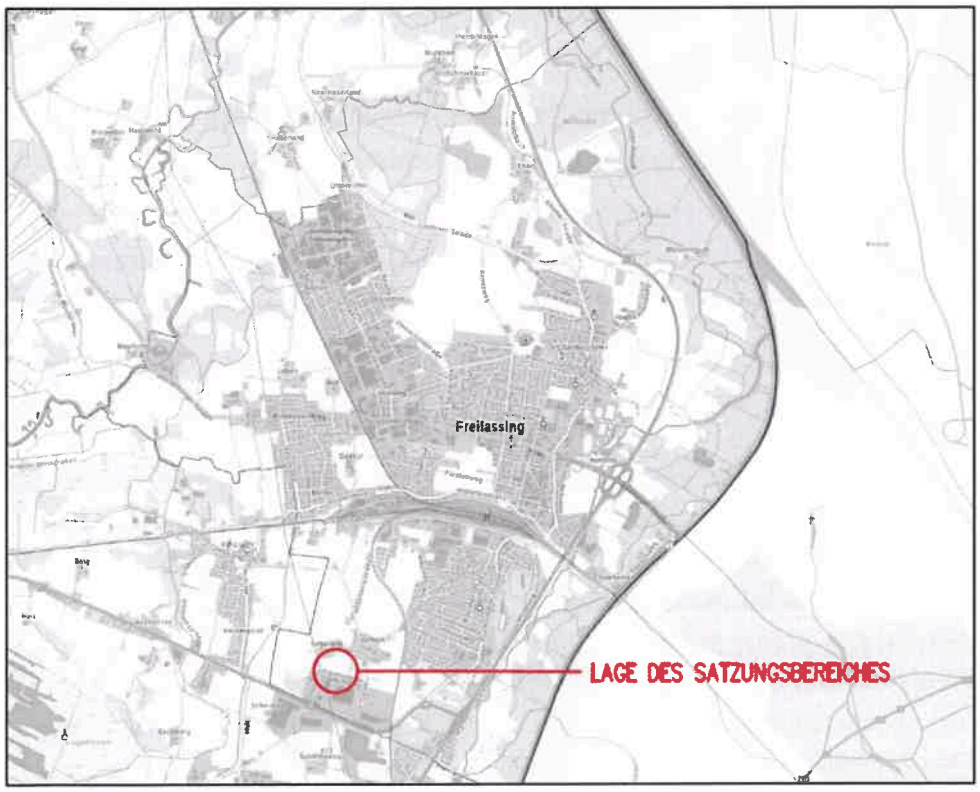
STADT FREILASSING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN "NÖRDLICHE ERWEITERUNG INDUSTRIE-GEBIET SÜD - VORHABEN DANKL"

B E G R Ü N D U N G (§ 9 Abs. 8 BauGB)



21.10.2026

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

INHALTSVERZEICHNIS

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 2
1. Aufstellungsgründe und Aufstellungsverfahren 2
2. Geltungsbereich 3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
4. Übergeordnete Planung 4
5. Sonstige örtliche Planungsgrundlagen 4
6. Lage und Beschaffenheit 5
7. Geplante Bauliche Nutzung 5
8. Grünordnung 7
9. Starkniederschläge 8
10. Erschließung 9
11. Schallschutz 9
12. Bahnstromleitung 11
13. Größe des Geltungsbereiches 12

B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 12

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB) 13
1. Einleitung 13
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes 13
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 13
2.1. Schutzgut Boden 14
2.2. Wasser 15
2.3. Tiere und Pflanzen 15
2.4. Mensch und Siedlung 16
2.5. Orts- und Landschaftsbild 17
2.6. Klima und Luft 17
2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter 17
2.8. Wechselwirkungen 18
2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen 18
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 18
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) 18
4.1. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 18
4.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter 19
4.3. Eingriffsregelung 19
5. Alternative Planungslösungen 20
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 21
7. Methodisches Vorgehen 21
8. Zusammenfassung 21

Der Begründung liegt der Bebauungs-/Grünordnungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 21.10.2026 zugrunde.

Der Stadtrat hat am 22.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl" beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe und Aufstellungsverfahren

   Der Betrieb Dankl Dampfsysteme ist derzeit in der Staufenstraße 1 in Freilassing ansässig und beabsichtigt aufgrund der am dortigen Standort fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten eine Standortverlagerung.

   In Zusammenarbeit mit der Firma Max Aicher hat die Firma Dankl im Anschluss an das Industriegebiet Freilassing-Süd im Bereich nördlich der Traunsteiner Straße einen potenziellen neuen Gewerbestandort ermittelt. Aufgrund der vorhandenen Erschließung, die derzeit nur einseitig genutzt ist, wäre dadurch künftig auch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur gegeben.

   Die Firma Max Aicher Projekt Staufenstraße GmbH & Co. KG beantragte daher in Zusammenarbeit mit der Firma Dankl Dampfsysteme, mit Schreiben vom 04.11.2021 die Herstellung von Baurecht mittels einer Bauleitplanung zur Errichtung eines neuen Firmenstandortes für die Firma Dankl Dampfsysteme. In der Stadtratssitzung vom 28.07.2026 wurde der Wechsel des Vorhabenträgers auf die Dankl Vermögensverwaltungs-GmbH & Co. KG beschlossen. Diese tritt nunmehr als Vorhabenträgerin auf. Der Geltungsbereich soll sich über die Fl. Nrn. 1443/5, 1468 Teilfläche und 1168/4 Teilfläche der Gemarkung Freilassing mit einer Gesamtfläche von ca. 14.970 m² erstrecken.

   Das Planungsgebiet liegt im Süden der Stadt Freilassing an der Traunsteiner Straße und ist derzeit durch einen teilweise bepflanzten Wall vom bestehenden „Industriegebiet – Süd" getrennt. Der nördlich des Walles gelegene Teil des Planungsgebietes ist ebenso wie die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zum Schutz des weiter nördlich gelegenen Baugebietes „Hofham–Schaiding" soll wieder ein bepflanzter Schutzwall am Rande des neuen Gewerbestandortes hergestellt und der bestehende Wall entfernt werden.

   Die Entwicklung der vorgesehenen Fläche nördlich der Traunsteiner Straße entspricht auch den Zielen und Empfehlungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2012, worin die Fläche des Geltungsbereiches als Potentialfläche für Gewerbe vorgesehen wurde.

   Ziel des Vorhabens ist somit die Schaffung weiterer hochwertiger Gewerbeflächen für ein heimisches Unternehmen im unmittelbaren Anschluss an bestehende gewerbliche Nutzungen unter dem Aspekt eines sparsamen Grundverbrauchs und Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur. Die Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge sowie der Lärmschutz für bestehende und künftige Nutzungen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

   Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen die Interessen der Stadt Freilassing gewahrt und eine zukunftsfähige, städtebaulich geordnete Entwicklung sowie zeitnahe Umsetzung gewährleistet werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die zulässige Nutzung sowie die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist geregelt.

   Durch das Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Bei der Entscheidung hierzu hat sich die Stadt Freilassing im Rahmen der Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung

auseinandergesetzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der erforderlichen Standortverlagerung und der guten Eignung des Änderungsbereiches für die angestrebte Nutzung die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich ist und das Vorhaben mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches somit in Einklang zu bringen ist.

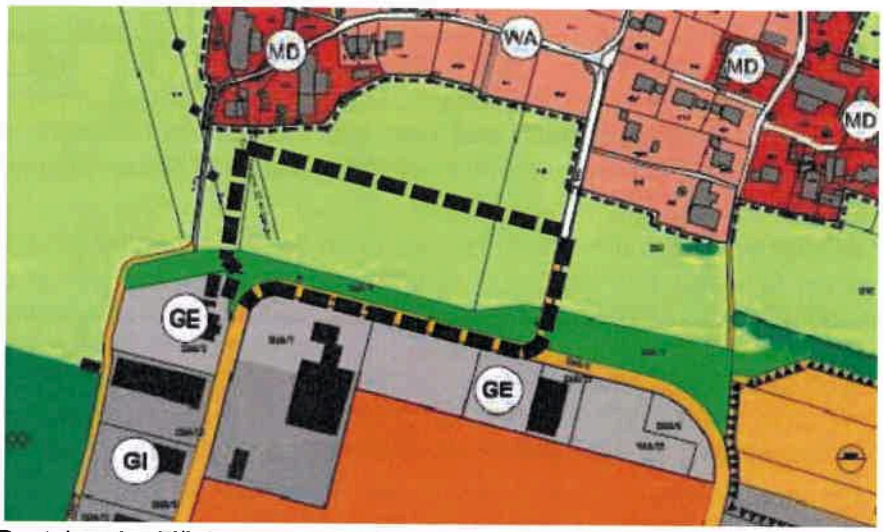
2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich der Traunsteiner Straße bis zur Abzweigung der Schaidinger Straße unmittelbar im nördlichen Anschluss an das „Industriegebiet Freilassing – Süd" und weist eine Größe von rund 1,5 ha auf. Das Gebiet umfasst die Fl.-Nrn. 1443/5 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. Fl. Nrn. 1468 und 1168/4 der Gemarkung Freilassing.

Im Süden überlagert der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Bereich des bestehenden Lärmschutzwalles den angrenzenden Bebauungsplan „Industriegebiet Freilassing - Süd".

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil als sonstige Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Rahmen der 38. Änderung im Parallelverfahren geändert. Der Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet und zur umlaufenden Eingrünung im Norden als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie im Osten und Westen als sonstige Grünfläche dargestellt.



Bestehender Flächennutzungsplan, M 1: 5000



38. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1: 5000

4. Übergeordnete Planung

Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, Stand 1. Juni 2023) sind Ziele und Grundsätze formuliert, die als Vorgaben für die Planung zu beachten sind.

Die Stadt Freilassing ist als „zentraler Ort" und „Oberzentrum" im Regierungsbezirk Oberbayern eingestuft und soll daher eine überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. Ferner liegt Freilassing im Verdichtungsraum im Grenzgebiet zu Österreich bzw. zur Stadt Salzburg.
Ziele der Siedlungsentwicklung sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP Z 3.).
Gemäß den Grundsätzen des LEP (G 1.) soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur (G 5.) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.

Der **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) legt mit seinen Zielen die Leitlinien für die künftige räumliche Entwicklung in der Region fest und ist für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich.
Demnach soll der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing 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 (A II 3.2).
Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B.II.1). Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren (B.II.3.2). Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen (B II.5).
Freilassing gehört seit 2010 zum Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

5. Sonstige örtliche Planungsgrundlagen

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) von 2012 beschreibt die Situation in Freilassing mit einer „fehlenden Verfügbarkeit von Gewerbeflächen" (S. 97).
Ziel der Stadt Freilassing ist es, die eigenen Stärken aus dem bisherigen Entwicklungspfad als Industriestandort zu nutzen und die Funktion als Standort für verarbeitendes Gewerbe auch bei der Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort beizubehalten. Gemäß den Zielen und Empfehlungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist die Fläche des Geltungsbereiches als Potentialfläche für Gewerbe vorgesehen.

Die **Sozialraumanalyse** für die Stadt Freilassing von 2021 beschreibt die besondere regionale Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Salzburg, innerhalb des Landkreises und im Kreuzungsbereich von Entwicklungsachsen (S. 174). Insbesondere weist Freilassing auch hohe Zuwanderungsgewinne und damit eine seit Jahren anhaltende Bevölkerungszunahme auf (S. 180).

6. Lage und Beschaffenheit

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Freilassing an der Traunsteiner Straße. Der Großteil des Geltungsbereiches ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Planungsgebietes verläuft derzeit ein teilweise bepflanzter Lärmschutzwall. Dieser soll abgetragen und an die nördliche und westliche Grenze des neuen Gewerbegebietes verlegt werden. Die auf dem derzeitigen Lärmschutzwall bestehenden Gehölze sind soweit möglich auf den neu zu errichtenden Wall zu verpflanzen.



Luftbild – die vorh. Bäume und Sträucher am Lärmschutzwall sind rot markiert (Quelle: Bayern Atlas)

Unmittelbar südlich an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich im bestehenden Baugebiet „Industriegebiet Freilassing Süd" gewerbliche Nutzflächen, die bereits seit Jahren bebaut sind. Die Flächen westlich, nördlich und östlich sind landwirtschaftlich genutzt. Jenseits der landwirtschaftlichen Nutzfläche schließt im Norden in einer Entfernung von ca. 80 m das Baugebiet „Hofham-Schaiding" an, dessen Bebauungsplan ganz im Westen ein Dorfgebiet und im Übrigen ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Planungsgebiet ist durch die Traunsteiner Straße voll erschlossen. Das Gelände ist abgesehen vom bestehenden Wall weitgehend eben. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 14.970 m².

Da die künftige gewerbliche Nutzung nun etwas näher an die nördlich gelegenen Wohnhäuser heranrückt als der Baubestand, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

7. Geplante Bauliche Nutzung

Das Planungskonzept sieht im Westen eine Halle mit Verwaltungsgebäude vor. Davor sind an der Südseite private Stellplätze angeordnet. Im Osten ist eine dreiseitig umschlossene Carportanlage geplant. Die Fläche dazwischen soll als Rangier- und Lagerfläche genutzt werden.

Art der baulichen Nutzung:
Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, da die Fläche entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur für die angedachte gewerbliche Nutzung verwendet werden soll. In Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sind ferner im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung:
In Abstimmung auf das Vorhaben wird die zulässige Grundfläche mit maximal 2500 m² festgesetzt. Aufgrund des Flächenbedarfs für oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Rangier- und Lagerflächen darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Auf die Festsetzung

einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Gebäudegröße durch die zulässige Grundfläche und Wandhöhe eindeutig bestimmt ist.

Die seitliche Wandhöhe (FB) wird mit maximal 10,25 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe (FB) gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Technische Bauteile (Kamine, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1 m überschreiten.

Fußbodenhöhe und Geländeanpassung:
Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird abgestimmt auf die Höhe der bestehenden Verkehrsfläche bezogen auf NHN festgesetzt. Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,20 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aufzufüllen. Der bestehende Wall ist komplett abzutragen und das Gelände an die Höhe der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Im Zusammenhang mit den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung ist im Norden ein neuer Wall mit 5 m Höhe herzustellen.

Dachform:
Die Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° auszuführen. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Sofern die Dachflächen begrünt werden, sind diese mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL ist einzuhalten. Durch eine extensive Begrünung der Dächer können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen teilweise reduziert werden. Bei extremen Temperaturen wirkt sich diese auch regulierend auf die Dachschicht aus und verhindert ein Aufheizen der Luft in dicht bebautem Gebiet. Somit wird dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung keine kühle Luft zum Austausch entzogen.

Konkrete Vorgaben für die Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. als extensives Gründach werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Baugrenzen, Abstandsflächen:
Die Baugrenzen werden entsprechend des Vorhabens festgesetzt und gewähren nur einen sehr begrenzten Spielraum hinsichtlich der Situierung.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art 6 Abs.5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt bei der Bemessung der Wandhöhe entsprechend BayBO als unterer Bezugspunkt die Geländeoberfläche.

Stellplätze und Garagen:
Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing herzustellen. Im Süden sind hierfür Flächen für oberirdische Stellplätze sowie im Osten ein dreiseitig geschlossenes Carport vorgesehen.

Nebenanlagen:
Auf dem Baugrundstück sind maximal drei mobile Regallager mit einer Größe von max. 4,5 m x 2,5 m und einer Höhe von max. 4 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dadurch soll eine flexible Verwendung solcher Regallager ermöglicht werden.

Lagerung von Gegenständen:
Auf den Freiflächen vorübergehend gelagerte Gegenstände dürfen die Höhe des angrenzenden Lärmschutzwalles nicht überschreiten. Hierbei handelt es sich um bewegliche Betriebsmittel und Materialien – wie etwa Paletten oder Container – die im Rahmen des laufenden Betriebs zwischengelagert werden.

Werbeanlagen:
Die Festsetzungen hinsichtlich Werbeanlagen sind zur Vereinheitlichung weitgehend auf jene des angrenzenden Baugebietes abgestimmt. Dadurch sollen Werbeflächen auf ein ortsverträgliches Erscheinungsbild beschränkt werden.

8. Grünordnung

Zur Eingrünung des Baugebietes ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt, der zugleich als Ausgleichsfläche dient (vgl. Ausgleichsflächen, Pkt. 4 im Umweltbericht). Ergänzend ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine private Grünfläche festgesetzt, die als 3 m hoher, begrünter Wall auszubilden und mit Strauchgruppen zu bepflanzen ist. Dieser Wall dient dabei der Ortsrandeingrünung sowie dem Sichtschutz für die benachbarten Flächen.

Die Fläche des 3 m hohen, begrünten Walles liegt im Bereich des Suchkorridors für den möglichen Trassenverlauf der Westtangente. Da der Wall gemäß schalltechnischer Untersuchung zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich ist und vorrangig dem Sichtschutz dient, kann er - sofern dies aufgrund der künftigen Trassenführung notwendig wird - zu einem späteren Zeitpunkt zurückgebaut werden, ohne dass hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Im Osten entlang der Straße ist eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung herzustellen und mit standortheimischen, möglichst klimaresistenten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Darüber hinaus ist mindestens 20% der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksfläche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Entlang des Walles ist im Gewerbegebiet ein 3 m breiter Streifen als Schotterrasen vorgesehen, so dass diese Fläche zur Pflege der Gehölze ggf. auch befahren werden kann. Ferner ist nördlich der geplanten Halle zur Erhöhung der Sickerleistung eine Sickermulde vorgesehen. Diese Flächen können auch auf die erforderlichen 20 % begrünte Grundstücksfläche angerechnet werden.

Zur Ein- und Durchgrünung sind insgesamt auf dem Gewerbegrundstück mindestens 20 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, wobei ein von der Planzeichnung abweichender Standort zulässig ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sind vorrangig standortheimische und klimaresistente Gehölze der Arten- und Pflanzliste zu verwenden. Bei den Bäumen sollten beide Wuchsklassen gemischt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Bei Gehölzpflanzungen im Einflussbereich der Bahnstromleitung sind die Sicherheitsvorschriften der DB Energie GmbH zu beachten.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die geplanten Freilagerflächen sind weitgehend als Kiesdecke vorgesehen.

Um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden sind Einfriedungen sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten.

Zur Vermeidung von Schädigung geschützter Tierarten dürfen die Gehölze am bestehenden Wall nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten entnommen werden (nicht zwischen 01. März und 30. September). Unmittelbar zuvor hat eine Prüfung auf relevante Habitatstrukturen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG zu erfolgen. Sollten Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

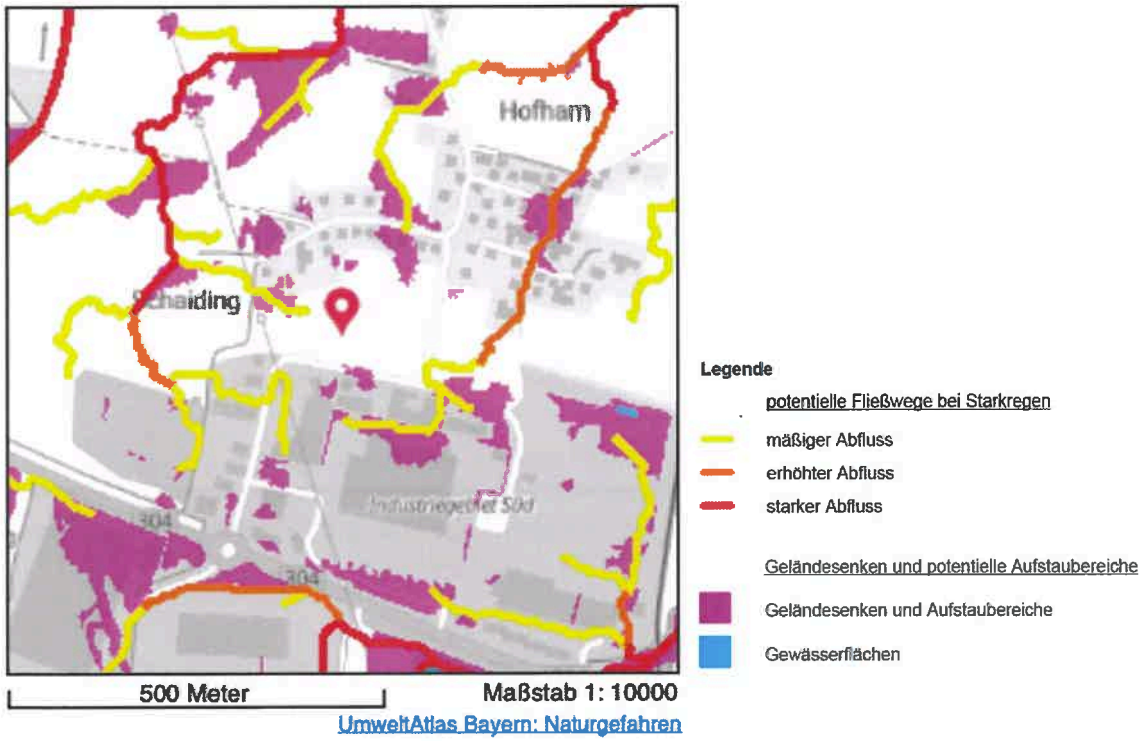
Die Außenbeleuchtung ist so weit als möglich zu reduzieren. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten" auszuführen, so dass keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale erfolgt. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen. Durch diese Maßnahmen soll insbesondere auch eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume verhindert werden.

Großflächige Verglasungen und transparente Flächen sollen zur Vermeidung von Vogelschlag für Vögel sichtbar gemacht werden. Dies kann durch halbtransparente Materialien, Vogelschutzglas mit geeigneten Markierungen (z.B. Sandstrahlungen, Siebdruckverfahren, Folien u.ä.) oder bauliche Maßnahmen (z.B. außenliegender Sonnenschutz, vorgelagerte Konstruktionen wie Gitter für Rankpflanzen u.ä.) erfolgen. UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektion müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von maximal 10 % aufweisen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ferner ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, durch den die Grünordnung im Baugebiet im Detail geregelt wird.

9. Starkniederschläge

Im Umweltatlas (https://umweltatlas.bayern.de) sind für die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes derzeit Informationen aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut" verfügbar. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen in Folge von Starkregen.



UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potenziell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweischarakter.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut" finden Sie auf der Internetseite des LFU und in den FAQ Starkregen (Quelle: UmweltAtlas Bayern: Standortauskunft Wassergefahren; Stand 10.04.2025).

Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu

nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

10. Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende öffentlichen Verkehrsfläche (Traunsteiner Straße). Durch diese ist auch eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (B 304) gegeben.
Das Grundstück selbst wird über drei Zufahrten/Ausfahrten von Süden erschlossen.
Der Korridor für eine künftige Westtangente ist nachrichtlich dargestellt. Dieser wird von Bebauung freigehalten, so dass eine spätere Realisierung möglich wäre.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal der städtischen Kläranlage zugeführt. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anlagen ist gewährleistet.

Niederschlagswasser

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist nach Möglichkeit eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben. Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Versickerung des Niederschlagswassers von Dach und Belagsflächen ist nördlich des geplanten Gebäudes eine Sickermulde herzustellen.
Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.
Die Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Freilassing sind zu beachten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abfall

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.

11. Schallschutz

Soweit nicht anders angegeben, beziehen die sich die in der Satzung und Begründung aufgeführten Normen und Richtlinien auf folgende Revisionsstände:

TA Lärm

TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Verbindung mit der Korrektur vom 07.07.2017.

16. BImSchV

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV). 12.06.1990, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 04.11.2020 | 2334.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden

werden.

Innerhalb des Plangebietes ist der Bau einer Halle mit Büros vorgesehen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Die Auswirkungen durch die Nutzung an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung sind zu untersuchen und zu bewerten. Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt.
Die Ergebnisse können dem Bericht mit dem Titel „Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dankl" in Freilassing, Traunsteiner Straße - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange", der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA22-211-G01-E02-01" vom 05.10.2026 entnommen werden.

Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

Zulässiges Immissionsniveau

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) an den Immissionsorten um 10 dB(A) reduziert. Nach Punkt 2.2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung, durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

- Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.
- Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.
- Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant.

Anmerkung: Entsprechend der TA Lärm Punkt 3.2.1 ist eine Genehmigung für die zu beurteilende Anlage nicht zu versagen, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Anmerkung: Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen

Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Berechnung zeigen, dass unter Berücksichtigung eines 5 m hohen Walles entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" eingehalten werden. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Traunsteiner Straße Richtung Süden auf die Bundesstraße B 304. Auf der Bundesstraße B 304 erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Dabei ist zu beachten, dass diese Angaben gemäß TA Lärm auf den Tag mit der höchsten zu erwartenden Nutzung zu beziehen sind. Die Ermittlung des planbedingten Fahrverkehrs stellt somit eine worst-case-Betrachtung dar, da zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen gemäß der RLS-19 das durchschnittliche jährliche Verkehrsaufkommen (DTV) heranzuziehen ist.

Die schutzbedürftigen Nutzungen in der Traunsteiner Straße mit der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 9 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 53 dB(A) zur Tagzeit. In der Nachtzeit finden keine Nutzungen und kein Fahrverkehr statt. Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) zur Tagzeit für ein Gewerbegebiet eingehalten.

Es werden keine schutzbedürftigen Nutzungen wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

12. Bahnstromleitung

Bei Bauvorhaben im Einflussbereich der 110 kV Bahnstromleitung sind die für die DB Energie GmbH erforderlichen fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen zu berücksichtigen. Entlang der 110 kV Bahnstromleitung verläuft beiderseits ein Schutzstreifen von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Innerhalb dieses Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen und Wuchshöhe von Bepflanzungen gerechnet werden. 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. Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nur in Abstimmung mit der DB Energie GmbH durchgeführt werden.

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 2 x 20m (bezogen auf die Leitungsachse). Der vorgesehene Wall bzw. Lärmschutzwall liegt in weiten Teilen innerhalb des o.g. Schutzstreifens und kann dort mit der geplanten Höhe errichtet werden.
Die Dacheindeckung für Gebäude innerhalb des Schutzstreifens muss der DIN 4102 Teil 7 entsprechen. Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens ist ferner die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich. Innerhalb des o.g. Schutz-

streifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

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 Sicherheitsmaßnahmen hingewiesen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Antragsunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsbelange und Stellungnahme der DB Energie GmbH vorzulegen. Für die Spezifizierung der Einschränkungen sind Angeben über NHN – Höhen zwingend erforderlich. Es wird empfohlen eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der ggf. auftretenden Einschränkungen durch die o.g. Leitungen mit der Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie GmbH durchzuführen.

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 von der DB Energie GmbH eine Zustimmung zur Bebauung geben wird, 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.

13. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	10980 m²	73,35 %
Fläche für Versorgungseinrichtung-Elektrizität	ca.	19 m²	0,13 %
Private Grünfläche - Ortsrandeingrünung	ca.	595 m²	3,97 %
Ausgleichsfläche	ca.	3233 m²	21,60 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	143 m²	0,95 %
Geltungsbereich	ca.	14970 m²	100,0 %

B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Durch die vorliegende Planung wird der bestehende Gewerbestandort gestärkt und dringend benötigte Gewebeflächen für einen ortsansässigen Betrieb zur Verfügung gestellt. Dadurch können Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.
2. Das Baugebiet wird wie das südlich angrenzende Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.
3. Durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles ist eine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Baugebietes „Hofham - Schaiding“ ebenso nicht zu erwarten.
4. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die bereits bestehenden Anlagen. Dadurch ist eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben.
5. Durch die Aufstellung eines integrierten Grünordnungsplanes mit Festsetzungen hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll einem ortsansässigen Betrieb mit Erweiterungsbedarf eine künftige Entwicklung ermöglicht werden. Dadurch können wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten sowie zusätzliche geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen somit die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grundlagen für eine ordnungsgemäße Bebauung, Nutzung und Erschließung gelegt werden. Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur und damit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung und zur Grünordnung gesichert.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, ist insbesondere der Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing zu beachten. In diesem wird das Planungsgebiet im Rahmen einer 38. Änderung im Parallelverfahren als Gewerbegebiet dargestellt.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 2023) ist die Stadt Freilassing als Oberzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern eingestuft und liegt im Verdichtungsraum im Grenzgebiet zu Österreich bzw. zur Stadt Salzburg. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2013, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Das LEP sieht weiter vor, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern (5.1 (G) LEP).

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) soll der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing 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. (A II 3.2)
Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B.II.1).

Die Wirtschaftskraft der Region soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden (B V1 (G) RP).

Freilassing gehört seit 2010 zum **Biosphärenreservat** Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Stadt Freilassing gehört zu der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland" bzw. zu der Naturraum-Einheit „Salzach – Hügelland".

Die Landschaftsstruktur wurde im Wesentlichen durch die formenden Prozesse des Salzachgletschers in der letzten Eiszeit (Würm) und den anschließenden Zerfallsprozessen geprägt. Die Bodenbildung erfolgte überwiegend aus glazigenen und glazifluvialen Sedimenten und tertiären Ablagerungen. Im Planungsgebiet sind daher unter den oberflächennahen bindigen Deckschichten postglaziale Kiese, die von postglazialen Beckensedimenten (Schwemmsande und Beckenschluffe) unterlagert werden.

Laut Übersichtsbodenkarte Bayern ist im Gebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorzufinden.

Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Wiese genutzt. Im Süden ist ein teilweise mit Sträuchern bepflanzter Lärmschutzwall vorhanden, der abgetragen werden soll. Das Gebiet ist anthropogen überprägt und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde von der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein vom 08.07.2022 ein Geotechnischer Bericht (AZ 2110 0237) erstellt. Demnach stehen im Baufeld postglaziale Kiese an, die in weiten Bereichen von einer wechselnd mächtigen Verwitterungsschicht / bindigen Deckschichten bzw. lokalen Auffüllböden überlagert werden.

Bei der Erkundung wurden in einem der Schürfe unter der Oberbodenauflage gemischtkörnige Auffüllböden einer früheren Geländeangleichung / Verfüllung vorgefunden. Zur orientierenden Voruntersuchung hinsichtlich umweltrelevanter Stoffe wurde eine repräsentative Mischprobe genommen. Die untersuchte Probe weist demnach Auffälligkeiten auf, die eine Einstufung nach Zuordnungsklasse Z 1.1 erfordert. Sofern die entsprechenden Auffüllböden abgefahren werden sollen, sind diese daher beim Aushub entsprechend zu separieren und eine entsprechende Haufwerksbeprobung (Deklarationsanalytik) vorzunehmen.

Weitere Details können dem Geotechnisches Bericht entnommen werden, der der Begründung beiliegt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen verändert, ein Teilbodenaustausch oder Maßnahmen zur Bodenverdichtung durchgeführt sowie Oberboden abgetragen und zwischengelagert. Insofern sind baubedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es durch die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu dauerhaften Bodenversiegelungen. Durch die mit 2500 m² festgesetzte Grundfläche wird der Versiegelungsgrad zwar beschränkt, jedoch lässt die zulässige Überschreitung bis 0,8 eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Untergrundes erwarten. Allerdings sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belegen auszuführen und die Freilagerflächen weitgehend als Kiesfläche herzustellen, wodurch die Auswirkungen reduziert werden können. Ferner sind am Rand des Baugebietes zu bepflanzende Grünflächen vorgesehen. Es wird daher anlagebedingt ebenfalls mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag wird durch die vorgesehene Nutzung nicht befürchtet. Betriebsbedingte Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

In Summe sind daher Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Ebenso sind von dem Vorhaben keine Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete betroffen. Das Gebiet liegt auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Probleme mit wildabfließendem Oberflächenwasser sind bisher nicht bekannt und aufgrund der weitgehend ebenen Topografie auch nicht zu erwarten.

Der Grundwasserspiegel im Bereich des Baufeldes wird gemäß Geotechnischem Bericht (Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein, 08.07.2022 - AZ 2110 0237) mit > 5 m uGOK angenommen und ist daher für die geplante Baumaßnahme nicht von Relevanz. Sollte dennoch in den Grundwasserhaushalt eingegriffen werden, so ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Während der Oberboden und die bindigen Deckschichten nur schwach wasserdurchlässig sind, sind die postglazialen Kiese für eine Versickerung geeignet. Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Versickerung müssen Sickeranlagen jedoch bis in die postglazialen Kiese mit niedrigen Feinkornanteilen geführt werden. Daher ist nördlich des geplanten Hauptgebäudes eine Sickermulde vorzusehen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Eintrag umweltgefährdender Stoffe in das Grundwasser sind nicht zu befürchten. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist ebenso nicht zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind insbesondere durch den zu erwartenden Versiegelungsgrad gegeben. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist, wird die Grundwasserneubildungsrate nicht oder nur gering beeinträchtigt. Der Versiegelungsgrad soll durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Freilagerflächen so weit als möglich vermindert werden.

Das anfallende Abwasser wird über die bestehende städtische Kanalisation entsorgt.

Es wird daher bau- und betriebsbedingt mit geringen und anlagenbedingt aufgrund der teilweisen Versiegelung mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet, so dass insgesamt von einer geringen Gesamtauswirkung auszugehen ist.

2.3. Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der derzeitige Pächter betreibt eine Milchviehwirtschaft. Die Fläche wird von diesem intensiv zur Futtermittelherstellung bewirtschaftet und meist 6-mal im Jahr gemäht. Im Süden befindet sich entlang der Traunsteiner Straße ein Lärmschutzwall, der abgetragen und im Norden des Gewerbegebietes neu errichtet werden soll. Auf dem bestehenden Wall befinden sich einige Gehölzgruppen, die, soweit möglich, auf den neu zu errichtenden Wall verpflanzt werden sollen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Gehölze zu entnehmen.

Diesbezüglich ist im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, dass die Gehölze nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten gefällt werden dürfen (nicht zwischen 01. März und 30. September). Unmittelbar vor der Entnahme oder Verpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Prüfung auf relevante Habitatstrukturen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG durchzuführen. Sollten Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

Im Übrigen Planungsgebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Auch befinden sich im Nahbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete und keine Biotope, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist hier nur mit Kleinsäugern, Bodenlebewesen und Insekten

zu rechnen.

Hinsichtlich der Grünordnung sind Festsetzungen für Neupflanzungen getroffen. Es sind standortheimische, möglichst klimaresistente Arten zu verwenden. Im Norden ist im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die mit gebietseigenem Saatgut zu begrünen und mit autochthonen Sträuchern bzw. nordseitig mit 5 Laubbäumen zu bepflanzen ist.

Die Grünordnung sieht zudem eine private Grünfläche im Westen, einen privaten Grünstreifen im Osten sowie die Pflanzung von 20 standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen vor. Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ist daher gewährleistet.

Auswirkungen:

Baubedingt wird durch den Ausfall bestehender Gehölze mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet.

Durch die festgesetzte Grünordnung wird die Ein- und Durchgrünung sichergestellt. Die Verwendung heimischer Gehölzarten im Baugebiet und im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche kann insgesamt zur Lebensraumverbesserung beitragen. Aufgrund der geplanten Maßnahmen sind daher anlagen- und betriebsbedingt für Tiere und Pflanzen Auswirkungen geringer Erheblichkeit durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Daher wird insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit gerechnet.

2.4. Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Teilfläche eines größeren, zusammenhängend Gewerbebereiches dar. Insofern ist bereits eine gewisse Vorbelastung gegeben. Allerdings rückt das Vorhaben nun näher an die im Norden bestehenden Wohngebäude im Baugebiet „Hofham-Schaiding“ heran. Daher ist im Norden des Gewerbegebietes ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m vorgesehen.

Im Rahmen einer Schalltechnische Untersuchung durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA22-211-G01-E02-01" vom 05.10.2026 wurde geprüft, ob unter den vorgegebenen Voraussetzungen durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Die Untersuchung hat ergeben, dass die um 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 den zukünftigen Gewerbebetrieb an den bestehenden Wohngebäuden keine schädliche oder unzumutbare Lärmimmissionen verursacht (vgl. auch Begründung A. 9. Schallschutz). Weitere Details können der Schalltechnischen Untersuchung, die der Begründung beiliegt, entnommen werden.

Im Planungsgebiet liegen keine öffentlichen Erholungsflächen. Diesbezügliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch das geplante Gewerbegebiet wird sich die Lärm- und Staubbelastung baubedingt erhöhen, was jedoch zeitlich begrenzt ist. Betriebsbedingt wird es möglicherweise aufgrund der Lärmemissionen aus Produktion, Lagerung und Umschichtung von Waren sowie aus Quell- und Zielverkehr zu einer etwas verstärkten Lärmeinwirkung kommen. Aufgrund der Entfernung und des geplanten Lärmschutzwalles wird jedoch gemäß der Schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Insofern wird mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit gerechnet.

Da die Fläche derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt ist, hat sie für die örtliche Bevölkerung keine Erholungsfunktion. Insofern ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Durch das Gewerbegebiet und die festgesetzten Ausgleichsflächen werden der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen. Diese dienten jedoch nicht der unmittelbaren Nahrungsmittelproduktion, so dass auch dadurch mit keinen negativen

Auswirkungen auf den Menschen gerechnet werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Siedlung ist daher baubedingt mit mittleren und betriebs- und anlagenbedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen sind.

2.5. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Gewerbegebiet und den derzeit vorhandenen Lärmschutzwall geprägt. Insofern ist hier bereits eine Vorbelastung gegeben. Allerdings wird der neue Lärmschutzwall deutlich höher sein als der bisherige und der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung wird verringert.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des Gewerbestandortes wird sich das Orts- und Landschaftsbild infolge des höheren Walles etwas verändern. Durch die geplante Bepflanzung des Walles mit 5 Einzelbäumen an der Nordseite und Gebüschgruppen an der Südseite können die Auswirkungen jedoch vermindert und das Gebiet in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Durch weiteren festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Gewerbegebiet selbst ist eine entsprechende Ein- und Durchgrünung gesichert.

Es wird daher sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet. Insgesamt wird daher von mittleren Auswirkungen ausgegangen.

2.6. Klima und Luft

Beschreibung:

Freilassing liegt großräumig im Klimabezirk des Oberbayerischen Alpenvorlandes mit charakteristischen Stau- und Föhneffekten. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1100 und 1300 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 8° Celsius.

Auswirkungen:

Möglicherweise kann es kleinräumig zu einer Erhöhung der Temperaturen durch die versiegelten Flächen und den Verlust von regulierenden Faktoren der Luftfeuchtigkeit kommen. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass durch das geplante Gewerbegebiet ein erheblicher Temperaturanstieg oder eine daraus resultierende wesentliche Veränderung des Kleinklimas erfolgen wird. Durch künftige Baumaßnahmen entstehen baubedingt gegebenenfalls temporäre Belastungen durch Staubentwicklung und Baumaschinen. Diese sind jedoch aufgrund ihrer beschränkten zeitlichen Wirkung auf betroffene Anrainer als gering einzustufen. Die geplante Nutzung wird ferner keine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft verursachen. Es werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt.

Durch folgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan können ferner Auswirkungen auf das Klima reduziert werden:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Osten und Westen sowie einer Ausgleichsfläche im Norden
- Verwendung klimaangepasster Pflanzen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen
- Nutzung der bestehenden Verkehrserschließung

Insgesamt wird daher mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ausgegangen.

2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter

Denkmalschutz vorhanden.

Westlich des Planungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 55 m folgendes Bodendenkmal:
D-1-8143-0282: Brandgräberfeld der späten Bronze- und Urnenfelderzeit sowie Siedlung der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.

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.

Auswirkungen:

Sollten im Baugebiet während der Baumaßnahme Bodenfunde gemacht werden ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Anlagen- und betriebsbedingt ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auszugehen. Insgesamt werden die Auswirkungen daher als gering eingestuft.

2.8. Wechselwirkungen

Es ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	**Auswirkungen baubedingt**	**Auswirkungen anlagenbedingt**	**Auswirkungen betriebsbedingt**	**Auswirkungen gesamt**
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	mittel	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	mittel	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der dringende Erweiterungsbedarf einer ortsansässigen Firmen würde daher weiterbestehen oder es müssten an anderer Stelle eine zusätzliche Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	Intensiv bewirtschaftete Wiese, am bestehenden Wall mesophile Gebüsche	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung od. Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
Wasser	schwer durchlässige verdichtete Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
Klima und Luft	keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

4.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und das Niederschlagswasser ist zu versickern. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

Schutzgut Tiere Pflanzen:

Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigung geschützter Tierarten vorgesehen.

Zur Eingrünung ist die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Tiergruppenschädigende Anlagen und Bauteile wie z.B. Sockelmauern zum Außenbereich hin sind unzulässig.

Schutzgut Landschaft:

Die geplanten Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern tragen zur landschaftlichen Eingrünung bei.

Mensch:

Durch den festgesetzten Lärmschutzwall können Beeinträchtigungen durch Lärm im nördlich gelegenen Baugebiet reduziert bzw. vermieden werden.

4.3. Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021) herangezogen.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m^2)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	8743	3	0,25	6557
Wall – Grünland, mäßig extensiv	1723	8	0,25	3446
Wall - mesophile Gebüschen	800	8	0,25	1600
Summe				**11603**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung der Mindestanzahl von autochthonen Bäumen	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche	Textliche Festsetzung
Rückhaltung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulde	Naturnahe Wasserrückhaltung	Textliche Festsetzung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textliche Festsetzung
Summe (max. 20%)		**15 %**
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		**9863**

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

   Um eine Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, ist von Seiten der Stadt im Jahr nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme die Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich des Baugrundstückes vorzunehmen.

7. Methodisches Vorgehen

   Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind auch die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

   Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes bzw. der Vorgehensweise wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StMLU, 2021) herangezogen.

8. Zusammenfassung

   Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Süden der Stadt Freilassing unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet. Ziel ist es, einem ortsansässigen Betrieb, der dringenden Erweiterungsbedarf hat, eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Die erforderliche Erschließung ist bereits vorhanden, so dass an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden kann. Eine wirtschaftliche Erschließung ist somit gewährleistet.

   Das Planungsgebiet ist derzeit intensiv als landwirtschaftliche Wiese genutzt.

   Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 2500 m² festgesetzt. Aufgrund des Flächenbedarfs für oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Rangier- und Lagerflächen darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Die Bauhöhe darf maximal 10,25 m betragen. Es ist die Errichtung einer Halle mit Verwaltungsgebäude geplant. Davor sind an der Südseite private Stellplätze angeordnet. Im Osten ist eine dreiseitig umschlossene Carportanlage geplant. Die Fläche dazwischen soll als Rangier- und Lagerfläche genutzt werden.

   Mit dem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und dem zu erwartenden Versiegelungsgrad ist in Bezug auf das Schutzgut Boden mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Da das Oberflächenwasser zu versickern ist und mit keinem Stoffeintrag zu rechnen ist, wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit gerechnet.

   Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere können durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung geringgehalten werden. Angesichts der wesentlichen Bedeutung der geplanten Bepflanzung wird die ordnungsgemäße Durchführung im Rahmen eines Monitorings durch die Stadt Freilassing überprüft.

   Ebenso ist eine wesentliche Beeinträchtigung von Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgütern nicht zu befürchten.

   Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Erweiterung und den deutlich höheren Wall etwas verändern. Negative Auswirkungen können jedoch weitgehend durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen vermieden werden, sodass auch hier nur mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen ist.

   Da nicht davon auszugehen ist, dass durch das geplante Gewerbegebiet ein erheblicher Temperaturanstieg oder eine daraus resultierende wesentliche Veränderung des Kleinklimas erfolgen wird, werden die Auswirkungen auf Luft und Klima als gering eingeschätzt.

   Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021) herangezogen. Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft wird im Norden des Planungsgebietes im Bereich des vorgesehenen Lärmschutzwalles eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die naturnah mit autochthonen Gehölzen zu gestalten ist. Da durch die festgesetzte Ausgleichsfläche eine höhere Wertpunktezahl erreicht wird als für den Eingriff erforderlich ist, kann die Differenz an Wertpunkten dem Ökokonto der Stadt Freilassing gutgeschrieben werden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m^2)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1	G11	Intensivgrünland	3	G211	Extensivwiese	6	2307	3	-	6921
2	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsche	10	842	7	-	5894
3	G11	Intensivgrünland	3	B311	Einzelbäume-junge Ausprägung	5	20	2		40
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										**12855**

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang (WP)	12855
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	**9863**
Differenz (WP)	**+ 2992**

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt 9863 Wertpunkte. Diese werden durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Norden des Planungsgebietes im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles erbracht. Da der festgesetzte Ausgleichsumfang 12855 Wertpunkte beträgt, wird die Differenz von 2992 Wertpunkten dem Ökokonto der Stadt Freilassing gutgeschrieben.

Entwicklungsziel ist ein Extensivgrünland mit Gebüschen und 5 Einzelbäumen.
Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
Der neu anzulegende Lärmschutzwall ist mit gebietseigenem Saatgut zu begrünen und mind. 25 % der Fläche ist südseitig mit autochthonem Pflanzenmaterial der Arten- und Pflanzliste (artengemischte Gruppen, Raster 1,5 x 1,5 m mit vorgelagerter Krautzone) zu bepflanzen. Entlang der Nordseite des Walles sind 5 standortheimische Laubbäume der Arten- und Pflanzliste zu pflanzen. Die Freiflächen sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln und dürfen maximal zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und im Herbst gemäht werden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen. Bei Gehölzpflanzungen im Einflussbereich der Bahnstromleitung sind die Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Die Ausgleichsfläche bleibt im Besitz der Stadt Freilassing, so dass auf eine dingliche Sicherung verzichtet werden kann.

5. Alternative Planungslösungen

Die Fläche des Gewerbegebiets ist im Integralen Stadtentwicklungskonzept als Potentialfläche für Gewerbe vorgesehen. Alternative Planlösungen mit ähnlich geringem Eingriff und bereits vorhandener Erschließung liegen nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt kompensiert werden können.

Freilassing, den 22.10.2026

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister