



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

19. Änderung des Bebauungsplans „Klebing II“ - Vorhaben Robel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für Teilflächen der Grundstücke FL.Nrn. 1772/318 u. 1772/379 der Gemarkung Freilassing gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

Begründung

07.11.2025



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2025) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o.M. N^

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften	5
2.5	Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept.....	5
2.6	Verfahren.....	5
3	Plangebiet.....	6
3.1	Lage und Größe.....	6
3.2	Nutzung.....	6
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	7
3.4	Erschließung.....	7
3.5	Bodenschutz.....	7
3.6	Immissionsschutz.....	8
3.7	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz.....	8
3.8	Denkmäler.....	8
4	Planungskonzept und Alternativen.....	8
5	Planinhalte.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Immissionsschutz.....	9
5.4	Grünordnung.....	10
5.5	Eingriff/Ausgleich.....	10
5.6	Altlasten, Bodenschutz.....	10
6	Auswirkungen der Planung.....	10
7	Umweltprüfung, Umweltbericht	10
8	Anlagen.....	10
8.1	Immissionstechnisches Gutachten 49/1025/GP-LP-E1, Kirchner BKK, Kolbermoor, 21.10.2025	10
8.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dr. Christof Manhart, Laufen, 26.09.2024.....	10

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Robel Bahnbaumaschinen GmbH beabsichtigt, eine Lackierkabine für Radsätze und Drehgestelle in ein bestehendes Gebäude einzubauen und daran anschließend einen überdachten Lagerplatz anzubauen.

Die am Standort gefertigten Radsätze und Drehgestelle werden derzeit für den Lackiervorgang zu einem externen Betrieb und von dort zur weiteren Montage wieder zurück an den Standort transportiert. Künftig ist geplant, die Lackierung unmittelbar anschließend an die Fertigung selbst vorzunehmen. Dazu soll eine kombinierte Lackier- und Trockenkabine am Ende der Fertigungshalle ein- bzw. angebaut werden. Der dafür benötigte Platz ist an der geeigneten Stelle vorhanden.

Das gesamte Betriebsareal der Robel Bahnbaumaschinen GmbH liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Klebing II“. Darin ist die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Baugrenzen in der äußersten nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs lassen die vorgesehene bauliche Erweiterung nicht zu. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einbau der zur Verbesserung der Betriebsabläufe notwendigen Lackierkabine soll deshalb der Bebauungsplan „Klebing II“ entsprechend geändert werden.

Aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Geruchs- und Schallimmissionen in unmittelbarer Nähe zum nördlich angrenzenden Wohngebiet soll die Zulässigkeit mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt werden. Damit können die Interessen der Stadt Freilassing an einer städtebaulich geordneten Entwicklung und einer zweckgebundenen Nutzung in besonderer Weise sichergestellt werden.

Mit der Planung wird das Ziel der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei gleichzeitiger Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen verfolgt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Freilassing als Teil des gemeinsam mit der Stadt Bad Reichenhall gebildeten Oberzentrums im Verdichtungsraum um die Stadt Salzburg.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für diese Planung von Bedeutung:

3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
5.1	Wirtschaftsstruktur
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) bildet die Stadt Freilassing einen grenzüberschreitenden Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

A II 3.2	Verdichtungsraum
(G)	Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden.

Mit den unter 1. beschriebenen Zielsetzung ist die vorliegende Planung mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing ist der Änderungsbereich als Industriegebiet (GI) und am nordwestlichen Rand als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Das Bahngleis auf dem Grundstück Fl.Nr. 1772/379 stellt keine eigenständige Bahnanlage mehr dar, es gehört mittlerweile zum Betriebsgelände der Fa. Robel.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets im Änderungsbereich wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, da das Gewerbegebiet dem Industriegebiet artverwandt ist und sich die Festsetzung aus der seit der Aufstellung des FNP eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot)

M 1:5.000 N^o

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

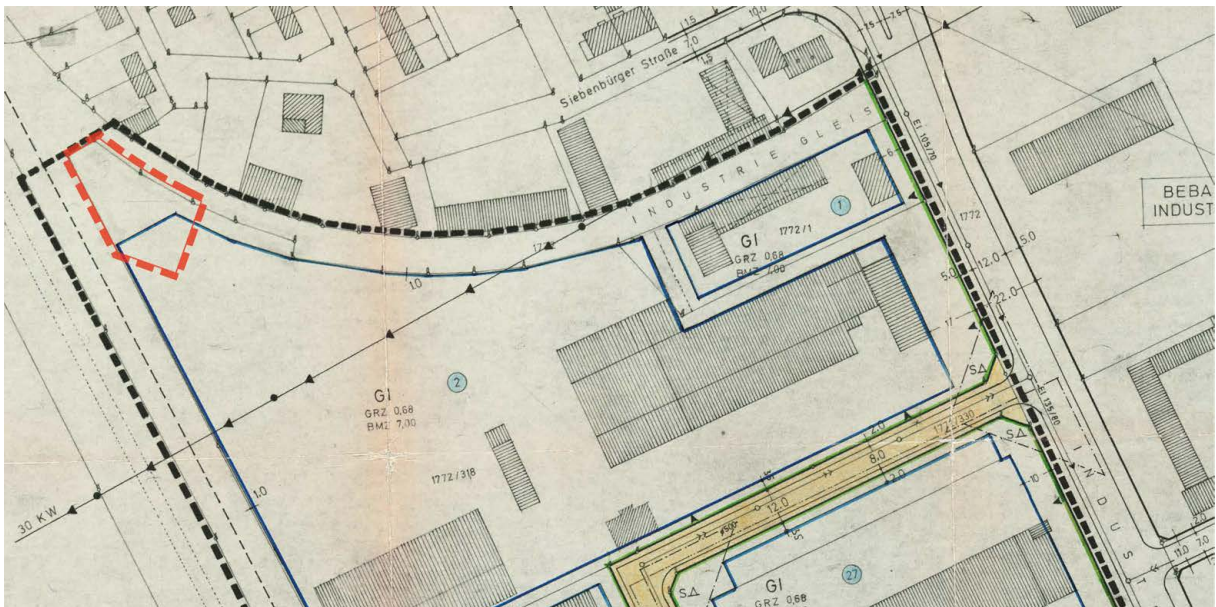


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Klebing II“ in der ursprünglichen Fassung von 1973 mit Kennzeichnung des Plangebiets

o.M. N^o

Der Bebauungsplan „Klebing II“ wurde 1973 in Kraft gesetzt. Sein vorrangiges Ziel war die Erschließung und Entwicklung des Industriegebiets zwischen der Industriestraße und der Bahnlinie Freilassing - Mühldorf. Die Art der baulichen Nutzung ist überwiegend als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Mit der 2003 in Kraft getretenen 17. Änderung wurden die Baugrenzen für das Gelände der Fa. Robel u.a. bis an das nördliche Betriebsgleis heran erweitert.

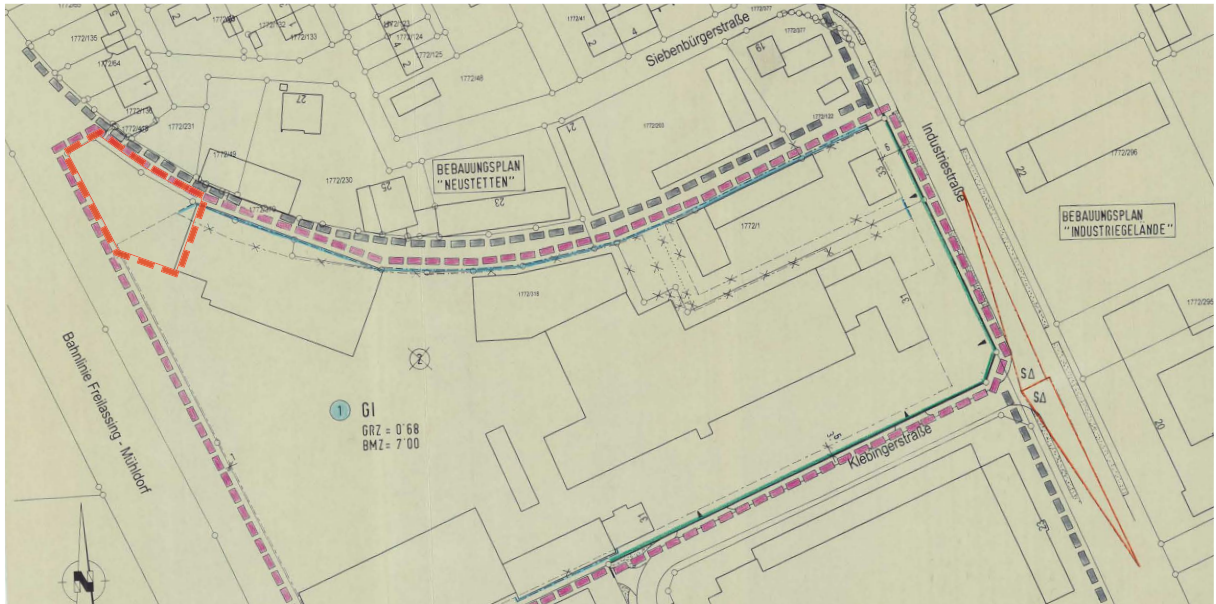


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 17. Änderung des Bebauungsplans „Klebing II“ mit Kennzeichnung des Plangebiets

o.M. N^A

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Von Fachplanungen oder Schutzgebieten wird der Änderungsbereich nicht berührt. Für einen zweigleisigen Ausbau der westlich angrenzenden Bahnstrecke Freilassing - Mühldorf (ABS 38) existiert eine Entwurfsplanung. Der Änderungsbereich wird davon nicht berührt.

2.5 Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept

In dem 2012 erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden zum Plangebiet und seiner Umgebung keine Aussagen getroffen.

2.6 Verfahren

§ 12 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Robel Bahnbaumaschinen GmbH einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat daraufhin am 25.02.2025 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gefasst.

Zwischenzeitlich wurde ein Vorentwurf für einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der mit der Stadt Freilassing abgestimmt wurde und als Anlage 1 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

§ 13a BauGB

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung für Investitionen zur Sicherung von Arbeitsplätzen. Die durch die Änderung neu zulässige Grundfläche beträgt mit ca. 315 m² (s. 4.2) weniger als 20.000 m².

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Das gesamte Betriebsgelände der Fa. Robel umfasst mit den Grundstücken FLNrn. 1772/1, /122, /203, /224, /379, /318, /451, /294, /325 u. /324 Gmkg. Freilassing eine Fläche von 48.245 m². Davon befinden sich 42.270 m² innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Klebing II“.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1.010 m² an der äußersten nordwestlichen Ecke des Betriebsgeländes und betrifft Teilflächen der Grundstücke FLNrn. 1772/318 u. 1772/379. Das Gelände ist eben.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2025) mit Kennzeichnung des Plangebiets

M 1:1.000 N^

3.2 Nutzung

Der Änderungsbereich schließt im Südosten mit der Außenwand der Montagehalle ab, an die ein Vorbau auf einer Grundfläche von ca. 160 m² angebaut wurde. Die nordöstliche Grenze des Plangebiets schließt die bestehende Lärmschutzwand mit ein, das dahinter verlaufende Bahngleis liegt außerhalb des Änderungsbereichs. Am nördlichen Ende des Plangebiets steht ein Laubbaum auf einer ca. 70 m² großen unbefestigten Fläche. Die übrige Fläche (ca. 780 m²) ist befahrbar befestigt, darin eingelassen sind die sich im Betriebsgelände weiter verzweigenden Bahngleise. Die befestigte Fläche dient als Zufahrt zur Montagehalle sowie als Lagerfläche. Entlang der Lärmschutzwand stehen einzelne überdachte Lagerregale.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Änderungsbereich ist der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung zusammen mit der 17. Änderung maßgeblich. Darin ist die Art der Nutzung innerhalb der Baugrenzen als Industriegebiet (GI) festgesetzt, das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,68 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 7,00. Die Höhe der Gebäude ist auf 12,00 m begrenzt.

Die Baugrenzen reichen im Westen bis auf 1 m an die Grundstücksgrenze heran und schließen im Nordosten mit der Außenwand der Montagehalle ab. Nach Norden endet die Baugrenze derzeit auf Höhe der nordöstlichen Ecke der bestehenden Halle. Die Fläche nordwestlich davon liegt außerhalb der Baugrenzen und damit auch außerhalb des Industriegebiets. Für das im Nordosten angrenzende Gebiet war von 1959 bis 1979 die Gemeindeverordnung zum Baugebiet „Neustetten“ gültig. Die Art der baulichen Nutzung war darin ursprünglich nicht geregelt. Für die dem Plangebiet gegenüberliegende Fläche der 3. Änderung wurde gewerbliche Nutzung festgelegt. Auf dem Grundstück zwischen der Siebenbürger Straße und dem betrieblichen Bahngleis befindet sich dem entsprechend ein Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstätte mit Tankstelle, Lkw-Garagen und Lager) mit Wohnungen. Während dieses als Gewerbegebiet zu betrachten ist, schließt im Weiteren ein Wohngebiet an.

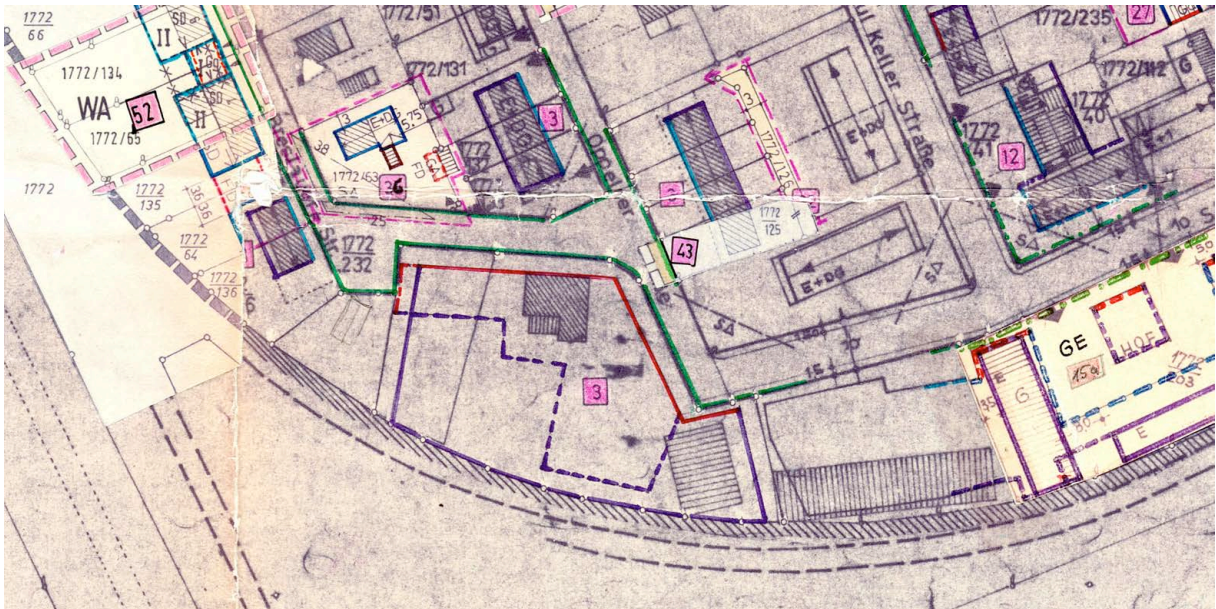


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungs- und Baulinienplan „Neustetten“

o.M. N^

3.4 Erschließung

Der Änderungsbereich nimmt einen kleinen Teil des vollständig erschlossenen Betriebsgeländes der Fa. Robel ein und bedarf selbst keiner gesonderten Erschließung.

Abwässer fallen im Bereich des Vorhabens nicht an.

Das Niederschlagswasser der bereits vollständig befestigten Flächen wird über Rigolen versickert.

Die anfallenden Abfälle wie Farbeimer, Farbreste, Verschleißequipment u. dgl. werden durch den Betreiber nach den geltenden Vorschriften entsorgt.

Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr stehen weiterhin zur Verfügung und der Löschwasserbedarf erhöht sich durch das Vorhaben nicht.

3.5 Bodenschutz

Der Grad der Bodenversiegelung im Plangebiet wird nicht erhöht, da die künftig überbaubare Fläche bereits vollständig befestigt ist.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zum angrenzenden Wohngebiet und der mit dem Vorhaben verbundenen Geruchs- und Schallimmissionen wurde durch ein immissionstechnisches Gutachten seine Verträglichkeit mit den Schutzansprüchen der Nachbarschaft untersucht und die notwendigen Maßnahmen ermittelt.

