



Projekt-Nr. 4671-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Eham I“

Stadt Freilassing



Teil C: Begründung

i. d. F. vom 12. November 2024 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 21. Januar 2025



Tragwerksplanung



Bauleitung



Architektur



Sachverständigenwesen



Baugrund



Genehmigung



Vermessung



Tiefbau



Raumordnung



SIGEKD

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Vorentwurf	4
1.4	Entwurf	4
1.5	2. Entwurf	5
1.6	Satzungsbeschluss	5
2	Anlass	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4	Aktuelle Nutzung und Umgebung	10
5	Übergeordnete Planungsziele	11
6	Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden	16
7	Städtebauliche Aspekte	16
8	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
8.1	Art der baulichen Nutzung	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung	19
9	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	20
10	Gestaltungsfestsetzungen	21
11	Erschließung	22
11.1	Kreisstraße BGL2 - Kreisverkehr	22
11.2	Erschließung Gewerbebebietsflächen	26
12	Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand	27
13	Wasserrecht	27
14	Immissionsschutz	27
14.1	Gewerbelärm	27
14.2	Verkehrslärm	28
15	Bodendenkmalschutz und Altlasten	29
16	Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung	30
17	Spezieller Artenschutz	30

18	Grünordnerischer Fachbeitrag	32
18.1	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	32
18.2	Ausgleichsmaßnahmen	35
19	Umweltbericht	36
19.1	Einleitung	36
19.1.1	Rechtliche Grundlagen	36
19.1.2	Kurzdarstellung der Planung	36
19.1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	37
19.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	38
19.3	Schutzgut Mensch	38
19.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	40
19.5	Kumulative Auswirkungen	44
19.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	44
19.6.1	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen	44
19.6.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	45
19.6.3	Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft	46
19.6.4	Ausgleichsbilanzierung	49
19.7	Räumliche Planungsvarianten	50
19.8	Voraussichtliche Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen und Katastrophen zu erwarten sind	51
19.9	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	51
19.10	Monitoringkonzept	51
19.11	Allgemeine Zusammenfassung	51
20	Ver- und Entsorgung	52
21	Brandschutz	53
22	Flächenstatistik	53
23	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	53
24	Bestandteile des Bebauungsplanes	54
25	Anlagen	55
26	Verfasser	56

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 24.09. 2018 die Einleitung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham“ beschlossen. Da sich im Zuge des Planungsprozesses maßgebliche Inhalte verändert haben und um einen übersichtlichen Planungsprozess zu gewährleisten, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham I“ durch den Stadtrat der Stadt Freilassing am 04.12. 2023 neu beschlossen und am 06.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Vorentwurf

In der Sitzung vom 23.01.2024 beschloss der Stadtrat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfes in der Fassung vom 23.01.2024 in der Zeit vom 07.02.2024 bis 13.03.2024 im Internet auf der Homepage der Stadt Freilassing stattgefunden. Zusätzlich wurde der Vorentwurf öffentlich im Rathaus der Stadt Freilassing ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.02.2024 bis 13.03.2024 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.4 Entwurf

In der Sitzung vom 16.07.2024 beschloss der Stadtrat dem Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024 im Internet auf der Homepage der Stadt Freilassing veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Freilassing öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 13.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024 beteiligt.

1.5 2. Entwurf

In der Sitzung vom 12.11.2024 beschloss der Stadtrat dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2024 bis einschließlich 22.12.2024 im Internet auf der Homepage der Stadt Freilassing veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Freilassing öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 19.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2024 bis einschließlich 22.12.2024 beteiligt.

1.6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 21. Januar 2025 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Anlass

Die Stadt Freilassing beabsichtigt im Norden des Stadtgebietes, im Ortsbereich Eham, die Entwicklung eines Gewerbegebietes in einem Umfang von insgesamt ca. 5,2 ha (ca. 3,3 ha Gewerbegebietsfläche). Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nördlich der Kr BGL2 im nordwestlichen Anschluss des bebauten Ortsbereiches von Freilassing sowie südlich des Ortsteils und Weilers Eham.

Für die Stadt Freilassing ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen die gewerbliche Entwicklung planerisch sicherzustellen. Im Zuge von beabsichtigten Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender ortsansässiger Gewerbebetriebe ist seitens der Stadt Freilassing die Entwicklung des Gewerbegebietes entsprechend der konkreten Planungsabsichten Bauwilliger vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist für das Gewerbegebiet die Verkehrserschließung durch Planung eines Kreisverkehrs mit nördlich abzweigender Sticherschließung geplant.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird neben der Entwicklung dringend benötigter Gewerbeflächen zur Erschließung dieser an der Kreisstraße BGL2 ein Verkehrskreisel mit 4 Ästen vorgesehen. Ziel des Kreisels ist der Erhalt der Verkehrsdurchgängigkeit und des Abstoppens der West-Ost-Verkehre bei gleichzeitiger optimaler Verteilung der Verkehre nach Norden (Erschließung des vorliegend geplanten Gewerbegebiets) und auch zukünftig

nach Süden. Die planungsrechtliche Sicherung des Verkehrskreisels stellt einen ersten bedeutenden Schritt im Zuge weiterer mittel-bis langfristiger Maßnahmen zur Netzerweiterung und Netzverbesserung der Stadt Freilassing dar.

Die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbegebietsflächen entspricht grundsätzlich LEP 5.1 G, wonach die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Die Stadt Freilassing bietet sich aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Salzburg und als Oberzentrum (zusammen mit Bad Reichenhall) für eine größere gewerbliche Entwicklung an. Die vorgesehene gewerbliche Entwicklung entspricht grundsätzlich den raumstrukturellen Erfordernissen. Die Planung trägt dazu bei, Freilassing als Wirtschaftsstandort zu sichern und weiterzuentwickeln sowie die (über)regionale Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Das Planungsgebiet wurde bereits 2012 im integrierten Entwicklungskonzept der Stadt Freilassing (ISEK) als gewerbliche Entwicklungsfläche durch den Stadtrat beschlossen. Die Fläche bietet die einzige ausreichend große Möglichkeit innerhalb der Gemeindegrenzen für ein Gewerbegebiet mit zukünftigem Entwicklungspotential, welche sich im Besitz der Stadt befindet. Die wachstumsorientierte Gewerbeflächenentwicklung und die Bereitstellung von hochwertigen Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe ist eine maßgebliche Zielvorstellung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Freilassing, die auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) festgelegt ist. Als Oberzentrum und aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Salzburg besteht für die Stadt Freilassing die Eignung der Sicherung und Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort.

Die günstige verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße BGL 2 mit nahem Anschluss an die B 20 bietet der Stadt Freilassing ein gewerbliches Entwicklungspotenzial. Aufgrund der attraktiven Lage soll eine Standortstärkung der gewerblichen Zukunft der Stadt Freilassing erreicht werden. Der Bedarf begründet sich in konkreten Anfragen von Gewerbebetrieben und deren Anforderungen an einen Betriebsstandort. Das Plangebiet ist auf die gestellten Anforderungen der interessierten Gewerbetreibenden abgestimmt. Der Bedarf an Gewerbegebietsflächen kann nicht durch anderweitige Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet gedeckt werden, auch wenn im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing theoretische Potentialflächen für eine gewerbliche Entwicklung enthalten sind.

Im vorliegenden Planungsprozess gab es Überlegungen, die Darstellung der gewerblichen Bauflächen westlich der Bahnstrecke im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung im Gegenzug der gegenständlichen Neudarstellung zurückzunehmen (Rücknahme der Darstellung von ca. 16 ha gewerblicher Bauflächen bei Lohen). Da die Flächen der Stadt Freilassing abschließend nicht zur Verfügung stehen und auch langfristig nicht erworben werden können und zudem seitens der Stadt der Planungswille zur Umsetzung dieser gewerblichen Bauflächen westlich der Bahnstrecke in unmittelbarer Nachbarschaft zur südlich gelegenen Wohnbebauung nicht mehr bestehen, ist die vorliegende planungsrechtliche Sicherung der geplanten Gewerbegebietsflächen erforderlich, um Bauwilligen Gewerbegebietsflächen zur Verfügung zu stellen. Um das vorliegende Planverfahren nicht durch weitere Belange und betroffene Flächen zu erschweren, erfolgt die Herausnahme dieser Gewerbeflächendarstellung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing und nicht im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung. Die Stadt Freilassing gewichtet die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans als dringende Planungsaufgabe. Entsprechend wurde eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan seitens der Stadt bereits beauftragt. Zurzeit erfolgt die Grundlagenermittlung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Die Ursprungsplanung des

Flächennutzungsplans (FNP) stammt aus dem Jahr 1976 mit der aktuell gültigen Fassung aus 1985 mit einer Rechtsverbindlichkeit aus dem Jahr 1987. Entsprechend sind nicht nur Anpassungen von Flächendarstellungen an aktuelle Entwicklungsabsichten der Stadt vorzunehmen, sondern der gesamte Flächennutzungsplan ist einschließlich Landschaftsplan und Umweltbelange sowie Infrastrukturmaßnahmen u.a. grundlegend neu zu erarbeiten und zu aktualisieren. Da dieser Planungsprozess in der Regel drei bis fünf Jahre in Anspruch nimmt, wird seitens der Stadt Freilassing diese Planungsaufgabe in der nahen Zukunft gesondert bearbeitet.

In den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten der Stadt sind für die nachgefragten Grundstücksgrößen, u.a. vorliegend 1,5 ha für ein ansiedlungswilliges Unternehmen, keine geeigneten Standorte seitens der Stadt Freilassing verfügbar. Flächenreserven gemäß dem Flächennutzungsplan sind unabhängig von deren tatsächlichen Verfügbarkeit und Erschließungsoptionen dargestellt; aktuelle entgegenstehende Belange z. T. nicht planungsaktuell im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Es besteht demnach eine Diskrepanz zwischen dem theoretisch vorhandenen Flächenpotential für die Gewerbegebietenentwicklung und den tatsächlich zu mobilisierenden Flächen im Gemeindegebiet. Sie stellen einen nicht kalkulierbaren Faktor für die bauliche Entwicklung dar.

Es besteht ein akuter Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen für ortsansässige Firmen, um entsprechend Büroarbeitsplätze, Produktionsstätten und Lagerflächen realisieren zu können. Die knappe Angebotssituation führt bereits seit einiger Zeit zu sehr hohen Grundstückspreisen. Dies hat zur Folge, dass zunehmend nur ausgewählte Betriebsformen (z. B. Handelsbetriebe), in der Lage sind, sich unter diesen Voraussetzungen anzusiedeln. Andere Betriebsformen, die auch zu einer qualitativen Verbesserung der Arbeitsplatzangebote führen würden, werden im Gegensatz dazu zunehmend von der Möglichkeit einer Ansiedlung verdrängt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es demgegenüber, die Rahmenbedingungen zu schaffen und zu erhalten, dass sich flächendeckend auch unterschiedliche Betriebsformen nachhaltig ansiedeln können.

Für das geplante Gewerbegebiet liegt konkret bei der Stadt Freilassing eine dezidierte Grundstücksinteressentenliste mit neun Betrieben aus verschiedenen Branchen (u. a. Maschinenbau, Bauhauptgewerbe mit dem Schwerpunkt Sanierung, Kfz Branche, Groß- und Einzelhandel von Ferngesteuerten Modellautos/Elektroantrieben, Immobilienverwaltung und -entwicklung, Verkauf/ Vermietung von Fahrzeugen) vor. Entsprechend der angegebenen Flächenbedarfe der verschiedenen Firmen ist das Plangebiet seitens der Stadt Freilassing konzipiert. Die Entwicklungstendenzen sind eindeutig für den künftigen Gewerbeflächenbedarf gegeben.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt der letzten Jahrzehnte zeigt ein deutliches stetiges Wachstum und begründet durch diese Entwicklung zudem den weiteren Bedarf an Gewerbegebietenentwicklungen in Freilassing.

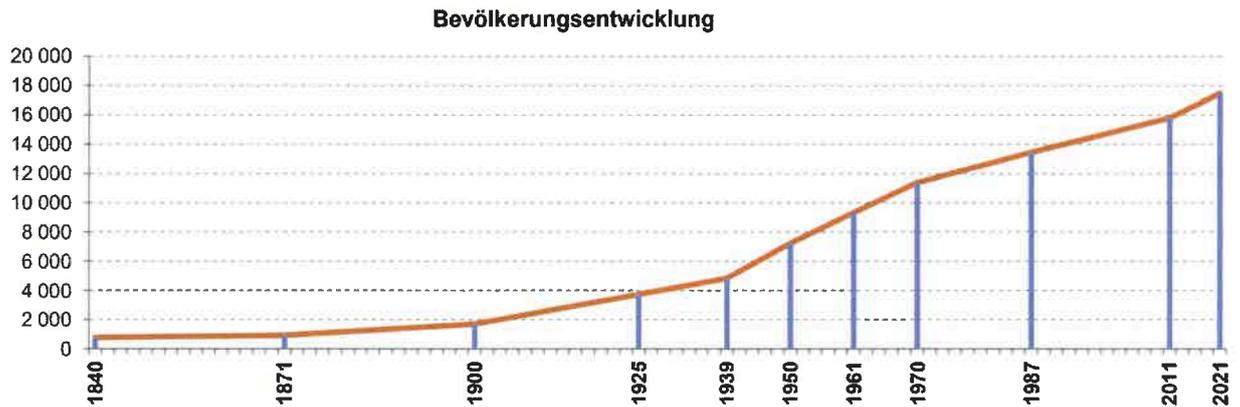


Abb.: Bevölkerungsentwicklung Stadt Freilassing, Quelle: Statistik kommunal 2022; Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Freilassing bewegt sich deutlich über dem Niveau der Gemeinden im Landkreis.

Vergleich: Einwohnerzu-/abnahme im Jahr 2020 in der Stadt Freilassing und den Gemeinden im Landkreis

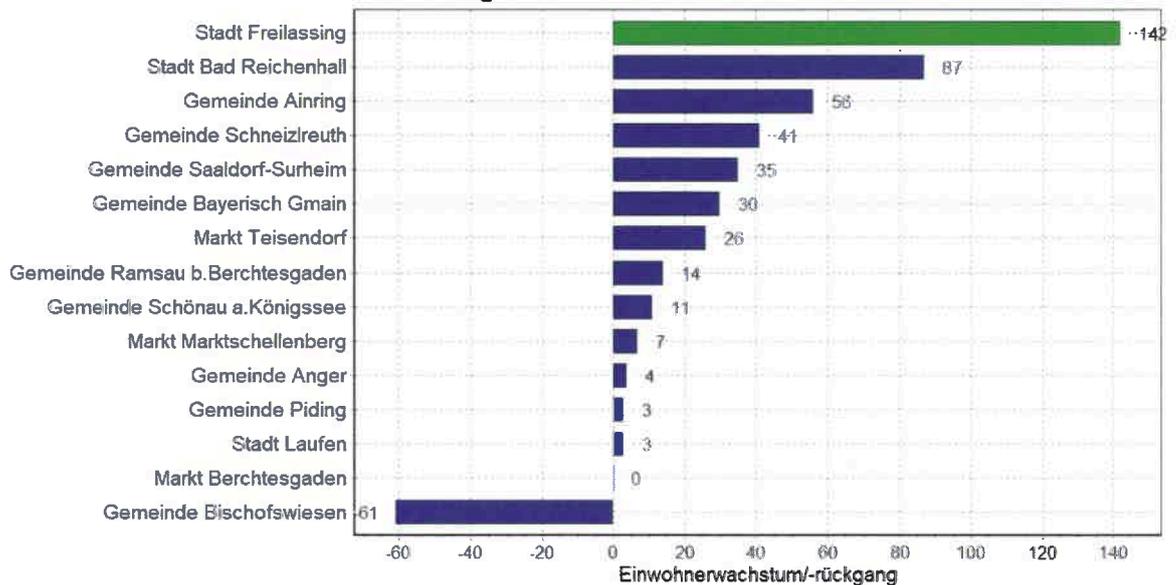


Abb.: Einwohnerzu-/abnahme im Jahr 2020 Stadt Freilassing, Quelle: Sozialraumanalyse Stadt Freilassing, Dezember 2021

Im Rahmen der Sozialraumanalyse für die Stadt Freilassing, Dezember 2021 wurde eine Modellrechnung der Einwohnerentwicklung bis 2045 durchgeführt. Danach wird die Zahl der gesamten Bevölkerung in der Stadt Freilassing, ausgehend von 17.368 Einwohnern zum 26.08.2020 künftig weiter deutlich steigen.

Entwicklung der Einwohnerzahl in Freilassing 1960 bis 2045

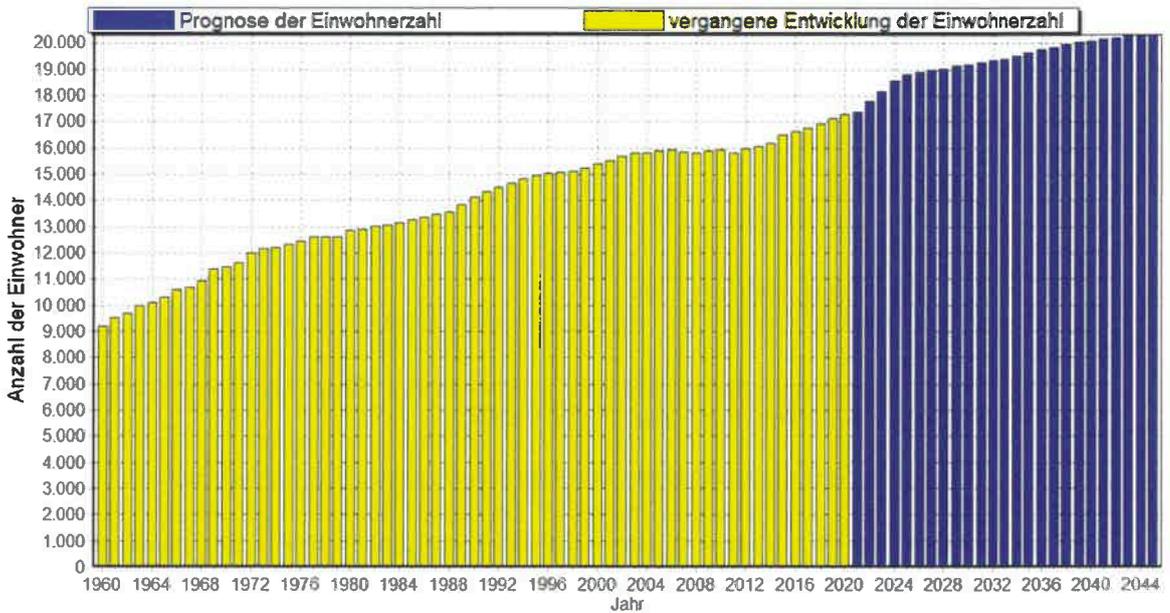


Abb.: Entwicklung der Einwohnerzahl Stadt Freilassing bis 2045; Quelle: Sozialraumanalyse Stadt Freilassing, Dezember 2021

Ebenso zeigt sich in dem positiven Wanderungsgewinnen der letzten Jahrzehnte und der zunehmenden Zahl der Beschäftigten am Wohnort die Bedeutung der Stadt im Verdichtungsraum Salzburg und als Oberzentrum mit einhergehender Verantwortung seitens der Stadt, Gewerbeproduzierenden Flächen für ihre Betriebe zur Verfügung zu stellen.

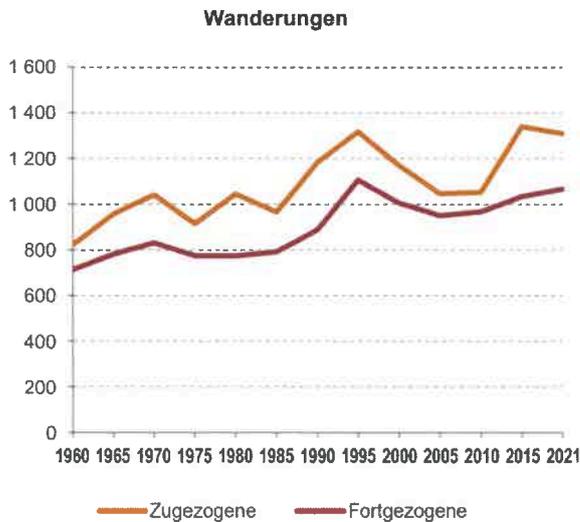


Abb.: Wanderungen Stadt Freilassing, Quelle: Statistik kommunal 2022; Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	7 941	7 950	8 229	8 350	8 213	8 246
davon männlich	4 548	4 542	4 710	4 834	4 774	4 738
weiblich	3 393	3 408	3 519	3 516	3 439	3 508
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	16	14	-	9	9	9
Produzierendes Gewerbe	2 709	2 873	3 096	3 200	3 205	3 145
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	2 669	2 588	2 574	2 552	2 505	2 534
Unternehmensdienstleister	1 096	1 031	1 069	1 109	982	999
Öffentliche und private Dienstleister	1 451	1 444	-	1 480	1 512	1 559
Beschäftigte am Wohnort	5 013	5 246	5 394	5 523	5 691	5 840

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Abb.: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer Stadt Freilassing, Quelle: Statistik kommunal 2022; Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Gemäß der Sozialraumanalyse der Stadt Freilassing befinden sich in der Stadt 47,5 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer pro 100 Einwohner; damit weist die Stadt eine höhere Arbeitsplatzdichte als die Durchschnittswerte der Vergleichsregionen Bayern und Deutschland auf und zudem die höchste Arbeitsplatzdichte im Vergleich zwischen den einzelnen Gemeinden im Landkreis. Die Stadt sieht sich in der Verantwortung dieser Bedeutung als „Arbeitsplatzstandort“ auch zukünftig gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan und die zugehörige Flächennutzungsplanänderung ist für die Deckung der tatsächlichen konkreten Nachfragen nach Gewerbegrundstücken konzipiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham“ umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 2067, 2066 und 612, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 432/2, 435, 437, 439/2, 441, 503, 609, 610, 2068, 2074, Gemarkung Freilassing. Die detaillierte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Freilassing verfügt über einen seit dem 14. Dezember 1976 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Ortsteil Eham als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für das Plangebiet existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das geplante Baugebiet kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, weshalb eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wird.

4 Aktuelle Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich an der Kreisstraße BGL 2 eine geschotterte Parkplatzfläche (ca. 0,17 ha) mit umgrenzenden Grünstrukturen. Westlich dieser Parkplatzfläche befindet sich ein Bereich eines extensiv genutzten Grünlandes. Zum einen findet sich im zentralen Bereich dieses extensiv genutzten Grünlandes eine artenreiche Flachland-Mähwiese (G214-GU651E), die aufgrund ihrer Ausprägung gesetzlich geschützt ist.

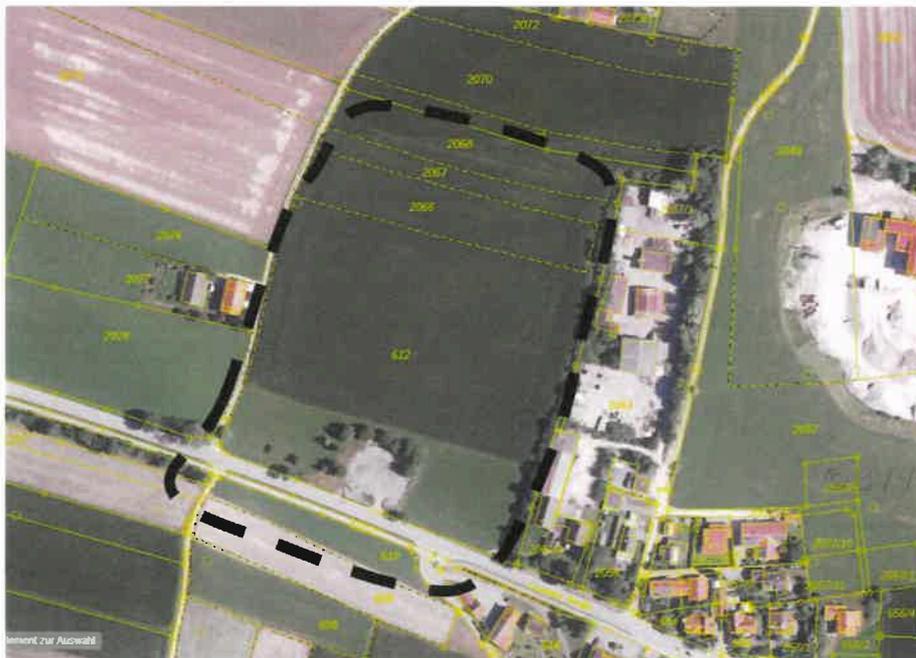
Diese wird von einem unterschiedlichen breiten Saum eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes eingerahmt, welches keinen Schutzstatus besitzt.

Dem Bebauungsplan liegt eine vermessungstechnische Geländehöhenaufnahme zugrunde. Dementsprechend ist das Plangebiet weitestgehend eben und liegt auf einer Höhenlage von ca. 416,3 m NHN bis ca. 417,8 m NHN.

Im Süden wird das Plangebiet durch die direkt anschließende Kreisstraße BGL 2 begrenzt. Westlich des von der BGL 2 nach Norden abzweigenden landwirtschaftlichen Weges befindet sich eine über 100 Jahre alte Feld-Ulme, welche im Eigentum des Landkreises steht.

Östlich an das Plangebiet angrenzend existiert ein Kompostwerk mit einer Feldhecke als umlaufender Eingrünung. Das Kompostwerk bildet eine Grube und liegt ca. 5 m unter der Geländekante. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs zwischen geplanter Wendeanlage und nördlich gelegenem Wall wurde seitens der Stadt Freilassing so gewählt, dass die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zum Geltungsbereich außerhalb der Einschnittsböschung der benachbarten Kiesgrube liegt.

Südlich des Kompostwerks befindet sich ein kleineres Mischgebiet (ca. 2 ha), östlich davon eine Kiesgrube. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich im Norden und Westen fort, wobei sich westlich des Plangebiets zudem eine Wohnnutzung im Außenbereich befindet.



Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (1. Juni 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

Die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen **Ziele** sind rechtsverbindlich und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie können nicht überwunden werden, lassen jedoch je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes sind dagegen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessungsausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung vor allem zu berücksichtigen:

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
 - (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung
 - (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
 - (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen
 - (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.2 Abwanderung vermindern
 - (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.3.1 Klimaschutz
 - (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie

- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.
- 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- 1.4.4 Kooperation und Vernetzung

(G) Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –

 - vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
 - Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
 - regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie
 - die Innovationsfähigkeit erhöht

werden.
- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

(Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.

- 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

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

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- 7.2.5 Hochwasserschutz

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

 - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
 - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
 - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

2. Regionalplan Region Südostoberbayern

- Der Regionalplan der Region Südostoberbayern ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Er stellt die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung dar. Die Ziele des Regionalplanes basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern. Für das Plangebiet sind folgende Ziele des Regionalplanes Südostoberbayern zu berücksichtigen:
- Die Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg sollen als regional bedeutende Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden (A 2.1).
- Als grenzüberschreitender Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereichs wird Freilassing bestimmt (A 2.3.2).
- Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden. Ihre Wohnfunktion soll nachhaltig verbessert werden
- Insbesondere sollen im Mittelzentrum Freilassing die mittelzentralen Einrichtungen ausgebaut und ergänzt werden. Das Mittelzentrum soll in die Lage versetzt werden, zentrale Funktionen für den Stadt- und Umlandbereich Salzburg zu übernehmen.

Neben der Ergänzung und Stärkung der zentralörtlichen Einrichtungen soll das Dienstleistungsangebot breiter gefächert und höher qualifiziert werden. Die Zahl der Arbeitsplätze soll insgesamt erweitert und ergänzt werden. Städtebauliche und funktionale Mängel sollen behoben und innerstädtische Verkehrsdefizite sollen beseitigt werden (A 1.4).

- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden (B II 3.1).
- Die Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden. Der Abbau der Bodenschätze soll in der Regel auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden (B V 6.2).
- Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind (B V 6.2.1).
- Als Vorranggebiete werden ausgewiesen:
 - Vorranggebiete für Kies und Sand (K): 207K2 Stadt Freilassing

Fazit zur Landesplanung/Regionalplanung

Die vorliegende Planung entspricht mit seiner Zielsetzung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Mit dem Standort am Ortsrand und direkt an der Kreisstraße BGL 2 wird dem Anbindungsgebot gemäß Ziel B 3.3 LEP Bayern 2023 Rechnung getragen, wonach zur Vermeidung von Zersiedlungen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Da die benachbarte Kiesabbaufäche nicht tangiert wird, wird auch dem Ziel B 5.2.1 zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze entsprochen.

Durch die geplante Erschließung und die Grundstücksgrößen wird auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hingewirkt. Durch die Anbindung an die bestehende Kreisstraße BGL 2 kann die erforderliche Verkehrserschließung für das Plangebiet minimiert werden. Zudem wird in diesem Zusammenhang zugleich im Zuge der Bebauungsplanaufstellung neben der Entwicklung dringend benötigter Gewerbeflächen zur Erschließung dieser an der Kreisstraße BGL2 ein Verkehrskreisel mit 4 Ästen vorgesehen. Ziel des Kreisels ist der Erhalt der Verkehrsdurchgängigkeit und des Abstoppens der West-Ost-Verkehre bei gleichzeitiger optimaler Verteilung der Verkehre nach Norden (Erschließung des vorliegend geplanten Gewerbegebiets) und auch zukünftig nach Süden. Die planungsrechtliche Sicherung des Verkehrskreisels stellt einen ersten bedeutenden Schritt im Zuge weiterer mittel- bis langfristiger Maßnahmen zur Netzverbesserung der Stadt Freilassing dar.

Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der den zukünftigen Gewerbebetrieben den maximalen Rahmen einer möglichen Bebauung vorgibt, in den sich die jeweiligen Bauvorhaben integrieren müssen. Ein Gewerbegebiet ist nutzungsbedingt durch eine hohe Grundflächenzahl, Gebäudehöhen hinsichtlich der gewerblichen Bauten und weiteren nutzungsbedingten Anforderungen geprägt. Eine Einschränkung der überbaubaren Fläche, Höhenentwicklung zulasten einer möglichst hohen Nutzungsintensität führt ggf. zu weiteren Inanspruchnahmen bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, was durch die Stadt Freilassing nicht forciert wird.

Die Stadt Freilassing fördert die Umsetzung einer flächensparenden, ressourceneffizienten und qualitativ gestalteteten Gewerbegebietsentwicklung. Im Zuge der tatsächlichen Bebauung soll eine möglichst effiziente Nutzung des Plangebiets sichergestellt werden (z.B. durch eine mehrgeschossige Bebauung, die Bündelung des ruhenden Verkehrs und die Nutzung der Dachflächen für die Energiegewinnung und Begrünung etc.). Daneben soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten und eine einheitliche, qualitätsvolle bauliche Gestaltung angestrebt werden.

6 Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden der Stadt Freilassing werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

7 Städtebauliche Aspekte

Die Stadt Freilassing nimmt ihre planungshoheitliche Aufgabe wahr, die städtische Entwicklung zukunftsorientiert im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu steuern.

Der Bebauungsplan setzt planungsrechtlich das im ISEK formulierte Oberziel der behutsamen Entwicklung von Gewerbeflächen in Freilassing um. Die Ziele des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham“ sind:

- Schaffung von hochwertigen Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe
- Sicherung und Ausbau der Erschließung
- Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs

Das integrierte städtebauliche Konzept der Stadt Freilassing umfasst einheitlich die sektorale Gewerbeflächen- und Wohnraumentwicklung nach Norden und schließt das vorgesehene Gewerbegebiet Eham ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise direkt am nördlichen Ortsrand an der Kreisstraße BGL 2 (Laufener Straße), teilweise zwischen den Siedlungskörpern des Ortes Eham und der Stadt Freilassing. Die Planung mit der Nutzungsabstufung des Gewerbegebietes gliedert sich städtebaulich konsequent in die bestehende Überbauung ein bzw. setzt diese fort.

Die Anordnung der neuen Siedlungsflächen entsprechen damit dem Anbindegebot des Landesentwicklungsprogrammes 3.3 G.

Das geplante Gewerbegebiet soll dazu beitragen, die gewerbliche Entwicklung der Stadt Freilassing zu stärken und lokale Arbeitsplätze zu schaffen. Um die Gewerbenutzung in das Landschafts- und Siedlungsbild zu integrieren, sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen integriert, die u. a. die Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung forcieren, z. B. umlaufende Grün- bzw. Ausgleichsflächen. Unter diesem Aspekt ist zudem auf Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt, die nicht nur optisch eine Einbindung der Flachdachgebäude in die Landschaft bedeutet, sondern zudem positive Effekte in Bezug auf das Kleinklima, Förderung und Erhalt der Artenvielfalt, Schutz vor zunehmender Feinstaubbelastung und eine effektivere Regenwasser-Bewirtschaftung aufweist.

Die direkte Umgebung des vorliegenden Änderungsbereiches ist im Süden durch die Kreisstraße BGL 2 geprägt. Zudem schließen sich nach Osten Kiesabbaubereiche an, die die gewerbliche Gebietsprägung verstärken. Durch die Ost-West-verlaufende Kreisstraße BGL 2 mit naher Anbindung an die östlich nord-südlich verlaufende B 20 ist des Weiteren der Änderungsbereich anthropogen überprägt und verkehrstechnisch günstig erschlossen.

Das Plangebiet stellt mit den zukünftigen Bauflächen ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in standortgünstiger Lage dar. Schützenswerte Wohnnutzungen eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in nicht direkt angrenzender Lage. Der nördlich gelegene Ortsteil Eham befindet sich in einem angemessenen Abstand von 60 m zum Plangebiet. Die westlich des Plangebiets vorhandene Wohnnutzung im Außenbereich besitzt die Schutzwürdigkeit eines Dorf-/Mischgebietes und wird hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Emissionen als schützenswerte Nutzung berücksichtigt.

Mit der Festsetzung von Maßnahmen, auf der Grundlage des zum vorliegenden Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens (siehe Anlage 5) werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Gewerbelärm sichergestellt. Ein Immissionskonflikt Gewerbe – Wohnen ist somit nicht gegeben.

Im Rahmen des Schallgutachtens werden zudem die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen untersucht. Den Berechnungsergebnissen nach werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für Verkehrslärm von 65 / 55 dB(A) tags/nachts im Gewerbegebiet lediglich im Nahbereich zur Laufener Straße überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [4] von 69 / 59 dB(A) tags/nachts werden innerhalb der Baufenster eingehalten. Durch Festsetzungen gegenüber Außenlärm werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf einwirkende Straßenverkehrslärmimmissionen sichergestellt.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gewerbegebiets ist zukünftig mit einer erhöhten Verkehrsbelastung auf der neu geplanten Erschließungsstraße des Gewerbegebiets zu rechnen. Es wurde deshalb geprüft, ob die Planung zu unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen am direkt an die Straße im Westen anliegenden Gebäude Laufener Str. 138a führt. Es zeigt sich gemäß Schallgutachten, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den untersuchten Immissionsort im Prognoseplanfall für die Gebietseinstufung Mischgebiet eingehalten werden. Ein Immissionskonflikt Verkehr – Wohnen ist somit nicht gegeben.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der für die verschiedenen Gewerbegebietsflächen sich zum Teil unterscheidenden Emissionskontingente ist das Plangebiet in GE 1 – GE 4 unterteilt.

Um eine vielfältige Branchen- und Nutzungsmischung im Gewerbegebiet zu ermöglichen, sind im Gewerbegebiet (GE 1 – GE 4) allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel in Form von angegliederten Verkaufsräumen von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis 200 m² Verkaufsfläche für betriebszugehöriges Sortiment

Während Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind, werden folgende Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen zur Erzeugung von Windenergie
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen Einzelhandel in Form von angegliederten Verkaufsräumen von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis 200 m² Verkaufsfläche)
- Tankstellen

Es wird vorliegend bestimmt, dass nur angegliederte Verkaufsräume von produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben bis zu 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb allgemein zulässig sind, um den Betrieben einen Vertrieb ihrer Produkte vor Ort zu ermöglichen. Seitens der Stadt kann dementsprechend eine aktive Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen vorgenommen werden und eine Einzelhandelsentwicklung an einem nicht integrierten Standort unterbunden werden. Die Gewerbeflächen sollen einer vielfältigen Branchenmischung zur Verfügung gestellt werden.

Um das Potential des Gewerbegebietes nicht durch schützenswerte Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u. a. innerhalb des Plangebiets zu beschränken, werden diese vorliegend ausgeschlossen.

Ausgeschlossen werden zudem Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Billardsalons sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, da diese nicht an einem peripheren Standort im Gemeindegebiet wie vorliegend angesiedelt werden sollen. Diese sind bevorzugt, an geeigneten, vorhandenen Standorten im Siedlungskern zu etablieren. Dies ist auch im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll, da eine soziale Kontrolle solche überwiegend zur Nachtzeit genutzten Vergnügungsstätten in einem peripher gelegenen Gewerbegebiet nicht gewährleistet werden kann.

Die Stadt Freilassing schließt zudem Anlagen für kirchliche Zwecke und Tankstellen im Plangebiet aus, um die Priorität für arbeitsplatzintensive Betriebe im Gewerbegebiet zu fördern.

Anlagen für Windenergie sind seitens der Stadt abseits siedlungsstruktureller Bestands- und Entwicklungsflächen zu positionieren, um etwaige Konfliktpotentiale zu minimieren.

Entsprechend der konkreten Vorhabenkonzeption kann bzgl. der als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entschieden werden, inwieweit ihnen keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen und sie im vorliegenden Gewerbegebiet zulässig sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die bauliche Dimensionierung der zulässigen Nutzungen einzugrenzen, bestimmt der Bebauungsplan entsprechende Maße der baulichen Nutzung. Gemäß der konkreten Gewerbebetriebsansiedlung auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes wird in diesem Bereich eine maximale bauliche Höhenentwicklung von ca. 16 m über Gelände zugelassen. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse innerhalb der Gewerbehallen sind diese Gebäudedimensionen erforderlich. Nach Süden wird die zulässige maximale Gebäudehöhe derart reduziert, dass hier ca. 12 m hohe bauliche Anlagen realisiert werden können. Damit nach Norden eine Integration der Bebauung in die Landschaft erfolgen kann, wird hier über die gesamte Längsausdehnung des Gewerbegebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der ein Erdwall mit einer Höhe von mind. 2,0 m bis max. 3,0 m zu realisieren ist, der selbst wiederum bepflanzt wird, wodurch die Silhouetten der baulichen Anlagen optisch gebrochen werden und die baulichen Anlagen in die angrenzende freie Landschaft eingebunden werden.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen wird vorliegend eine absolute Höhe in m NHN (Normalhöhen-Null) bestimmt, wodurch ein hinreichend bestimmbarer Bezugspunkt definiert ist. Da gegenwärtig die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße nicht abschließend bekannt ist, wurde vorliegende Vorgehensweise gewählt. Die Wahl der absoluten Gesamthöhe begründet sich auf das mittlere Geländeniveau der Bereiche GE 1- GE 4 (Grundlage Geländevermessung) zuzüglich der geplanten Höhe der baulichen Anlagen inkl. eines Sockelbereichs.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z. B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von z. B. Lüftungsanlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe erfordern.

Um die mit der Gewerbegebietsentwicklung einhergehende Versiegelung zu begrenzen, wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als zulässiges Höchstmaß für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Mit der festgelegten Grundflächenzahl wird die Umsetzbarkeit einer Gewerbenutzung sichergestellt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Sinne des § 19 BauNVO alle versiegelten Anlagen und Flächen wie sämtliche baulichen Anlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die maximale Grundfläche entspricht damit maximal 80 % der festgesetzten Gewerbegebietsfläche, wodurch der Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO eingehalten wird.

Als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird 2,0 festgelegt, so dass entsprechend im Plangebiet eine mindestens zweigeschossige Bebauung umsetzbar ist. Durch die Festlegung wird der Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO nicht voll ausgenutzt. Mit der bestimmten maximal zulässigen Baumassenzahl (BMZ) von 10 (entspricht dem Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO) wird zusätzlich definiert, dass 10 m³ Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind, wodurch die maximalen Dimensionierungen der baulichen Anlagen begrenzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ 2,0 und BMZ 10,0) wurden aus folgenden Gründen gemäß dem Orientierungswert für die jeweilige Obergrenze festgesetzt:

- Eine höhere GFZ und BMZ fördern die Verdichtung, wodurch kompakte Gewerbestrukturen entstehen. Dies erleichtert kurze Wege innerhalb des Gebiets und spart Verkehrsinfrastruktur. Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen können effizienter genutzt werden. Durch kompakte Strukturen kann der Verkehr minimiert werden.
- Eine hohe GFZ und BMZ tragen dazu bei, den Landschaftsverbrauch zu minimieren.
- Eine dichte Bebauung kann modernere und anspruchsvollere Architektur sowie nachhaltige Gewerbekonzepte (z. B. Mixed-Use-Strukturen) unterstützen.
- Hohe Baumaßzahlen ermöglichen die Integration von Lagerflächen, Produktionsstätten und Büros innerhalb eines Gebäudes, was Ressourcen und Energie spart.
- Unternehmen verlangen zunehmend größere Produktionshallen, hohe Lagerflächen oder Gebäude für moderne Logistikkonzepte. Eine hohe GFZ/BMZ ermöglicht es, diese Anforderungen zu erfüllen.

9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann eine für die gewerbliche Bebauung typische großflächige Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m realisiert werden. Durch diese Festsetzung werden Gebäude entsprechend der Zielsetzung von gewerblichen Hallenkörpern mit entsprechenden Betriebsabläufen ermöglicht. Eine Obergrenze der abweichenden Bauweise wird vorliegend nicht bestimmt, da im vorliegenden Gewerbegebiet produktionsbedingte Anforderungen bei Gewerbebauten ausreichend berücksichtigt werden sollen und vorliegend aufgrund der festgesetzten Baufenster maximal Gebäudelängen von ca. 170 m erfolgen können, wenn keine weitere Unterteilung für unterschiedliche Betriebe erfolgen würde. Zusätzlich müssen die Anforderungen an den Brandschutz in den nachfolgenden Planungsebenen beachtet werden, Fluchtwege und Rettungszugänge müssen ausreichend dimensioniert werden, so dass diesbezüglich eine weitere Reduzierung der umzusetzenden Gebäudelänge unterstellt werden kann. Seitens der Stadt Freilassing soll ein weit gefasster Rahmen für eine zulässige Bebauung gemäß gewerblichen Anforderungen ohne weitere Einschränkung gewährleistet werden. Durch ggf. lange Baukörper in den Baufenstern wird die Zugänglichkeit des Gebietes nicht beeinträchtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten eine Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Zudem ist es dem Ortsbild ggf. zuträglicher Lagerflächen udgl. in einem Gebäude unterzubringen, als diese offen auf dem Grundstück zu präsentieren.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gefasst, um eine möglichst intensive Ausnutzung und freie Anordnung der baulichen Anlagen durch gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen. Begrenzt werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die aus grünordnerischen und gestalterischen Gesichtspunkten sowie zur Eingrünung erforderlichen Grünflächen. Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der BGL 2 bestimmt.

Grundsätzlich gilt im Plangebiet die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Hinsichtlich der an der Ostgrenze bestehenden Grenzbebauung auf Grundstück Flur-Nr. 2061/4, Gemarkung Freilassing ist auszuführen, dass eine Abstandsflächenübernahme in Bezug auf Grundstück Flur-Nr. 612, Gemarkung Freilassing nicht besteht. Ein Eintrag im Grundbuch ist nicht vorhanden. Da zukünftig die Zweckbestimmung des Kiesabbau auf dem benachbarten Grundstück mit der Grenzbebauung entfällt und seitens der Stadt eine städtebauliche Entwicklung als Baufläche für diesen Bereich vorgesehen ist, wird im

vorliegenden Bebauungsplan keine abweichende Abstandsflächenregelung getroffen. Der gegenwärtige Zustand bedingt zwar zurzeit, dass im Falle einer Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 612, Gemarkung Freilassing eine Abstandsflächenüberlappung nicht zulässig ist und eine bauliche Anlage dahingehend von der Ostgrenze abrücken müsste, aber die Stadt möchte diesen temporären Zustand nicht verfestigen. Sobald die Grenzbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 2061/4, Gemarkung Freilassing rückgebaut ist, kann entsprechend der Vorgaben des Art. 6 BayBO eine Bebauung näher an die östliche Grundstücksgrenze heranrücken.

Für die Ermittlung der Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing. Damit werden ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen und ein funktionierender Betriebsablauf gewährleistet.

10 Gestaltungsfestsetzungen

Die Dachformen werden auf Satteldach, Pultdach und Flachdach begrenzt, um eine städtebaulich zusammenhängende Struktur im Gewerbegebiet sicherzustellen. Mit den zulässigen Dachformen Flach-, Pult- und Satteldach sind die in Gewerbegebieten allgemein üblichen Dachformen zulässig. Eine an die jeweilige Dachform angepasste zulässige Dachneigung zwischen 0° und 30° ermöglicht die in Gewerbegebieten üblichen flachen Dachneigungen. Dadurch können vollwertige Geschosse mit relativ niedrigen Fristhöhen errichtet werden, was der in Gewerbegebieten allgemein üblichen Bauweise entspricht und eine den gewerblichen Erfordernissen notwendige Nutzung ermöglicht.

Auch bauliche Maßnahmen zur begrünzten, nachhaltigen Dacheindeckung sind umzusetzen. Für Flachdächer von Hauptgebäuden und Bedachungen von Tiefgaragenzufahrten wird eine extensive Dachbegrünung für mindestens 80 % der gesamten Dachfläche vorgeschrieben. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann. Alternativ zur Dachbegrünung kann ein Beitrag zu erneuerbaren Energien (Solarenergie) auf der Dachfläche geleistet werden. Darüber hinaus werden Vorgaben zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen im Bebauungsplan nicht festgelegt. Die Bestimmungen der BayBO (u. a. Art. 44a BayBO) werden im Hinblick auf eine größere Flexibilität für die Bauherren und der sich entwickelnden Vorgaben seitens des Staates dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt und keine weitergehenden Festsetzungen diesbezüglich bestimmt.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen zum einen eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes im Plangebiet sichern und zum anderen Werbung für die sich ansiedelnden Nutzungen ermöglichen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. nur an die Stätte der Leistung, sichert die vorgenannten Anforderungen. Dies gilt auch für die Beschränkung der maximalen Höhe von Werbeanlagen. Der Ausschluss von blinkenden und beweglichen Werbeanlagen ist unter anderem auch im Hinblick auf den Blendschutz und die Vermeidung von Ablenkungen des Verkehrs auf der BGL 2 und zur Vermeidung von störenden Wirkungen auf die westlich gelegene Wohnnutzung und die ebenfalls benachbarten Ausgleichsflächen erforderlich.

Zur Realisierung des Gewerbegebiets sind sowohl Abgrabungen als auch Aufschüttungen erforderlich, deren Zulässigkeit sich nach den Vorgaben der BayBO richten.

Um ein unerwünschtes Überwinden von Einfriedungen zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Dabei sind ausschließlich Metall- oder Stahlgitterzäune erlaubt. Sockel sind zur Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig, ebenso muss zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ein Bodenabstand von mindestens 10 cm freigehalten werden.

11 Erschließung

11.1 Kreisstraße BGL2 - Kreisverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße BGL 2. Die Stadt plant zur Erschließung des Gewerbegebietes den Neubau eines Kreisverkehrs im Zuge der Kreisstraße. Es ist eine Verkehrskreisel mit 4 Ästen vorgesehen.

Da die Stadt Freilassing stetig bemüht ist, über eine verkehrsträgerbezogene und eine integrierte Verkehrspolitik das Verkehrsnetz fortlaufend zu optimieren, wird im Zuge der vorliegenden Planung zugleich eine sinnvolle Weiterentwicklung des kommunalen Straßennetzes durch Ausbau und Lückenschließung forciert.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird durch die Planung des Kreisels der Erhalt der Verkehrsdurchgängigkeit und des Abstoppens der West-Ost-Verkehre bei gleichzeitiger optimaler Verteilung der Verkehre nach Norden aber insbesondere auch nach Süden ermöglicht.

Dem Verkehrskreisel kommt deshalb eine große Bedeutung zu, weil der in die Stadt von Norden und Nordwesten (BGL 2/Laufener Straße) einfließende Verkehr zukünftig nicht nur über die Laufener Straße in die Innenstadt, d.h. bis Münchener Straße/Salzbürger Straße, geführt werden soll, sondern mit einem Kreisel zusätzlich über eine Nord-Süd-Verbindung zwischen BGL 2/Laufener Straße über die Vinzentiusstraße in die Innenstadt. Der Verkehrskreisel dient entsprechend nicht nur der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes.

Die verkehrsmäßige Entscheidung für einen Kreisel anstatt einer Ampel beruht insofern auch auf der Absicht, über den Kreisel-Südast einen Lückenschluss durch eine neue Straße zwischen dem (neuen) Kreisel und dem heutigen Wirtschaftsweg (Kreuzweg) bis zur Vinzentiusstraße zu schaffen. Die so entstehende neue Nord-Südverbindung soll die Verkehre in die Innenstadt, die heute überwiegend über die Laufener Straße geführt werden, weitgehend umverteilen und die Laufener Straße entlasten. Ein erster Baustein zur Umsetzung der mittel- bis langfristigen Gesamtmaßnahme zur Netzerweiterung und Netzverbesserung ist die bauleitplanerische Sicherung des Kreisels.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Freilassing eine Erschließungsplanung mit unterschiedlichen Varianten erarbeiten lassen, die dem BUEA am 29.11.2022 vorgestellt wurden. Am 4.12.2023 hat der Stadtrat Variante 1.4 als Grundlage für die Erschließung des vorliegende Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt war seitens der Stadt um deutlich umfassenderes Plangebiet vorgesehen.



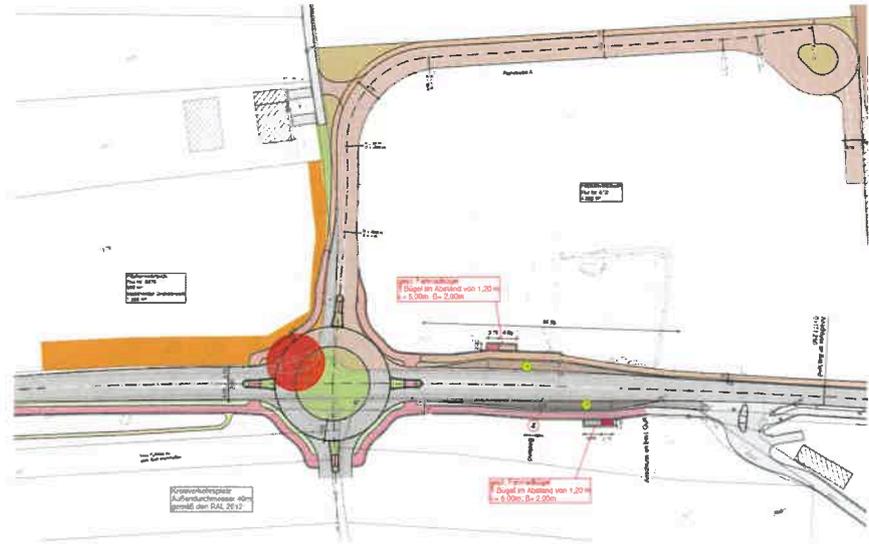
Abb.: Erschließungskonzept Variante 1 (1.4); S · A · K Ingenieuresellschaft mbH, November 2022

Da im Zuge der Realisierung des Verkehrskreisels gemäß der beschlossenen Variante die im Bereich des geplanten Verkehrskreisels vorhandene über 100 Jahre alte Feld-Ulme nicht erhalten werden kann, wurde seitens der Stadt Freilassing im Nachgang eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um u.a. zu prüfen, inwieweit der Erhalt der Feld-Ulme im Hinblick verschiedener Belange realisierbar ist.

Im Zuge dieser Machbarkeitsstudie durch die SAK Ingenieuresellschaft mbH wurden Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Straßenverkehrsbehörde, des Staatlichen Bauamts eingeholt. Auf Grundlage dieser Stellungnahmen und Besprechungen mit der Stadt wurden erneut Varianten (1-5) untersucht, in welchen auf unterschiedliche Anforderungen wie Verkehrssicherheit, Naturschutz und Wirtschaftlichkeit eingegangen wird.

Nachfolgend werden Auszüge der Vorabzüge der Vorentwurfsunterlagen zur Erschließung des Gewerbegebiets Eham I der SAK Ingenieuresellschaft mbH vom 8. Juli 2024 aufgezeigt.

Variante 1



Variante 2



Variante 3



11.2 Erschließung Gewerbegebietsflächen

Die geplanten Gewerbegebiete befinden sich unmittelbar nördlich der Kreisstraße BGL 2, welche östlich des Plangebietes an die B 20 anschließt.

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets wird zentral über den Verkehrsknotenpunkt an der Laufener Straße / Kreisstraße BGL 2 festgesetzt. Damit wird eine kurze Verbindung zum übergeordneten Straßennetz unter Berücksichtigung der vorzusehenden Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Erschließung gesichert. Die in der Planzeichnung bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen umfassen sowohl Erschließungsstraßen als auch Rad- und Fußwege. Die für die Gewerbegebietserschließung geplante Stickerschließung weist eine Breite von 11,5 m auf und endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von mind. 25,5 m.

Aus ortsplanerischen Gründen u. a. zur Trassierung der Weiterführung einer Erschließungsstraße Richtung Osten sowie der geplanten Zufahrt zum südöstlichsten Grundstück wurde die rechtsseitige Wendeanlage gewählt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die rechtsseitige Wendeanlage auf die Verkehrssicherheit zu erwarten. Zudem ist die asymmetrisch linksseitig angeordnete Wendeanlage in den RASSt06 lediglich als „Soll“-Bestimmung aufgeführt.

Die Verkehrsraumbreite von insgesamt 11,5 m enthält gem. den RASSt06 einen richtlinienkonformen Gehweg mit 2,00 m Breite sowie einen Randstreifen mit insgesamt 2,00 m u. a. für Entwässerungsanlagen. Die durchgehende Fahrbahnbreite von 7,50 m ergibt sich aus der Fahrbahnrandtrassierung. Am Bauanfang der Gewerbegebietsstraße erfolgt die Aufweitung mit Mittelinsel in den Kreisverkehrsplatz. Wenige Meter darauf folgt eine 90° Kurve, wofür ebenfalls eine Kurvenaufweitung für den Begegnungsverkehr LKW/LKW erforderlich ist. Im Anschluss folgt die Wendeanlage. Zur stetigen Linienführung der Fahrbahnrande wurde auf die notwendigen Verziegungsstrecken auf eine Regelfahrbahn von 6,50 m verzichtet und eine durchgehende geradlinige Fahrbahnbreite mit 7,50 m gewählt. Die Erschließungsplanung (Vorentwurf) Kr BGL 2; Gewerbegebiet Eham, SAK Ingenieurgesellschaft mbH, Traunstein, 25. Oktober 2024 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Hier ist der geplante Straßenraumquerschnitt entsprechend enthalten und dargestellt.

2,00 m Gehweg
7,50 m Fahrbahn
0,50 m Bankett
1.50 m Sickermulde

Der gesamte Geltungsbereich ist über eingegrünte Fuß- und Radwege erschlossen, damit wird die Erreichbarkeit für den Langsamverkehr hergestellt und attraktive Aufenthaltsbereich geschaffen.

Es ist eine Neuerrichtung einer Bushaltestelle für den Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV vorgesehen. Die Haltestelle ist in der Planzeichnung nicht gesondert gekennzeichnet; die für sie erforderlichen Verkehrsflächen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan jedoch gesichert. Die Bushaltestelle ist an der Laufener Straße östlich des Verkehrsknotenpunktes vorgesehen. Die Regionalbuslinie 852 (Freilassing – Surheim – Laufen) führt entlang dieser Straße und kann somit das Plangebiet überörtlich an den ÖPNV anbinden.

Die Planung der internen Erschließung der privaten Gewerbeflächen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entsprechend den betrieblichen Anforderungen.

Gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz Art. 23 ist entlang des Fahrbahnrandes der Kr BGL 2 ein 15 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten. Der anbaufreie Streifen ist entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten. Auf die Baubeschränkungszone (30 m am Fahrbahnrand der Kr BGL 2) gem. Art. 24 Bayerischem Straßen- und Wegegesetz wird verwiesen.

12 Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand

Die geplanten Bauflächen liegen neben dem nordöstlich befindlichen Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand „207K2“ gemäß der 5. Fortschreibung zu Bodenschätzen in der Region Südostoberbayern. Die im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dienen der Deckung des Bedarfs an oberflächennahen Rohstoffen in der Region. Der Geltungsbereich ist davon nicht tangiert.

13 Wasserrecht

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden weder Wasserschutzgebiete noch konkrete Planungen nach dem Wassersicherungsgesetz tangiert.

Die geplanten und bestehenden Bauflächen befinden sich außerhalb des östlich und jenseits der B 20 gelegenen Vorranggebietes für Hochwasserschutz entlang der Salzach.

14 Immissionsschutz

14.1 Gewerbelärm

Vom geplanten Gewerbegebiet können ggf. Auswirkungen durch Gewerbelärm ausgehen, die an schützenswerten Nutzungen der Umgebung erhebliche Umweltauswirkungen verursachen können. Entsprechend wurden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung die relevanten Auswirkungen des Gewerbelärms ermittelt und bewertet. Soweit erforderlich, werden zur Gewährleistung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung an schützenswerten Nutzungen der Umgebung Regelungen zum Lärmschutz bezüglich Gewerbelärmimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Es wurde hierzu eine schalltechnische Begutachtung durch die Firma Accon mit dem Datum 28. Juni 2024 (siehe Anlage 5) erstellt, die Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung ist.

Die Stadt Freilassing hat sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans dazu entschieden, von der Möglichkeit der externen Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch zu machen. Ziel dieser Gliederung ist es, die städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet durch eine differenzierte Regelung in Bezug auf die festgesetzten Emissionskontingente zu erfüllen. Mit dieser externen Gliederung wird sichergestellt, dass die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen innerhalb des Plangebiets funktional umgesetzt werden können. Die Gliederung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der übergeordneten Planungsziele. Die Entscheidung für diese externe

Gliederung wurde auf Basis der Grundsatzentscheidung des BVerwG vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) getroffen und entspricht dem planerischen Willen der Stadt.

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0624-8386/05 der ACCON GmbH vom 28.06.2024 wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung mit dem Ziel untersucht, zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung von Vorbelastungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Dazu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden. Die Emissionskontingente LEK werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt.

Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastung Emissionskontingente entsprechend DIN 45691 [8] für das geplante Gewerbegebiet ermittelt, um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten (bestehende und geplante schützenswerte Nutzungen) die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die wertgleichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente der geplanten Bauflächen gemäß Bebauungsplan ist zur Tag- und Nachtzeit kein Immissionskonflikt bezüglich Gewerbelärmimmission zu erwarten. Insgesamt wird eine Verträglichkeit der geplanten Gewerbegebietsnutzung mit den umgebenden schützenswerten Nutzungen auf Bebauungsplanebene gewährleistet.

14.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung ACB-0624-8386/05 der ACCON GmbH vom 28.06.2024 wurde der auf die geplante Bebauung (Gewerbegebiet) einwirkende Straßenverkehrslärm berechnet und beurteilt, der maßgeblich durch die Kr BGL 2 bestimmt wird. Die der Begutachtung zugrunde liegenden Verkehrszahlen sowie Parameter und Emissionspegel des Berechnungsmodells sind im Detail der schalltechnischen Begutachtung als Anlage der Begründung zu entnehmen.

Es zeigt sich, dass im südlichen Teil des Plangebiets, im Nahbereich zur Kr BGL 2, Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005 Beiblatt 1 (tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)) zu erwarten sind. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [4] von 69/59 dB(A) tags/nachts werden innerhalb der Baufenster eingehalten.

Als Mindestanforderung zur Sicherstellung von gesunden Arbeitsverhältnissen im Gewerbegebiet werden Anforderungen an den baulichen Schallschutz formuliert. Der Schallschutz von Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm ist in der Norm DIN 4109-1 festgelegt. Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) sind dementsprechend auszuführen. Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung wurde der maßgebliche Außenlärmpegel sowie die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 ermittelt. Vorliegend wurde gemäß DIN 4109-2 für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht nur

der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms zugrunde gelegt, sondern zudem eine eventuelle Belastung aus Gewerbeanlagen der für die vorliegende Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert (vorliegend GE) in der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels berücksichtigt. Dadurch ergeben sich im Plangebiet entsprechend maximal Anforderungen des Lärmpegelbereichs V nach DIN 4109-1 im Nahbereich der Kr BGL 2. Grundsätzlich wird eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten empfohlen.

Durch die auf Grundlage der schalltechnischen Begutachtung in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungen in Bezug auf den einwirkenden Außenlärm können im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Betriebsleiterwohnungen udgl. sind von vornherein im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt.

Weiterhin wurde im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung untersucht, wie sich aufgrund der geplanten Nutzung des Gewerbegebiets die erhöhte Verkehrsbelastung auf der Erschließungsstraße am direkt an die Straße im Westen anliegenden Gebäude Laufener Str. 138a auswirkt.

Für eine schalltechnische Beurteilung des künftigen Fahrverkehrs sind die Geräuschimmissionen auf die nächstgelegene Wohnbebauung für den Prognosefall sowie Prognoseplanfall 2035 (detaillierte Angaben sowie Parameter und Emissionspegel des Berechnungsmodells sind im Detail der schalltechnischen Begutachten als Anlage der Begründung zu entnehmen) ermittelt und hilfsweise mit den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) verglichen worden, welche streng genommen für den Straßenneubau gelten und Vorsorgecharakter haben. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den untersuchten Immissionsort (Außenbereich, MI) betragen 64 / 54 dB(A) tags/nachts.

Es zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den untersuchten Immissionsort im Prognoseplanfall für die Gebietseinstufung Mischgebiet eingehalten werden. Es ist keine wesentliche Pegelerhöhung aufgrund des Prognoseplanfalls zu erwarten. Es wirken keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen auf den Immissionsort ein.

15 Bodendenkmalschutz und Altlasten

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Wenn beim Baugrundaushub bzw. bei sonstigen Erdarbeiten Auffüllungen, insbesondere mit Straßenaufbruch und Bauschutt zum Vorschein kommen sollten, sind die Aushubarbeiten von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Organoleptisch auffälliges Material ist zu separieren, untersuchen zu lassen und entsprechend der Belastung zu verwerten/entsorgen.

16 Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung

Bei Bauleitplanungen für Anlagen, die nachfolgend nach BImSchG zu genehmigen sind, ist folgender Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) zu berücksichtigen:

- Leitfaden zur Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Danach soll bereits auf Ebene eines Bebauungsplanes entsprechend dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG und den Achtungsabständen in dem KAS-Leitfaden bauleitplanerisch gehandelt werden, wenn erkennbar ist, dass ein Vorhaben realisiert werden soll, dass einen Betriebsbereich nach BImSchG aufweist. Dies betrifft z. B. die Lagerung bzw. Verarbeitung bestimmter Mengen von Stoffen nach der Störfall-Verordnung.

Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen zur Verhinderung von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG (bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie).

Nach jetzigem Planungsstand liegen keine Kenntnisse über die Ansiedlung von Betriebsbereichen mit Grundpflichten im Sinne des BImSchG vor. Insofern ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt keine besonderen Beachtungspflichten nach dem sogenannten Trennungsgebot des § 50 BImSchG zur Verhinderung von schweren Unfällen.

Aus heutiger Sicht kann jedoch nicht auf alle Zeit abschließend festgestellt werden, ob zukünftig entsprechende Betriebsbereiche realisiert werden bzw. welche Mengen von welchen Stoffen nach der Störfallverordnung gelagert oder verarbeitet werden müssen, da nicht alle Anlagentechniken abschließend feststehen. Evtl. werden langfristig auch Produktions-, Lager- oder Feuerungsanlagen errichtet, die Störfall-relevante Lagermengen und Transportwege verzeichnen. Die Prüfung möglicher Auswirkungen kann dann im Bedarfsfall nachfolgenden Verfahren überlassen werden.

17 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1 a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung (zulässige Nutzungen gemäß Bebauungsplan) Einflüsse auf geschützte Arten nach Europäischen Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes, z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen, Tatbestände auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz):

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten darf nicht nachgestellt werden; dürfen nicht gefangen, verletzt, getötet oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt z. B. vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen dürfen aus der Natur nicht entnommen, sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Um sicherzustellen, dass mit der durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Bebauung kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzrechts eingehalten sind, wurden nach erfolgter Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage der vorangegangenen Relevanzprüfung vom 21. Dezember 2018 zwischen Februar und Ende Juli 2019 Bestandserhebungen von Fledermäusen, europäische Vogelarten sowie prüfungsrelevanten Reptilien- und Amphibienarten für den zum damaligen Zeitpunkt definierten großräumigen Geltungsbereich der Bauleitplanung durchgeführt und ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16. September 2019 erstellt (vgl. Anlage).

Das Untersuchungsgebiet der Bestandserhebungen und den darauf im Rahmen der saP abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen umfasst den seitens der Stadt Freilassing ursprünglich größer gefassten Planbereich einschließlich Siedlung am Sommerweg und Kieswerk sowie des angrenzenden Wäldchens.

Durch den im Laufe des Planungsprozesses nun deutlich kleiner festgelegten Planbereich ohne Kieswerk u.a. können im Hinblick auf europäische Vogelarten Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden. Eingriffe in Gebäude (Abriss, Sanierung) sind vorliegend nicht mehr gegenständlich.

Aufgrund der deutlichen Gebietsverkleinerung ist ebenso im Hinblick auf die Zauneidechse ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen.

Im nun verkleinerten Geltungsbereich ist ein Vorkommen von Amphibien nicht mehr gegenständlich.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden der Argus-Bläuling und die Feldgrille im Bereich der mittlerweile biotopkartierten Wiesenfläche nachgewiesen. Beide Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Bayerns. Das Vorkommen dieser Arten beschränkt sich auf die im aktuellen Plangebiet kartierte Biotopfläche, welche im Planverfahren 1 zu 1 in unmittelbarer Nachbarschaft südlich der Kreisstraße BGL 2 ausgeglichen wird und somit entsprechend den Insekten ein Alternativlebensraum zur Verfügung gestellt wird.

Die in der saP aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der deutlichen Verkleinerung des Plangebiets weitgehend nicht mehr gegenständlich.

Es werden deshalb in Anlehnung an die saP folgende artenschutzrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen:

- Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Gehölze (Bäume und Sträucher) vor unbeabsichtigten Beschädigungen und Störungen während der Vogelbrutzeit.
- Bauzeitbeschränkung: Um Störungen während der Brutsaison der Vögel zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen etc.) nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich nachfolgende Vermeidungsmaßnahme.
- Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten Bauarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind unmittelbar vor Beginn der

Bauarbeiten zwingend die Bäume/Gehölze sowie der Boden auf Brutvogelaktivität zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Werden im Rahmen der Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bautätigkeiten bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

Ergänzend zu den in der saP aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden zusätzlich folgende Vermeidungsmaßnahmen, u. a. im Hinblick auf die geplanten Strauch- und Baumpflanzungen im Plangebiet aufgenommen:

- Maßnahmen gegen Vogelschlag: Gegen Vogelschlag sind Verglasungen über Eck oder Durchsicht-Situationen zu vermeiden oder durch vogelsichere Alternativen zu ersetzen. Bei Einsatz von Glas ist geprüftes Vogelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung zu verwenden.
- Verwendung von Beleuchtungsanlagen mit geringer schädlicher Einwirkung auf Tiere insbesondere Insekten und Vögel nach dem aktuellen Stand der Forschung (z. B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020) zur Minderung der Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere).

Unter der Voraussetzung der genannten Festsetzungen ist eine Betroffenheit dem speziellen Artenschutz unterliegender Arten nicht erkennbar.

18 Grünordnerischer Fachbeitrag

18.1 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischer Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen zu wählen. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind. Durch die in der Satzung enthaltenen Festsetzungen zur Grünordnung werden die auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf privaten gewerblichen Grundstücksflächen vorzunehmenden Pflanzungen planungsrechtlich gesichert und eine Umsetzung gewährleistet.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und von mikroklimatischen Beeinträchtigungen sind Zufahrten und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll ein Beitrag für die mikroklimatische Optimierung erzielt sowie der Anteil der versiegelten Flächen und die Veränderung des Oberflächenabflusses reduziert werden. Sofern betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

Durch öffentliche und private Grünflächen in den Randbereichen des Gewerbegebietes wird eine randliche Begrünung zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft forciert und durch Flächen mit Pflanzbindung entlang der internen Verkehrsstraße eine Durchgrünung des Gewerbegebiets ergänzt, welche durch Bepflanzungen von Stellplatzflächen, Dachbegrünungen u.a. optimiert wird. Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung des Baugebiets erreicht und zu einer begrüneten Gestaltung beigetragen. Zentrales Ziel ist die Schaffung von begrüneten Freiraumstrukturen innerhalb des Gewerbegebiets. Dabei sind mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung Basis der getroffenen Festsetzungen.

Um eine intensive Eingrünung der Freiräume und eine Einbindung Gewerbegebiets in das Landschaftsbild sicherzustellen, werden entlang der äußeren Randbereiche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Aufgrund der im nördlichen Planbereich höheren zulässigen Gebäudehöhe bis 433,5 m über Gelände (Gebäudehöhe ca. 16 m über dem Niveau der Erschließungsstraße) wird entlang der nördlichen Gebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche zur Ausgestaltung eines Erdwalls mit einer Höhe von mind. 2,0 bis max. 3,0 m festgesetzt, welcher zusätzlich mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten ist. Auf diese Weise wird die zulässige höhere Gebäudehöhe optisch gebrochen und eine Integration der Bebauung in die Landschaft ermöglicht. In dieser öffentlichen Grünfläche kann zudem eine notwendige gesammelte Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südwesten eine geschätzt ca. 100 Jahre alte Feld-Ulme (*Ulmus minor*). Eine visuelle Untersuchung der Ulme durch einen Baumsachverständigen hat ergeben, dass der Baum einigermaßen vital ist und keinerlei Vorschäden wie Holzfäulen im Holzkörperbereich aufweist. In allen Bereichen ist die Borke fest mit dem Stamm verbunden. Es ist davon auszugehen, dass sich im Inneren des Stammes keine ausgedehnte Höhlung befindet. Bei dem Baum handelt es sich um ein botanisch seltenes Exemplar dieser Größe im südbayerischen Raum und um ein aufgrund des Alters besonders ökologisch wertvolles Exemplar.

Im Zuge der durch den Bau des Verkehrskreisels nicht zu erhaltenden Feld-Ulme werden verpflichtende Ersatzpflanzungen (Feld-Ulme) in unmittelbarer räumlicher Nähe festgeschrieben. Diese Ersatzpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und im Umweltbericht detailliert aufgeführt.

In weiterer Abstimmung in Bezug auf die Feld-Ulme wurde vereinbart, dass sie einem Stockschnitt unterzogen, der Wurzelballen auf einen Radius von etwa 1,50 bis 2 Metern reduziert und der verbleibende Stamm anschließend an einen neuen Standort versetzt wird. Ziel ist es, durch die natürliche Regeneration des Baumes einen Stockausschlag an einem neuen Standort zu ermöglichen.

Zudem befindet sich innerhalb des Plangebiets eine weitgehend ebene Wiesenfläche, die nördlich an die Laufener Straße anschließt (ca. 2.400 m²), welche extensiv genutzt wird. Durch die extensive Nutzung hat sich in einem Teilbereich (ca. 1.637 m²) eine blütenreiche Wiese entwickelt. Es handelt sich entsprechend der seitens der Stadt Freilassing in Auftrag gegebenen Kartierung um eine artenreiche Flachland-Mähwiese (G214-GU651E), die gesetzlich geschützt ist. Umgeben ist diese gesetzlich geschützte artenreiche Flachland-Mähwiese von einem unterschiedlich breiten Saum eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlands. Die blüten- und auch artenreiche Wiese erfüllt die Kriterien des

Bestimmungsschlüssels für Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§ 30-Schlüssel, Tafel 36, Krautartenliste, BayLfU 2022). Es liegt damit eine i.S. des Art.23 Abs.1 S.1 Nr.7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützte Wiese vor.



Abb.: Vegetationserfassung einer Wiese im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“, Dipl.-Biologe Markus Sichter, Büro für Landschaftsökologie, 30.06.2024

Entsprechend der naturschutzfachlichen Bedeutung dieser Wiese wird im Bebauungsplan-gebiet, südlich der Kreisstraße BGL 2, eine adäquate Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Berücksichtigung der Überplanung dieser gesetzlich geschützte artenreiche Flachland-Mähwiese in der Eingriffsbilanzierung und die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht detailliert aufgezeigt.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch wird u. a. der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet.

18.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Bauleitplanung führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Dezember 2021, im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt, ermittelt.

Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht.

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan im Umfang von 99.453 Wertpunkten (WP) werden folgende Ausgleichsflächen/-maßnahmen zugeordnet:

Die als „A1“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Biotop-/Nutzungstyp G214 „artenreiche Flachland-Mähwiese“ gemäß Biotopwertliste zu entwickeln. Die Ansaat erfolgte bereits durch Mahd-
gutübertragung einer geeigneten Spenderfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Oktober 2024.

Die als „A2“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive, artenarme Grünlandnutzung (Biotop-/Nutzungstyp G211) zu entwickeln. Zusätzlich ist die Pflanzung von 3 Feld-Ulmen unter Beachtung der maßgeblichen Richtlinien in der aktuellen Fassung für Bepflanzungen entlang von Kreisstraßen festgesetzt.

Der nicht durch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets gedeckte Ausgleichsbedarf in Höhe von 84.693 Wertpunkten wird durch Ökokontopunkte der Stadt Freilassing gedeckt. Der externe Ausgleich wird Teilen der Flächen Flur-Nr. 1569/5 Gemarkung Surheim und Flur-Nr. 2146, 2150 Gemarkung Freilassing zugeordnet. Das Maßnahmenkonzept beinhaltet die ökologische Aufwertung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (ca. 17.125 m²) in eine extensive Nutzung. Die Flächen werden zum BNT B212 – mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickelt. Die Umwandlung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensiven Wiesen führt zu einer Bereicherung der Strukturvielfalt der Feldflur und stellt, neben der floristischen Aufwertung, ein wertvolles Nahrungshabitat für Insekten dar. Der Zeitraum für die Unterhaltung ist auf 25 Jahre festgelegt. Bei diesen Ausgleichsflächen handelt es sich um Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools, ein gesonderter Pflegevertrag ist daher nicht erforderlich.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient zukünftig auf Dauer ausschließlich der Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Die Stadt Freilassing meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

Die Abbuchung von den Ökokontoflächen ist dem Landesamt für Umwelt zu melden.

Der vollständige Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes ist damit erbracht.

19 Umweltbericht

19.1 Einleitung

19.1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

19.1.2 Kurzdarstellung der Planung

Die Stadt Freilassing plant im Norden des Stadtgebietes, im Ortsbereich Eham, die Entwicklung eines Gewerbegebietes in einem Gesamtumfang von ca. 5,2 ha. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nördlich der Kr BGL2. Planungsrechtlich sind die Flächen derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird neben der Entwicklung dringend benötigter Gewerbeflächen zur Erschließung dieser an der Kreisstraße BGL2 ein Verkehrskreisel mit 4 Ästen vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt ca. 3,3 ha als „Gewerbegebiet“ sowie ca. 0,9 ha als Grünflächen und ca. 1,0 ha als öffentliche Verkehrsflächen fest.

Im Bebauungsplan werden folgende, das Plangebiet charakterisierende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Eingrünung des Plangebietes
- anbaufreier Streifen und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße BGL 2
- öffentliche Verkehrsflächen

19.1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten zwischen zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45961 für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Darüber hinaus sind innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig, um u.a. einen potenziellen Schallimmissionskonflikt der gewerblichen Nutzungen untereinander zu vermeiden.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen sind nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für einen passiven Schallschutz von Büronutzungen udgl. in Bezug auf den einwirkenden Außenlärm die entsprechenden Lärmpegelbereiche auf Grundlage des zum Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens in die Planung aufgenommen worden.

- Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Der Bebauungsplan setzt zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fest.

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Zudem ist ein grünordnerischer Fachbeitrag in den Bebauungsplan integriert, der Aussagen zu den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält. Der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft und der erforderliche Ausgleich sind gemäß dem „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt und bilanziert. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden im Bebauungsplan entsprechend Ausgleichsflächen bestimmt. U. a. wird zu dieser Thematik für die im Plangebiet biotopkartierte artenreiche Flachland-Mähwiese ein entsprechender Ausgleich zugeordnet; ebenso für die nicht zu erhaltene ca. 100 jährige Feld-Ulme.

Um artenschutzrechtliche Aspekte zu behandeln, ist zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt worden. Hinsichtlich der potenziell betroffenen Fauna/Flora sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene integriert.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Lage im Naturraum Salzachau gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm naturschutzfachlich bedeutsam.

- Regionalplan

Die im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Kiesabbau dienen der Deckung des Bedarfs an oberflächennahen Rohstoffen in der Region. Darüber hinaus ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das in dem im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen Vorranggebiet für Kies und Sand 207K2. Vorliegend wird nicht in das Vorranggebiet eingegriffen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Eine mögliche spätere Erweiterungsfläche ist mit den regionalplanerischen Regelungen konform zu entwickeln.

19.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

19.3 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung.

Lärmvorbelastungen ergeben sich durch die südlich angrenzende Kr BGL 2 und der benachbarten gewerblichen Nutzung.

Im Plangebiet bestehen keine Wohnnutzungen. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnnutzung im Außenbereich. Nördlich des Plangebietes grenzt in einem Abstand von mind. ca. 90 m der Siedlungsbereich des Ortsteiles Eham mit zugehörigen Wohnnutzungen an. Östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet und unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Schutzgebiete, so dass eine diesbezügliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich an der Kreisstraße BGL 2 eine geschotterte Parkplatzfläche (ca. 0,17 ha) mit umgrenzenden Grünstrukturen (Obstbäume), die bereits gefällt worden sind. Im Rahmen einer vor kurzfristig vor der Fällung durchgeführten Baumhöhlenkartierung wurden an keinem der untersuchten Bäume Spuren einer aktuellen oder ehemaligen Besiedlung durch Vögel, Fledermäuse oder Käfer festgestellt (vgl. Anlage).

Westlich dieser Parkplatzfläche befindet sich ein Bereich eines extensiv genutzten Grünlandes. Zum einen findet sich im zentralen Bereich dieses extensiv genutzten Grünlandes eine artenreiche Flachland-Mähwiese (G214-GU651E), die aufgrund ihrer Ausprägung gesetzlich geschützt ist. Diese wird von einem unterschiedlichen breiten Saum eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes eingerahmt, welches keinen Schutzstatus besitzt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die direkt anschließende Kreisstraße BGL 2 begrenzt. Westlich des von der BGL 2 nach Norden abzweigenden landwirtschaftlichen Weges befindet sich eine über 100 Jahre alte Feld-Ulme.

Östlich an das Plangebiet angrenzend existiert ein Kompostwerk mit einer Feldhecke als umlaufender Eingrünung, wobei sich ein Teil der Hecke im Plangebiet befindet.

Um sicherzustellen, dass mit der durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Bebauung kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzrechts eingehalten sind, wurden nach erfolgter Abstimmung des Untersuchungsumfangs mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage der vorangegangenen Relevanzprüfung vom 21. Dezember 2018 zwischen Februar und Ende Juli 2019 Bestandserhebungen von Fledermäusen, europäische Vogelarten sowie prüfungsrelevanten Reptilien- und Amphibienarten für den zum damaligen Zeitpunkt definierten großräumigen Geltungsbereich der Bauleitplanung durchgeführt und ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16. September 2019 erstellt.

Das Untersuchungsgebiet der Bestandserhebungen und den darauf im Rahmen der saP abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen umfasst den seitens der Stadt Freilassing ursprünglich größer gefassten Planbereich einschließlich Siedlung am Sommerweg und Kieswerk sowie des angrenzenden Wäldchens.

Durch den im Laufe des Planungsprozesses nun deutlich kleiner festgelegten Planbereich ohne Kieswerk u.a. können im Hinblick auf europäische Vogelarten Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden. Eingriffe in Gebäude (Abriss, Sanierung) sind vorliegend nicht mehr gegenständlich.

Aufgrund der deutlichen Gebietsverkleinerung ist ebenso im Hinblick auf die Zauneidechse ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen.

Im nun verkleinerten Geltungsbereich ist ein Vorkommen von Amphibien nicht mehr gegenständlich.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden der Argus-Bläuling und die Feldgrille im Bereich der mittlerweile biotopkartierten Wiesenfläche nachgewiesen. Beide Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Bayerns. Das Vorkommen dieser Arten beschränkt sich auf die im aktuellen Plangebiet kartierte Biotopfläche.

Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,2 ha. Dieses wird mehrheitlich als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Verkehrswege sowie ein befestigter Parkplatz im Süden des Plangebietes ergänzen die bestehenden Hauptnutzungen im Geltungsbereich. Entsprechend ist die Bodenoberfläche im Plangebiet bisher überwiegend unversiegelt. Die natürlichen Funktionen der Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen beeinflusst.

Bei dem vorliegenden Ackerland handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ohne Beeinflussung durch Grundwasser. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird die natürliche Ertragsfähigkeit als mittel (Spanne Bodenschätzung 41-60) und im westlichen Bereich mit hoch (Spanne Bodenschätzung 61-75) angeführt.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) auf. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

Schutzgut Klima und Luft

Die Hauptwindrichtung im Plangebiet liegt bei Südwest und West mit einer Häufigkeit von > 50 %. Das Plangebiet stellt im Verbund mit den umgebenden Ackerbauflächen ein Kaltluftentstehungsgebiet am Nordrand der Stadt Freilassing dar.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ortsbildwirksam ist im Plangebiet die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Die Kreisstraße BGL 2 prägt bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt das angrenzende Gebiet. Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht bekannt.

19.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben

Die durch die vorliegende Planung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung durch eine angestrebte gewerbliche Nutzung.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zur ansonsten möglichen bisherigen Nutzung aufgelistet und anschließend schutzgutbezogen abgehandelt.

Baubedingte Wirkfaktoren umfassen insbesondere vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Beanspruchung von Böden für die Einrichtung von Baustellen und Straßen und baustellenbezogener Lärm, Staub, Abgas und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen. Zudem ist baubedingt mit Veränderungen des Bodengefüges durch Aufschüttung/Abgrabung und Verdichtung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Boden und Wasserhaushalt ist bspw. bei Unfällen oder Havariefällen (Leckagen etc.) und unsachgemäßem Umgang im Zuge der Baumaßnahmen ebenso möglich, wie eine Beeinträchtigung von faunistischen Lebensräumen. Das Auftreten von unvorhergesehenen Altlasten/Belastungen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren betreffen vorrangig die Versiegelung, Bebauung und den Entzug von Freiflächen. Damit verbunden werden vorhandene floristische und faunistische Lebensräume zerstört bzw. zerschnitten, Bodenfunktionen gehen verloren, die Grundwasserneubildung wird gesenkt und der Oberflächenabschluss erhöht. Zudem sind mit der Flächenversiegelung und Bebauung negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Kleinklima möglich.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren betreffen Auswirkungen, die mit der gewerblichen Nutzung verbunden sind. Dazu zählen Schadstoff-, Lärm-, Licht- und ggf. Geruchsimmissionen.

Generell sind durch das geplante Vorhaben entsprechend folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Schall- und Abgasimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Lichtimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Veränderung des Bodengefüges durch Verdichtung (baubedingt) und Versiegelung (anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagebedingt)
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung (anlagebedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

Schutzgut Mensch

Zusätzlich zu den im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Schallvorbelastungen werden bei einer gewerblichen Nutzung zusätzliche nutzungs- und verkehrsbedingte Schallemissionen auftreten. Es muss gewährleistet sein, dass im Zusammenwirken mit den Vorbelastungen die für eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässigen schalltechnischen Zielwerte an den maßgeblichen schützenswerten Immissionsorten in der Umgebung nicht überschritten werden. Um einen Schallimmissionskonflikt von zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet mit den schützenswerten Nutzungen der Umgebung unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu unterbinden und eine geordnete immissionschutzrechtliche Entwicklung sicherzustellen, wird im Bebauungsplan ein Emissionskontingent gemäß DIN 45961 für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind im geplanten Gewerbegebiet nicht zulässig. Ein Lärmkonflikt zwischen diesen schützenswerten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes und den einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Kreisstraße BGL 2 ist deshalb nicht gegeben. Im Sinne der Lärmvorsorge sind für einen Schutz vor Außenlärm (Straßen- und Gewerbelärm) für ein passiven Schallschutz von Büronutzungen nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die im Rahmen der zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Begutachtung ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Weiterhin wurde im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung untersucht, wie sich aufgrund der geplanten Nutzung des Gewerbegebietes die erhöhte Verkehrsbelastung auf der Erschließungsstraße am direkt an die Straße im Westen anliegenden Gebäude Laufener Str. 138a außerhalb des Bebauungsplangebietes auswirkt.

Es zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den untersuchten Immissionsort im Prognoseplanfall für die Gebietseinstufung Mischgebiet eingehalten werden. Es ist keine wesentliche Pegelerhöhung aufgrund des Prognoseplanfalls zu erwarten. Es wirken keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen auf den Immissionsort ein.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung führt zu einer Nutzungsintensivierung und großflächiger Versiegelung im bisher unbebauten Außenbereich.

Bezüglich der im Rahmen der Untersuchungen zur saP nachgewiesenen Arten Argus-Bläuling und die Feldgrille im Bereich der mittlerweile biotopkartieren und gesetzlich geschützten Wiesenfläche (beide Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Bayerns) ist aufzuführen, dass ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die überplante Wiesenfläche in unmittelbarer Nachbarschaft südlich der Kreisstraße BGL 2 festgesetzt wird und somit in diesem Zusammenhang den Insekten ein Alternativlebensraum zur Verfügung gestellt wird. Durch weitere in die Planung integrierte artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ist eine Betroffenheit von dem speziellen Artenschutz unterliegenden Arten nicht erkennbar.

Durch die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Verkehrsplanung kann die ca. 100jährige Feld-Ulme im Südwesten des Plangebietes nicht erhalten werden. Entsprechend werden im Plangebiet Ersatzpflanzungen für den Verlust festgesetzt. In weiterer Abstimmung in Bezug auf die Feld-Ulme wurde seitens der Verwaltung festgelegt, dass sie einem Stockschnitt unterzogen, der Wurzelballen auf einen Radius von etwa 1,50 bis 2 Metern reduziert und der verbleibende Stamm anschließend an einen neuen Standort versetzt wird. Ziel ist es, durch die natürliche Regeneration des Baumes einen Stockausschlag an einem neuen Standort zu ermöglichen.

Grundsätzlich ist der durch die Planung bedingte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Detail Kap. 19.6 zu entnehmen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt mit hoher Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Planung wird primär bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Entsprechend des Bedarfs zur Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen wird eine Flächeninanspruchnahme im Umfang von ca. 5,2 ha vorgesehen. Durch die bestehende Flächenverfügbarkeit ist eine zeitnahe Realisierung des Baugebietes gegeben.

Im Bereich der versiegelten und überbauten Fläche des Gewerbegebietes gehen die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) komplett verloren. Weitere Auswirkungen beziehen sich auf Bodenabtrag und Verdichtung während der Bauphase.

Der Aspekt der Versiegelung und Veränderung der Bodenoberfläche geht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Die anstehenden Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt. Die zulässige Überbauung im Gewerbegebiet wird auf eine maximal zulässige GRZ von 0,8 begrenzt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche werden insgesamt mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung und gewerbliche Bebauung wird der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Entlastung der Kanalisation von unverschmutztem Niederschlagswasser und Vermeidung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelungen auf die Grundwasserneubildungsrate ist das auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu versickern. Gemäß Baugrundgutachten als Anlage der Begründung des Bebauungsplans kann im gesamten Planungsgebiet eine Versickerungsanlage über die Kiesschichten realisiert werden. Der Bebauungsplan sieht für die Verlängerung der Erschließungsstraße Versickerungsmulden entlang der Fahrbahn vor. Bei der Versickerung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zu beachten.

Durch die Ausgestaltung von sonstigen Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise wird dazu beigetragen, den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft

Gegenüber der bisherigen, vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung entstehen durch die künftige gewerbliche Nutzung Belastungen für das Klima oder die Lufthygiene durch den Verlust des bestehenden Kaltluftentstehungsgebietes. Eine Blockierung von Luftaustauschbahnen wird vorliegend nicht gesehen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden als gering bewertet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die gewerblichen Gebäude im Plangebiet wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verändert. Das Plangebiet selbst stellt eine intensiv genutzte Agrarlandschaft dar. Das Landschaftsbild besitzt somit bei dem vorliegenden Planbereich nur eine geringe Bedeutung

Die Einsehbarkeit des Plangebietes beschränkt sich auf die umgebenden Siedlungsflächen.

Um einen Übergang der geplanten Bebauung in die unbebaute Landschaft zu initiieren, wird im Norden, Süden und Westen eine Eingrünung mit Bäumen bzw. Sträuchern festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sind Pflanzmaßnahmen entlang der Stickerschließung festgesetzt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Da sich im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmale bzw. sonstige Sachgüter befinden, sind durch die Planung keine Umweltauswirkungen auf Sach- und Kulturgüter zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter werden als unerheblich eingestuft.

19.5 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert worden. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, sodass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinaus gehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zur erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgebender Umgebung sind aktuell keine weiteren möglichen Planungen oder Projekte, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten, bekannt.

19.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu vermeiden, zu verhindern und zu verringern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Die entsprechenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bzw. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden nachfolgend schutzgutspezifisch dargestellt.

19.6.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe zu minimieren, werden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. auf Grundlage von Festsetzungen im Bebauungsplan) durchgeführt:

Tab. 1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und betroffene Schutzgüter

Schutzgut	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung Geräuschemissionskontingente gemäß DIN 45961 - Festsetzung von Lärmpegelbereichen gegenüber einwirkenden Außenlärm (Verkehr einschließlich Gewerbe) - Ausschluss von Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl eines durch Verkehrswege und benachbartem Gewerbegebiet (Kiesabbau, Kompostwerk) vorbelasteten Standorts - Festsetzungen zur Gewerbegebietsdurchgrünung mittels Baumpflanzungen - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung (Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen) - keine Zulässigkeit von tiergruppenschädigender Sockelmauern bei Einfriedungen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger) - Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz
Boden/Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung überbaubarer Fläche (GRZ) - Festsetzung von zu bepflanzenden Flächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasserversickerung auf öffentlichen und privaten Flächen - Versickerungsfähige Materialien für Zufahrten und Stellplätze
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgebote
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl eines durch die Kreisstraße BGL 2 und benachbarter gewerblicher Nutzung vorbelasteten Standortes mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild - Pflanzgebote zur Durch- und Eingrünung
Sach- und Kulturgüter	./.

Der unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Mit der vorliegenden Planung wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches erstmals mit einem Bebauungsplan überplant. Der Eingriff ist ausgleichspflichtig.

19.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2021, im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt. Dazu wird die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft ermittelt und die Eingriffswirkung des Vorhabens analysiert. Ausschlaggebend für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und die Ermittlung des

Aufwertungspotenzials durch geplante Ausgleichsmaßnahmen ist der aktuell gültige planungsrechtliche Ausgangszustand.

19.6.3 Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 039 „Salzach-Hügelland“. In der Eingriffsfläche herrschen folgende Biotop-/Nutzungstypen vor:



Abb.: Bestandsplan Biotop-/Nutzungstypen im Plangebiet

Für den Eingriff des Bebauungsplanes wird ein Plangebiet in Höhe von ca. 5,2 ha m² planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen.

Gegenwärtig handelt es sich überwiegend um einen intensiv genutzten Acker (A 11) und Extensivgrünland (G211) sowie bereits bestehende Straßenverkehrsflächen (V11 und V12). Flächenmäßig untergeordnet sind zudem ein artenreiches Extensivgrünland (gesetzlich geschützt i. S. des Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BayNatSchG) sowie mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) und Feldgehölze (B212) und Einzelbäume (B313) im Plangebiet zu berücksichtigen. Die bereits im Planbereich gefällten Gehölze sind in der Eingriffsbilanzierung beachtet. Entsprechend des Biotop-/Nutzungstyps werden die einzelnen überplanten Teilflächen mit den zugeordneten Wertpunkten in die Bilanzierung eingestellt. Nachfolgende Abbildung zeigt die in die Verschneidung einbezogenen Flächen.



Abb.: Verschneidung Bestandsplan Biotop-/Nutzungstypen mit geplanten Nutzungen

Ausgangssituation Planung	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m²	Vermeidung (max. 20%)	Ausgleichs-Bedarf in WP
Gewerbegebiet	Artenreiches Extensivgrünland (G214)	12	hoch	1,00	1.126	0%	13.512,00
	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B212)	10	hoch	1,00	968	0%	9.680,00
	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	2	hoch	0,80	27.813	15%	37.825,68
	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	hoch	0,80	2.394	15%	9.767,52
	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt (V12)	0	hoch	0,80	624	0%	0,00
öffentliche Straßenverkehrsfläche	Artenreiches Extensivgrünland (G214)	12	hoch	1,00	270	0%	3.240,00
	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung (B313)	12	hoch	1,00	163	0%	1.956,00
	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B212)	10	hoch	1,00	529	0%	5.290,00
	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	2	hoch	1,00	3.815	0%	7.630,00
	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	hoch	1,00	584	0%	3.504,00
	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt (V12)	1	hoch	1,00	994	0%	994,00
	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt (V11)	0	hoch	1,00	4.291	0%	0,00
öffentliche Grünfläche	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung (B313)	12	keine	0,00	93	0%	0,00
	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	2	keine	0,00	5.661	0%	0,00
	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt (V12)	1	keine	0,00	79	0%	0,00
	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt (V11)	0	keine	0,00	17	0%	0,00
private Grünfläche	Artenreiches Extensivgrünland (G214)	12	hoch	1,00	242	0%	2.904,00
	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B212)	10	hoch	1,00	315	0%	3.150,00
	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)	2	keine	0,00	602	0%	0,00
	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	keine	0,00	1.050	0%	0,00
	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt (V12)	1	keine	0,00	435	0%	0,00
	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt (V11)	0	keine	0,00	3	0%	0,00
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 99.453,20							

Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität bestimmt.

Für das Gewerbegebiet (GE) mit ca. 3,3 ha wird mehrheitlich eine Beeinträchtigung von 0,80 aufgrund der festgesetzten GRZ gewählt. Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird eine Beeinträchtigung von 1,00 aufgrund der absehbaren vollständigen Überbauung bzw. Versiegelung gewählt. Die Grünflächen werden weitgehend nicht geltend gemacht, da keine bauliche Inanspruchnahme und somit kein Eingriff vorliegt (Ausnahme artenreiches Extensivgrünland (G214) und bereits entfernte Feldgehölze (B212)).

Die durch die Planung nicht zu erhaltene Feld-Ulme ist grundsätzlich in der Eingriffsbilanzierung unter dem Biotop-/Nutzungstyp „Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung“ berücksichtigt. Die Feld-Ulme besitzt jedoch ein Alleinstellungsmerkmal, so dass ein alleiniger Ausgleich über die Berücksichtigung dieses Eingriffes durch Wertpunkte nicht ausreichend ist.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor) werden aufgrund der Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich lediglich bei den überplanten Acker- und artenarmen Grünlandflächen mit 10 % im Hinblick auf die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Versickerung von Niederschlagswasser und Festsetzungen zur Beleuchtung (Artenschutz) und Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen (Artenschutz) in Ansatz gebracht.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 99.453 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

19.6.4 Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung dargestellt und erläutert.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird südlich der Kreisstraße BGL 2 das gesetzlich geschützte artenreiche Extensivgrünland (G214) ausgeglichen. Flächengleich (1.640 m²) ist eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (A1) für das überplante Biotop festgesetzt.

Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten artenreichen Extensivgrünlands (G214) durch die vorliegende Planung ist seitens der Stadt Freilassing bei der Unteren Naturschutzbehörde bereits gestellt worden. Es hat zudem bereits eine Mähgutübertragung auf die Empfängerfläche Grundstück Flur-Nr. 610, Gemarkung Freilassing in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden (vgl. Dokumentation Mähgutübertragung in der Anlage).

Die Ausgleichsfläche A1 als öffentliche Grünfläche dient somit dem Erhalt des Artenreichtums und der Lebensraumstrukturen. Maßgebend ist die Entwicklung einer extensiven artenreichen Wiese. Maßgebend sind hierfür 11 Wertpunkte in Anlehnung an den Biotopnutzungstyp G 214 (Abzug eines Wertpunktes im Hinblick auf die Entwicklungszeit) auf der Fläche von ca. 1.640 m², wodurch anteilig 14.760 Wertpunkte geltend gemacht werden. Diese dient damit vor allem der Biodiversität und den Insekten.

Im Frühjahr/Frühsummer 2025 ist nach Absprache mit dem Biologen Herrn Sichler ein Schröpfungsschnitt auf der Empfängerfläche durchzuführen, um schnellwüchsige Pflanzenarten zurückzusetzen und um die Keim- und Wuchsbedingungen der konkurrenzschwächeren Zielarten zu verbessern

Bei Bedarf ist eine Bekämpfung von Problemarten (Acker-Kratzdistel, Stumpfbliättriger Ampfer o.ä.), evtl. durch händisches Ausstechen vorzunehmen.

Die erste Mahd der Empfängerfläche erfolgt ab Ende Juni, zweite Mahd ab Anfang September.

Zum Erhalt der Wiesenfläche ist dauerhaft eine zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts und ein Verzicht auf Düngung sowie Mulchen notwendig. Möglicherweise kann bei nährstoffarmen Bodenverhältnissen, die sich im Laufe der Jahre einstellen werden, auf eine einschürige Mahd ab Anfang September umgestellt werden.

Als Ausgleich für die nicht zu erhaltende Feld-Ulme sind im Bebauungsplan drei Neupflanzungen von Feld-Ulmen in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft zum Ursprungsstandort festgesetzt. Durch diese Ausgleichsmaßnahme wird aufgrund der naturschutzfachlichen

Bedeutung der Feld-Ulm keine Minderung der auszugleichenden Wertpunkte berücksichtigt.

Teilräumliche Ausgleichsmaßnahmen	Grundzustand Maßnahme WP	Ausgleichsmaßnahme in WP*	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichsfläche in m²	Ausgleichsumfang in WP
Ausgleich A1 - Artenreiches Extensivgrünland (G214)	2	11	intensiv genutzte Ackerflächen (A11)	2	1.640	14.760,00
Ausgleich A2	Pflanzung von drei Feld-Ulmen					0,00
						0,00
Erbrachter Ausgleich in Höhe von ca.						14.760,00

*Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Ausgleichsmaßnahme aufgrund der Entwicklungszeit (in WP) bis zum Erreichen des Zielzustandes

Es ergibt sich somit ein verbleibender **externer Ausgleichsbedarf** von **84.693 Wertpunkten**.

Der externe naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 84.589 Wertpunkten wird über das private Ökokonto Reiter-Hiebl abgedeckt. Die Stadt Freilassing hat die durch die ökologische Aufwertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen erzielten Wertpunkte erworben. Der externe Ausgleich wird auf Teilen der Flächen Flur-Nr. 1569/5 Gemarkung Surheim und Flur-Nr. 2146, 2150 Gemarkung Freilassing zugeordnet (siehe Anlage 2).

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 17.125 m² werden dort landwirtschaftliche Flächen ökologisch aufgewertet und in eine andere (extensive) Nutzung überführt. Die Flächen werden zum BNT B212 – mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickelt. Die Umwandlung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensiven Wiesen führt zu einer Bereicherung der Strukturvielfalt der Feldflur und stellt, neben der floristischen Aufwertung, ein wertvolles Nahrungshabitat für Insekten dar. Der Zeitraum für die Unterhaltung ist auf 25 Jahre festgelegt. Bei diesen Ausgleichsflächen handelt es sich um Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools, ein gesonderter Pflegevertrag ist daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergibt sich durch die Entwicklung von Extensivgrünland (BNT G212) ein Aufwertungsumfang von 90.471 Wertpunkten nach BayKompV, so dass der erforderliche Ausgleich erbracht wird.

Die mit der Baurechtsschaffung verbundenen Eingriffe sind damit vollständig ausgeglichen.

19.7 Räumliche Planungsvarianten

Die Gründe, warum der Bebauungsplan wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Kr BGL 2.
- Die geplanten gewerblichen Bauflächen bilden zusammen mit dem im Osten befindlichen Mischgebieten eine räumliche Einheit.
- Die mit einem Gewerbegebiet verbundenen Lärmimmissionen erfordern einen Standort abseits wohnbaulicher Nutzungen.
- Gewerbegebietsbezogener Verkehr ist ohne die Durchquerung von Siedlungsgebiet möglich.

- Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellten Gewerbegebiete stellen kein weiteres Entwicklungspotenzial dar. Durch die Entwicklung vorliegender gewerblicher Bauflächen soll ein gewerblicher Entwicklungsimpuls initiiert werden.

Aufgrund der o. g. Gründe hat sich die Stadt Freilassing dazu entschlossen, die gewerbliche Baufläche an der Kreisstraße BGL 2 vorrangig zu entwickeln und damit das städtebauliche Ziel zu verfolgen.

19.8 Voraussichtliche Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen und Katastrophen zu erwarten sind

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der aktuell vorhandenen und künftig geplanten Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

19.9 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

19.10 Monitoringkonzept

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Stadt die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Freilassing.

Die Stadt Freilassing wird anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen:

- Überprüfung der Umsetzung der Pflanzgebote gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme
- Überprüfung der Umsetzung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zum Ausgleich innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.

19.11 Allgemeine Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Eham I“ dar.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen umweltrelevanter Festsetzungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	hoch
Boden + Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	unerheblich

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

Da mit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt zum Teil auf plangebietsexternen Flächen. Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

20 Ver- und Entsorgung

Seitens der Stadt Freilassing wurde zwischenzeitlich für das vorliegende verkleinerte Plangebiet ein geotechnischer Bericht (Teilgutachten) „Erschließung Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 11. Oktober 2024 erstellt. Gemäß dieser Untersuchung stehen unter den bindigen Deckschichten postglaziale Kiese an, die zur Versickerung geeignet sind. Im vorliegenden Planbereich sind keine Hinweise auf großflächige wiederverfüllte Auskiesungen wie in den östlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Kiesabbaus gegeben. Auch die Grundwasserstände im Plangebiet lassen grundsätzlich eine Versickerung zu.

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Versickerungseinrichtungen entlang der Straßen seitens der Stadt Freilassing geplant (vgl. Anlage). Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Dies könnte z. B. über Mulden-Rigolen-System erfolgen.

Geplante Sickeranlagen sind bis in die gut durchlässigen Kiese zu führen.

Versickerungsanlagen sind so zu positionieren, dass deren Sickerkegel nicht bis in den Einflussbereich der Kiesgrubenverfüllung reicht.

Gemäß der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der aktuellen Fassung der Stadt Freilassing –Entwässerungssatzung (EWS)– ist Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes und ggf. unter Anwendung geeigneter Versickerungseinrichtungen zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten (z. B. Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 138 und A 117). Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, ist für die Versickerung des Niederschlagswassers ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt einzureichen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für die geplanten gewerblichen Bauflächen ist von einer ausreichend gewährleisteten Wasserversorgung auszugehen.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Dafür ist eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung zu stellen.

21 Brandschutz

Die Gemeinde hat die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten. Hier sind insbesondere die Belange der künftigen gewerblichen Bebauung zu berücksichtigen.

Die örtliche zuständige Feuerwehr Freilassing kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen. Die Erreichbarkeit wurde durch einen Fahrversuch und einer Auswertung der Ausrückezeit bestätigt.

Die Zufahrtsmöglichkeiten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehren in Bayern“ vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge (projektbezogen) sicherzustellen.

22 Flächenstatistik

Es ergibt sich folgende Flächenstatistik für den Geltungsbereich (ohne Ausgleichsfläche):

Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Gewerbegebiete	32.928	64,2
Öffentliche Grünflächen	5.845	11,5
Private Grünflächen	2.649	5,2
Öffentliche Verkehrsflächen	10.644	19,1
Gesamt:	52.066	100,0

Die v. g. Flächengrößen sind graphisch aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der der vorliegenden Begründung zugrundeliegenden Fassung ermittelt. Hierbei können geringe Abweichungen zu Flächenangaben in Fachgutachten/-planungen zum Bebauungsplan oder in einzelnen Kapiteln der Begründung auftreten.

23 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freilassing
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein

3. Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL)
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
6. Bayernwerk AG
7. Brandschutzdienststelle am Landratsamt Berchtesgadener Land (Kreisbrandrat Josef Kaltner)
8. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Ortsgruppe Freilassing, z. Hd. 1. Vorsitzender Erich Prechtl)
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
10. Deutscher Alpenverein e. V.
11. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
12. Freiwillige Feuerwehr Freilassing (z. Hd. Herrn Rochus Häuslmann)
13. Gemeinde Ainring
14. Gemeinde Saaldorf-Surheim
15. Grundschule Freilassing
16. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
17. Landesfischereiverband Bayern e. V.
18. Landesjagdverband Bayern e. V.
19. Landesverband für Amphibien- und Reptilienschutz Bayern e.V.
20. Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e. V.
21. Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 Planen, Bauen, Wohnen (Baurecht, Ortsplanung)
22. Mittelschule St. Rupert, Freilassing
23. Münchner Entomologische Gesellschaft e.V.
24. Regierung von Oberbayern, SG 24.1, Höhere Landesplanungsbehörde
25. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (Geschäftsstelle Region 18)
26. Regionalverkehr Oberbayern GmbH
27. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
28. Staatliches Bauamt Traunstein
29. Stadt Salzburg/Magistrat
30. Stadtwerke Freilassing
31. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz & Biodiversität e. V. (VLAB)
32. Verein Wildes Bayern e.V. - Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern
33. Verein zum Schutz der Bergwelt
34. Verkehrsclub Deutschland (VCD)
35. Wanderverband Bayern
36. Wasserwirtschaftsamt Traunstein

24 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, i. d. F. vom 12. November 2024 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 21. Januar 2025
- Teil B: Textliche Festsetzungen, i. d. F. vom 12. November 2024 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 21. Januar 2025
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, i. d. F. vom 12. November 2024 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 21. Januar 2025

25 Anlagen

- Anlage 1: Baugrundgutachten, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, 14. Februar 2018
- Anlage 2: Geotechnischer Bericht (Teilgutachten), Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, 11. Oktober 2024
- Anlage 3: Privates Ökokonto Reiter-Hiebl - Maßnahmenkonzept für die ökologische Aufwertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, BBV LandSiedlung GmbH, 23.07.2020
- Anlage 4: Verkehrsuntersuchung GE Eham, Schlothauer & Wauer, München, 3. November 2023
- Anlage 5: Vegetationserfassung einer Wiese im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“, Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Biologe Markus Sichler, Übersee, 13. Juni 2024
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eham I“ der Stadt Freilassing, Accon GmbH, Greifenberg, 28. Juni 2024
- Anlage 7: Artenschutzfachbeitrag zum geplanten Gewerbegebiet „Eham“, Stadt Freilassing, Steil Landschaftsplanung, Berg, 16. September 2019
- Anlage 8: Dokumentation Mähgutübertragung Maßnahmenkonzept Ausgleichsfläche „BPlan – Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing, Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Biologe Markus Sichler, Übersee, 24. Oktober 2024
- Anlage 9: Bericht zur Baumhöhlenkartierung zum geplanten „Gewerbegebiet Eham“, Stadt Freilassing, Steil Landschaftsplanung, Berg, 31. Januar 2024
- Anlage 10: Erschließungsplanung (Vorentwurf) Kr BGL 2; Gewerbegebiet Eham, SAK Ingenieurgesellschaft mbH, Traunstein, 25. Oktober 2024

26 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krummbach, 12. November 2024/21. Januar 2025



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Stadt Freilassing, den 23.01.25

Unterschrift Erster Bürgermeister