

Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der **Beteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB** für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing

Abwägung:
Bei dem Abwägungsgebot handelt es sich um das zentrale Gebot, welches für Bauleitpläne bei rechtsstaatlicher und sozialgestaltender Planung zu beachten ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es werden bei den Stellungnahmen unterschieden:		
Hinweise:	Anregungen:	Bedenken:
Eine Stellungnahme enthält Hinweise in dem Sinne, dass in der Regel nur kleinere redaktionelle Korrekturen / „Fehlerbeseitigung“ an der Planfassung oder / und der Begründung vorgeschlagen werden, die auf der genaueren Kenntnis von Örtlichkeiten oder / und Sachverhalten des Vortragenden beruht. Ergänzungen von Hinweisen berühren nicht die Grundzüge der Bauleitplanung.	Eine Stellungnahme enthält Anregungen in dem Sinne, dass in der Regel Planungsalternativen vorgeschlagen werden, die zu einen anderen gleichwertigen oder einem anderen besseren Planungsergebnis führen sollen. Hier obliegt es der Abwägung, ob der Stellungnahme gefolgt wird. Planänderungen aufgrund von Anregungen können die Grundzüge der Bauleitplanung berühren.	Eine Stellungnahme enthält Bedenken in dem Sinne, dass in der Regel Verstöße gegen rechtliche Bestimmungen vorgetragen werden, die sich aus dem Gesetz selbst, dessen Auslegungen oder / Kommentierungen oder der Rechtsprechung ergeben. Änderungen der Planung zum Ausräumen der Bedenken berühren in der Regel die Grundzüge der Bauleitplanung.

-Von Seiten der Öffentlichkeit ist **1** Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind.

-Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Es sind **17** Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB

1. Erzbischöfliches Ordinariat München		
Stellungnahme vom 03.02.2025		Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag
Keine Äußerung		Kommentierung Es ist keine Stellungnahme eingegangen. Beschlussvorschlag Es ist keine Stellungnahme eingegangen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
2. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE		
Stellungnahme vom 08.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: Wie in der Begründung korrekt dargestellt, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Bodendenkmal D-1-8143-0282, Brandgräberfeld der späten Bronze und Urnenfelderzeit sowie Siedlung der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. Das Bodendenkmal wurde aufgrund von zahlreichen Sondenfunden aus den genannten Epochen der Vor- und Frühgeschichte ausgewiesen. Es handelt sich bislang um hunderte Fundstücke, die sich auch auf die Fläche östlich des Plangebiets erstrecken. Die Grenzen dieses neu entdeckten Bodendenkmals sind anhand der Streuung der Sondenfunde alleine nicht genauer bestimmbar. Mit weiteren Funde und Befunden, die von Siedlungen oder sogar Begräbnisstätten der genannten Epochen stammen, ist deshalb zu rechnen. Weitere, bislang nicht bekannte Bodendenkmäler der Bronze-, Eisen, und Römerzeit sind im Plangebiet zu vermuten.		Kommentierung Die Bodendenkmäler sind, soweit sie im Planausschnitt gelegen sind, nachrichtlich zu ergänzen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ergänzen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Im Falle einer positiven Denkmalfeststellung würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodendenkmal vorliegen. Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG in der Begründung und in den textlichen Hinweisen ist deshalb nicht ausreichend. Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. - Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).		
3. Staatliches Bauamt Traunstein		
Stellungnahme vom 16.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Traunsteiner Straße zum ca. 250 m entfernten Kreisverkehr auf der Bundesstraße 304.		Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Erforderliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs, die aus der Erweiterung des Baugebietes um 1 Bauparzelle resultieren, werden in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt umgesetzt.

Wir weisen darauf hin, dass der genannte Kreisverkehr aktuell ein Unfallhäufungspunkt ist und dass durch die Nachverdichtung im Flächennutzungsplangebiet zusätzlicher Verkehr induziert wird, der sich auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der genannten Einmündung der Bundesstraße 304 auswirken kann. Sämtliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung dieser sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein umzusetzen. Die hierbei entstehenden Kosten sind u.U. von der Stadt Freilassing zu tragen.		Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
4. Gemeinde Ainring		
Stellungnahme vom 21.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Ainring bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den im Betreff näher genannten Bauleitplanverfahren. In der Sitzung am 14. Januar 2025 befasste sich der zuständige Bauausschuss mit Ihren Planungen. Das Ergebnis der Beratung dürfen wir wie folgt mitteilen: Der Wunsch einer Neuansiedlung der Firma Dankl Dampfsysteme ist seit geraumer Zeit bekannt. Die Gemeinde Ainring begrüßt ausdrücklich, dass für diese renommierte einheimische Firma nun ein geeigneter Standort gefunden wurde und damit das Unternehmen in der Region ansässig bleibt und Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden können. Die vorliegenden Planentwürfe bedürfen jedoch einer Ergänzung oder Klarstellung im Hinblick auf das in § 2 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankerte interkommunale Abstimmungsgebot. Bislang sind die Planungen mit der Gemeinde Ainring nicht besprochen oder abgestimmt worden. Nach überschlägiger Beurteilung sollten diese Anpassungen jedoch ohne weitreichende Auswirkungen auf das Planvorhaben möglich sein. Konkret geht es der Gemeinde Ainring um den mit der Stadt Freilassing vereinbarten Suchkorridor für eine mögliche künftige Westtangente. Dieser Suchkorridor wurde im Zuge der Gespräche zur Neuauaufstellung der Flächennutzungspläne der Gemeinde Ainring und der Stadt Freilassing vereinbart. Das Verfahren zur Neuauaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring wurde – mit Darstellung des gemeinsam vereinbarten Suchkorridors – Anfang 2020 zum Abschluss gebracht.		Kommentierung Die Bedenken der Gemeinde Ainring hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Westtangente werden zur Kenntnis genommen. Der betreffende Bereich des Suchkorridors ist im Eigentum der Stadt Freilassing und bleibt auch künftig in deren Besitz. Damit ist sichergestellt, dass der Korridor grundsätzlich verfügbar bleibt und einer langfristigen Nutzung als Verkehrsverbindung nicht entgegensteht und hier keine Verhinderungsmaßnahmen angedacht sind. Der geplante Lärmschutzwall stellt keine unüberwindbare bauliche Hürde dar, sondern ist im Bedarfsfall rückbaubar oder auch erweiterbar. Auch die Funktion als ökologische Ausgleichsmaßnahme steht einer späteren Umnutzung nicht zwingend entgegen. Insgesamt wird dem Anliegen der Gemeinde Ainring Rechnung getragen, indem der Suchkorridor freigehalten wird und im Eigentum der Stadt verbleibt. Die Möglichkeit einer späteren Realisierung der Westtangente bleibt somit gewahrt. Im Sinne einer abgestimmten interkommunalen Planung soll der Suchkorridor für eine mögliche Westtangente auch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich dargestellt werden. Eine abschließende planerische Bewertung oder Vorfestlegung im Rahmen der laufenden Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt jedoch nicht. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Trassenführung und verkehrlichen Notwendigkeit einer Westtangente bleibt ausdrücklich der Neuauaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing vorbehalten.

Der Suchkorridor umfasst (im südlichen Bereich bis hin zur Bundesstraße 304) einen Bereich von in etwa Höhe Kreisstraße BGL 18 im Westen bis einschließlich Traunsteiner Straße auf Stadtgebiet Freilassing im Osten:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring mit Darstellung des gemeinsam vereinbarten Suchkorridors (gelbe Schraffierung)

Ebenso wurde in einer Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Freilassing und der Gemeinde Ainring zur verkehrsmäßigen Erschließung eines Bauvorhabens im Industriegebiet Süd in Freilassing und eines Logistikzentrums in Ainring vom 07./08. November 2005 in der Präambel vereinbart, dass Einigkeit zwischen der Stadt Freilassing und der Gemeinde Ainring besteht, dass der Kreisverkehr und die nördlich anschließende Traunsteiner Straße als Bestandteil einer künftigen Westtangente gesehen wird, welche die Bundesstraße 304 auf einer noch näher zu bestimmenden Trasse mit der Staatsstraße 2104 verbinden soll.

Die Gemeinde Ainring strebt eine Realisierung der Westtangente aktuell nicht an. Dennoch sollte künftigen Generationen nicht die Möglichkeit einer Realisierung innerhalb des vereinbarten Suchkorridors genommen werden, indem Teile des Suchkorridors überbaut und ein späterer Anschluss an die Traunsteiner Straße damit faktisch unmöglich gemacht werden.

In Ziffer 9, Abschnitt „Verkehr“ der Begründung zum Bebauungsplan wird zwar folgendes ausgeführt:

„Der Korridor für eine künftige Westtangente ist nachrichtlich dargestellt. Dieser wird von Bebauung freigehalten, so dass eine spätere Realisierung möglich wäre.“

Allerdings ist der Korridor nur im Bebauungsplanentwurf dargestellt, nicht im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung. Außerdem ist auf der Fläche des Korridors ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m vorgesehen, welcher zugleich als ökologische Ausgleichsmaßnahme fungiert.

Diese Maßnahmen sind durchaus geeignet, für eine spätere Realisierung einer möglichen Westtangente zumindest in diesem Bereich eine Planungsschranke darzustellen und einen Anschluss an die Traunsteiner Straße faktisch auszuschließen. Der oben genannte Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan ist insoweit nicht ausreichend.

In diesem Rahmen kann das Thema im erforderlichen Umfang ganzheitlich diskutiert und unter Berücksichtigung aller relevanten Belange behandelt werden.

Die nachrichtliche Darstellung im aktuellen Änderungsverfahren dient der Transparenz sowie der Berücksichtigung bestehender interkommunaler Absprachen, ohne den künftigen Planungsprozess vorwegzunehmen.

Beschlussvorschlag

Der Korridor für die Westtangente ist im Flächennutzungsplan zu ergänzen und nachrichtlich darzustellen.

Demzufolge bittet die Gemeinde Ainring sicherzustellen, dass angesichts dieser Planung eine Realisierung der Westtangente im gesamten Darstellungsbereich des Suchkorridors noch möglich ist und der Korridor auch freigehalten wird. Jedenfalls geht es der Gemeinde Ainring darum, dass der östliche Teil des Suchkorridors (auf dem der Lärmschutzwall und die ökologischen Ausgleichsflächen eingezeichnet sind), nicht wegfällt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im südwestlichen Planbereich nachrichtlich eingezeichnete Schleppkurve kann nicht nachvollzogen werden. Diese führt nur nach Westen, also Richtung Perach und wäre hinsichtlich der Breite und der Führung ungeeignet als Anschluss an die Traunsteiner Straße. Weiters wird gebeten, den Suchkorridor auch in den Entwürfen der Flächennutzungsplanänderung darzustellen. Ansonsten wird die Planung, wie eingangs dargelegt, ausdrücklich begrüßt. In diesem Kontext fasste der Bauausschuss folgenden Beschluss: „Die Gemeinde Ainring bittet darum, sicherzustellen, dass angesichts dieser Planung eine Realisierung der Westtangente im gesamten Darstellungsbereich des Suchkorridors noch möglich ist und der Korridor auch freigehalten wird. Weiters wird gebeten, den vereinbarten Suchkorridor auch in den Entwürfen der Flächennutzungsplanänderung darzustellen.“		
5. Bayernwerk Netz		
Stellungnahme vom 15.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Be-pflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.		Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.		
6. Kreisbranddirektion Berchtesgadener Land		
Stellungnahme vom 11.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Frau Klinger, zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl in Verbindung mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die Dateien von der Homepage zur Verfügung. Die örtliche zuständige Feuerwehr Freilassing kann das Plangebiet nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen. Die Überschreitung wird in der Größenordnung von 5 Minuten liegen. Diese Tatsache kann durch die Alarmierungsplanung des Landkreises Berchtesgadener Land kompensiert werden, wenn in der entsprechenden Alarmierungszone die Feuerwehr Ainring an erster Stelle der Bereichsfolge gesetzt wird. Die Feuerwehr Ainring erreicht das künftige Objekt innerhalb der Hilfsfrist. Die Umsetzung/Anpassung der Alarmierungsplanung sollte spätestens zum Baubeginn überprüft werden. Die Zustimmung der Gemeinde Ainring wäre hierfür einzuholen. Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.		Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Vorgaben werden beachtet und im Rahmen der Genehmigungsplanung umgesetzt. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde muss 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 bzw. Nutzung zu berücksichtigen. Da den Unterlagen kein Brandschutznachweis beiliegt und der Vorhabens- und Erschließungsplan keine Flächen für die Feuerwehr vorsieht, möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass sich je nach brandschutzfachlicher Beurteilung Flächen für die Feuerwehr ergeben könnten, die Ergänzungen im Vorhabens- und Erschließungsplan notwendig machen.		
7. Wasserwirtschaftsamt		
Stellungnahme vom 29.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - entfällt - 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands - entfällt - 3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet) - entfällt - 4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 4.1 Grundwasser / Wasserversorgung 4.1.1 Grundwasser Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor.		Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Sollte nicht auszuschließen sein, dass in das Grundwasser eingegriffen wird, so ist im Vorfeld abzuklären, ob entsprechende wasserrechtliche Gestattungen erforderlich sind. 4.1.2 Wasserversorgung Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen. 4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen): - entfällt - 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation 4.2.1 Starkniederschläge Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Mögliche Hinweise zu potentiell erhöhter Überflutungsgefährdung kann die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liefern, welche unter folgendem Linkeingesehen werden kann: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in jeweils eigener Zuständigkeit von Kommune und Bauwerber Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.		
---	--	--

Unter Punkt D. Nr. 4 „Hinweise durch Text und Planzeichen“ wird auf die Thematik Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser eingegangen. Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas Förderung hinweisen. Der bisherige Fördertatbestand der Förderung RZWas 2021, Nr. 2.1.6 „Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement“ wird aller Voraussicht nach auch mit der neuen RZWas 2025 grundsätzlich fortgeführt. Sie soll ab 01.04.2025 eingeführt werden. Bei Interesse am oben genannten Fördertatbestand setzen Sie sich bitte für die dann geltenden Regeln mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein in Verbindung. 4.2.2 Oberflächengewässer Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. 4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem) - entfällt - 4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet - entfällt - 4.3 Abwasserbeseitigung Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen sowie auch zu den weiteren Themen „öffentlicher Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser und Regenwassernutzung“. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen: • In den Unterlagen wird angegeben: „Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation abzuführen.“ Eine generelle Ableitung von behandeltem Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich, zumal ja in den meisten Fällen eine Behandlung des Niederschlagswassers gerade deshalb stattfindet, um dieses direkt in ein Gewässer einleiten zu können. 4.4 Altlastenverdachtsflächen	
--	--

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen: • Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Alt-lasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. 4.5 Vorsorgender Bodenschutz Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Hauf-werkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Unter-grund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.		
8. Telekom		
Stellungnahme vom 28.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 30.12.2024 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.		Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- ☐ dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist,
- ☐ dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- ☐ Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- ☐ In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9. DB AG		
Stellungnahme vom 30.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Energie GmbH und der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren: Gegen die o.g. Verfahren bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwendungen, wenn die in den Stellungnahmen der DB Energie GmbH mit Az. I.ET-S-S-3 Ba (409) vom 28.01.2025 und I.ET-S-S-3 (409) vom 28.01.2025 (diesem Schreiben beigelegt) benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen berücksichtigt und eingehalten werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Frau Kroll gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen DB AG – DB Immobilien		Kommentierung Die Stellungnahme der DB Energie GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden entsprechende Hinweise aufgenommen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

9.2 DB Energie GmbH		
Stellungnahme vom 28.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. Flächennutzungsplan teilen wir fristgemäß folgendes mit: 1. Die 38. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans wurde auf die Belange der DB Energie GmbH – hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muß. 2. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich. Darüber hinaus - d.h. auch außerhalb des o.g. Schutzstreifens - ist mit Nutzungseinschränkungen von Windenergieanlagen zu rechnen. 3. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.		Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden entsprechende Hinweise aufgenommen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung. Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren. Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.		
10. Eisenbahn-Bundesamt		
Stellungnahme vom 30.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 03.01.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Es wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme für das Parallelverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan/Grünordnungsplan "Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl" vom 13.01.2025, Gz: 65148-651pt/013-2024#1088 verwiesen.		Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden die erforderlichen Hinweise berücksichtigt. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

11. Landratsamt BGL		
Stellungnahme vom 31.01.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: FB 31 Planen, Bauen, Wohnen Verfahren: 1. (Empfehlung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes) Auch zur 38. Änderung und zum wiederholten Male geben wir zu bedenken, dass der wirksame Flächennutzungsplan veraltet und nur noch ein unübersichtlicher Flickenteppich ist, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung kaum mehr gewährleistet. Wir regen hiermit erneut an, den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Freilassing neu zu ordnen und neu aufzustellen. Ein zeitgemäßes und willkommenes „Nebenprodukt“ wäre dann wohl auch eine digitale Gesamtfassung des Flächennutzungsplanes. Inhalt: 2. (Standortwahl und Notwendigkeit) Wir empfehlen, in der Planbegründung zur Notwendigkeit der Ausweisung darzulegen, aus welchen Gründen eine Ansiedlung des Betriebs, für den der Flächennutzungsplan hier vorhabenbezogen geändert wird, nicht auch im in Aufstellung befindlichen Gewerbegebiet „Eham“ in Erwägung gezogen werden kann. Redaktionell: Untere Denkmalschutzbehörde Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege an, in der dieses sich mit Schreiben vom 08.01.2025 gegenüber der Stadt Freilassing geäußert hat, und äußert keine weiteren Bedenken.		Kommentierung Die fachlichen Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Standortwahl ist in der Begründung ausführlich dargelegt und bedarf keiner Ergänzung. Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits viel früher gefasst als jener zur 40. Änderung zum „Gewerbegebiet Eham“ und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen. Aufgrund der Dringlichkeit soll das laufende Verfahren nun auch zügig zum Abschluss gebracht werden. Im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Erschließung kann das Bauvorhaben hier ohne weiteren Zeitverlust realisiert werden. Eine Ansiedlung des Betriebes in Eham, wo sämtliche Erschließungsmaßnahmen erst noch erfolgen müssen, wurde daher zu keinem Zeitpunkt ins Auge gefasst. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich. Kommentierung Es wird auf die Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalschutz verwiesen und keine weiteren Bedenken vorgebracht. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

AB 321 Immissionsschutz

Grundlegende Einwände gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing ergeben sich nicht – auf die Stellungnahme zur parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ wird verwiesen.

Hinweise:

Die Belange des Immissionsschutzes (hier: Lärmschutz) sollten in der Begründung und dem Umweltbericht noch verbal argumentativ abgearbeitet und im Plan entsprechend dargestellt werden. Auf das parallel laufende Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ samt schalltechnischer Untersuchung wird hingewiesen.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Wasserrecht:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Bodenschutz-Altlasten:

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen im Flächennutzungsplan besteht insoweit Einverständnis.

FB 33 Naturschutz

Es werden weder Einwendungen erhoben noch Hinweise gegeben.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es werden weder Einwendungen erhoben noch Hinweise gegeben.

Kommentierung

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird die Begründung und der Umweltbericht noch ergänzt und auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht sind zu ergänzen.

Kommentierung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen des WWA werden beachtet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Kommentierung

Es werden keine Einwendungen oder Hinweise vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Kommentierung

Es bestehen keine Einwendungen oder Hinweise.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

FB 41 Gesundheitswesen

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz an die öffentliche Versorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Regenwasser:

Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf die privaten und öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetze entstehen.

Abwasser:

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Z 2 Finanzmanagement (Liegenschaften)

Es werden weder Einwendungen erhoben noch Hinweise gegeben.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Der aktuelle Planstand stellt die Ausweitung des vorhandenen Gewerbegebiets dar. Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind insofern auf Planungsebene des FNP-Ausschnitts augenscheinlich nicht berührt.

Mit Blick auf die Verfügbarkeit kommunaler Entsorgungseinrichtungen, allen voran eine kommunale Wertstoffsammelstelle (Wertstoffhof) stehen der Stadt und dem Landkreis als zuständiger Träger derzeit keine baurechtlich gesicherten Flächen zur Verfügung, so dass bei der Ausweisung von Flächen für Gewerbe und Industrie im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts auch hierfür Raum sein sollte. Der Raum Hofham ist insoweit am System der Wertstoffinseln nicht „angeschlossen“.

Kommentierung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Auf die Nutzungsmöglichkeiten von Regenwasser wird im Rahmen der Bebauungsplanung hingewiesen. Die Abwasserversorgung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Kommentierung

Es bestehen keine Einwendungen oder Hinweise.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

S030 Verkehrsmanagement Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anmerkungen. S030 Klimaschutzmanagement Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.	Kommentierung Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich. Kommentierung Es bestehen keine Einwendungen oder Anmerkungen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
12. Regierung von Oberbayern	
Stellungnahme vom 03.02.2025	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Planung Die Stadt Freilassing beabsichtigt mit der o.g. Planung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Standort der Firma Dankl Dampfsysteme nördlich der Traunsteiner Straße zu schaffen. Das ca. 1,5 ha große Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 1443/5, 1468 TF und 1168/4 TF (Gemarkung Freilassing) und wird im Norden durch einen neu zu errichtenden Schutzwall eingegrenzt. Die Flächen werden derzeit land-wirtschaftlich genutzt und sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bewertung Gewerbliche Wirtschaft Die Planung dient dem Erhalt und der Sicherung eines im Stadtgebiet ansässigen Gewerbebetriebs. Sie entspricht damit den raumordnerischen Erfordernissen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur gemäß den Grundsätzen 5.1 und 1.1.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern. Siedlungsentwicklung	Kommentierung Die Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Belange des Lärmschutzes werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt und mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die Hinweise zur Bahnstromleitung werden ebenso im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechend der Stellungnahme des Betreibers ergänzt. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Das Vorhaben orientiert sich an den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) von 2012, das die Fläche als Gewerbepotenzial ausweist. Die geplante Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 10,25 m ermöglicht eine mehrgeschossige Bauweise. Auch die weitestgehend als Kiesflächen vorgesehenen Freilagerbereiche und die oberirdischen Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag tragen den Anforderungen einer flächensparenden bzw. nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 G und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) BI 2.1 Z Rechnung. Lärmschutz Für die nördlich angrenzende Wohnbebauung können potenzielle Beeinträchtigungen durch gewerbebedingte Lärmemissionen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Wir bitten, die vorliegenden Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen, um sicherzustellen, dass die Belange des Lärmschutzes hinreichend berücksichtigt werden (vgl. BayLpLG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9). Natur und Landschaft Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sowie von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Sonstiges: Im Westen tangiert eine 110 KV - Bahnstromleitung das Plangebiet. Die textlichen Hinweise sind mit dem Betreiber abzustimmen.		
--	--	--

13. IHK München		
Stellungnahme vom 03.02.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO für ein heimische Unternehmen geschaffen werden. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd“ können wir zustimmen. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.		Kommentierung Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
14. Handwerkskammer für München und Oberbayern		
Stellungnahme vom 03.02.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Frau Klinger, die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Ve Flächennutzungsplanverfahren der Stadt Freilassing. Die Stadt möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Gewerbeflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende gewerbliche Nutzungen schaffen. Der Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO ausgewiesen. Von unserer Seite bestehen dazu keine Einwände. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Begünstigung von bestehenden Gewerbepotenzialen nehmen wir hierbei positiv zur Kenntnis.		Kommentierung Es bestehen keine Einwände. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
15. WIFO Freilassing		
Stellungnahme vom 03.02.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hiebl, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats, vielen Dank für die Möglichkeit, im Rahmen der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd“, als Wirtschaftsforum Freilassing		Kommentierung Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

eine Stellungnahme zum Bauvorhaben abgeben zu können. Das Wirtschaftsforum Freilassing begrüßt die Erweiterung des Industriegebiets Süd außerordentlich: Schafft doch diese nun beschlossene Erweiterung notwendige Gewerbeflächen, um den Wirtschaftsstandort Freilassing nachhaltig zu sichern und für die Zukunft kompetent aufzustellen. Nachdem gerade die Stadt Freilassing als federführendes Oberzentrum nur mehr über wenige Reserven an erweiterbaren Gewerbeflächen verfügt, ist es umso wichtiger, vor allem auch bestehenden Betrieben ausreichend Grund und Boden für ihre Entwicklung zur Verfügung stellen zu können. Leider hat die Vergangenheit bereits gezeigt, dass Freilassinger Betriebe in ihrer Expansion auf Flächen in den Nachbargemeinden zurückgreifen mussten. Umso wichtiger ist diese Erweiterung auch als Signal an heimische Betriebe zu sehen, dass Stadtrat und Stadtverwaltung neben allen notwendigen Wohn- und sozialen Projekten die heimischen Betriebe nicht vergessen. Deshalb spricht sich das Wirtschaftsforum Freilassing für diese Erweiterung aus und unterstützt gerne diese zukunftsweisende Maßnahme.	Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein	
Stellungnahme vom 03.02.2025	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Es wird auf unsere Stellungnahme vom 03.02.2025 zum BBP „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd- Vorhaben Dankl“ verwiesen (AELF-TS-L2.2-4612-14-21-2).	Kommentierung Die Erweiterungsbereich ist bereits langfristig im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts als Potentialfläche für Gewerbe vorgesehen. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur ist eine wirtschaftliche Erschließung und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gegeben. Die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wird so gering wie möglich gehalten. Dadurch kann das Vorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes in Einklang gebracht werden. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

17. REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN	
Stellungnahme vom 04.02.2025	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.	Kommentierung Es wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen und keine zusätzliche Stellungnahme abgegeben. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB

1.	
Stellungnahme vom 31.01.2025	Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Vorentwurf nehmen wir hiermit frist- und formgerecht und unter Verweis auf unser Schreiben an den Bürgermeister, die Mitglieder des Stadtrats und die Firma Dankl vom Mai 2022 wie folgt Stellung: Wir begrüßen es ausdrücklich, dass die Stadt bei uns gewachsene Betriebe hier halten will und entsprechend handelt. Darüber hinaus ist uns bewusst, dass das Areal Gewerbegebiet Süd auf der Nordseite der Traunsteiner Straße Erweiterungspotential um eben diese Straßenseite hat. Die Dimensionen des geplanten Objekts sind jedoch erheblich und haben das Potential, den Lebensraum und die Lebensqualität in Hofham und Schaiding grundlegend zu verändern. Die Einschätzung der Begründung zur Erweiterung auf eine lediglich „mäßige“ Beeinträchtigung teilen wir explizit nicht. Daher ersuchen wir darum, unsere Positionen ernst zu nehmen. Gebäudehöhe: Die neue Halle ist nach wie vor mit einer Höhe von 10,20m (Traufe) und 11,39 (First) geplant. Dies würde über die Hallenlänge von 79 Metern eine massive optische Beeinträchtigung darstellen, vor allem wegen der räumlichen Nähe zu den nördlich gelegenen Wohnbauten. Die maximalen Bauhöhen der bisherigen Bebauung an der Südseite der nördlichen Traunsteiner Straße wurden genau deshalb auf 8,50 m begrenzt.	Kommentierung Die Bedenken der Anlieger werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden die vorgebrachten Punkte geprüft. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden muss daher dieser Überlegung Rechnung tragen und entsprechend niedriger angesetzt werden.

Wir fordern daher eine Einhaltung der Bauhöhe über Straßenniveau auf 6,50m.

Die bisherige Werkhalle der Firma Dankl hat etwa 4,7 m nutzbare Innenhöhe. Die Fertigung sollte daher auch bei 6,5m First problemlos machbar sein.

Zudem bietet sich am neuen Standort auch mit einfachen Mitteln eine Vergrößerung der Nutzhöhe durch Eintiefung unter die Erdbodengleiche an, so dass Höhe akquiriert werden kann, ohne die Nachbarschaft in Mitleidenschaft ziehen zu müssen.

Bedingungen der offenen Lagerfläche:

Es ist uns ein Anliegen, geregelte Verhältnisse in Bezug auf die östlich der geplanten Werkhalle befindliche Lager- und Parkfläche zu haben.

Daher bitten wir um die Festlegung einer maximalen Lagerungshöhe.