3.7 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete und auch keine Ausgleichs- oder Ökoflächen. Die Fläche des nächstgelegenen kartierten Biotops „Magerrasen und artenreiches Extensivgrünland an den Bahngleisanlagen von Freilassing“ mit der Biotop-einflächenummer 8143-1150-005 endet ca. 95 m südlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Gleisanlagen und wird von der Planung nicht berührt.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 u. 45 BNatSchG) wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (s. Anlage 8.2) vorgenommen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essenzielle Nahrungshabitats zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 führen.

Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben. Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 insofern nicht gegeben, da sich im Geltungsbereich keine Gehölze befinden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet sind. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste wie Turmfalke, Haus- oder Feldsperling stellt der Geltungsbereich kein essenzielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitats oder Wanderrouten vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.

3.8 Denkmäler

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Bau- und Bodendenkmal ist die Hofkapelle in Hub ca. 325 m südlich des Plangebiets und wird vom Vorhaben nicht berührt.

4 Planungskonzept und Alternativen

Entsprechend den bestehenden Betriebsabläufen soll die Lackierkabine mit Übergaberaum und überdachter Lagerfläche am nordöstlichen Ende der Fertigungshalle ein- bzw. angebaut werden. Dazu werden die Baugrenzen im notwendigen Umfang erweitert. Die zum Schutz des angrenzenden Wohngebiets erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz werden beim Einbau der Lackierkabine umgesetzt. Durch die Verlängerung bzw. Erneuerung der bestehenden Lärmschutzwand sollen zusammen mit der Überdachung die Lagerfläche und der Umschlagplatz vor der Lackierkabine gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet zusätzlich abgeschirmt werden.

Als Alternative für die eigene Lackierkabine kommt die bisherige Praxis der Vergabe des Lackiervorgangs an externe Betriebe aus Gründen der Qualitätssicherung und der Wirtschaftlichkeit nicht mehr in Frage. In die Abläufe der ausgelasteten Lackieranlage für die hergestellten Fahrzeuge lassen sich die Radsätze und Drehgestelle nicht eintakten.

Als Alternativen zum gewählten Standort der Lackierkabine wurden andere Stellen auf dem Betriebsgelände untersucht, die aufgrund umständlicher innerbetrieblicher Transporte und der Störung anderer Betriebsabläufe aber verworfen wurden.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um angesichts des Abstandes von weniger als 38 m, aber mind. 12 m zum nächstgelegenen Wohngebäude dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG gerecht werden zu können, wird die Fläche des Änderungsbereichs nicht wie im FNP dargestellt als Industriegebiet (GI), sondern als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Innerhalb der erweiterten Baugrenzen sind zudem nur diejenigen Vorhaben zulässig, die in dem zum Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt sind.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet wird die innerhalb der bisherigen Baugrenze liegende Teilfläche von ca. 260 m² vom bisherigen Industriegebiet in Gewerbegebiet herabgestuft.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Änderung ist eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 475 m² zulässig. Neben den bereits überbauten 160 m² sind damit weitere 315 m² Grundstücksfläche bebaubar. Die Höhe der baulichen Anlagen wird aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Wohngebäuden begrenzt. Im Bereich des bestehenden Anbaus darf die derzeit bestehende Gesamthöhe von 9,5 m und im Bereich der neu bebaubaren Flächen eine Höhe von 7,0 m über dem bestehenden Gelände nicht überschritten werden. Untergeordnete Dachaufbauten, die im Zusammenhang mit der Lackieranlage technisch bedingt sind, dürfen die Gebäude um weitere 2,0 m überragen und der Abluftkamin, dessen Mindesthöhe nach den Anforderungen des Immissionsschutzes festgelegt wird, darf insgesamt 18,0 m hoch sein.

Das bisher zugelassene Maß der baulichen Nutzung für das zu betrachtende Gesamtareal wird mit der zusätzlich zulässigen Grundfläche nicht überschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb seiner 18. Änderung ist bisher eine GRZ von 0,68 zulässig. Mit den bestehenden sowie derzeit genehmigten Anlagen wird zusammen mit der im VEP dargestellten Erweiterung eine GRZ von 0,62 erreicht.

Der Grad der Gesamtversiegelung auf dem Gelände wird nicht erhöht, da die künftig überbaubare Fläche bereits vollständig befestigt ist. In diesem Zusammenhang bleibt die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den Flächen von Nebenanlagen, in diesem Fall insbesondere die Gleisflächen, bis zu dem bereits versiegelten Maß von 940 m² zulässig. Die bisher einschließlich Überschreitungen genehmigte Gesamt-GRZ wird damit nicht angetastet. Gegenüber der lt. Bebauungsplan zulässigen Baumassenzahl (BMZ) von 7,0 wird mit den bestehenden sowie derzeit genehmigten Anlagen zusammen mit dem Vorhaben eine BMZ von 5,32 erreicht.

5.3 Immissionsschutz

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzansprüchen des angrenzenden Gebiets wurde in einem Immissionstechnischen Gutachten (Anlage 8.1) untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben nach Maßgabe der Betriebsbeschreibung in keinem Konflikt mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft vor anlagenbezogenen Lärmemissionen des Gewerbebetriebes Robel steht. Bei der beschriebenen Betriebsweise kommt es unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung zu keiner Überschreitung der einzuhaltenden reduzierten schalltechnischen Richtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen. Überschreitungen des gebietstypisch geltenden Spitzenpegelkriteriums sind durch den Betrieb der Lackierkabine ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der berechneten Kaminhöhe für die geplante Lackierkabine, der in Ansatz gebrachten Schalleistungspegel, der abschirmenden Bauteile sowie der vorgesehenen Zu- und Abluftführungen der Lackierkabine nach Maßgabe der Eingabeplanung (des Vorhaben- und Erschließungsplans) sind demnach nach dem Stand der Technik keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Die im Gutachten formulierten Auflagenvorschläge für die Genehmigung werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

- Der Betrieb, einschließlich der Aus- oder Anlieferungen von lackierten Teilen mit LKWs oder sonstigen Fahrzeugen sowie deren Be- und Entladung vor dem Tor der Lackierkabine, ist ausschließlich auf die Tageszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.

- Während lärmintensiver Tätigkeiten in der Übergabehalle ist das Tor geschlossen zu halten.
- Der Abgaskamin ist 8,3 m über First des Daches des Anlagegebäudes, in welchem die Lackierkabine installiert werden soll, auszuführen.
- Die abgestrahlte Schalleistung des Abluftkamins sowie der Zuluftführung darf bei Volllast der neuen Anlage einen Wert von 81 dB(A) nicht überschreiten. Durch schalltechnische Entkoppelung des Abluftkamins bzw. der Zuluftanlage nach Maßgabe des Anlagen- und/oder Kaminherstellers ist sicherzustellen, dass keine tieffrequenten Schallanteile oder tonale Komponenten durch die Anlage in die Nachbarschaft emittiert werden.

5.4 Grünordnung

Der bestehende Laubbaum in der unbefestigten Fläche an der nördlichen Grundstücksgrenze wird als zu erhaltender Baum festgesetzt.

5.5 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.6 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Stadt Freilassing nicht bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

6 Auswirkungen der Planung

Die vorgesehene Lackierkabine kann an der aufgrund des Betriebsablaufs erforderlichen Stelle errichtet werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gebieten können durch die festgelegten Maßnahmen zum Geruchs- und Lärmimmissionsschutz sichergestellt werden. Durch die Überdachung des anschließenden Lagerplatzes mit einer nach Nordosten hin geschlossenen Lärmschutzwand kann das angrenzende Gebiet darüber hinaus zusätzlich geschützt werden. Der Lkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände wird sich durch den Wegfall der Transporte von und zur auswärtigen Lackierung deutlich reduzieren. Weitere wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt n. § 13a BauGB. Ein Umweltbericht n. § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

8 Anlagen

8.1 Immissionstechnisches Gutachten 49/1025/GP-LP-E1, Kirchner BKK, Kolbermoor, 21.10.2025

8.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dr. Christof Manhart, Laufen, 26.09.2024

Freilassing, den

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl Jahnstr. 10
Dipl.-Ing. Univ. 83395 Freilassing
Architekt 08654.7767 648
Stadtplaner jb@josefbruederl.de