

Gemeinde Frasdorf
An den Bürgermeister und Gemeinderäte
Hauptstraße 32
83112 Frasdorf

Frasdorf, 14.03.2021

Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Frasdorfer Anger“

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs des Bebauungsplans „Sondergebiet Frasdorfer Anger“ an der Aschauer Straße und die Änderung des 26. Flächennutzungsplans der Gemeinde Frasdorf. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGB1.I S. 3634)

**Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 des Baugesetzbuches möchten wir gegen den am 16. Februar bis einschließlich 16. März 2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan (Planstand 17.11.2020) folgende Einwände und Bedenken vorbringen.

Den aktuellen Stand des Bauprojekts setzen wir freundlicherweise als bekannt voraus. Neben den hier vorgelegten Einwänden und Bedenken in Bezug auf den Bebauungsplan bitten wir um Beachtung unserer weiterführenden Erläuterungen zu den nun folgenden Unterpunkten, die dem Bürgermeister und den Gemeinderäten/innen parallel vorgelegt worden sind (Anlagen 1- 8) und um die Beachtung unserer Internetseite www.bi-frasdorferanger.de, die ergänzenden Informationen zu den hier angeführten Aspekten bietet:

Einwände, Bedenken bzw. Anregungen zu den Planentwürfen

Unsere Gründe gegen die Realisierung der Sonderbaugebiete (SO1 und SO 2) am Frasdorfer Anger:

- 1. Die bisherigen Einwendungen sind nicht ausreichend beantwortet und berücksichtigt worden !!**

Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB vom 21.01.2020 bis 21.02.2020
(Ihr Schreiben vom 08.02.2021)

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu unseren Anregungen und Einwendungen ergangenen Beschlüsse wurden nur sehr oberflächlich, teilweise falsch bzw. nur durch einen Halbsatz abgewogen, ohne sich vielleicht doch noch einmal grundsätzlich Gedanken hierzu zu machen oder gar die Planung in Frage zu stellen. Gerade wenn doch eine große Anzahl von Bürgern (457 Personen) Bedenken gegen das Bauprojekt haben.

2. Es gibt keinen Bedarf !

Da weder akuter Bedarf einer zusätzlichen Bäckerei mit Café und einer Markthalle im Außenbereich besteht noch eine sinnvolle verkehrstechnische Anbindung gewährleistet ist, zerstört das geplante Sonder-/Gewerbegebiet mit Zufahrtstraße und den zugehörigen Parkplätzen des geplanten „Autobahncafés“ und der Markthalle, wertvolle landwirtschaftliche Grünflächen und den für Frasdorf wertvollen, sensiblen und schönen Höhenrücken.

Auch durch die Untersuchungen und Ausführungen in den Dorfentwicklungskonzepten (Frasdorf 2030 und IKEK) wird unsere Argumentation bestätigt, [siehe Anlage 7](#) und [Anlage 8](#)

Die Argumentation für das Sondergebiet im Außenbereich ist somit hinfällig.

Zu Teil I des Bebauungsplanes:

3. Der Planungsbericht (Teil I) ist ungenau und unvollständig

Konkret haben wir hierzu folgende Bedenken / Einwände:

- **Rechtliche Grundlagen (Seite 2)**

Warum wurde hier das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umbenannt? Es fehlt an einer transparenten Begründung und Erläuterung. Ein Schreiben vom Landratsamt vom 18. Februar 2020 lässt erkennen, dass die „Art der Planung“ **mangelhaft und nicht eindeutig war**.

Außerdem sind Gewerbegebiete planerisch im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB regelmäßig über öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Dimensionierung zu erschließen. Eine dringende Empfehlung, die Vorgehensweise planerisch und rechtlich zu überprüfen und die Planung entsprechend qualifiziert zu überarbeiten wurde ausgesprochen. Bis heute wurde keine vollständige Planung beider Sondergebiete vorgestellt (Ansicht von Nord und Nordost). Eine genaue Beschreibung der Nutzung für (SO2) fehlt bis heute. Auch eine in der heutigen Zeit übliche 3D - Visualisierung der Gebäude und Parkplätze in die empfindliche Landschaft mit hintergründigem Alpenpanorama ist nicht erfolgt. Bei den bisherigen Präsentationen (Durchsichtiges CAD Drahtmodell) und Ortstermin mit räumlicher Darstellung durch ein Phantomgerüst, hatte man immer den Eindruck es soll etwas vertuscht werden und die Öffentlichkeit möglichst wenig von den Planungen mitbekommen soll.

Auch in einer **Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit (2.4)** vom Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde vom 20. Februar 2020 wurde bemängelt, dass die Planung zu wenig Geländeschnitte mit Höhenangaben und Urgelände enthält. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass ohne Unterlagen des gesamten Gewerbegebiets keine abschließende Bewertung des Eingriffs erfolgen kann.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass aufgrund der exponierten Hanglage am Dorfausgang durch die Bebauung ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild gegeben ist. Speziell Aufschüttungen und Abgrabungen stellen in dieser exponierten Hanglage einen sehr großen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Zwar ist man bei einem Besprechungstermin, lt. Stellungnahme vom 11.2.20 am 7.2.18 zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung dem sogenannten Anbindungsziel gemäß Landesentwicklungsprogramm **(LEP) 3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot** nicht entgegensteht.

Andere Schutzziele wurden lt. Stellungnahme aber nicht positiv bewertet !

Im Gegenteil:

Auf Grund des landschaftlich empfindlichen Standortes hatte die höhere Landesplanungsbehörde zu den oben bereits aufgeführten Punkten in dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP- Ziel 5.3.1.i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018)

Wir verstehen den Hinweis so, dass Gewerbegebiete am Rande des Ortes zu vermeiden sind, da diese drastischen Folgen für die Verödung von Innenstädten und die Beeinträchtigung des Mittelstandes haben werden.

Warum die Gemeinde die neue Ausweisung als „Sondergebiet“ nach §11 BauNVO als Zulässigkeitskriterium vornehmen musste erfolgte unserer Einschätzung nach nur, weil §11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben enthält und ein Gewerbegebiet nicht zulässig gewesen wäre. Doch auch bei der Ausweisung von Sondergebieten sind Beeinträchtigungen und die Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. Wir verweisen hier auf den Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO (September 2017). Insbesondere auf die Auswirkungen unter 2.1 auf Seite 4 – 6, [siehe Anlage 1](#).

Genau die dort beschriebenen Auswirkungen befürchten wir durch die Umsetzung dieser Baumaßnahme auf Frasdorf und seine Anwohner.

• **Bestand und Umgebung (Seite 2)**

Es handelt sich um einen landwirtschaftlich sensiblen Standort. Darauf weist die Regierung von Oberbayern hin und empfiehlt, dass die Gebäude und Anlagen, darunter gehören auch Parkplätze möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden sollten. Darüber hinaus hatte die Behörde empfohlen, die Belange von Natur und Landschaft mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde am Landratsamt abzustimmen.

Diese stellte fest, dass es zu einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild kommt !

(Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit vom Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde vom 20. Februar 2020)

4. Die Erschließung ist immer noch unklar

Konkret haben wir hierzu folgende Bedenken / Einwände:

• **Erschließung (Seite 2 und 3)**

Wir sehen hier ein Verkehrschaos und ein **deutlich höheres Verkehrsaufkommen** als bisher angenommen. Hinzu kommt die damit verbundene höhere **Lärm- und Umweltbelastung**.

Die Verkehrserschließung soll über die Feuerhausstraße erfolgen. Wir denken hier benötigt man kein Gutachten, sondern muss sich nur jetzige die Situation vor Ort anschauen. Allein die Beobachtungen des jetzigen Verkehrsaufkommens und der normale Menschenverstand, lassen erkennen, dass es an diesem Knotenpunkt zu einem einzigen Verkehrschaos kommen würde. - **Unfälle sind hier vorprogrammiert!**

PKW und LKW-Verkehr aus der Tankstellenausfahrt, Radverkehr durch den bedeutenden Geh- und Radweg (Teil des Bodensee-Königsee-Radwegs) und unserer Kinder und Jugendlichen zum Sportplatz, Verkehr aus der Feuerhausstraße (untergeordnetes Straßennetz) und zusätzlich der Verkehr aus den 2 Sondergebieten – Wie soll das funktionieren? - einfach nur unmöglich und unserer Meinung nach auch nicht genehmigungsfähig.

Geschätztes Verkehrsaufkommen lt. schallschutztechnischer Untersuchung, [siehe Anlage 4](#) (Prognose / Schätzung)

Neue Zufahrt:

SO 1	1400 Fahrten / Tag 06-22 Uhr
SO 2	728 Fahrten / Tag 06-22 Uhr

Summe **min. 2137 Fahrten / Tag** nur durch die neue Zufahrt !!!

Da für das Plangebiet (SO1) „Markthalle-Anderlbauer“, Regionalmarkt, Terrassen und/oder Produktion noch keine konkreten Angaben vorliegen, ist von einer deutlich höheren Belastung auszugehen! Ebenfalls durch den Parkplatzsuchverkehr und die hohe Anzahl der Besucher, ist eine höhere Verkehrsbelastung zu erwarten.

Dieser Knotenpunkt ist, auch wenn es die Gemeinde abstreitet, lt. der aktuellen Unfall-dreijahreskarte (2015 – 2017) ein Unfallschwerpunkt, das wurde auch durch das Staatliche Bauamt Rosenheim in seiner Stellungnahme vom 20.1.20 aufgeführt. An Unfallhäufigkeitspunkten darf der Verkehrsteilnehmer lt. Bauamt nicht durch zusätzliche äußere Einflüsse abgelenkt werden. Kaum vorstellbar bei Parkplatzsuchenden, dem stark zunehmenden Fahrradverkehr, Gegenverkehr durch Anlieger und Tankstellenverkehr durch PKW und LKW! In der schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2020 (Büro C. Hentschel Consult Ing- GmbH) im Bebauungsplan, geht man von einer Zufahrt über den Autobahnkreisel, der mit dem zukünftigen Ausbau der Autobahn (A8) gebaut werden soll, aus.

Wie allgemein bekannt ist, wird der Ausbau der A8 bezüglich der Einhaltung der Klimaschutzziele gerade wieder sehr heiß diskutiert.

Hier sind folgende Fragen offen:

- Wann kommt der Kreisel?
- Wurde dieses Szenario, Zufahrt ohne Kreisel in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt ?
- Kommt der Kreisel überhaupt ?

• Fahrzeugverkehr, zu wenig Parkplätze und fehlendes Parkplatzkonzept

Die geplante Nutzung der Sonder- / Gewerbegebiet bedeutet für Frasdorf ein sehr hohes Verkehrsaufkommen und ein enormes Parkplatzproblem für Frasdorf. Das bestätigt auch die Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung in der Bauleitplanung. In dieser wird aus Rücksicht auf die Nachbarschaft empfohlen ein „Parkleitsystem“ zu installieren, das anzeigt

wie viele frei Stellplätze aus (SO1) und (SO2) zur Verfügung stehen, so dass überflüssiger Parkplatzsuchverkehr, der noch eine höhere Lärm- und Verkehrsbelastung verursacht, verhindert wird. Doch wo parken die Besucher, wenn die viel zu wenig geplanten Parkplätze belegt sind? In der schon ohnehin am Wochenende durch Tagestouristen zugeparkten Sagbergstraße und Lederstube, auf dem Seitenstreifen am Radweg entlang der Aschauer Straße?

Wo parken die Busse?

Am Sportplatzparkplatz wie in der schalltechnischen Untersuchung in der Bauleitplanung beschrieben, [siehe Anlage 4.](#)

Dort wo am Wochenende die Parkplätze schon durch Sportveranstaltungen belegt sind?

Wir können hier kein Parkplatzkonzept erkennen und haben große Bedenken, dass die geplanten Parkplätze im Sondergebiet viel zu wenig sind und das Busproblem nicht in den Griff zu bekommen ist. Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde für ein Sondergebiet im Außenbereich müsste aus unserer Sicht angepasst werden und passt für dieses Sondergebiet mit gewerblicher Nutzung zahlenmäßig überhaupt nicht, siehe [Anlage 5.](#)

Es kann doch nicht sein, dass die Gemeinde und somit die Öffentlichkeit, Parkplätze zur Verfügung stellen und sich um das Parkplatzproblem kümmern muss.

5. Grundsätzliche Bedenken zur Standortwahl und Sinn des Sondergebiets

Konkret sehen wir hier folgende Widersprüche:

- **Aussage im B-Plan „Die Lage für die Nutzung ist ideal.“ (Seite 5)**

Hier stellt sich uns die Frage für wen ist die Lage ideal? Für die gesamten Frasdorfer Bürger oder nur für die Investoren? Welche Ausmaße ein solches Projekt nehmen kann, sieht man in der Praxis am Autobahnanschluss und Café Dinzler am Irschenberg. Autobahntagestouristen und Gruppenevents bringen den Umsatz, nicht die Einheimischen und das auf Kosten unserer Heimat und schönen Landschaft. Außerdem wie will man durch das „Abschneiden der Ortsmitte“ die Dorfentwicklungskonzepte umsetzen, wenn man ein Sondergebiet mit gewerblicher Nutzung nach außen verlegt. Deshalb sollte zunächst ein aktuelles ganzheitliches Gutachten für die „Innenentwicklungspotentiale“ für Frasdorf und eine Alternativprüfung erstellt werden.

- **Aussage im B-Plan „In Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungskonzept...“ (Seite 5)**

Der geplante Standort, die Lage und Art der Planung ist unserer Meinung nach für die vorgesehene Nutzung „Dorfcafé“ absolut ungeeignet und ein Widerspruch zu sämtlichen Richtlinien, Leitzielen und Grundlagen vieler Vorgaben der Regierung sowie den entwickelten Leitzielen und Handlungsfeldern der Prientalgemeinden (IKEK), sowie den Handlungsfeldern und Zielen des Dorfentwicklungskonzept „Frasdorf 2030“. Die geplanten Sondergebiete (SO1 und SO2) waren nicht Bestandteil des Entwicklungsplans (Planungsgebiets), [siehe Anlage 7](#) und [Siehe Anlage 8](#). Deshalb ist die Aussage in der Begründung (Seite 5), „In Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungskonzept...“ aus unserer Sicht so nicht richtig!

Auch in den landschaftsplanerischen Untersuchungen für ein Planungskonzept zur Dorfentwicklung durch das Ingenieurbüro „studio B“ hat die Landschaftsarchitektin festgestellt, dass die im Süden kleinteiligen Moränenzüge für Frasdorf besonders prägend sind. Die Moränenhügel bilden den Mittelgrund vor dem Alpenpanorama nach Süden. Sie führt weiter aus, die weitere Entwicklung der Kulisse der feingliederigen Moränenhügel, sowie der dahinter ansteigenden Alpenzüge, nicht zu belasten, [siehe Anlage 6](#)

Auch nach BauGB in §1a Abs.1 ist die „Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen“, denn durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren.

- **Aussage im B-Plan „Aufgrund der exponierten Lage...wurden dabei die Bindungen für das geplante Café sehr eng gefasst.“ (Seite 5)**

Nach aktuellem Bebauungsplan „Sondergebiet Café und Regionalmarkt Frasdorfer Anger“ Entwurf vom 17.11.2020 können wir die enge Bindung nicht erkennen. Außerdem ist hier nur die Rede von einer engen Bindung des Cafés. Was ist mit der Markthalle, Regionalmarkt, feste Marktstände oder Sonstiges?

- **Aussage im B-Plan „Höhenlage der Gebäude ist eindeutig definiert“ (Seite 5)**

Nach aktuellem Bebauungsplan „Sondergebiet Café und Regionalmarkt Frasdorfer Anger“, Entwurf vom 17.11.2020, können wir keine eindeutige Höhenlage der Gebäude erkennen. Im Sondergebiet SO1 gilt: Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° bei einer Wandhöhe von 4,60 m. Wie hoch wird die Firsthöhe bei welcher Dachneigung? Auf den Plänen der Markthalle, Regionalmarkt oder Sonstiges konnten wir keine Höhenangaben erkennen. Deshalb ist hier die Beschreibung in der Begründung (Seite 5), aus unserer Sicht nicht richtig.

- **Aussage im B-Plan „Um auffällige und landschaftsstörende Werbeanlagen zu vermeiden...“**

Obwohl die Werbepylonen nicht beleuchtet werden dürfen, ist eine Beleuchtung für das Betriebsgebäude, Betriebsflächen mit Parkplätzen geplant und somit eine Lichtverschmutzung und gravierende Folgen für Mensch, Tier und Umwelt nicht auszuschließen. Betriebszeiten: 06:00 bis 21:00, Backstube ab 5:00, Anlieferung ab 4:00 an 365 Tagen.

Das Landratsamt Rosenheim, Herr Liepold hat am 18.2.2020 die Gemeinde Frasdorf auf die Problematik von beleuchteten Pylonenwerbeanlagen hingewiesen (Stellungnahme zur 1. Öffentlichen Auslegung). Wir denken hier sollte auch die Straßenbeleuchtung der neuen Zufahrtstraße und die Parkplatzbeleuchtung miteinbezogen werden. Die Beleuchtung von Straßen- und Parkplatz vor der Kulisse von Kampenwand und Hochries, tragen unserer Meinung nach auch nicht zur Steigerung der Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes von Frasdorf bei.

6. Die Art der Planung und Nutzung im Sonderbaugebiet (SO2) immer noch unklar ist !

Konkret haben wir hierzu folgende Bedenken / Einwände:

- **Planung (Seite 5)**

Hier wird nur auf die schmalen Grünstreifen und Verkaufsflächen hingewiesen. Oberirdische **Parkflächen 1700 m²** (SO1) und **800 m²** (SO2), min. 80 Parkplätze, Terrassen **750 m²** (SO1) und **975 m²** (SO2), und eine „Alibitiefgarage“ für SO1 (20 Plätze) wurden hier nicht erwähnt. Eine detaillierte, gesamteinheitliche Vorstellung der Planung und der Bebauung können wir hier nicht erkennen. Die Verhältnismäßigkeit der Flächenversiegelung ist in Frage zu stellen.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche (SO 1 und SO 2) = **6.974 m²**

Davon:

Gebäude: **450 m²** (SO1) und **790 m²** (SO2) = **1.240 m²**

Terrassen:	750 m² (SO1) und 975 m² (SO2)	= 1.725 m ²		
Parkflächen:	1700 m² (SO1) und 800 m² (SO2)	= 2.500 m ²		
Verkehrsflächen:	495 m²	= 495 m ²	=	4.720 m ²

Die Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenversiegelung stellen insbesondere in dieser exponierten Hanglage einen sehr großen Eingriff in das Landschaftsbild dar!

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Seite 8)

Konkret sehen wir hier folgende Widersprüche:

Widerspruch zum Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit der Natur (2003)

Unserer Meinung nach ist die im Flächennutzungsplan eingestufte Eingriffsschwere mit Kategorie II, für die Planfläche, des schönen Höhenrückens nicht nachvollziehbar und falsch.

Nach dem **Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand 2003**, müsste das betroffene Landschaftsbild nach Liste 1 c und den Bedeutungen der Schutzgüter in die Kategorie III eingestuft werden, [siehe Anlage 3.](#)

→ Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen, [siehe Anlage 3.](#)

8. Immissionsschutz (Seite 6+7)

Konkret sehen wir hier folgende Widersprüche:

• Aussage im B-Plan „Neubau der Erschließungsstraße“

Für das Plangebiet SO1 „Markthalle-Anderlbauer“, Regionalmarkt oder Produktion liegen keine konkreten Angaben vor. Deshalb ist die schalltechnische Untersuchung nicht vollständig und es ist von einer höheren Belastung als in der Untersuchung angegeben auszugehen! Obwohl laut schalltechnischer Untersuchung kein Lärmschutzanspruch besteht, wird aus Rücksicht auf die Nachbarschaft empfohlen ein „**Parkleitsystem**“ zu installieren, das anzeigt wie viele freie Stellplätze aus (SO1) und (SO2) zur Verfügung stehen, so dass überflüssiger Parkplatzsuchverkehr, der noch eine höhere Lärm- und Verkehrsbelastung verursacht, verhindert wird. Auch an der Einmündung (Verkehrsknotenpunkt) zur Aschauer Straße wurde tagsüber vorsorglich eine **Ampel** mit einem entsprechenden **Zuschlag berücksichtigt**. Die Untersuchung am Immissionspunkt (IO2) ergibt zwar, dass die Immissionsbelastung von 70 dB(A) nicht überschritten wird, aber mit 68 dB(A) sehr grenzwertig ist und hier eher mit einer Überschreitung der Werte aufgrund der unkonkreten Werte zu rechnen ist.

• Aussage im B-Plan „Vom Gewerbegebiet ausgehende Lärmbelastung“

Laut Betreiber Miedl ist mit 250 bis 350 Kfz (Kunden, Mitarbeiter und Warenlieferung) tagsüber während der Öffnungszeiten von 6:00 bis 21:00 zu rechnen. Das entspricht ca. 20 Kfz / h, das ist wohl stark untertrieben. Trotz Schätzungen und unvollständigen Angaben zum SO 2 sind hohe **Lärmbelastung auf das Schutzgut Mensch** zu erwarten. Wir verweisen hier auf das Abwägungsgebot der Bauleitplanung. Die schalltechnische Untersuchung ist aus unserer Sicht

nicht vollständig und es ist von einer viel höheren Belastung auszugehen und dies ist insbesondere **für die Anwohner nicht mehr verhältnismäßig**.

Grundsätzlich gilt, dass Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Lärm zu schützen sind (§1 BImSchG) !

Für den Lärmschutz hat die Bauleitplanung herausragende Bedeutung, da die Lärmsituation in beplanten Gebieten oder in von Planungen betroffenen Gebieten die Lebensqualität dort entscheidend und langfristig prägt. Die mit der Bauleitplanung verfügbaren Gestaltungsmöglichkeiten sollten daher genutzt werden, um Lärmprobleme zu lösen und dabei Lärmkonflikte möglichst zu vermeiden.

Zu Teil II des Bebauungsplanes:

9. Der Umweltbericht (Teil II) ist sehr ungenau und unvollständig

Konkret sehen wir hier folgende Widersprüche:

- **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Seite 10)**

Hier wird nur das Sondergebiet (SO1) Miedl beschrieben. Um einen aussagekräftigen Umweltbericht zu erstellen, müsste hier auch die Nutzungskonkretisierung der Nutzungsabsicht des Sondergebiets (SO2) deutlich aufgeführt sein. Der Umweltbericht ist aus unserer Sicht nicht vollständig und somit nicht aussagekräftig.

- **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung (Seite 10)**

Aus unserer Sicht widersprechen die geplanten Sondergebiete mit gewerblicher Nutzung mindestens folgenden Richtlinien, Leitlinien, Ziele, Grundsätze und Vorgaben der Staatsregierung:

- Zu den Zielen und Grundsätzen zum Regionalplan Südostoberbayern;
- Zum Baugesetzbuchs (BauGB) § 35, - Bauen im Außenbereich;
- Zum Leitfaden, Umgang mit § 11 (Sondergebiete, Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Auswirkungen von Sondergebieten;
- Zu den Zielen des "Interkommunalen Entwicklungskonzepts der Prientalgemeinden (IKEK)";
- Zum Konzept Gemeindeentwicklung „Frasdorf 2030“;
- Zum Baugesetzbuchs (BauGB) § 34;
- Zum Bundes – Immissionsschutzgesetz (§1 BImSchG);
- Zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) der Bayerischen Staatsregierung;
- Zur Städtebauförderung für eine Dorfentwicklung der Bayerischen Staatsregierung;
- Zur Verfassung des Freistaats Bayern (BV) - Leitsatz Art.141, Abs.1, Satz;
- Zu den staatlichen Empfehlungen der Handelskammer und des Umweltbundesamtes;
- Zum Baugesetzbuch (BauGB) § 1;
- Zum Konzept "Flächensparoffensive" der Bayerischen Staatsregierung;

- Zum "Vitalitäts-Check" der Bayerischen Staatsregierung;
- Zur Forderung "Flächenmanagement und Innenentwicklung" der Bayerischen Staatsregierung;
- Zum Konzept der "Öko-Modellregion Frasdorf"

Diese Richtlinien, Grundlagen und Ziele sind in der kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten!

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind landesplanerische Ziele für die Bauleitplanung der Gemeinden bindend. Es gibt in Bayern zwar kein Ziel, das den Gemeinden eine verbindliche Zahl für den Flächenverbrauch vorschreibt. Es gibt aber sowohl im LEP wie in den Regionalplänen Ziele, die eine Bebauung besonders sensibler Bereiche (Seeufer, Hügelketten etc.) verbieten.

- **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung (Seite 10)**

Das Projekt steht in Widerspruch mit folgenden Zielen **(Z)** und Grundsätzen **(G)** aus dem Landesentwicklungsprogramm **(LEP)**. Der Umweltbericht ist aus unserer Sicht auch hier nicht vollständig und somit nicht aussagekräftig. Die geplanten Sondergebiete haben unserer Meinung nach, wesentliche negative Auswirkungen auf die **Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser und Fläche**. Hauptsächlich die hohe Lärmbelästigung durch die neue Erschließungsstrasse (Verkehrszunahme), Parkplätze, Parkplatzverkehr (Türen schlagen) und Warenanlieferung hat unserer Meinung nach, schwerwiegende Folgen auf die Gesundheit der Anwohner.

Insbesondere zu den:

Grundsätzen (G) unter **3.0 Siedlungsstruktur**

LEP (Z) 3.1 Flächensparen

LEP (Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Grundsätzen (G) unter **5.4 Land- und Forstwirtschaft**

LEP (G) 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche

Grundsätzen (G) unter **1.3 Klimawandel**

LEP(G): 1.3.1 Klimaschutz

LEP(G): 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

Grundsätzen (G) unter **7.1. Natur und Landschaft,**

LEP (G) 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

LEP (G) 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

Grundsätzen (G) unter **1.1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

LEP (G) 1.1.3 Ressourcen schonen

LEP (G) 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

Grundsätzen (G) unter **7.2. Wasserwirtschaft**

LEP (G) 7.2.5 Hochwasserschutz

- **Alternativen sind vorhanden und möglich**

Regionale Produkte könnte man in den vorhandenen und leerstehenden Gebäuden in Ortsmitte für die Bevölkerung anbieten. Außerdem könnte man, wie in anderen Gemeinden auch, einen Wochenmarkt z.B. auf dem Rathausplatz organisieren. Dann braucht es keine Markthalle im Außenbereich. Man sollte sich hier auf die Ziele des Dorfentwicklungskonzeptes „Frasdorf 2030“ auf die Nutzung und Belebung der Ortsmitte konzentrieren, denn Gastgewerbe und Einzelhandel sind der Schlüssel für einen attraktiven Dorfkern.

Ein schönes Café in Dorfmitte, könnte durch Umsetzung der Dorfentwicklungsmodelle „Frasdorf 2030“ dem Interkommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) mit Sicherheit realisiert werden. Für künftiges Gewerbe sollten zunächst bereits erschlossene und bestehende Gewerbegebiete genutzt werden, ansonsten besteht die Gefahr das Frasdorf von Gewerbegebieten umzingelt wird.

Weitere Einwände, Bedenken bzw. Anregungen:

- Weil mehr Argumente gegen das Sondergebiet sprechen (**PRO/CONTRA**), [siehe Anlage 2](#);
- Durch das Bauvorhaben Café „Miedl“ und „Markthalle Anderlbauer“ mit Parkflächen und neuer Zufahrtstraße wird das wunderschöne Landschaftsbild und der Moränenhügel zerstört
- Unverhältnismäßiger Flächenfraß
- Das Sonder - / Gewerbegebiet eine zusätzliche Luft-, Lärm und Verkehrsbelastung für Anwohner und Frasdorfer Bürger darstellt;
- Zersiedelung durch weitere Projekte im Außenbereich und dadurch Verödung der Ortsmitte
- Hohe Lärmbelastung durch Lärmquellen wie: Wohnmobile über Nacht; Autos mit lauter Musik auf dem Parkplatz; Motorräder die auf der Hangstraße beschleunigen; Anlassen von Fahrzeugen und Rangieren von Parkplatzsuchenden (PKW und Busse);
- Nur geringe Gewerbesteuerereinnahmen durch Miedl (Hauptsitz in Bad Endorf);
- Landwirtschaftliche Nutzflächen geschützt werden sollten
- Alle Investoren / Betreiber wohnen nicht in Frasdorf;
- Keine zusätzlichen Arbeitsplätze (Fachkräftemangel und offene Stellen am Arbeitsmarkt)
- Gefahr eines Verkehrs und Parkplatzinfarkts („Großparkplatz Frasdorf“) durch Besucherströme und Autobahntourismus; parkende Autos auf Seitenstreifen, Wiesen und Radwegen;
- „Autobahntourismus“ mit allen schädlichen Umwelteinwirkungen wie Verkehrsbelastung, Luftverschmutzung, Feinstaub, Lichtverschmutzung, Müll, Hundekotproblem etc.
- Fehlende ÖPNV – Anbindung;
- Das Projekt nicht mehr zeitgemäß ist
- **Abwägungsgebot der Bauleitplanung**

Die Abwägung ist in §1 Abs.6 BauGB geregelt. Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind in §1a BauGB speziell hervorgehoben. Das BVerwG hat festgestellt (Beschluss

vom 31.01.1997), dass die Belange von Natur und Landschaft gegenüber den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen keinen abstrakten Vorrang haben. Ein Vorrang kann sich aber durch die konkrete Planungssituation ergeben. Zugleich hat das Gericht darauf hingewiesen, dass dem Ziel, mit der Bauleitplanung auch die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, in der Abwägung ein erhöhtes Gewicht zukommt. Dies ergibt sich daraus, weil in der Abwägung nicht nur das „Ob“ eines Eingriffs, sondern über die Kompensation zu entscheiden ist. Welche Belange jeweils abwägungsrelevant sind und mit welchem Gewicht sie in Abwägung einzustellen sind, muss im konkreten Einzelfall ermittelt werden. Es ist Aufgabe der Gemeinde, dies individuell festzustellen.

In der Abwägung muss die Gemeinde sich vor allem mit gegenläufigen Interessen auseinandersetzen. Für die Abwägung von wesentlicher Bedeutung ist daher der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wonach eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht und der Dringlichkeit, der ihn rechtfertigenden Gründe vorgenommen wird.

Zu beachten ist auch die besondere verfassungsrechtliche Pflicht der Gemeinde !

"Es gehört zu den vorrangigen Aufgaben von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts (...) kennzeichnende Orts- und Landschaftsbilder zu schonen und zu erhalten." Bayerische Verfassung, Artikel 141.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend zerstört das Sonder-/ Gewerbegebiet unwiederbringlich unser schönes Orts- und Landschaftsbild und wirkt sich negativ auf unseren Naturhaushalt, unsere Geschäfte, das Gastgewerbe im Ort, unser Wohnumfeld und die zukünftig geplante, nachhaltige und ökologische Ortsentwicklung aus. Das geplante Sonder-/ Gewerbegebiet widerspricht den vom Experten, Bürgern und Arbeitsgruppen entwickelten Zielen, Leitlinien und Handlungsfeldern.

Zum Schluss ein Zitat aus den Einwänden der 1. Öffentlichen Auslegung Stellungnahme vom Bayerischen Bauernverband vom 19.02.2020.

„Zudem wie unser genereller Apell, dass eine ländliche Gemeinde wie Frasdorf die auf die Belange der Landwirtschaft Rücksicht nehmen sollte. Die Landwirtschaft erbringt wichtige Leistungen, die nicht zuletzt dem Gemeinwohl und dem hohen Erholungswert der Region dienen. Landwirte pflegen die Natur und Landschaft und schaffen somit wichtige Voraussetzungen für ein touristisches interessantes und lebenswertes Gebiet. Ohne eine jahrhundertelange aktive Landwirtschaft würde sich die Gegend in und um Frasdorf nicht so landschaftlich attraktiv darstellen, wie Sie es heute tut. Darüber hinaus erzeugt die Landwirtschaft bei stark steigender Weltbevölkerung gesunde Nahrungsmittel und sichert eine hohe Qualität des Trinkwassers.“

Mit groß angelegten Flächennutzungsplänen, Baumaßnahmen und Ausgleichsflächen würde es, wie auch bei diesem geplanten Sondergebiet mit gewerblicher Nutzung (Gewerbegebiet) durch die Bebauung am Dorfausgang und der exponierten Hanglage einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild geben und ein Stück Lebensgrundlage für das Gemeinwohl und dem hohen Erholungswert der Region verschwinden.

Das Ziel einer Dorfentwicklung sollte eine integrierte, intelligente nachhaltige Dorfentwicklung sein, welche die Dorfqualität von Frasdorf erhöht und gleichzeitig den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleistet. Zum Beispiel durch eine systematische Erhebung von

Baulücken, Revitalisierung bestehender Leerstände, Nachverdichtung und einem Innenentwicklungsplanes.

Sie haben es noch in der Hand die zukünftige Dorfentwicklung zu steuern !

Entweder nach:

Szenario 1: Attraktiver Gewerbepark für Investoren und Autobahntagestouristen ?

Dorfentwicklung im Außenbereich mit einem Gewerbepark und Gewerbegebiete auf der grünen Wiese. Mit all den negativen Folgen wie Lärm, Verkehr, Müll, Flächenfraß, Zerstörung der Landschaft und des Ortsbildes sowie Verödung der Ortsmitte ?

Oder:

Szenario 2: Aktive Ortsmitte für Einheimische und Besucher ?

Ein Nutzungskonzept für die Ortsmitte (**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**) für den Einzelhandel, Gastronomie, Café, Wohnen, geförderter Wohnungsbau und Generationen-wohnen.

Unser Apell:

Zum Schutz unserer „Heimat“, unserer wunderschönen Landschaft und zukünftiger Generationen fordern wir daher den Bebauungsplan „Sondergebiet Frasdorfer Anger“

- im Sinne der Dorfentwicklung „Frasdorf 2030“;
- dem Interkommunalen Entwicklungskonzept (IKEK);
- der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden;
- der von der Landesregierung sogenannten "Flächensparoffensive" im Hinblick auf Klimaschutz und Flächenverbrauch nach dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020;
- dem Regionalplan Südostbayern und vielen weiteren Richtlinien sowie
- den Konzepten der Fachplaner und Bürgern;

abzulehnen.

Man sollte einem ausuferndem Flächenverbrauch Einhalt gebieten sonst gibt es unser schönes, attraktives Bayern in 20 Jahren nur noch im Bilderbuch.