STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DEN BEREICH

„NÖRDLICHE ERWEITERUNG – INDUSTRIEGEBIET SÜD“

BEGRÜNDUNG

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

11.11.2025

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 11.11.2025 zugrunde.
Der Stadtrat hat am 22.03.2022 die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Planung

1. Änderungsgründe

   Die Stadt besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

   Im Rahmen der vorliegenden 38. Änderung soll im Süden des Stadtgebietes am nördlichen Rand des Baugebietes „Industriegebiet-Süd“ eine kleinräumige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgen.

   Der Änderungsbereich liegt an der Traunsteiner Straße und ist derzeit durch einen teilweise bepflanzten Wall vom bestehenden „Industriegebiet – Süd“ getrennt. Der nördlich des Walles gelegene Teil des Änderungsbereiches ist ebenso wie die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südlich angrenzende Bereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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

   Ziel des Vorhabens ist die Schaffung einer weiteren Gewerbefläche für ein heimisches Unternehmen, dessen Erweiterungsbedarf am derzeitigen Standort nicht realisierbar ist. Aufgrund der vorhandenen Erschließung, die derzeit nur einseitig genutzt ist, wäre dadurch künftig auch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur gegeben und ein sparsamer Grundverbrauchs gewährleistet.

   Im Parallelverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, so dass die Interessen der Stadt Freilassing gewahrt und eine zukunftsfähige, städtebaulich geordnete Entwicklung sowie zeitnahe Umsetzung gewährleistet sind.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

   Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer teilweisen Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

   Eine Standortverlagerung des ortsansässigen Betriebes ist unumgänglich, da aufgrund der Zielvorstellungen der Stadt Freilassing eine bauliche Entwicklung am derzeitigen Standort durch die Erlassung einer Veränderungssperre nicht möglich ist. Die derzeitige gewerbliche Nutzung soll dort nach Möglichkeit nicht mehr fortgeführt werden und dem Betrieb soll zur Erhaltung des Firmenstandortes innerhalb von Freilassing und zur Sicherung der Arbeitsplätze eine Alternative geboten werden.

   Der Änderungsbereich ist für die angestrebte Nutzung gut geeignet und aufgrund der bereits bestehenden Verkehrserschließung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Da auch kurz- bis mittelfristig keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen, ist die kleinräumige Erweiterung unumgänglich, um dem dringenden Bedarf nachzukommen.

Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes 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 die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erfüllung der Planungsziele erforderlich ist und die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches in Übereinstimmung steht.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich 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 des Änderungsbereiches verläuft derzeit ein teilweise bepflanzter Lärmschutzwall. Dieser soll abgetragen, an die nördliche und westliche Grenze des neuen Gewerbegebietes verlegt werden. Die nördliche Teilfläche des neu zu errichtenden Lärmschutzwalles soll zugleich als Ausgleichsfläche entwickelt werden. Der übrige Teil des Änderungsgebietes ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Südwesten des Änderungsbereiches verläuft eine 110-kV Bahnstromleitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 30 m bezogen auf die Leitungsachse. Der Bestand und der Betrieb dieser Leitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung sind dauerhaft sicherzustellen.

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.

Da die künftige gewerbliche Nutzung nun etwas näher an die nördlich gelegenen Wohnhäuser heranrückt als der Baubestand, wurde im Rahmen der Bebauungsplanung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Demnach sind in den Bereichen, in den schutzbedürftige Nutzungen zulässig sind, keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen zu befürchten.

Das Planungsgebiet ist durch die Traunsteiner Straße voll erschlossen. Das Gelände ist abgesehen vom bestehenden Wall weitgehend eben.

4. Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Zur Eingrünung des Gebietes wird der Bereich des geplanten Walles im Norden als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie im Westen und im Osten jeweils ein Streifen als sonstige Grünfläche dargestellt.

Im Änderungsbereich ist die Errichtung einer Halle mit Verwaltungsgebäude, Carport, Stellplätzen und Lagerflächen vorgesehen. Zur Realisierung des Vorhabens wird im Parallelverfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Flächen:	Gewerbegebiet	ca. 1,10 ha
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha
	Sonstige Grünfläche	ca. 0,06 ha
	Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca. 0,32 ha
	Änderungsbereich	ca. 1,5 ha

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehenden Anlagen (Traunsteiner Straße Diese ist über einen Kreisverkehr an die B304 angebunden, so dass eine sehr gute Erreichbarkeit gegeben ist.

Der Korridor für eine künftige Westtangente ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring nachrichtlich dargestellt. Dieser wird vom geplanten Erweiterungsbereich nur minimal tangiert, so dass eine spätere Realisierung weiterhin möglich wäre.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Mischwasserkanalsystem in die städtische Kläranlage. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anlagen ist gewährleistet.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das bestehende Versorgungsnetz.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

B) Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Der Änderungsbereich wird Gewerbegebiet dargestellt und liegt im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet im Süden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.
2. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraße sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen ist eine wirtschaftliche Erschließung und bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur gegeben.
3. Durch die maßvolle Erweiterung kann eine zusätzlicher Gewerbefläche geschaffen und einem heimischen Gewerbebetrieb die dringend erforderliche Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden.
4. Durch die dargestellte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die sonstigen Grünflächen ist eine entsprechende Eingrünung des Gebietes zu erwarten.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll das im Süden von Freilassing gelegene Gewerbegebiet nach Norden um rund 1,5 ha erweitert werden. Zur Eingrünung ist im Norden eine Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und im Osten und Westen sind sonstige Grünflächen dargestellt.

1.3. 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 sind die relevanten Ziele der Regional- und Landesplanung zu beachten.

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 (A II 3.2). Die Siedlungsentwicklung soll ressourcenschonend weitergeführt und an der vorhandenen Infrastruktur ausgerichtet werden (B.II.1).

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

Die Landschaftsstruktur wurde im Wesentlichen in der letzten Eiszeit (Würm) durch den Salzachgletscher und den anschließenden Zerfallsprozessen geprägt. Der Änderungsbereich liegt auf einem würmzeitlichen Schotterfeld. Laut Übersichtsbodenkarte Bayern ist im Gebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorzufinden.

Der Boden im Änderungsgebiet ist anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Ein wesentlicher Teil des Gebietes ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden ist ein teilweise mit Sträuchern bepflanzter Lärmschutzwall vorhanden, der abgetragen und an die nördliche und westliche Grenze des Gewerbegebietes verlegt werden soll.

Hinsichtlich Altlasten ist nichts bekannt. Das Gelände ist abgesehen von dem bestehenden Wall weitgehend eben.

Auswirkungen:

Im Zuge von Baumaßnahmen wird der anstehende Oberboden abgetragen und zwischengelagert. Der Wall wird entfernt. Ggf. werden Maßnahmen zur Bodenverdichtung erfolgen. Insofern sind baubedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Aufgrund der zu erwartenden teilweisen Versiegelung des Untergrundes wird anlagenbedingt ebenso mit Umweltauswirkungen 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 Schutzgut Wasser

Im Änderungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Das geplante Baugebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Es ist von einem Grundwasserflurabstand von mehr als 5 m auszugehen. Ein Eindringen der Bauwerke ins Grundwasser ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der angestrebten gewerblichen Nutzung ist von einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist jedoch nach Möglichkeit vor Ort in den Untergrund zu versickern, sodass mit keiner wesentlichen Veränderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen ist. Die anfallenden Abwässer werden über die städtische Mischwasserkanalisation entsorgt.

Auswirkungen:
Bau- und betriebsbedingt wird mit geringen Auswirkungen gerechnet. Anlagenbedingt wird aufgrund der teilweisen Versiegelung mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet, so dass insgesamt von einer geringen Gesamtauswirkung auszugehen ist.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Änderungsgebiet ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist nur im Bereich des bestehenden Walls einige Gehölzstrukturen auf. Im Bereich der landwirtschaftlichen Wiese sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Da der Wall abgetragen und an die westliche und nördliche Grenze des neuen Gewerbegebietes verlegt werden soll, ist im Bereich des Walles unmittelbar vor der Entnahme von Bäumen und Sträuchern eine Prüfung auf relevante Habitatstrukturen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG durchzuführen.

Im Nahbereich befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete oder Biotope, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Im Westen und Osten sind sonstige Grünflächen und im Norden ein bepflanzter Lärmschutzwall zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen.

Auswirkungen:
Baubedingt wird durch den Ausfall der bestehenden Gehölze mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet. Anlagen- und betriebsbedingt sind für Tiere und Pflanzen nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Es ist somit insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt auszugehen.

2.4 Schutzgut Mensch und Siedlung

Durch das bestehende Gewerbegebiet ist bereits eine gewisse Vorbelastung gegeben. Allerdings rückt der Erweiterungsbereich nun näher an das bestehende Dorfgebiet bzw. Wohngebiet in Hofham - Schaiding heran. 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. Jedoch ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch den vorgesehenen Lärmschutzwall) sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Gemäß der im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten Schalltechnischen Untersuchung können in den benachbarten Baugebieten die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden und es ist daher mit keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen durch die Gebietserweiterung zu rechnen.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind im Änderungsbereich keine öffentlichen Erholungsflächen vorhanden, die verloren gehen. Ebenso diente die Fläche nicht der unmittelbaren Nahrungsmittelproduktion, so dass der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Menschen hat.

Auswirkungen:
Baubedingt ist durch Lärm- und Staubbelastung zeitlich begrenzt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Anlagen und betriebsbedingt wird nur von geringen Auswirkungen ausgegangen. Insgesamt werden die Auswirkungen daher als gering eingestuft.

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Gewerbegebiet und den derzeit vorhandenen Lärmschutzwall geprägt. Insofern ist hier bereits eine Vorbelastung gegeben.

Temporär wird das Orts- und Landschaftsbild während der Bauphase durch Kräne und Baumaschinen geprägt werden.

Eine Einbindung der Bauvorhaben in die bestehende Ortstruktur soll durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Auswirkungen:
Durch die Erweiterung des Gewerbestandortes wird sich das Orts- und Landschaftsbild etwas verändern. Die Auswirkungen können jedoch durch eine entsprechende Eingrünung vermindert werden.

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 Schutzgut Klima und Luft

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:
Durch die örtlich begrenzte Baulandausweisung werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt und es sind daher auch keine wesentlichen Klimaauswirkungen zu befürchten. Ebenso sind kein wesentlicher Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu erwarten.

Somit ist bau-, anlagen und betriebsbedingt mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler 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 Erweiterungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

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.

Es ist somit insgesamt von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Änderungsbereiches.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würden die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Der dringende Erweiterungsbedarf einer ortsansässigen Firmen würde voraussichtlich weiterbestehen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt. Die hierfür vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

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.

6. Methodisches Vorgehen

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

7. Monitoring

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollten erheblicher Umweltauswirkungen gegebenenfalls überwacht werden.

8. Zusammenfassung

Im Süden der Stadt Freilassing ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden vorgesehen. Damit soll einem ortsansässigen Betrieb, der dringenden Erweiterungsbedarf hat, eine Standortverlagerung ermöglicht werden. 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.

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung sind in Bezug auf das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit und auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Da das Oberflächenwasser so weit als möglich versickert werden soll und mit keinem Stoffeintrag zu rechnen ist, wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit gerechnet. Ebenso wird insgesamt von geringen Auswirkungen auf Klima und Luft sowie Mensch und Siedlung ausgegangen.

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter ist durch die Änderung nicht zu erwarten, da Bodeneingriffe aufgrund des benachbarten Bodendenkmals erlaubnispflichtig sind. Insofern wird auch hier mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit gerechnet.

In Summe sind die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung daher überwiegend von geringer Erheblichkeit und es ist davon auszugehen, dass der Eingriff kompensiert werden kann.

Freilassing, den ....

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister