STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
Gemäß § 6a BauGB

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

12.11.2026

1. Vorbemerkung

Rechtsgrundlage:

Dem Flächennutzungsplan ist gem. § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden,
- die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Planungsanlass und Ziele:

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Süden des Stadtgebietes eine kleinräumige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Industriegebiet Süd" nach Norden ermöglicht werden. Ziel der Planung ist die Schaffung einer zusätzlichen Gewerbefläche für ein ortsansässiges Unternehmen, dessen Erweiterungsbedarf am bisherigen Standort nicht realisierbar ist.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Traunsteiner Straße und ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen bereits gut erschlossen. Durch die geplante Erweiterung kann die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Die Planung entspricht zudem den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) in dem der Bereich als Potenzialfläche für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist.

Neben der Darstellung eines Gewerbegebietes sind sonstige Grünflächen sowie eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebietes vorgesehen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl" aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung zu schaffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen, die bei einer Realisierung der dargestellten Nutzungen zu erwarten sind. Hierbei wurden unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild, Menschen und Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie mögliche kumulierende Wirkungen ermittelt.

Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch das angrenzende Gewerbegebiet ist bereits eine gewisse Vorbelastung gegeben. Aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung sowie der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes werden für diese beiden Schutzgüter Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit erwartet. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden insgesamt als gering eingestuft.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanung berücksichtigt. Eine hierfür vorgesehene Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen kann durch den als Ausgleichsfläche vorgesehenen Wall, die dargestellten Grünflächen sowie die möglichst weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers die Auswirkungen auf die

einzelnen Schutzgüter begrenzt werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in den benachbarten Baugebieten wurden die Belange des Immissionsschutzes auf Grundlage der im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans sowie den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes kann unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Boden sowie Orts- und Landschaftsbild werden mittlere Auswirkungen erwartet. Es ist davon auszugehen, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat hat am 22.03.2022 die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung und zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd – Vorhaben Dankl" wurden jeweils im gleichen Zeitraum durchgeführt. Daher wurden teilweise gemeinsame bzw. gleiche Stellungnahmen für beide Verfahren abgegeben.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (schriftlich) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02.01.2025 bis 03.02.2025.

Im Rahmen dieser Beteiligung ging eine Stellungnahme von betroffenen Anwohnern ein. Die vorgebrachten Bedenken der Anlieger bezogen sich insbesondere auf die geplante Gebäudehöhe, die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung sowie die Nutzung der vorgesehenen Lager- und Parkflächen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung gewürdigt. Die Belange wurden insbesondere in der parallelen Bebauungsplanung behandelt. Änderungen des Flächennutzungsplanes waren aufgrund dieser Stellungnahme nicht erforderlich.

Zudem gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Im Wesentlichen bezogen sich diese auf den Immissionsschutz, den Denkmalschutz, die geplante Verkehrserschließung, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, die Bahnstromleitung sowie die Berücksichtigung des Suchkorridors einer möglichen Westtangente.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planzeichnung insbesondere hinsichtlich der Darstellung eines Bodendenkmals sowie des Suchkorridors für eine mögliche Westtangente ergänzt. Zudem wurden die Begründung und der Umweltbericht hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes ergänzt. Desweiteren wurden Hinweise zur Berücksichtigung in der Bebauungsplanung vorgesehen.

Der Entwurf der 38. Flächennutzungs- und Landschafsplanänderung bestehend aus Plan, Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2025 bis einschließlich 15.09.2025 öffentlich ausgelegt, im Amtsblatt sowie im Internet veröffentlicht und war auf der Homepage der Stadt einsehbar. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Im Wesentlichen bestand Einverständnis mit der Planung bzw. es wurde auf bereits abgegebene Stellungnahmen verwiesen. Die Gemeinde Ainring brachte erneut Bedenken hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Suchkorridors für die Westtangente vor. Im Rahmen der Abwägung wurde an der Darstellung im Flächennutzungsplan festgehalten und auf entsprechende Anpassungen der Ausgleichsflächen im parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden sach- und fachgerecht gewürdigt. Neben nachrichtlichen bzw. redaktionellen Anpassungen der Planunterlagen waren gemäß den Abwägungsvorschlägen keine weitergehenden Änderungen der Flächennutzungsplanung erforderlich.

Der Stadtrat hat am 11.11.2025 die 38. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 11.11.2025 verbindlich festgestellt.

Mit Bescheid vom 08.10.2026 wurde die 38. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Landratsamt Berchtesgadener Land genehmigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 17.11.2026 wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

4. Planungsalternativen

Alternative Planungslösungen mit vergleichbar geringem Eingriff und bereits vorhandener Erschließung stehen nicht zur Verfügung. Die geplante Erweiterung entspricht den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und ermöglicht einem ortsansässigen Gewerbebetrieb die dringend erforderliche Standortverlagerung innerhalb des Stadtgebietes.

Durch die unmittelbare Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet und die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen wird eine wirtschaftliche Erschließung und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen stehen nicht zur Verfügung.

Freilassing, den 13.11.2026

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister