliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bergbauliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

10. Stadtwerke Freilassing vom 22.03.2017

Stellungnahme:

Keine Äußerung

Abwägung:

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Der vorliegende Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“ mit der Begründung in der Fassung vom 15.01.2018 (**siehe Anlagen 2 und 3 zu TOP 5**) wurde auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Herr Schmiz stellt den geänderten Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“ in der Fassung vom 15.01.2018 vor.

- Art der baulichen Nutzung: Es wird Industriegebiet und Gewerbegebiet vorgesehen. In Richtung Süden zum angrenzenden, festgesetzten WA wird das GE als Abstufung vorgesehen.
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8, BMZ 10, Wandhöhe 16m.
- Vor der Auslegung ist noch zu Prüfen ob ein Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen bzw. spezieller Sortimente im Einzelhandel und Vergnügungsstätten rechtlich möglich ist. Sofern dies möglich ist werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob von dem Ausschluss dann auch Gastronomiebetriebe betroffen wären.

Herr Schmiz erklärt, dass ein Gastronomiebetrieb nicht als Vergnügungsstätte bzw. Einzelhandel zählt und deshalb von einem eventuellen Ausschluss dieser beiden Zweige nicht betroffen sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“ in der Fassung vom 15.01.2018 zu billigen. Sofern rechtlich eine Aufnahme eines Vergnügungsstätten und Einzelhandelsausschlusses möglich ist, wird der Entwurf in der Fassung vom 15.01.2017 hierum ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.01.2018 (**siehe Anlage 2 zu TOP 5**) wurde auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf nach einer Änderung oder Ergänzung nach dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 oder 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen bzw. sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

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

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.01.2018 (ggf. inkl. weiterer Festsetzung) **(siehe Anlage 2 zu Top 5)**
- Begründung in der Fassung vom 15.01.2018 (ggf. inkl. weiterer Festsetzung) **(siehe Anlage 3 zu TOP 5)**
- Vorprüfung des Einzelfalles in der Fassung vom 19.10.2017 **(siehe Anlage 4 zu TOP 5)**
- Schalltechnische Stellungnahme vom 27.11.2017 **(siehe Anlage 5 zu TOP 5)**
- Festsetzungsvorschlag zum Immissionsschutz vom 11.12.2017 **(siehe Anlage 6 zu TOP 5)**

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“ auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in der Fassung vom 15.01.2018 (ggf. inkl. weiterer Festsetzung) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. **Bauantrag der Kiefel Verwaltungs GmbH & Co. Hochfrequenz KG zum Neubau der Montagehallen I 14 und I 15 auf den Grundstücken FlNr. 1772/321 und 1772/328, Industriestr. 21**

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

Die Firma Kiefel Verwaltungs GmbH & Co. Hochfrequenz KG beabsichtigt auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1772/321 und 1772/328, Industriestr. 21, den Neubau von zwei Montagehallen. Hierzu ist der Abbruch des westlichen Anbaues des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1772/321, Industriestr. 21, notwendig.

Die Montagehallen sind im nördlichen Anschluss an die vor kurzem errichtete Verpackungshalle geplant. Die Außenmaße des Neubaus betragen 43 m x 60,44 m

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

mit einer seitlichen Wandhöhe von 12,17 m. Im Norden befindet sich ein insgesamt 17,25 m langer und 3,0 m tiefer Anbau für ein Treppenhaus und einen Trafo-Container.

Laut Grundrissplan erhält die Montagehalle I 14 eine Größe von 891,25 m² und die Montagehalle I 15 912,94 m²; daneben entstehen im südlichen Bereich eine Verladehalle mit 699,14 m² und WC-Anlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das zur Bebauung beabsichtigte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Klebing II. Das geplante Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Grundflächenzahl, die Gebäudehöhe und die Baugrenzen, nicht ein.

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat jedoch am 24.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan, der die Fa. Kiefel und auch weitere Unternehmen in diesem Bereich in ihrer gewünschten baulichen Entwicklung einschränkt, zu ändern. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der heutigen Sitzung einen geänderten Bebauungsplanentwurf gebilligt und eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Vorhaben entspricht dem gebilligten Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes.

Gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits während der Planaufstellung zulässig, wenn

- 1. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,*
- 2. Anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,*
- 3. Der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und*
- 4. Die Erschließung gesichert ist.*

An einer gesicherten Erschließung bestehen keine Zweifel.

Eine Erklärung des Bauherrn über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 33 liegt den Unterlagen bei.

Somit ist das Vorhaben zulässig, sofern die erforderliche erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt worden ist und angenommen werden kann, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob dann das Löwenplay geschlossen wird.

Herr Drechsler antwortet, dass damit aufgrund des Eigentümerwechsels mittelfristig zu rechnen sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Kiefel Verwaltungs GmbH & Co.Hochfrequenz KG vom 01.12.2017 zum Neubau der Montagehallen I 14 und I 15 auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1772/321 und 1772/328, Industriestr. 21, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern die erforderliche erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt worden ist und angenommen werden kann, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. **Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung von sonstigen öffentlichen Straßen; Eigentümerweg zur Erschließung des AWO-Zentrum;**

Die in der Stadt Freilassing, Landkreis Berchtesgadener Land, Regierungsbezirk Oberbayern, neu zu errichtende Verkehrsfläche, Flst.Nr. 270/9 der Gemarkung Freilassing wird gemäß Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG als Eigentümerweg Nr. 26 gewidmet.

Die im beiliegenden Lageplan (**Anlage 1 zu TOP 3**) gekennzeichnete Fläche soll als Zufahrt zu dem Grundstück Flst.Nr. 270/3 dienen. Die zu widmende Fläche beginnt an der Nordgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 270/3 (km 0,000) und endet an der Einmündung Münchener Straße (km 0.002).

Das Grundstück Flst.Nr. 270/9 ist im Bebauungsplan „AWO Zentrum“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Widmung obliegt den Gemeinden als Straßenbaubehörde lt. Art. 6 Abs. 2 BayStrWG und setzt voraus, dass der Eigentümer der Widmung zugestimmt hat lt. Art. 6 Abs. 3 BayStrWG, die schriftliche Widmungszustimmung (**Anlage 2 zu TOP 3**) liegt der Stadt Freilassing seit 18.12.2017 vor.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Beschluss:

Die Flurnummer 270/9 der Gemarkung Freilassing wird gemäß Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG zum Eigentümerweg gewidmet.

Bezeichnung:	Eigentümerweg Nr. 26
Anfangspunkt:	Nordgrenze der Flst.Nr. 270/3
Endpunkt:	Einmündung Münchener Straße
Länge:	0,002 km
Straßenbaulast:	auf gesamter Länge – Industriegrund Max Aicher GmbH & Co.KG
Widmungsbeschränkung:	keine

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "AWO-Zentrum" für den Bereich zwischen Münchener Straße und Schillerstraße;**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**
 - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

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

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

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

In der Stadtratssitzung vom 30.05.2016 erfolgte die Billigung des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 11.05.2016. Der Stadtrat beauftragte in

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

der Sitzung vom 30.05.2016 die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen **(siehe Anlage 1 zu TOP 4)**.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ in der Fassung vom 11.05.2016 und die Begründung in der Fassung vom 11.05.2016 sowie einem schalltechnischen Gutachten in der Fassung vom 30.05.2016 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 08.06.2016 bis einschließlich Freitag, den 08.07.2016 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung überarbeitet und erhielt die Fassung 03.11.2016.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde zunächst ausgesetzt. In der Fraktionssprechersitzung am 10.03.2017 **(siehe Anlage 3 zu TOP 4)** wurde beschlossen diese erst durchzuführen, wenn die verkehrliche Erschließung der drei zusammenhängenden Bebauungsplanverfahren „AWO-Zentrum“, „Sonnenfeld am Naglerwald“ und „Wohnpark Sonnenfeld“ im Rahmen eines Verkehrsgutachtens beurteilt wurde. Abhängig vom Ergebnis des Verkehrsgutachtens sollten die Verfahren weitergeführt bzw. dem Stadtrat geänderte Pläne zur Beschlussfassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden. Mit der Erstellung

des Verkehrsgutachtens wurde die Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr mbH (PSLV) beauftragt.

Nach Erarbeitung des Verkehrsgutachtens erfolgte eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigte in der Sitzung vom 18.09.2017 den Entwurf in der Fassung vom 07.09.2017. In derselben Sitzung beauftragte der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Verwaltung die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen **(siehe Anlage 4 zu TOP 4)**.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2017 mit Begründung in der Fassung vom 07.09.2017 und Umweltbericht in der Fassung vom 03.11.2016 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 25.10.2017 bis einschließlich Montag, den 27.11.2017 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden bereits im Rahmen der Stadtratssitzung am 14.11.2016 abgewogen (**siehe Anlage 4 zu TOP 4**) und sind Teil der Abwägung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO Zentrum“ für den Bereich zwischen Münchener Straße und Schillerstraße.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 25.10.2017 bis Montag, den 27.11.2017 ging eine Stellungnahme ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren.

Nachfolgend wird diese Stellungnahme aufgelistet und Abwägungsvorschläge hierzu aufgestellt:

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 08.11.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Grundzüge der Grünordnung, angemessene Eingrünung,

Freiflächengestaltungsplan

Ein modernes, attraktives Seniorenwohnheim bedarf qualifizierter Außenanlagen.

Die bisherigen Aussagen des Bebauungsplans zur Grünordnung sind aus Sicht des Bund Naturschutz nicht ausreichend. Die Grundzüge der Grünordnung sind nicht zu erkennen. Die Darstellung eines Grünkonzeptes wäre aufgrund der besonderen Bedeutung der Außenanlagen für eine Seniorenanlage jedoch erforderlich. Laut

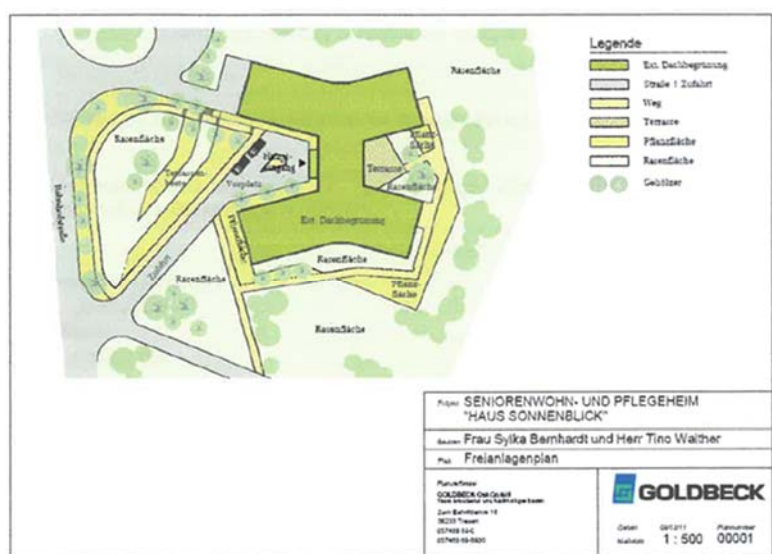
NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Begründung zum Bebauungsplan sind unterirdischen Leistungstrassen noch nicht lagemäßig fixiert. Es ist unverständlich, dass die Stadt Freilassing unterirdischen Leistungstrassen mehr Gewicht beimisst als der Gestaltung der Außenanlagen des Seniorenwohnheims. Die Leitungstrassen sollten sich nach der gewünschten Grünordnung richten und nicht umgekehrt (vgl. Begründung 5.0).

Zur Klärung des Grünkonzeptes sollte dem Bebauungsplan ein Freianlagenplan beigefügt werden.

Beispiel eines Freiflächenplans:



Eine Eingrünung des massiven, zum Teil 5-geschossigen, also über 15 m hohen Baukörpers sollte allein schon aus klimatischen Gründen angemessen erfolgen. Die Planung sieht lediglich 6 Bäumen 1. oder 2. Ordnung vor. Somit sind nur 6 Bäume festgesetzt, die größer als 10 m werden. Hinweis: Bei Bäumen 3. Ordnung handelt es sich zumeist um Großsträucher. Um eine angemessene Eingrünung des Gebäudes sicherzustellen und eine Überhitzung im Sommer zu vermeiden, sollten ausschließlich Bäume 1. oder 2. Ordnung festgesetzt werden.

Die Stadt Freilassing hat die Möglichkeit auf die Qualität der Außenanlagen Einfluss zu nehmen durch die Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplan. Rechtliche Grundlagen des Freiflächengestaltungsplans sind der Artikel 5 BayBO, §7 Abs. 2 und 3 der BauVorIV sowie übergeordnete Planungen wie Grünordnungsplan, Bebauungsplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan. Außerdem ergeben sich rechtliche Grundlagen aus dem BayNatSchG und Bauaufsichtlichen Verfahrensverordnung (BayVerfV).

In einem Freiflächengestaltungsplan können u. A. festgelegt werden:

- Belagsarten der befestigten Flächen
- bestehende und neu zu pflanzende Gehölze (mit Angaben zu Art, Pflanzengröße und Qualität, Pflanzverband und Abstand)
- Standort der Fahrradstellplätze, Standort der Müllcontainer u. ä.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

- Feuerwehruzufahrten
- Terrassen, Dachterrassen, Standort für Sportgeräte u.ä.

Der Bund Naturschutz regt daher an, vom Bauträger eines Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags zu fordern.

Abwägung:

Dem bis zum Satzungsbeschluss zu vereinbarenden Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Freilassing und dem Vorhabenträger geschlossen wird, wird ein Freiflächengestaltungsplan für den gesamten Geltungsbereich beigelegt. Dieser Plan enthält die bisher zwischen der Stadt Freilassing und dem Vorhabenträger abgestimmten Gestaltungsabsichten bezüglich der Freianlagen. Damit wird das Grünkonzept und die Gestaltung der Außenanlagen konkret zwischen der Stadt Freilassing und dem Vorhabenträger vereinbart und die gewünschte Gestaltung der Freiflächen sichergestellt. Änderungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2017 um Stellungnahme bis zum 06.11.2017 gebeten:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Oberbayern z. Hd. Des Regionsbeauftragten Region 18
- Bayernwerk AG
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Bereich Landwirtschaft
- Landratsamt Berchtesgadener Land
 - Fachbereich 31 –z.Hd. Frau Haupt
 - Fachbereich 32 Umwelt

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

- Fachbereich 33 Naturschutz
- Fachbereich 23 Verkehrswesen
- Fachbereich 43 Gesundheit
- Brandschutzdienststelle Kreisbrandrat Josef Kaltner
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Freiwillige Feuerwehr Freilassing
- BBV Ortsverband Freilassing
- Gemeinde Saaldorf-Surheim
- Gemeinde Ainring
- PI Bad Reichenhall Verkehrspolizei
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Stadtwerke Freilassing

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

1. Regierung von Oberbayern vom 04.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 10.06.2016 zum geplanten Ersatzneubau eines Seniorenzentrums der AWO im Sonnenfeld an der Münchener Straße Stellung genommen.

In unserer Stellungnahme haben wir festgestellt, dass die Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sei, um den Belangen von Natur und Landschaft, im Hinblick auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung des geplanten Neubaus in das Ortsbild (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostbayern (RP 18) B II 3.1 Z), gerecht zu werden.

Darüber hinaus seien die Ergebnisse des im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten schalltechnischen Gutachtens mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären, um sicherzustellen, dass den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr.7) ausreichend Rechnung getragen wird.

Die zuständigen Fachbehörden waren am Verfahren beteiligt. Die Planunterlagen wurden daraufhin überarbeitet. U. a. wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, die Nutzung des Baugebiets konkretisiert sowie die Begründung überarbeitet und ein Umweltbericht erstellt.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "AWO-Zentrum", in der geänderten Fassung vom 07.09.2017, den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Wir bitten den genannten raumordnerischen Belangen auch bei den weiteren Planungsvorschriften, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.

Abwägung:

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

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Josef Kaltner Kreisbrandrat vom 30.09.2017

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Information: Bei der Detailplanung soll die Brandschutzdienststelle frühzeitig beteiligt werden.

Stichpunkte:

- Richtlinie Fläche für die Feuerwehr
- Rauchabschnitte
- 2. Angriffsweg über Außenangriff, Drehleiter

Hinweis zum BP:

Die Bepflanzung soll so festgesetzt werden, dass im Süden und Osten eine Feuerwehrezufahrt (>50 m von der öffentlichen Straße) möglich ist.

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Beachtung bei der Objekt- und Freianlagenplanung weitergeleitet. Der Vorhabenträger wird aufgefordert, die Kreisbrandinspektion, Fachbereich vorbeugender Brandschutz, frühzeitig zu beteiligen und die Planung abzustimmen, insbesondere bezüglich des Angriffsweges über Außenangriff.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Ansonsten wird auf das Prüfungsergebnis zur Stellungnahme vom 11.06.2016 verwiesen: Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr unter Berücksichtigung der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ sind im Rahmen der Nachweiserstellung zum vorbeugenden Brandschutz (Objektplanung) nachzuweisen, eine Verankerung im Bebauungsplan wird nicht als erforderlich gesehen.

Die Festsetzungen zu Pflanzungen unter Punkt 14 und 15 sind örtlich nicht bestimmt, die Möglichkeit einer Feuerwehrezufahrt im Süden und Osten wird durch in der Planzeichnung dargestellte Bäume/Pflanzungen nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Polizeiinspektion Bad Reichenhall vom 04.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Polizei hat in erster Linie die Aufgabe, das Projekt nach verkehrssicherheitsrelevanten Gesichtspunkten zu bewerten. Bereits im Vorfeld hat sich die Polizei, in Absprache mit dem LRA BGL und PI Freilassing, für eine alleinige

Zufahrt zum AWO-Zentrum über die Schillerstr., als favorisierte Lösung ausgesprochen. Die jetzigen Planungen "rechts rein, rechts raus" für Besucher über die Münchener Str. und die Zufahrt, für Betriebsdienste, über die Schillerstraße, werden hier dennoch, bei entsprechender Gestaltung/Beschilderung, als verkehrssicher und verhältnismäßig bewertet. Auch um die Münchener Str. nicht weiter zu belasten, stimmt die Polizei mit den Planungen über die Zufahrt "Wohnpark" über die Augustinerstraße überein und favorisiert daher die Variante 3. Im Zusammenhang mit der Zufahrt zum "Wohnpark Sonnenfeld" (Tiefgarage) wird auf Folgendes hingewiesen:

Durch die Zufahrt über die Schillerstraße wird auch ein vermehrter Verkehr über die durch Verkehrszeichen (Anliegerstraße) gesperrte Verbindung Rupertusstraße - Sonnenfeld erwartet. Diese Verbindung wird regelmäßig verbotswidrig genutzt und führt zur Beschwerden der Anwohner. Aus hiesiger Sicht muss, auch nach

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Rücksprache mit der PI Freilassing, durch die Stadt eine bauliche Schließung der Verbindung geprüft werden. Die Polizei kann, unter Berücksichtigung der gesamtpolizeilichen Aufgabenstellung, mit ihren stichpunktartigen Kontrollen für keine nachhaltige Lösung zu sorgen.

Abwägung:

In der Stellungnahme wird die vorgesehene Erschließung des AWO-Zentrums als "verkehrssicher und verhältnismäßig" bewertet. Der Wohnpark Aicher ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans "AWO-Zentrum", die Aussagen hierzu können nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „AWO-Zentrum“ gewürdigt werden. Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:
Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Bayernwerk AG vom 12.10.2017

Stellungnahme:

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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Neubaus "AWO-Zentrum" sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Beachtung bei der Objekt- und Freianlagenplanung weitergeleitet.

Die Hinweise zur Ausführung von Leitungsbauarbeiten wurden bereits in der Planfassung vom 07.09.2017 unter den textlichen Hinweisen aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein; Bereich
Landwirtschaft vom 12.10.2017**

Stellungnahme:

Keine Einwände

Abwägung:

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

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

6. Gemeinde Saaldorf-Surheim vom 27.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
herzlichen Dank für die Beteiligung am Verfahren zum vorhabenbezogener
Bebauungsplan "AWO Zentrum". Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung
vom 10.10.2017 festgestellt, dass Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim nicht
betroffen sind. Es wurden deshalb keine Anregungen, Hinweise oder
Einwendungen vorgebracht.

Abwägung:

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

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 09.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Prüfung und
Abwägung zur Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung
von Oberbayern, Sachgebiet 24.1). Einwände werden nicht vorgebracht.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

8. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing vom 25.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anmerkung: Flurstück 268/20 liegt außerhalb der Geltungsbereichs. (vgl. Anhang)

Ansonsten keine Bedenken und Anregungen.

Abwägung:

Das Flurstück 268/20 liegt - wie in der Stellungnahme dargestellt - nicht im Geltungsbereich.

In der Planzeichnung ist die Flurstücksbezeichnung zu verschieben, um eine eindeutige Darstellung zu gewährleisten. Die Begründung ist unter Punkt 1.1, 2.1, 3.2 und 4.1 entsprechend anzupassen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

9. Staatliches Bauamt Traunstein vom 19.10.2017

Stellungnahme:

Das Staatl. Bauamt Traunstein verweist auf die Stellungnahme vom 14.06.2016.

Nachrichtlich wird die Stellungnahme vom 14.06.2016 folgend aufgeführt:

Die geplante Zufahrt über die Münchner Straße wird vom Staatlichen Bauamt Traunstein als problematisch gesehen. Auf Grund des zukünftigen sehr gehäuften Zu- und Abfahrens über den vorhandenen Geh- und Radweg sowie im Nahbereich der Lichtsignalanlage – problematisches Linkseinbiegen und Linksabbiegen – wird u.E. die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an dieser Stelle stark beeinträchtigt.

Daher sollten u.E. die Erschließung des AWO Zentrums ausschließlich über die Schillerstraße erfolgen. Dadurch wäre zum einen die verkehrssichere Erschließung über die vorhandene Lichtsignalanlage gewährleistet und zum anderen könnte die Liegenschaft sinnvoll und begreifbar beschildert werden.

Sofern trotz unserer Bedenken an einer Einmündung in die Münchner Str. festgehalten wird, sind folgende Auflagen einzuhalten:

- Im Bereich der im Lageplan grün (Straße) und rot (G+R) eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
- Die Verkehrspolizei und die Untere Verkehrsbehörde sind am Verfahren zu beteiligten bzw. um Stellungnahme zur geplanten Zufahrt zu bitten. Im Bereich der Zufahrt ist ein Stauraum von 5,0 m Tiefe – gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn – von der Einfriedung auszusparen.

Abwägung:

Auf das Prüfergebnis zur Stellungnahme vom 14.06.2016 wird verwiesen:

Die in der Stellungnahme – bei Beibehaltung der Einmündung von der Münchener Straße aus – dargestellten Auflagen werden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

Der Abstand der Fläche für Stellplätze vom Fahrbahnrand wird mit 6,0m in der Planzeichnung vermaßt und somit als Mindestabstand festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen wird aufgenommen:

- *Im Bereich der Ein- und Ausfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe – gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn – von Einfriedungen auszusparen.*

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

- *Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen entlang der im Norden an die öffentlichen Verkehrsflächen der Münchener Straße anschließenden Grundstücksgrenze eine Höhe von 80 cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten, ebenso dürfen in diesem Bereich keine Bauten oder Stellplätze errichtet werden und keine Gegenstände gelagert werden, die die Höhe von 80 cm überschreiten*
- *Für die Ausfahrt auf die Münchener Straße vom Parkplatz (festgesetzte Fläche für Stellplätze) an der Münchener Straße ist ein Verkehrszeichen 211 (Rechts abbiegen) vorzusehen und vorzuhalten.*

Die Festsetzungen wurden in der Fassung vom 07.09.2017 aufgenommen. Zur Bewertung der Erschließungssituation über ein unabhängiges Gutachten wurde durch die Stadt Freilassing ein Fachplanungsbüro für Verkehrsplanung beauftragt. In dem Verkehrsgutachten der Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr vom 04.09.2017 wird dargestellt, dass die Münchener Straße ausreichend leistungsfähig ist, um die prognostizierte Verkehrszunahme durch das Vorhaben AWO-Zentrum aufzunehmen. Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit empfiehlt das Gutachten eine Aufteilung der Zufahrten zum AWO-Zentrum auf die Schillerstraße und Münchener Straße, weiterhin die Ausfahrt auf die Münchener Straße nur im Rechtsfahrtsinn in östliche Richtung. Die Zufahrt von der Münchener Straße aus soll nur aus westlicher Richtung im Rechtsfahrtsinn erfolgen, das Linksabbiegen aus östlicher Richtung wird kritisch beurteilt. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden in der Planfassung vom 07.09.2017 berücksichtigt. Auf Grundlage des Gutachtens sind die geäußerten Bedenken des Staatlichen Bauamtes als gewürdigt zu werten.

Der Bebauungsplan enthält bereits in der Fassung vom 07.09.2017 die durch das Staatliche Bauamt Traunstein in der Stellungnahme vom 14.06.2017 vorgeschlagenen Festsetzungen zur Optimierung der Verkehrssicherheit an der Münchener Straße. Aufgrund der Bewertung durch das Verkehrsgutachten sind keine weiteren Festsetzungen oder Änderungen erforderlich.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

10. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 20.10.2017

Stellungnahme:

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

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "AWO Zentrum" der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-
4622-BGL Frl.-10031/2016 vom 07.07.2016 im Rahmen der bisherigen
Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahmen wurden
von der Stadt Freilassing im Wesentlichen sowohl textlichen als auch im
planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 07.09.2017 ergänzt.
Zusätzliche wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar.
Unsere frühere Stellungnahme gilt auch weiterhin.

Zusätzlicher Hinweis: In den Unterlagen ist u.a. zu lesen: "Bei Neuanlage sind
Stellplätze in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen."

Die Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht
grundsätzlich zu befürworten, hängt jedoch u.a. vom Verschmutzungsgrad des
Niederschlagswassers ab und bedarf daher einer vorhergehenden Prüfung
entsprechend den einschlägigen Regelwerken.

Abwägung:

Der Hinweis zu den Stellplätzen mit wasserdurchlässiger Befestigung wird dem
Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

11. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG vom 02.11.2017

Stellungnahme:

Gegen das oben genannte Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Einwände

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Abwägung:

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

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

12. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 vom 28.11.2017

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

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere letzte Stellungnahme, in der wir bereits auf die unzulässige Nicht-Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen hingewiesen haben.

Auch im vorgelegten Entwurf ist zu erkennen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wohl nicht eingehalten werden (s. Anlage mit Roteinträgen). Der Bebauungsplan lässt zu, dass sich

die Abstandsflächentiefen des geplanten Baukörpers zum Teil auf Fremdgrundstücke außerhalb des Vorhabenbereichs erstrecken können (orange markiert). Davon betroffene Grundstücke sind die Flurnummern 264 und 908 östlich des Vorhabens sowie 268/10 und 270/8 westlich bzw. nördlich des Vorhabens. Eine gemäß § 9 Abs. 1 BauGB erforderliche städtebauliche Rechtfertigung für eine Verkürzung bzw. Unterschreitung der Abstandsflächen ist nicht dargelegt und dürfte auch nicht erbracht werden können. Wir weisen explizit darauf hin, dass Abstandsflächen nachbarschützend sind. Wir regen daher an, die Projektplanung hinsichtlich der Abstandsflächen konkret und detailliert zu überprüfen und die beabsichtigte Festsetzung Nr. 26 zu den Abstandsflächen durch eine entsprechende Formulierung zu ersetzen, dass die Regelungen des Art. 6

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen anzuwenden ist (Hinweis: Die Regelung des Art. 6 Abs. 6 BayBO ist auch hier anwendbar).

Abwägung:

Die Abstandsflächentiefen gemäß vorliegender Planung des Vorhabenträgers werden sich bei Annahme der Regelung des Art. 6 BayBO nicht auf die Flurnummern 264, 908 und 268/10 erstrecken. Um einen Regelungskonflikt zu verhindern bzw. zur Vermeidung von Fehlannahmen bezüglich der Abstandsflächen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und entsprechende Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet. Eine entsprechende Festsetzung zu den Abstandsflächen wird aufgenommen.

Um eine eindeutige Regelung zu gewährleisten wird zudem die festgelegte Geländeoberfläche = unterer Bezugspunkt der Wandhöhe H an den Gebäudeecken mit Planzeichen und Höhenangabe üNN festgesetzt. Der obere Wandabschluss wird weiterhin mit einer Maximalhöhe üNN festgesetzt. Die Höhenangabe wird auch im Schnitt ergänzt. Die Höhenangabe für die Wandhöhe als Maximalhöhe (oberer Abschluss der Wand) wird um 10 cm reduziert.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

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

Stellungnahme:

Aus ortsplanerischer Sicht ist das fehlende städtebauliche Gesamtkonzept für den Bereich zwischen Münchener Straße, Schillerstraße und östlicher Wohnanlage einzuwenden. Hier besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß den Festsetzungen ist eine GFZ von größer 1,2 möglich. Dies bedeutet eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen GFZ und muss gesondert begründet werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht dem Regelwerk des § 9 bzw. der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung unterworfen ist (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) ist § 17 BauNVO ein Orientierungswert. Unseres Erachtens genügt die vorliegende Begründung nicht aus.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Da die Geländehöhe wohl nicht überall 422,9 m üNN beträgt, sollte die Geländehöhe an verschiedenen Punkten angegeben werden (auch im Hinblick auf die Berechnung der Abstandsflächen). Wir weisen darauf hin, dass keine bauordnungsrechtlichen bzw. gestalterischen Festsetzungen getroffen werden.

Im Bebauungsplan sollte auf mögliche Bombenfunde hingewiesen werden.

Abwägung:

Die Hinweise bezüglich des Gesamtkonzepts werden zur Kenntnis genommen. Dem Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im zusammenhängenden Bereich des nördlichen Sonnenfeldes mit der Aufstellung mehrerer Bauleitpläne – insbesondere mit der das gesamte nördliche Sonnenfeld umfassenden 31. Änderung des Flächennutzungsplanes - Rechnung getragen.

Die GFZ-Überschreitung wurde bereits in der Planfassung vom 07.09.2017 ausführlich und ausreichend begründet.

Um eine eindeutige Regelung bezüglich der Höhenlage des Geländes zu gewährleisten wird die festgelegte Geländeoberfläche = unterer Bezugspunkt der Wandhöhe H an den Gebäudeecken mit Planzeichen und Höhenangabe üNN festgesetzt. Eine identische Höhenlage des Wandfußes an allen Gebäudefassaden ist aufgrund der erforderlichen Barrierefreiheit des Gebäudes sowie aller Zu- und Ausgänge zwingend erforderlich. Die Höhe wird mit 422,90m üNN festgesetzt, dies entspricht der mittleren Höhenlage der Schillerstraße an der Grundstücksgrenze. Für den unteren Bezugspunkt der Wandhöhe (festgelegte Geländeoberfläche) wird ein

Planzeichen mit Höhenangabe üNN festgesetzt. Die Höhenangabe wird auch im Schnitt ergänzt.

Der Vorhabenträger ist bereits über das Verdachtsgebiet Kampfmittel informiert. Ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Beschluss:

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

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

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

13. Landratsamt Berchtesgadener Land, Arbeitsbereich 321 vom 28.11.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

Stellungnahme:

Für das bestehende Seniorenzentrum der AWO an der Reichenhaller Straße soll ein Ersatzneubau an der Münchener Straße verwirklicht werden. Daher soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „AWO-Zentrum“ aufgestellt werden. Es wird nun der aktuelle Stand vorgelegt. In Ergänzung zur letztmaligen Stellungnahme ist folgendes mitzuteilen: Die letztmalig mitgeteilten Belange des Immissionsschutzes (hier: Lärmschutz) wurden im Rahmen der ergänzten bzw. überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Stand 28.10.2016) des IB Hooock Farny Ingenieure (Projekt-Nr.: FRS-3644-01) offenbar berücksichtigt. Die ausgearbeiteten Vorschläge für die Satzung und Begründung sowie der Plandarstellung wurden dann auch größtenteils in die Bebauungsplanunterlagen samt Umweltbericht eingearbeitet.

Grundlegende Einwände gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ bestehen daher aus fachtechnischer Sicht nicht.

Es ist jedoch auf folgendes hinzuweisen:

- Zwischenzeitlich sind die aktuellen Verkehrsdaten aus dem Jahr 2015 im Verkehrsmengenatlas Bayern veröffentlicht. Für den in der schalltechnischen Untersuchung genannten relevanten Straßenabschnitt der St2104 (Wasserburger Str.) ergibt sich nach überschlägiger Berechnung unter Zugrundelegung der aktuellen Verkehrsdaten aus dem Jahr 2015 ohne Kreuzungszuschlag ein Lm,E von rd. 63 dB(A) tags bzw. rd. 56 dB(A) nachts. Vor diesem Hintergrund wurden auch die Emissionsdaten unter Ziff. 4.1 auf Seite 11 der Untersuchung (Lm,E von 60,1 dB(A) tags bzw. 52,5 dB(A) nachts) detaillierter überprüft und dabei festgestellt, dass diese nicht plausibel sind und sich nach einer überschlägigen Berechnung der in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Verkehrsdaten aus dem Jahr 2010 samt Progression eine Differenz (ohne Kreuzungszuschlag) von rd. 4

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

dB(A) ergibt. Auch sind keine Berechnungstabellen o.ä. beigelegt, durch die die Ergebnisse genauer überprüft werden können. Die schalltechnische Untersuchung bzw. die Planungsunterlagen sind daher diesbezüglich zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten und anzupassen.

- Das Plangebiet soll als WA festgesetzt werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind daher die diesbezüglichen Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wird auf Seite 9 der schalltechnischen Untersuchung bereits angegeben, dass die Abwägungsobergrenze grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Altenheim und nicht für ein allgemeines Wohngebiet sind. Auch vor diesem Hintergrund ist nicht klar nachvollziehbar, weshalb dann bei der Beurteilung des Straßenverkehrslärms bei der geplanten Nutzung als Seniorenwohnheim dann dennoch die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet und nicht die um 2 dB(A) niedrigeren für Altenheime herangezogen werden. Dies ist genauer zu erläutern und die schalltechnische Untersuchung bzw. die Bebauungsplanunterlagen ggf. entsprechend zu überarbeiten.
- Hinsichtlich des Aldi-Marktes ist weiterhin anzumerken, dass grundsätzlich auch Nachtanlieferungen genehmigt sind (vgl. auch Seite 16 - Baugenehmigung vom 02.12.2004), im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben „Aldi-Markt im Sonnenfeld“ auch ein Immissionsort im Nahbereich der Westfassade des geplanten Gebäudes auf Fl.-Nr. 268/10 berücksichtigt ist und dort eine Überschreitung des Nacht-Immissionsrichtwertes der TA Lärm für eine WA um 4 dB(A) festgestellt wurde. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird dazu ausgeführt, dass (derzeit) keine Nachtanlieferungen stattfinden und sich

abgesehen davon auch der Ablauf der Nacht-Anlieferung durch die Schaffung einer neuen Zufahrt im Süden grundlegend geändert bzw. verbessert hat und daher keine Überschreitung im Bereich des geplanten Vorhabens zu erwarten ist (vgl. Ziff. 5.3.4 Seite 18). Bei der Berechnung des Gewerbelärms sind die Nachtanlieferungen des Aldi-Marktes dann gar nicht berücksichtigt (vgl. Ziff. 9.2 Plan 16-20). Grundsätzlich ist jedoch die hier baurechtlich genehmigte Situation im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Unterlagen sind daher diesbezüglich anzupassen. Ggf. sind dann auch notwendige Schallschutzmaßnahmen (bspw. keine maßgeblichen Immissionsorte an den betreffenden Fassaden des geplanten Gebäudes) im Bebauungsplan festzusetzen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die schalltechnische Untersuchung des IB Greiner vom 31.05.2017 zur 43. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenfeld im Naglerwald“

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

hingewiesen, wonach Nachtanlieferungen entsprechend der Baugenehmigung berücksichtigt wurden. Die Zufahrt erfolgt dabei offenbar sowohl über die bestehende Zufahrt im Westen ist als auch über die o.g. neue Zufahrt im Süden (vgl. auch Anhang A Seiten 7 und 8).

- Der letzte Satz der Vorschläge für die Begründung auf Seite 39 der schalltechnischen Untersuchung wurde bisher noch nicht in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.
- Der Vorschlag für die Satzung auf Seite 37 der schalltechnischen Untersuchung („Schallschutznachweis nach der DIN 4109“) wurde bisher ebenfalls noch nicht in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet, wobei der Lageplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche in der aktuellen Version der schalltechnischen Untersuchung offenbar weggefallen ist. In diesem Zusammenhang ist mitzuteilen, dass die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass das geplante Vorhaben erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist und insbesondere an den Verkehrswegen zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Nr. 24 BauGB erforderlich sind. Die Festsetzungen des BPL in B.1 Ziff. 10 und B.2 Ziff. 27 nennen noch nicht abschließend konkret die Anforderungen an die unterschiedlich betroffenen Fassaden, d.h. sie ist diesbezüglich noch unbestimmt. Der alleinige Verweis auf die DIN 4109, wie in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen, löst diesen Konflikt noch nicht vollständig. Die Fassaden sind deshalb entsprechend der Verkehrsbelastung farblich zu kennzeichnen und die darauf abgestimmten Anforderungen an den Schallschutz, d.h. neben den bereits aufgenommenen Festsetzungen zu den schalldämmenden Lüftungseinrichtungen und der Anordnung zu den Außenwohnbereichen zusätzlich die Schalldämmmaße der Außenhautelemente, nach § 9 Nr. 24 BauGB konkret festzusetzen. Auf den ersten Spiegelstrich wird hingewiesen.
- Die Ausführungen im Umweltbericht (Seiten 11 und 12) sind unklar bzw. teilweise falsch oder unvollständig. So sind die Aussagen auf Seite 11 zu den umliegenden gewerblichen Nutzungen nicht vollständig. Weiter wird angegeben, dass hinsichtlich des Ziel- und Quellverkehrs die fachliche Einschätzung des Lärmgutachters noch aussteht, jedoch mit der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung schon vorliegt. Auch werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Verkehrslärm verwechselt, wobei in den weiteren Ausführungen dann wieder auf die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 eingegangen wird. Auch wird in den Ausführungen im

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Umweltbericht nicht auf schützenswerte Außenwohnbereiche (bspw. Terrassen, Balkone) eingegangen. Der Umweltbericht ist daher dahingehend und hinsichtlich des aktuellen Standes zu ergänzen bzw. anzupassen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Für den erforderlichen Regelungsumfang des Bebauungsplans hinsichtlich des Immissionschutzes werden die Festsetzungen als ausreichend erachtet, ggf. bestehende Konflikte und Problemstellungen sind im Zuge der weiteren Planung zu lösen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

14. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 23 vom 28.11.2017

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen und die Stellungnahme der PI Bad Reichenhall. Ein Linksabbiegen ist weder bei der Ein- noch bei der Ausfahrt Münchener Straße möglich. Die Leitungsfähigkeit dieser Zufahrt/Ausfahrt ist damit sehr eingeschränkt. Diese Verkehrsführung wird für den Verkehrsteilnehmer schwer nachvollziehbar sein.

Abwägung:

Zur Bewertung der Erschließungssituation über ein unabhängiges Gutachten wurde durch die Stadt Freilassing ein Fachplanungsbüro für Verkehrsplanung beauftragt. In dem Verkehrsgutachten der Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr vom 04.09.2017 wird dargestellt, dass die Münchener Straße ausreichend leistungsfähig ist, um die prognostizierte Verkehrszunahme durch das Vorhaben AWO-Zentrum aufzunehmen. Die im Bebauungsplan dargestellte Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet über die Münchener Straße und die Schillerstraße wird in dem Verkehrsgutachten vorgeschlagen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

15. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 vom 28.11.2017

Stellungnahme:

Wie bereits im Umweltbericht erwähnt, fehlt noch die lagegenaue Darstellung und Festsetzung der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 ist dies im Bebauungsplan zu ergänzen. Die Ausgleichsfläche ist Teil des Bebauungsplanumgriffs. In den Festsetzungen sind die Maßnahmen zum Ausgleich (zumindest das Entwicklungsziel und die Stammdaten der Fläche) zu beschreiben. Zudem soll in den Festsetzungen ergänzt werden, dass, um Störungs- und Tötungstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG zu vermeiden, die Bestandsgebäude im Geltungsbereich vor deren Abriss durch eine erfahrene Fachkraft (Biologe/-in; Landschaftsplaner/-in) auf das Vorkommen von

Fledermäusen hin untersucht werden und, wenn nötig, Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren. Diese Untersuchung ist in Form eines Berichts mit dem Bauantrag einzureichen und mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land abzusprechen.

Abwägung:

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1772/116 werden im Durchführungsvertrag (Vereinbarung nach § 11) lagegenau dargestellt und vertraglich geregelt. Da die Ausgleichsfläche ein Teil einer im Ökokonto der Stadt Freilassing aufgeführten Fläche ist und sich im Eigentum der Stadt Freilassing befindet, sind die Voraussetzungen erfüllt, die Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen im Durchführungsvertrag zu regeln. Das Vorhaben ist nur mit dem Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages, der zwischen der Stadt Freilassing und dem

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geschlossen wird, zulässig. In der Begründung ist ein Hinweis aufzunehmen, dass die Ausgleichsfläche im Durchführungsvertrag mit Darstellung der Planzeichnung der Ausgleichsfläche vereinbart wird.

Auflagen für den Abbruch der Bestandsgebäude können im Bebauungsplan nicht wirkungsvoll verankert werden und sind wie bereits in der Stellungnahme beschreiben im Rahmen des Bauantrags zu leisten. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis weitergeleitet.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

16. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 41 vom 28.11.2017

Stellungnahme:

Aus Sicht des Gesundheitsamtes eine günstige, zentrumsnahe Lage für ein Seniorenzentrum. Der Schallschutz kann ergänzend durch entsprechende Platzierung der Wohnräume im Rahmen der Bauplanung verbessert werden. Wir stehen bei der kommenden Bauplanung den Planern gerne zur Verfügung, auch um frühzeitig hygienische Belange einzubringen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 11.01.2018 (**siehe Anlagen 5 und 6 zu TOP 4**) wurde auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen und geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen geändert bzw. ergänzt.

Herr Schmiz stellt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ in der Fassung vom 11.01.2018 und den Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) (inklusive Projektbeschreibung zum VEP) in der Fassung vom 11.01.2018 (**siehe Anlage 7 und 8 zu TOP 4**) vor.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet – AWO-Zentrum (WA – AWO Zentrum) stationäre Altenpflege, ambulante Pflege, ambulanter Dienst, Tagespflege und zugehörige Nutzungen wie Verwaltungs- und Gemeinschaftsräume - allgemeines Wohnen und besondere Wohnformen wie Betreutes Einzelwohnen und barrierefreies altengerechtes Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche 2.400m², Geschoßfläche 9.700m². Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauGB der Geschoßfläche für ein WA wird überschritten. Zulässig ist eine GFZ von 1,2. Geplant ist eine GFZ von 1,34. Eine Überschreitung kann aus zu begründenden städtebaulichen Gründen erfolgen.
- Der Bebauungsplanentwurf sieht für einzelne Bereiche eine unterschiedliche Vollgeschoßanzahl vor. Maximal sind fünf Vollgeschoße zulässig.
- Gemäß Bebauungsplanentwurf und dem VEP sind die Stellplätze für Besucher und das Personal von der Münchener Straße und von der Schillerstraße zu erreichen.
- Die Erschließung von der Münchener Straße erfolgt über einen als öffentliche Verkehrsfläche/Eigentümerweg gewidmete Fläche. Im Bebauungsplanentwurf ist dies entsprechend festgesetzt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ in der Fassung vom 11.01.2018 zu billigen. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt den VEP zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

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

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.01.2018 (**siehe Anlage 5 zu TOP 4**) und die Begründung in der Fassung 11.01.2018 (**siehe Anlage 6 zu TOP 4**) wurden auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen sowie geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen geändert bzw. ergänzt. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf nach einer Änderung oder Ergänzung nach dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 oder 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen bzw. sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

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

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.01.2018 (**siehe Anlage 5 zu TOP 4**)
- Begründung in der Fassung vom 11.01.2018 (**siehe Anlage 6 zu TOP 4**)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (**siehe Anlage 7 zu TOP 4**)
- Projektbeschreibung zum Vorhaben und Erschließungsplan (**siehe Anlage 8 zu TOP 4**)
- Umweltbericht in der Fassung vom 03.11.2016 (**siehe Anlage 9 zu TOP 4**)
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Bebauung des nördlichen Sonnenfeldes in der Fassung vom 04.09.2017 (**siehe Anlage 10 zu TOP 4**)
- Schalltechnisches Gutachten und Festsetzungsvorschläge in der Fassung vom 28.10.2016 (**siehe Anlage 11 zu TOP 4**)
- Stellungnahme der Stadt Freilassing zur Bereitstellung Löschwasser vom 26.10.2016 (**siehe Anlage 12 zu TOP 4**)
- Geotechnisches Gutachten (Grundbaulabor München) vom 15.12.2016 (**siehe Anlage 13 zu TOP 4**)

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „AWO-Zentrum“ auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in der Fassung vom 11.01.2018 sowie dem Umweltbericht in der Fassung vom 03.11.2016 durchzuführen.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

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

6. Wünsche und Anfragen

6.1 Information zu den Grenzkontrollen

Erster Bürgermeister Flatscher gibt folgendes bekannt:

Saalachbrücke Freilassing-Salzburg wieder vierspurig befahrbar

Abbau der Grenzkontrollanlagen

Die Grenzkontrollanlagen auf der Saalachbrücke zwischen Freilassing und Salzburg werden in den nächsten Tagen nach um nach abgebaut.

Die Straße wird dann wieder in jede Richtung zweispurig befahrbar sein!

Der Abbau der Anlagen beginnt heute. Der Container, der sich in der Mitte der Fahrbahn befindet, wird an die Kontrollstelle Walsberg an der Autobahn verlegt. In den nächsten Tagen werden dann die Fahrbahnbegrenzungen und die Beschilderungen angepasst.

Trotz des Abbaus der stationären Kontrollstelle werden weiterhin zu unregelmäßigen Zeiten Kontrollen durchgeführt. Hierbei kann es zu Verkehrseinschränkungen kommen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

6.2 Bepflanzung Bahndamm bzw. Lärmschutzwand

Stadratsmitglied Rilling erkundigt sich wann die Bepflanzung am Bahndamm/an der Lärmschutzwand durchgeführt wird und ob es sich um Bäume oder Sträucher handelt, die gepflanzt werden sollen.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass die Bepflanzung bald durchgeführt werden wird und dass genau festgelegt ist, wo welche Bäume etc. gepflanzt werden sollen. Darüber könne gern in einer der nächsten Stadtratssitzungen genauer informiert werden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 1
vom 15. Januar 2018
- öffentlich -

6.3 Herr Söder als Gast beim Neujahrsempfang

Stadtratsmitglied Rilling möchte wissen, ob es möglich wäre mit Herrn Söder im Rahmen des Neujahrsempfangs einen Rundgang bzw. eine Rundfahrt durch die Stadt zu machen, um ihm die aktuellen Vorhaben vorzustellen.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass Herr Söder rein als Sprecher für den Neujahrsempfang agieren wird.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

6.4 Gebäude neben Weißbräu in der Bräuhausstraße

Stadtratsmitglied Pfeffer erkundigt sich danach, wann das Gebäude in der Bräuhausstraße endlich abgerissen wird.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass dies sobald wie möglich erfolgen wird.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 19.02.2018 genehmigt.

Freilassing, 24.01.2018
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.