

Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ 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.

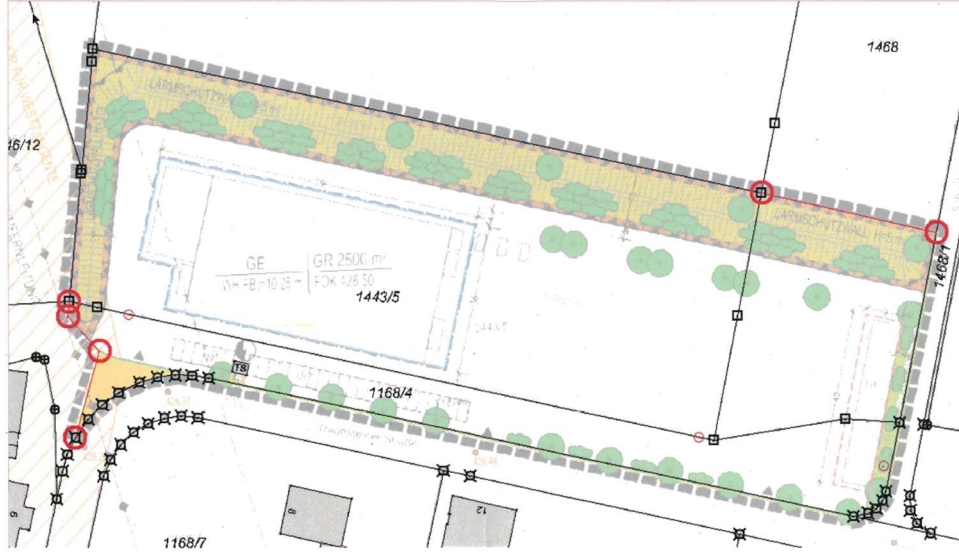
Es werden bei den Stellungnahmen unterschieden:

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 sind **2** Stellungnahmen 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 **19** Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Beispiel Behörde xy	
Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing	Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, Zur o. a. Erweiterung wird wie folgt Stellung genommen: wir empfehlen zur Abgrenzung der geplanten Erweiterung die Grenzen des entstehenden Gewerbegebietes zu vermessen und abzumarken. Aus unserer Sicht wären die im anhängenden Plan zur Stellungnahme rot markierten neuen Grenzverläufe sinnvoll. 	Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Vermessung der neuen Grenzpunkte wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
2.	
Stellungnahme von Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das oben genannte Bauleitplanverfahren bestehen unsererseits keine Einwände.	Kommentierung Es werde keine Einwände zur Planung vorgebracht. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

3.		
Stellungnahme vom Ordinariat München		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Keine Stellungnahme		Kommentierung Es ist keine Stellungnahme eingegangen. Beschlussvorschlag Es ist keine Stellungnahme eingegangen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
4.		
Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege		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. 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.		Kommentierung Die Bodendenkmäler sind, soweit sie im Planausschnitt gelegen sind, nachrichtlich zu ergänzen. Die Eigentümer/Vorhabenträger der betroffenen Grundstücke werden über die Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und die dazu notwendigen Schritte sowie die kostenfreie Begutachtung durch den Grabungstechniker des LfD informiert. Der Hinweis D.1. ist wie folgt zu ergänzen: „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.“ Ebenso ist der Umweltbericht Pkt. 2.7. entsprechend zu ergänzen. Eine Festsetzung ist nicht geboten, da wie in der Stellungnahme angekündigt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren wird. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und textlichen Hinweise sind entsprechend zu ergänzen.

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, angemessene 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 Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	
5.	
Stellungnahme der Gemeinde Ainring 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.	Kommentierung Der Korridor für die Westtangente ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Westtangente ebenfalls nachrichtlich dargestellt. Die Bedenken der Gemeinde Ainring werden zur Kenntnis genommen. Der betreffende Bereich des Suchkorridors befindet sich im Eigentum der Stadt Freilassing und bleibt dauerhaft verfügbar, sodass einer möglichen zukünftigen Nutzung als Verkehrsverbindung nichts entgegensteht. Eine abschließende planerische Bewertung oder Festlegung erfolgt im aktuellen Verfahren jedoch nicht;

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 Neuauftellung der Flächennutzungspläne der Gemeinde Ainring und der Stadt Freilassing vereinbart. Das Verfahren zur Neuauftellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ainring wurde – mit Darstellung des gemeinsam vereinbarten Suchkorridors – Anfang 2020 zum Abschluss gebracht. 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:	Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Trassenführung und verkehrlichen Notwendigkeit einer Westtangente bleibt ausdrücklich der Neuauftellung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing vorbehalten. 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 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
--	---

„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.

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.“

6.		
Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt Traunstein 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. 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.		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. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
7.		
Stellungnahme vom Bayernwerk Netz GmbH 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 Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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. 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.		Kommentierung Im Plan ist bereits ein Hinweis (Pkt.8.) enthalten, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromleitungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Ein Hinweis in Bezug auf Schutzzonenbereiche von Kabeltrassen und deren Freihaltung ist zu ergänzen. Ein Hinweis auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist bereits im Plan enthalten, die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu ergänzen. Ferner ist ein Hinweis aufzunehmen, dass das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" zu beachten ist. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der o.g. Hinweis ist in den Planunterlagen zu ergänzen.

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.		
8.		
Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird auf die „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO hingewiesen.

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. Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.		
9.		
Stellungnahme vom Eisenbahnbundesamt vom 27.01.2025		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. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührt. In unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich verläuft eine 110-kV Bahnstromleitung. Aufgrund dessen ist Folgendes zu beachten:		Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der 110 kV Bahnstromleitung sind bereits umfassende Hinweise im Plan enthalten. In Bezug auf Photovoltaik - bzw. Solaranlagen an Gebäuden oder auf Dächern ist kein Hinweis erforderlich, da sich im Nähebereich keine Bahnbetriebsanlagen befinden. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Die Standsicherheit der Leitungsmasten darf durch eventuelle Ausgrabungen/Bodenabtragungen in keinem Fall gefährdet werden. Im Zusammenhang mit einer etwaigen, baulichen Nutzung sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass von der 110 -kV-Bahnstromleitung Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussung auftreten können. Störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) können im Bereich einer etwaigen Bebauung des Schutzstreifens der Leitung nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen, die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen. Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind nur eingeschränkt möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV -Bahnstromleitung. Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind – auch während der Durchführung von Baumaßnahmen – einzuhalten. Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport -, Freizeit -, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden.

Photovoltaik - bzw. Solaranlagen an Gebäuden oder auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die DB Energie GmbH Bahnstromfernleitungen, Bereich Süd-Bayern, Richelstraße 1, 80634 München als Leitungsbetreiberin ist zu beteiligen. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München als Koordinierungsstelle der DB AG (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.		
10.		
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt 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. 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.		Kommentierung Mit den im Plan bereits enthaltenen Hinweisen besteht weitgehend Einverständnis. Zu 4.2.1 Ein Punkt Starkregenereignisse mit Informationen zu Gefahren durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten ist in die Begründung aufzunehmen. Zu 4.3 Beim genannten Punkt zur Reinigung von verschmutztem Niederschlagswasser ist die Einleitung in den Mischwasserkanal in der Festsetzung Pkt. 7. Entwässerung zu streichen. Zu 4.5 Die Festsetzung Pkt. 5.6. Boden ist entsprechend zu ergänzen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Plan und die Begründung sind zu korrigieren bzw. zu ergänzen.

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 Ab-fluss 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 Link eingesehen werden kann: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen-und-sturzfluten/hinweiskarte/index.htm . Wir empfehlen dringend, diese Ge-fahr 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 hin-weisen. Der bisherige Fördertatbestand der Förderung RZWas 2021, Nr. 2.1.6 „Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement“ wird aller Voraus-sicht nach auch mit der neuen RZWas 2025 grundsätzlich fortgeführt. Sie soll ab 01.04.2025 eingeführt werden. Bei Interesse am oben genannten Fördertatbestand setzten 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 statt-findet, 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.		
11.		
Stellungnahme von Deutsche Telekom Technik		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 Ausbauentscheidung 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. 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:		Kommentierung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist bereits im Plan enthalten. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

☐ 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.		
---	--	--

12.

Stellungnahme von DB AG 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.		Kommentierung Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen. Die Bahntrasse verläuft in einem Abstand von ca. 960 m zum Planungsgebiet. Beeinträchtigungen durch den Bahnbetrieb sind daher nicht zu erwarten. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

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	
12.1	
Stellungnahme von DB Energie GmbH vom 28.01.2025	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan, teilen wir fristgemäß folgendes mit: 1. Der o.g. Bebauungsplan wurde auf die Belange der DB Energie GmbH – hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlichrechtlichen 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. Die Leitungstrasse mit Leitungsachse und Schutzstreifen sowie Maststandorten unter Angabe der Mastnummern sind im Bebauungsplan darzustellen. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. 3. Innerhalb des Schutzstreifens muß mit Nutzungseinschränkungen von	Kommentierung Die Stellungnahme wird beachtet. Die genannten Vorgaben und Einschränkungen durch die 110 kV Bahnstromleitung sind im Plan bei den Hinweisen bereits größtenteils enthalten. Die Leitungsachse mit Schutzstreifen und Maststandort ist im Plan bereits dargestellt. Die Mastnummern sind zu ergänzen. Hinsichtlich der Lagerung von leicht brennbaren Stoffen innerhalb des Schutzstreifens, des Sicherheitsabstandes von Arbeiten/Aktivitäten zu den Seilen sowie zu elektromagnetischen Feldern sind die Hinweise noch zu ergänzen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung ist zu ergänzen. Die o.g. Hinweise sind in den Planunterlagen aufzunehmen.

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.) gerechnet werden.

Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

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.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen für Gebäude liegen zum Teil innerhalb des o.g. Schutzstreifens, jedoch außerhalb des zwischen Mast Nr. 468 und Mast Nr. 471 gültigen Gefährdungsbereichs von 2x 20m (bezogen auf die Leitungsachse).

Der vorgesehene Lärmschutzwall liegt in weiten Teilen innerhalb des o.g. Schutzstreifens und kann dort mit der geplanten Höhe von bis zu 435,0 m ü.NN errichtet werden. Die Verkehrsflächen können innerhalb des o.g. Schutzstreifens wie geplant errichtet werden.

4. Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

5. Innerhalb des o.g. Schutzstreifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.

6. Änderungen des bestehenden Geländeeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.), die nicht Bestandteil der vorgelegten Planung sind, dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Die vorgesehene Geländeaufschüttung bis zu einer Höhe von 430,0 m ü.NN kann innerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

7. Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von

110-kV-Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten. Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der 110-kV-Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Um diesen Sicherheitsabstand im Geltungsbereich des Vorhabens einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) ☐ unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage nicht weiter als 70 m von Mast Nr. 470 (Mastmitte) in Richtung Mast Nr. 471 bewegen, eine Höhe von 446,0 m ü.NN innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs nicht überschreiten. ☐ unter der Voraussetzung, dass sich diese in ihrer Lage nicht weiter als 100 m von Mast Nr. 470 (Mastmitte) in Richtung Mast Nr. 468 bewegen, eine Höhe von 446,0 m ü.NN innerhalb des o.g. Gefährdungsbereichs nicht überschreiten. (Hinweis: es existiert kein Mast mit der Nr. 469) Diese ü.NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwings der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich. Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln - , Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten/Aktivitäten benutzt werden, auch von diesen die Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist. 8. Von 110-kV-Bahnstromleitungen ausgehende elektromagnetische Felder können Ströme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren. Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Drahtgeflechte, Leitungen oder Rohre usw.) oder großflächiger metallener Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tankbehälter, Container usw.) in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen berücksichtigt werden.	
--	--

Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer 110-kV-Bahnstromleitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleifenlänge zu vermindern. Im Weiteren ist darauf zu achten, dass es zu keiner elektrischen Verbindung zu Teilen der 110-kV-Bahnstromleitungs-Maste und deren Erdungsanlagen kommt.

9. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

10. 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.

Auf die erhöhte Unfallgefahr bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen wird besonders hingewiesen. Die für die Sicherheit bei den Arbeiten/Aktivitäten verantwortlichen Personen müssen vom Antragsteller/Bauherrn auf die o.a. Sicherheitsmaßnahmen hingewiesen werden.

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.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren. Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.		
13.		
Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband 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.
14.		
Stellungnahme vom LRA BGL Land 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. (Durchführungsvertrag) Wir weisen darauf hin, dass der erforderliche Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss vorliegen muss (vgl. VGH München, Urteil vom 24.07.20001 – 1 N 00.1574). 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wird, nicht auch im in Aufstellung befindlichen Gewerbegebiet „Eham“ in Erwägung gezogen werden kann. Redaktionell:		Kommentierung <u>Zu 1.</u> Die fachlichen Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Durchführungsvertrag wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben vor Satzungsbeschluss vorliegen. <u>Zu 2.</u> Die Standortwahl ist in der Begründung ausführlich dargelegt und bedarf keiner Ergänzung. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde bereits 1 ¾ Jahre früher als jener zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham“ gefasst und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

3. (Nummerierung des Bebauungsplanes)

Wir empfehlen, dass der Bebauungsplan eine Nummer erhält. Durch die Vielzahl an Bebauungsplänen in Freilassing ist eine Ordnungsstruktur anhand einer Nummerierung wünschenswert. Diese könnte sukzessive auch die bestehenden Bauleitpläne umfassen und würde damit deutlich spürbar zu einem besseren Überblick für Bauherren, Planer und Behörden verhelfen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich der Stellungnahme des Bayerische 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.

AB 321 Immissionsschutz

Das Vorhaben soll unmittelbar nördlich des bestehenden Bebauungsplanbereichs „Industriegebiet Süd“ verwirklicht werden. Nördlich des Vorhabens befinden sich die nächstgelegenen Wohnhäuser. Zu den Belangen des Immissionsschutzes (hier: Lärmschutz) wurde bereits die schalltechnische Untersuchung des IB BEKON GmbH v. 09.11.2022 vorgelegt. Dabei wurde aufgrund der um mind. 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwertanteile für den Betrieb Dankl ausschließlich dieser untersucht.

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.

Zu 3.

Die Einführung einer Ordnungsstruktur durch Nummerierung der Bebauungspläne ist im Rahmen der Einführung des Dokumentenmanagementsystems (DMS) vorgesehen

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.

Kommentierung

Die Stellungnahme wurde zur fachlichen Prüfung an den Gutachter weitergeleitet. Die darin enthaltenen Anregungen sind zu berücksichtigen und die vorgeschlagenen Festsetzungen unter dem Punkt „Schallschutz“ am Plan zu ergänzen.

Der Untersuchung lagen dabei der vom Betreiber bzw. Verpächter vorgebrachte Betriebsumfang zu Grunde, eine weiter-gehende Konkretisierung des Betriebs im Rahmen des VEP v.a. in Form einer verbindlichen Betriebsbeschreibung o.ä. liegt dagegen (noch) nicht vor. In der Untersuchung wurden dann für den Bebauungsplan auch Vorschläge für die Plandarstellung sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung aus-gearbeitet. Diese sind bereits in die Bebauungsplanunterlagen entsprechend eingearbeitet und das Untersuchungsergebnis beim Umweltbericht berücksichtigt. Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl“ der Stadt Freilassing bestehen daher aus fachtechnischer Sicht keine grundlegenden Einwände, so-fern nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden und die Einarbeitung der nachfolgend genannten Festsetzungs- bzw. Auflagenvorschläge zumindest sinngemäß im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) bzw. einer evtl. Baugenehmigung sichergestellt wird.

Hinweise:

Es sollte noch zusammen mit dem Gutachter überprüft werden, ob die Entfernung des bestehenden, offenbar im Bebauungsplan „Industriegebiet Süd“ auch festgesetzten, bepflanzten Lärmschutzwalls und die „Versetzung“ in nördliche Richtung relevante Auswirkungen auf die bestehende Immissionssituation der betroffenen Immissionsorte bzgl. der bestehenden Betriebe bzw. der festgesetzten Emissionskontingente (Bebauungsplan „Industriegebiet Süd“) hat. Ggf. werden weitergehende Maßnahmen notwendig.

Formulierungsvorschläge für Festsetzungen und Hinweise:

1. Das Vorhaben ist entsprechend den vorgelegten Unterlagen zu errichten und unter Berücksichtigung von Ziff. 7 (Ausgangsdaten) der schalltechnischen Untersuchung des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 09.11.2022 (Be-zeichnung LA22-211-G01-01) zu betreiben. Sollte der tatsächliche Betriebsumfang bzw. die noch vorzulegende verbindliche Betriebsbeschreibung von diesen schalltechnisch untersuchten Ausgangsdaten maßgeblich abweichen, ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend dem dann tatsächlichen Betriebs-umfang anzupassen und der Stadt Freilassing als Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorzulegen.

Die folgende Stellungnahme zu der geplanten Versetzung des Walles und den möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Immissionsorte wurde vom Gutachter vorgelegt: „Innerhalb des Bebauungsplanes „Industriegebiet Freilassing“ ist entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze eine Erdaufschüttung festgesetzt. Eine Höhe ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Nach Aussage der Stadt Freilassing ist die Erdaufschüttung ca. 3 m hoch. Bei der Berechnung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel für das „Industriegebiet Freilassing“ wurde diese Erdaufschüttung nicht berücksichtigt.

Nach Aussagen der Stadt Freilassing wurde diese Erdaufschüttung auch nicht für die Berechnung der Immissionen zur Genehmigung des „Globus-Marktes“ berücksichtigt.

Aufgrund der Lage der bestehenden Erdaufschüttung (große Entfernung von den bestehenden Wohnhäusern im Norden und einer großen Ausdehnung des Industriegebietes) sowie einer Höhe von nur 3 m, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine relevanten Auswirkung durch die Erdaufschüttung bzgl. der Immissionen und der Schallausbreitung zeigen.

Die bestehende Erdaufschüttung soll jetzt im Bereich der nördlichen Erweiterung des Industriegebietes (im Bereich Dankl) rückgebaut und durch einen neu zu errichtenden festgesetzten Lärmschutzwall (Höhe 3 m bzw. 5 m festgesetzte Höhe), der weiter nach Norden versetzt wird, ersetzt werden. Dieser Lärmschutzwall wird direkt an die weiter bestehende westliche Erdaufschüttung angeschlossen werden.

Der Lärmschutzwall rückt näher an die bestehende Bebauung im Norden. Somit wird auch die abschirmende Wirkung des Lärmschutzwalles (5 m) erhöht.

Somit ist mit keiner signifikanten Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen.“

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen sind zu ergänzen.

2. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen An-leitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBL.S503) zu beachten.

3. Ein Betrieb samt zugehörigen Liefer- und Parkverkehr etc. zur Nachtzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ist nicht zulässig.

4. Der gemittelte Halleninnenpegel L_i darf 83 dB(A) nicht überschreiten. Folgen-de bewertete Schalldämmmaße R'_w müssen bei der Bauausführung des errich-teten Baukörpers dann mindestens erfüllt werden:
Fassade, Dach $R'_w \geq 23$ dB(A)
Tor $R'_w \geq 18$ dB(A)
Die angegebenen Schalldämmmaße müssen durch die Gesamtkonstruktion des entsprechenden Außenbauteils erreicht werden (z.B. gesamte Wandkonstruktion des Baukörpers). Das Schalldämmmaß gibt den Mittelwert inklusive Einbauten (z. B. Lichtkuppeln, Fenster) an.

5. Die technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima) sind auf dem westlichen Dachbereich des Gebäudes zu errichten (vgl. auch Abb. in Anlage Ziff. 18.4 der schalltechnischen Untersuchung des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 09.11.2022) und der Schallleistungspegel (L_{wA}) darf für diese Anlagen zusammen max. 60 dB(A) betragen.

6. Das unnötige Laufenlassen von Motoren ist durch organisatorische Maßnahmen zu unterbinden.

7. Türen, Tore, Fenster etc. sind beim Betrieb, abgesehen vom betriebsnotwendigen Maße, grundsätzlich geschlossen zu halten.

8. Geräuschabstrahlende Anlagenteile sind entsprechend dem Stand der Schallschutztechnik zu errichten, zu warten und zu betreiben. Körperschallemittierende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig oder tieffrequent sein.

9. Auf gesonderte Aufforderung durch das Landratsamt Berchtesgadener Land ist durch ein anerkanntes schalltechnisches Beratungsbüro unverzüglich nach-zuweisen, dass die o.g. Anforderungen beim Betrieb der Anlage erfüllt werden. Weitere Auflagen, die sich aus Gründen des Immissionsschutzes als notwendig erweisen sollten, bleiben in diesem Zusammenhang vorbehalten.

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.

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

Kommentierung

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

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des WWA wird beachtet. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Kommentierung

Es bestehen keine Einwendungen oder Hinweise.

Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Z 2 Finanzmanagement (Liegenschaften);

Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Der aktuelle Planstand stellt die Ausweitung des vorhandenen Gewerbegebiets und damit die Schaffung neuer Flächen dar, konkret für den Gewerbebetrieb

Aktenzeichen AB 311.2 BLP 20-2025

Datum 31.01.2025

Der Gewerbebetrieb unterliegt im Regime des Abfallrechts sowohl der kommunalen Abfallwirtschaftssatzung (Restmüll) als auch den Anforderungen der Gewerbeabfallverordnung.

Der Bauwerber kann sich im Zuge des Neubaus nicht auf die Ausnahmeregeln des § 3 Abs. 2 GewAbfV hinsichtlich Raum- und Platzbedarf berufen und hat in-sofern bereits bei der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung alle Maßnahmen zu ergreifen, um eine geordnete Getrennsammlung mit anschließender stofflicher Verwertung sicherzustellen.

Gerne berät unser Abfallberater hierzu.

Hinsichtlich des Hinweises Nr. 9 besteht Einverständnis.

Die Begründung auf Seite 8, Ziffer 9 Erschließung Unterpunkt Abfall ist nicht korrekt. Die Entsorgung der Restabfälle wird vom Landkreis als öffentlich-rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Entsorgung der weiteren Abfälle zur Verwertung hat durch den Eigentümer/Bauwerber über Entsorgungsfachbetriebe und Rücknahmesysteme zu erfolgen. Wir bitten dies zu berichtigen.

Hinweis: Bereits in der Begründung des FNP wurde diese Formulierung verwendet. Aufgrund der Tragweite der Aussage und des Charakters des FNP wurde dort die Darstellung unsererseits nicht beanstandet. Da der Bebauungs-plan jedoch hinreichend konkret ist, muss die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan angepasst werden.

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.

Kommentierung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Ein Hinweis auf die Nutzung von Regenwasser ist im Plan enthalten. 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 Anmerkungen.

Beschlussvorschlag

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

Kommentierung

S030 Verkehrsmanagement Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anmerkungen. S030 Klimaschutzmanagement Zum aktuellen Planungsstand bestehen keine Einwände oder Anmerkungen. –/–	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung Pkt. A.9. ist zu berichtigen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist zu berichtigen. Kommentierung Es bestehen keine Einwendungen oder Anmerkungen. 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.
15.		
Stellungnahme Regierung von Oberbayern 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 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		Kommentierung Die Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Belange des Lärmschutzes werden berücksichtigt und mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die Hinweise zur Bahnstromleitung werden entsprechend der Stellungnahme des Betreibers ergänzt. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

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 Immissions-schutzbehörde 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.		
16.		
Stellungnahme vom IHK für München und Oberbayern 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.		Kommentierung Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
17.		
Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 03.02.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Frau Klinger, die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die		Kommentierung Es bestehen keine Einwände.

Beteiligung an o.g. Bebauungsplanverfahren der Stadt Freilassing. Die Stadt möchte die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Gewerbestandorts schaffen. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO festgesetzt. Von unserer Seite bestehen dazu keine Einwände. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Begünstigung von bestehenden Gewerbepotenzialen nehmen wir hierbei positiv zur Kenntnis.		Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
18.		
Stellungnahme vom Bergbauamt Regierung von Oberbayern vom 03.02.2025		Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die geplante Maßnahme. Bergrechtliche Belange werden nicht berührt.		Kommentierung Es bestehen keine Einwände. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
19.		
Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein vom 03.02.2025		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 Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Grünlandzahl im Bereich des Planungsgebietes liegen bei 64 bis 68 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (41). In diesem Bereich handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um eine qualitativ hochwertige Fläche bezogen auf den Landkreis Berchtesgadener Land. Aus landwirtschaftlich-agrarstruktureller Sicht ist der Standort abzulehnen. Ansonsten bestehen gegen das geplante Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht keine		Kommentierung Der geplante Erweiterungsbereich des bestehenden Gewerbegebiets ist bereits langfristig im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts als Potentialfläche für Gewerbe vorgesehen. Durch die maßvolle Erweiterung lässt sich aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle gewerbliche Nutzung realisieren.

Einwände.	Die Fläche dient dem dringenden Erweiterungsbedarf eines in Freilassing seit vielen Jahren ansässigen Betriebes und wurde auf dessen unbedingt erforderlichen Bedarf abgestimmt. Insofern wird die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen so gering wie möglich gehalten und im Zusammenhang mit der vorhandenen Infrastruktur ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, so dass das Vorhaben weitgehend den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes entspricht. Zudem resultiert auch ein wesentlicher Teil der Flächeninanspruchnahme aus den erforderlichen Ausgleichsflächen und Eingrünungsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsregelung und zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild vorzusehen sind. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
-----------	--

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB

1.	
Stellungnahme Dr. Wellenhofer gezeichnet durch weitere Anwohner vom 31.01.2025	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
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.	Kommentierung Die Bedenken der Anlieger werden zur Kenntnis genommen. Die Höhe der Halle kann aufgrund arbeitstechnischer Erfordernisse, insbesondere der für den Einsatz einer Krananlage notwendigen lichten Arbeits- und Bewegungshöhe, nicht reduziert werden. Bei der Fertigung und Montage von Komponenten sind großvolumige Bauteile sowie schwere Anlagenteile zu bewegen, was eine entsprechende Raumhöhe zwingend erforderlich macht. Darüber hinaus ist die Hallenhöhe für einen sicheren und effizienten Materialfluss, den Aufbau und die Prüfung betriebsfertiger Systeme sowie die Einhaltung funktionaler Produktionsabläufe technisch notwendig.

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 8,50m begrenzt. 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.	Eine Reduzierung der Gebäudehöhe würde genau jene betrieblichen Einschränkungen und technischen Mehraufwände mit sich bringen, die durch den geplanten Neubau gezielt vermieden werden sollen. Ziel ist es, die Arbeitsabläufe gegenüber dem bisherigen Standort deutlich zu optimieren und eine zukunftsfähige, wirtschaftlich tragfähige Betriebsstruktur zu schaffen. Eine Tieferlegung wird aufgrund der allgemein zunehmenden Problematik von Starkregenereignissen und Hochwassergefahren nicht empfohlen. Im unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbegebiet ist zwar nur eine Höhe von 8,50 m festgesetzt, aber sowohl beim daran anschließenden SB-Warenhaus (Globus) als auch bei den westlich und östlich daran angrenzenden Industriegebieten ist eine Wandhöhe von 12,50 m zulässig. Insofern erscheint die angestrebte Höhe von 10,25 m - auch im Zusammenhang mit dem 5 m hohen begrünten Lärmschutzwall - als vertretbar. Hinsichtlich der Lagerflächen ist die Höhe der zulässigen drei mobilen Hochregale mit 4 m begrenzt. Um ein Übertreten des angrenzenden Lärmschutzwalles durch auf den Freiflächen gegebenenfalls gelagerter sonstiger Gegenstände zu vermeiden, ist folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Auf den Freiflächen gelagerte Gegenstände dürfen die Höhe des angrenzenden Lärmschutzwalles nicht überschreiten.“ Diese Festsetzung bezieht sich auf nicht dauerhaft gelagerte mobile Betriebsmittel oder Materialien (z. B. Paletten, Container u.ä.), die lediglich kurzzeitig im Rahmen des laufenden Betriebs zwischengelagert werden und keine baulichen Anlage im Sinne der BayBO darstellen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Plan und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.
2.	
Stellungnahme Franze vom 15.01.2025	Kommentierung / Abwägung / Beschlussvorschlag
Sehr geehrte Damen und Herren,	Kommentierung

zu dem am 15.01.2025 im Freilassinger Anzeiger erschienen Artikel bezüglich der Erweiterung des Industriegebietes Süd (zur Umsiedlung der Firma Dankl) haben wir als betroffene Anlieger folgende Frage bzw. Forderung: Im abgebildeten Plan ist ein Lärmschutzwall nur am West- und Nordrand des Gebietes eingezeichnet. Warum wird am Ostrand des Gebietes kein Lärmschutzwall - zumindest bis zum Anschluss an den bestehenden Lärmschutzwall jenseits der Schaidingerstraße geplant, da durch diesen Emissionen (Lärm, Licht, Staub ...) ungehindert an die Wohnbebauung gelangen könnten? In diesem Bereich ist gemäß Plan wohl ein Schleppdach mit Grünstreifen eingezeichnet. Ich bitte hier zum Schutz der Wohnbebauung einen gleichen Schutzwall wie im Westen und Norden des Gebietes vorzusehen, zumal dies nur eine geringe Änderung darstellen dürfte. Über eine baldige Rückinformation (gerne per Email) würden wir uns freuen.	Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Bekon, 09.11.2022) sind nur im Westen und Norden Lärmschutzwälle zu errichten. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass dann die 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte der DIN 18005 (1) (entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (2)) an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Somit werden durch die zukünftigen Gewerbebetriebe an den bestehenden Wohngebäuden keine schädliche oder unzumutbare Lärmimmissionen verursacht. Ein Wall an der Ostseite ist somit nicht erforderlich. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist zudem an der Ostseite eine dreiseitig geschlossene Carportanlage vorgesehen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.
---	---