BBP „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Projekt-Nr. 4671-405-KCK

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing 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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der Verfahrensvorschriften gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB wurde durchgeführt.

Die Umweltbelange sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

Landes- und 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 Kiesabbaufläche 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 integrierten 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 qualitätsvoll gestalteten 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.

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 Stadtentwicklungskonzeptes (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 Stadt Freilassing verzeichnet einen akuten Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen. Es besteht eine Interessentenliste mit neun Betrieben aus unterschiedlichen Branchen an (z. B. Maschinenbau, Bauhauptgewerbe, Kfz-Branche, Modellbau, Immobilienverwaltung und Fahrzeughandel). Dieser Bedarf wird durch Strukturdaten wie die Entwicklung der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen untermauert. Bestehende Potenzialflächen können den Bedarf nicht decken. Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen westlich der Bahnstrecke Mühldorf-Freilassing bei Lohen (ca. 16 ha) stehen der Stadt langfristig nicht zur Verfügung und sollen im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen werden. Die Rücknahme langfristig nicht verfügbarer Flächen aus dem Flächennutzungsplan steht in Einklang mit einer nachhaltigen Bodenpolitik. Unter der Voraussetzung der Herausnahme der beschriebenen Fläche aus dem Flächennutzungsplan steht die Ausweisung des „Gewerbegebiets Eham I“ im Einklang mit dem Vorrang der Innenentwicklung in LEP 3.2 Z. Bezüglich der Rücknahme der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen westlich der Bahnstrecke Mühldorf-Freilassing bei Lohnen existiert bereits grundsätzlich ein Beschluss der Stadt Freilassing.

Verkehrserschließung

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.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Freilassing eine Erschließungsplanung mit unterschiedlichen Varianten erarbeiten lassen.

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 wurden Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Straßenverkehrsbehörde, des Staatlichen Bauamts eingeholt. Auf Grundlage dieser Stellungnahmen und Besprechungen mit der Stadt wurden erneut Varianten untersucht, in welchen auf unterschiedliche Anforderungen wie Verkehrssicherheit, Naturschutz und Wirtschaftlichkeit eingegangen wird.

Anhand einer Bewertungsmatrix mit den Bewertungsinhalten „Erhalt Ulme“, „Zusatzmaßnahmen zur Entwässerung“, „Verkehrssicherheit“, „Betroffenheiten Grunderwerb“, „Gesamterschließungsfläche im GE Flur-Nr. 612“, „Anbindung zukünftige Verkehrsachse zur Münchener Straße“, „Herstellungskosten“ sowie „zeitliche Verzögerung“ hat die Stadt Freilassing die Varianten bewertet. Aufgrund dieser Bewertung hat die Stadt Freilassing die im Plan enthaltende Erschließungsvariante gewählt. Die in diesem Zuge nicht zu erhaltene Feld-Ulme ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen und adäquat auszugleichen.

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 Sticherschließung 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 RASt06 lediglich als „Soll“-Bestimmung aufgeführt.

Die Verkehrsraumbreite von insgesamt 11,5 m enthält gem. den RASt06 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.

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.

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.

Immissionsschutz

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. In der schalltechnischen Untersuchung als Bestandteil des Bebauungsplans 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 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.

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.

Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung wurde zudem der auf die geplante Bebauung (Gewerbegebiet) einwirkende Straßenverkehrslärm berechnet und beurteilt, der maßgeblich durch die Kr BGL 2 bestimmt wird.

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.

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 Prognosenullfall 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.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Natur und Landschaft

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.

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.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südwesten eine geschätzt ca. 100 Jahre alte Feld-Ulme (Ulmus minor). 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. 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 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.

Entsprechend der naturschutzfachlichen Bedeutung dieser Wiese wird im Bebauungsplangebiet, südlich der Kreisstraße BGL 2, eine adäquate Ausgleichsfläche festgesetzt.

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.

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 Mahdgutübertragung 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.

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 (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 biotopkartieren 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.

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.

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 Niederschlagwassers 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.

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Stadt Freilassing angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch einen Anschluss an die zentralen gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet.

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

BBP „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing

Projekt-Nr. 4671-405-KCK

Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung zu stellen.

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.

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 28. Januar 2025

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Stadt Freilassing, den .....

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister