Stadt Freilassing

4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

28.09.2017
30.03.2018

Auftraggeber: RT ImmoTrend GmbH & Co. KG, Kolbermoor

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

STADT FREILASSING, 4. ÄNDERUNG BP „ECKE MÜNCHENER - LINDENSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NACH §13a BauGB
BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS, VERFAHREN 1

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH..... 2

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN 4

3.1 Ziele der Raumordnung und übergeordneter Planungen 4
3.2 Flächennutzungsplan 5
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan 6

4. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN..... 8

5. ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT GRÜNORDUNGSPLAN 9

6. ERSCHLIESSUNG 10

7. IMMISSIONSSCHUTZ 13

8. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN 15

ANLAGEN

- Verkehrliche Stellungnahme zur möglichen Erschließung, Büro Stadt-Land-Verkehr, 22.08.2017
- Schalltechnische Untersuchung, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, v. 14.03.2018
- Nutzungen Münchener Str. 6, Architekturbüro Fred Meier v. 15.12.2016
- Sonnenstudien, Architekturbüro Fred Meier v. 15.12.2016
- Lageplan mit GFZ, Architekturbüro Fred Meier v. 28.11.2016
- Flächen GRZ, Planungsbüro Hohmann Steinert v. 27.09.2017
- Abstandsflächen, Planungsbüro Hohmann Steinert v. 27.09.2017

STADT FREILASSING, 4. ÄNDERUNG BP „ECKE MÜNCHENER - LINDENSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NACH §13a BauGB BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, VERFAHREN

Die Stadt Freilassing plant die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ für die Grundstücke Fl.Nr. 261/4 und 260 mit dem Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung.
Die derzeit auf dem Grundstück 261/4 vorhandene Bausubstanz entspricht nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an ein Wohn- und Geschäftshaus und liegt brach. Die Bebauungsplanänderung soll hier einen Neubau mit höherem Maß der baulichen Nutzung ermöglichen. Aus städtebaulichen Gründen wird das Nachbargrundstück Fl.Nr. 260 miteinbezogen, sodass auch eine gemeinsame Nutzung der beiden Gebäude ermöglicht wird.

Es gibt bereits eine Anfrage für ein konkretes Bauvorhaben, das den Nachverdichtungszielen der Stadt Freilassing entspricht. Die Anfrage kommt vom Bauträger **RT ImmoTrend GmbH & Co. KG, Kolbermoor**, der Entwurf des geplanten Gebäudes wird durch **das Architekturbüro Dipl.-Ing. Fred Meier, Freilassing** entwickelt. Das derzeitige Konzept sieht die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes im Erdgeschoss vor. Die Bebauungsplanänderung soll dieses Vorhaben bauplanungsrechtlich ermöglichen und auch für davon abweichende Vorhaben einen entsprechenden Rahmen setzen.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das

Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee
Landschafts- und Ortsplanung

beauftragt.

Für die weiteren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dessen Änderungen besteht kein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB:

- Bereich des Pfarramtes / Pfarrsaal:
  Anlage für kirchliche Zwecke für die der hohe Grünanteil beibehalten werden soll.
  Eine Nachverdichtung ist in diesem Bereich kein städtebauliches Ziel.
- Südliche Bebauung an der Lindenstraße:
  Hier besteht bereits eine ausreichende städtebauliche Dichte, die auf dem Wege der Innenentwicklung nicht weiter erhöht werden soll.

Das Grundstück Fl. Nr. 261 wird ebenfalls nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Durch die offene Bauweise und der geringeren Anzahl der Vollgeschosse hat dieses Gebäude eine Sonderstellung inne. Es ist nicht dem verdichteten städtebaulichen Gefüge im Osten zuzurechnen. Ein städtebauliches Planungserfordernis besteht nicht.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Maßnahme der Innenentwicklung;
- Grundfläche weniger als 20.000 m²;
- Keine Begründung von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeit erfordern;

- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b, BauGB

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung mit ihrem schriftlichen Ergebnis, dem Umweltbericht abgesehen. Darüber hinaus kommt es zu keiner Anwendung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung von Eingriffen und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Die Stadt Freilassing führt das Verfahren mit zwei Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie formelle Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) angelehnt an ein Regelverfahren durch.

Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §13a BauGB in der Sitzung vom …… mit ortsüblicher Bekanntmachung am ……
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf i. d. F. v. 28.09.2017 in der Zeit vom …… bis ……
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf i. d. F. v. 28.09.2017 in der Zeit vom …… bis ……
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf i. d. F. v.. …… in der Zeit vom …… bis ……
5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf i. d. F. v.. …… in der Zeit vom …… bis ……
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplanänderung i. d. F. v. …… in der Sitzung am ……
7. Ausfertigung am ……
8. Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am ……

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich im zentralen Ortsbereich der Stadt Freilassing an der Münchener Straße, einer der zentralen Haupterschließungsachsen der Stadt. Die Kirche St. Rupert befindet sich in ca. 50 m Entfernung im Westen, das Rathaus in ca. 200 m Entfernung im Westen. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau West.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Fl. Nrn. 261/4 und 260 sowie Fl.Nrn. 261/9 (Fußweg Münchener Straße), 904/2 (Münchener Straße) und 260/2 (Lindenstraße) Gemeinde/Gemarkung Freilassing.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch (FNP-Darstellung):

Norden:	Verkehrsfläche Münchener Straße (anschließend Mischgebiet)
Osten:	Verkehrsfläche Lindenstraße (anschließend Mischgebiet)
Süden:	Mischgebiet
Westen:	Mischgebiet

Der Geltungsbereich besitzt eine **Gesamtgröße von 0,25 ha** einschließlich der Münchener Straße (Straßenmitte).

Abbildung 1: Lage der Bebauungsplanänderung (Blauer Kreis) [Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung]

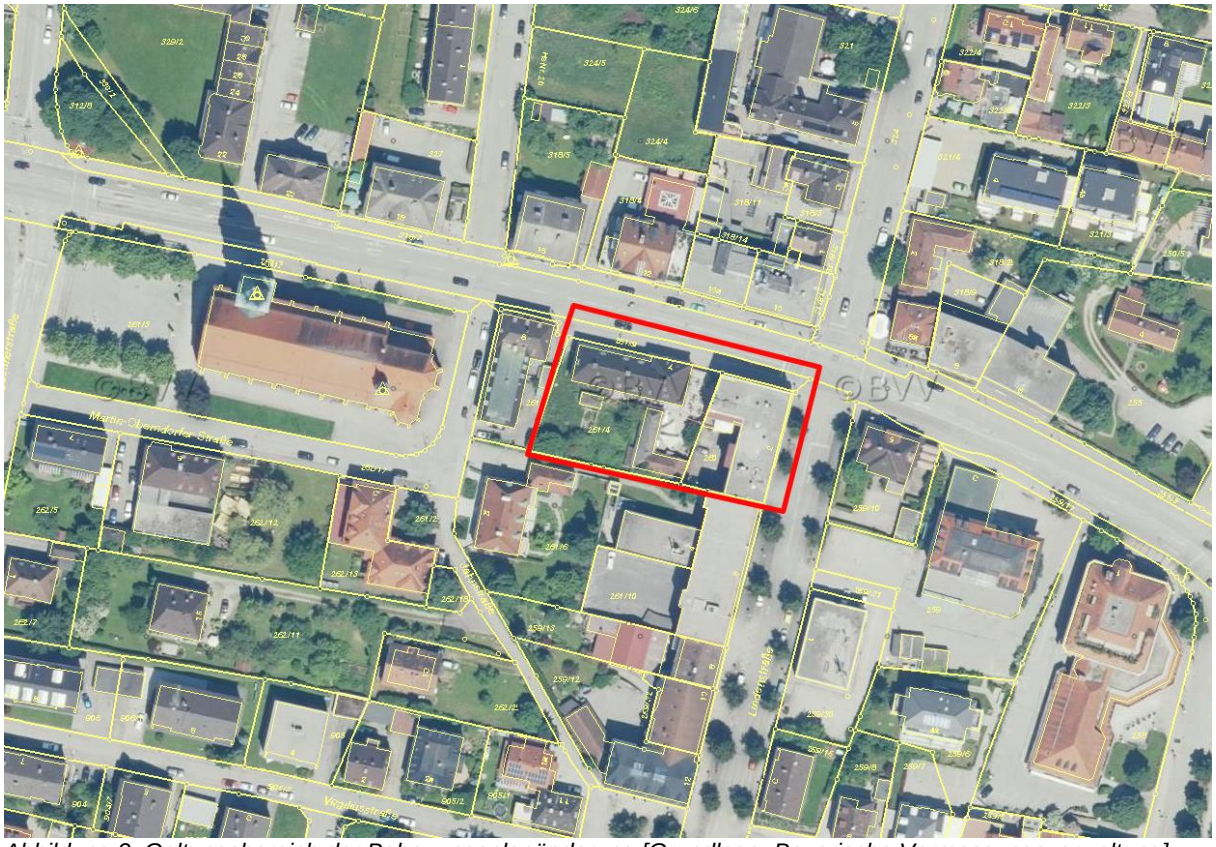
Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung [Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung]

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Ziele der Raumordnung und übergeordneter Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern:

Die Stadt Freilassing ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** als Mittelzentrum im Verdichtungsraum zwischen Freilassing und Bad Reichenhall zugeordnet. Es befindet sich zusätzlich im Umlandbereich des Verdichtungsraums von Salzburg.

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 Z)

In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren. (2.2.8 Z)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Z)

Regionalplanung:

Im **Regionalplan 18** ist Freilassing als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (zwischen Freilassing und Bad Reichenhall) sowie an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Salzburg und Traunstein verzeichnet. Die Stadt ist dem grenzüberschreitenden Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum zuzuordnen.

Die Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg sollen als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden. (II 2.2.1 Z)

Als grenzüberschreitender Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereichs wird Freilassing bestimmt (II 2.3.2 Z)

Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden. Ihre Wohnfunktion soll nachhaltig verbessert werden. (III 1.4 Z)

Insbesondere sollen im Mittelzentrum Freilassing die mittelzentralen Einrichtungen ausgebaut und ergänzt werden.
Das Mittelzentrum soll in die Lage versetzt werden, zentrale Funktionen für den Stadt- und Umlandbereich Salzburg zu übernehmen. Neben der Ergänzung und Stärkung der zentralörtlichen Einrichtungen soll das Dienstleistungsangebot breiter gefächert und höher qualifiziert werden. Die Zahl der Arbeitsplätze soll insgesamt erweitert und ergänzt werden.
Städtebauliche und funktionale Mängel sollen behoben und innerstädtische Verkehrsdefizite sollen beseitigt werden.

Die Versorgungskapazität zur Deckung des überörtlichen Bedarfs soll in den zentralen Orten am jeweiligen Verflechtungsbereich orientiert sein. Traditionelle Verflechtungen sollen erhalten bleiben. (V 5.3 Z)

Die Bebauungsplanung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Masterplan Kernregion Salzburg

Freilassing wird als regionaler Schwerpunkt der Wohnentwicklung ausgewiesen. Hier sollen quantitativ die höchsten Anteile der Wohnentwicklung aufgenommen werden, da es sich um Standorte mit guter Verkehrs- und Infrastrukturausstattung handelt. Ziel ist ein höherer Anteil von Mehrgeschosswohnbau und verdichteter Bauweise sowie ein höherer Anteil an Mietwohnungen.
Auch zwei vorgeschlagene Leitprojekte des Masterplans für Freilassing sollen dazu beitragen neuen Wohnraum in Kombination mit Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros und attraktiven Erdgeschoßzonen zu schaffen, die Möglichkeiten und Grenzen innerstädtischer Verdichtung ausloten und die Innenentwicklung im regionalen Schwerpunkt zu forcieren.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Freilassing

Das ISEK formuliert u. a. Leitlinien und Ziele für die Positionierung der Stadt Freilassing als Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt. Auch die Stadt Freilassing sieht ihre Funktion als regionaler Schwerpunkt für Wohnen und Wirtschaft, wobei aber speziell der Zusammenklang beider Funktionen im Vordergrund steht.
Die Stadt Freilassing sieht sich als Bestandteil des Wachstumsraumes Kernregion Salzburg und als eingebunden in die übergeordnete Ordnung des Wachstums. Sie verfolgt eine wachstumsbezogene Siedlungsentwicklung und strebt ein höheres Maß an Siedlungsflächendichte und baulicher Dichte an.

3.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Lage Geltungsbereich: blauer Kreis)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Mischgebiet dargestellt. Nördlich daran angrenzend liegt die Verkehrsfläche der Münchener Straße. Auch nördlich der Münchener Straße befindet sich eine Mischgebietszone.

Dieses städtebauliche Konzept wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan in Form von Festsetzung eines Mischgebietes definiert. Mit dieser Bebauungsplanänderung erfolgt eine Weiterentwicklung zu einem Urbanen Gebiet. Damit ergeben sich größere Freiheiten hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Nutzungsmischung. Um die Belebung des Innenstadtbereiches zu erzielen sind die Erdgeschossflächen gewerblich zu nutzen.

Im Zuge einer geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird auch eine Ausweitung des Urbanen Gebietes erwogen (s. auch Kapitel 8).

<u>Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</u>

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

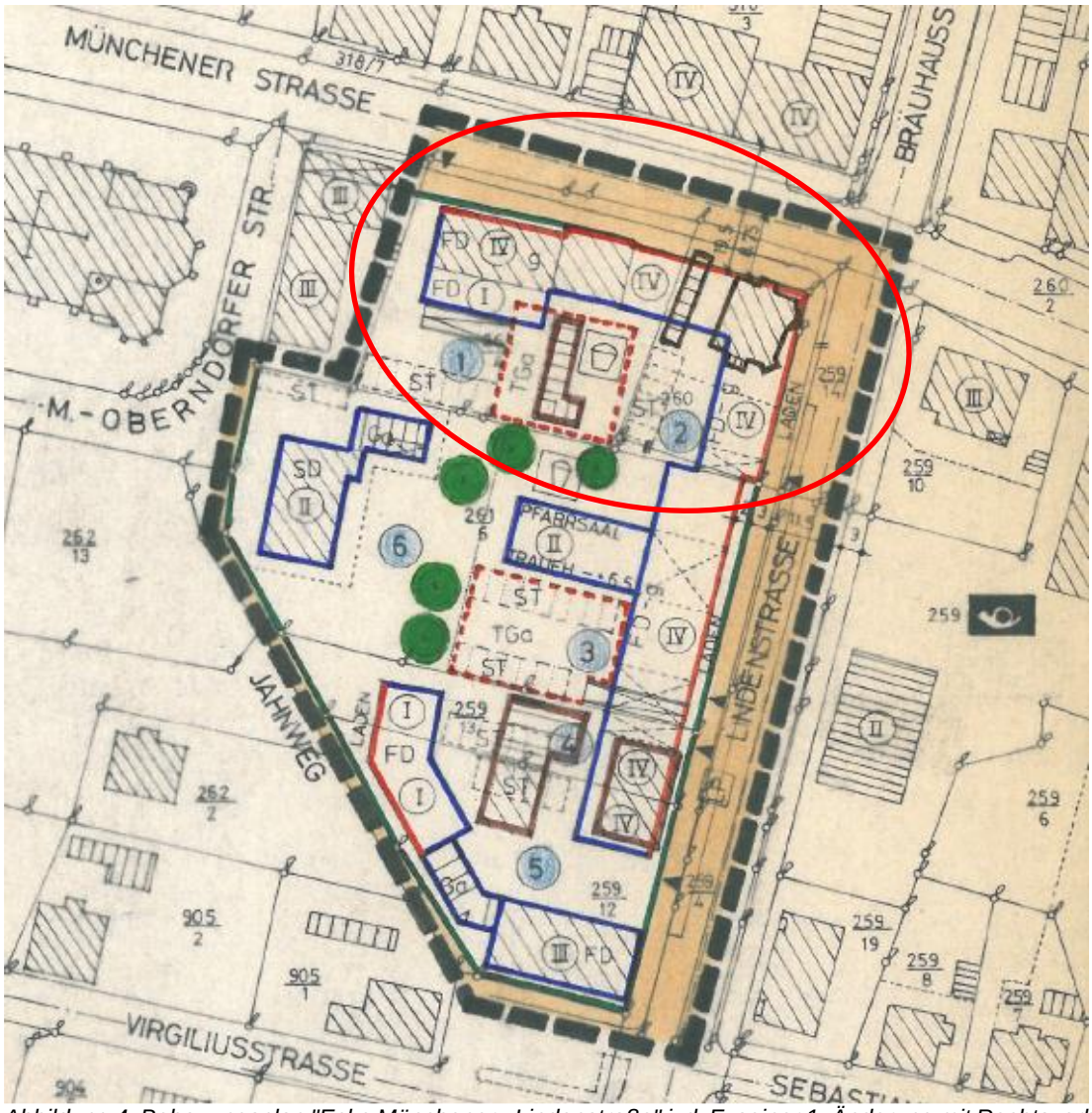

Abbildung 4: Bebauungsplan "Ecke Münchener - Lindenstraße" i. d. F. seiner 1. Änderung mit Rechtsverbindlichkeit seit 09.01.1975 (Planungsstandort: roter Kreis)

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine bauliche Verdichtung entlang der Münchener Straße sowie der Lindenstraße auf. Entlang der Erschließung sind Baulinien festgesetzt um eine geschlossene, urbane Raumbildung entlang der Straße zu erzielen. Die Lage von Baulinien und Baugrenzen orientiert sich nicht an Grundstücksgrenzen sondern teilweise am Baubestand.
Für den Geltungsbereich vorliegender BP-Änderung sind für den ruhenden Verkehr im Süden des Baukörpers sowohl eine Tiefgarage als auch oberirdische Besucherstellplätze vorgesehen.
Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes (Pfarrsaal/Pfarramt) ist die Dichte der Bebauung deutlich geringer, einzelne Bepflanzungen sind festgesetzt.

An den grundlegenden Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird in der vorliegenden BP-Änderung festgehalten. Es wird eine Anpassung des Baufeldes vorgenommen, das Maß der baulichen Nutzung erhöht und die Lage von Stellplätzen und Tiefgarage angepasst. Das festgesetzte Mischgebiet wird in ein Urbanes Gebiet überführt, um eine flexiblere Nutzungsmischung zu erzielen. Dabei soll die Innenstadt als Wohnstandort entwickelt werden mit einer Belebung durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Das MU ermöglicht genau diese Ziele, dadurch dass keine Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe vorgeschrieben ist.
Durch die Zusammenlegung ist eine bessere gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss möglich. Zusätzlich ermöglicht die Festsetzung eines MU eine höhere Dichte festsetzen zu können, die an der Umgebungsbebauung orientiert ist.

Die städtebaulichen Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes sind auch in dieser Bebauungsplanänderung abzulesen.

4. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Die Planung erfolgt im innerstädtischen Kernbereich der Stadt Freilassing. Trotz der Lage des Geltungsbereiches erfolgt eine Betrachtung der naturräumlichen Grundlagen um daraus Ziele für die Grünordnung abzuleiten.

Geologie / Boden
Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich, würmzeitlicher Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen).
Der Boden im Geltungsbereich ist bereits durch die Bestandsbebauung vollständig verändert. Die Versiegelungsrate nimmt zu, aufgrund der vorhandenen Bodenveränderungen resultieren daraus keine Beeinträchtigungen.

Wasser
Oberflächengewässer, Quellen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen, innerstädtischen Bebauung wird nicht von einem geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Klima/Luft
Der Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner Lage inmitten des Siedlungsgebietes keine Funktion als Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiet oder als Luftaustausch- oder -abflussbahn.
Auch kleinklimatisch ergeben sich kaum Veränderungen zum Bestand aufgrund der vorhandenen Bebauung.

Arten und Lebensräume
Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Flächen oder Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Die, auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze werden im Zuge der Baumaßnahme entfernt. Die Gehölze haben nur eine untergeordnete naturschutzfachliche Wertigkeit mit Ausnahme eines totholzreichen Altbaumes in der Grundstücksmitte. Baumhöhlen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse sind augenscheinlich jedoch nicht vorhanden, sodass eine Entfernung erfolgen kann.
Im Rahmen des Grünordnungsplanes sowie des Freiflächengestaltungsplanes werden neue Pflanzungen festgesetzt.

Landschafts- und Ortsbild
Der Geltungsbereich liegt in einem zentralen Bereich des Siedlungsgebietes. Das Siedlungsgebiet selbst ist geprägt durch eine urbane Bebauung mit großen Baukörpern, v.a. an der Münchner Straße und Lindenstraße. Im Süden nimmt die bauliche Dichte v.a. im Bereich Pfarramt / Pfarrsaal ab.
Die städtebaulichen und grünordnerischen Vorgaben werden in der Planung aufgenommen. So werden Gebäudehöhen und Fluchten im Osten aufgenommen. Auf den Übergang nach Süden wird mit der Festsetzung von Pflanzungen reagiert.
Die geplante Tiefgarage sowie die Stellplätze im Süden des Baukörpers entlasten den Straßenraum.

5. ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT GRÜNORDUNGSPLAN

Ziele der Bebauungsplanänderung

- Nachverdichtung und Innenentwicklung an einer zentralörtlichen Erschließungsachse durch Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung;
- Größere Freiheiten hinsichtlich der Nutzungsmischung sowie Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU);
- Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss um eine Belebung der Innenstadt zu erreichen und eine ausreichende Wohnqualität sicher zu stellen;
- Anbinden des Baukörpers an die vorhandene Bausubstanz um eine geschlossene Straßenlinie zu erzielen;
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch Festsetzung einer Tiefgarage sowie Besucherstellplätzen im Innenhof;
- Regelungen zum Ein- und Ausfahrtsverkehr zur Gewährleistung sicherer Verkehrsverhältnisse v. a. in der Anbindung zur Münchener Straße;
- Festsetzungen zum Immissionsschutz um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.

Ziele des Grünordnungsplans

Ziel der Grünordnungsplanung ist es die im Süden geringere städtebauliche Dichte aufzunehmen und über vereinzelte Pflanzungen zu vermitteln sowie den Naturhaushalt zu optimieren. Aus diesem Grunde wurde eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

- Extensive Begrünung der Tiefgarageneinhausung und von Teilen der Dachflächen zur Verzögerung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen;
- Festsetzung der Verwendung von heimischem Pflanzmaterial aufgrund regionaltypischen Ortsbildes und Nahrungsangebots der heimischen Fauna;
- Festsetzung von Baumpflanzungen zur Eingrünung;
- Ausführung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen;
- Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zur Definition von privaten Grünflächen mit Pflanzgebot, Pflanzqualitäten, Artenlisten, Belägen und Kinderspielflächen.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrsnetz/Erschließung
Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die zentrale Achse der Stadt, der Münchener Straße sowie die Seitenstraße „Lindenstraße“.
Die Anordnung des ruhenden Verkehrs für Besucher bzw. gewerbliche Nutzungen erfolgt über Stellplätze im Süden des Gebäudes. Die Grundstückszufahrt befindet sich im Südwesten des Geltungsbereiches. Über eine Tiefgarage kann der Parkverkehr aus der Wohnnutzung unterirdisch abgewickelt werden.

Die Erschließung des Grundstückes ist wie folgt geplant:

- Einfahrt in und Ausfahrt aus der Tiefgarage (für Bewohner) über die Münchener Straße. Die Tiefgaragenabfahrt ist dabei einspurig. Die Rampe (Tor) hat einen Abstand von mehr als 12 m zum Bürgersteig an der Münchener Straße.
  Damit ist gewährleistet, dass bei Ausfahrt eines Pkw aus der Tiefgarage auf dem Grundstück noch eine Stellfläche für einen einfahrenden Pkw besteht. Damit entsteht kein Rückstau auf die Münchener Straße.
- Für die oberirdischen Stellplätze (für Gewerbe- bzw. Ladenfläche) erfolgt eine Einfahrt über die Lindenstraße und eine Ausfahrt auf die Münchener Straße.
  Dies dient dem Erhalt eines beständigen Verkehrsflusses auf der Münchener Straße ohne Rückstau.
- Zur Münchener Straße liegt damit eine Einfahrt (zur Tiefgarage für Bewohner) sowie eine Ausfahrt (aus der Tiefgarage sowie für oberirdische Stellplätze) (= keine zwei nebeneinanderliegende Einfahrten auf das Grundstück).

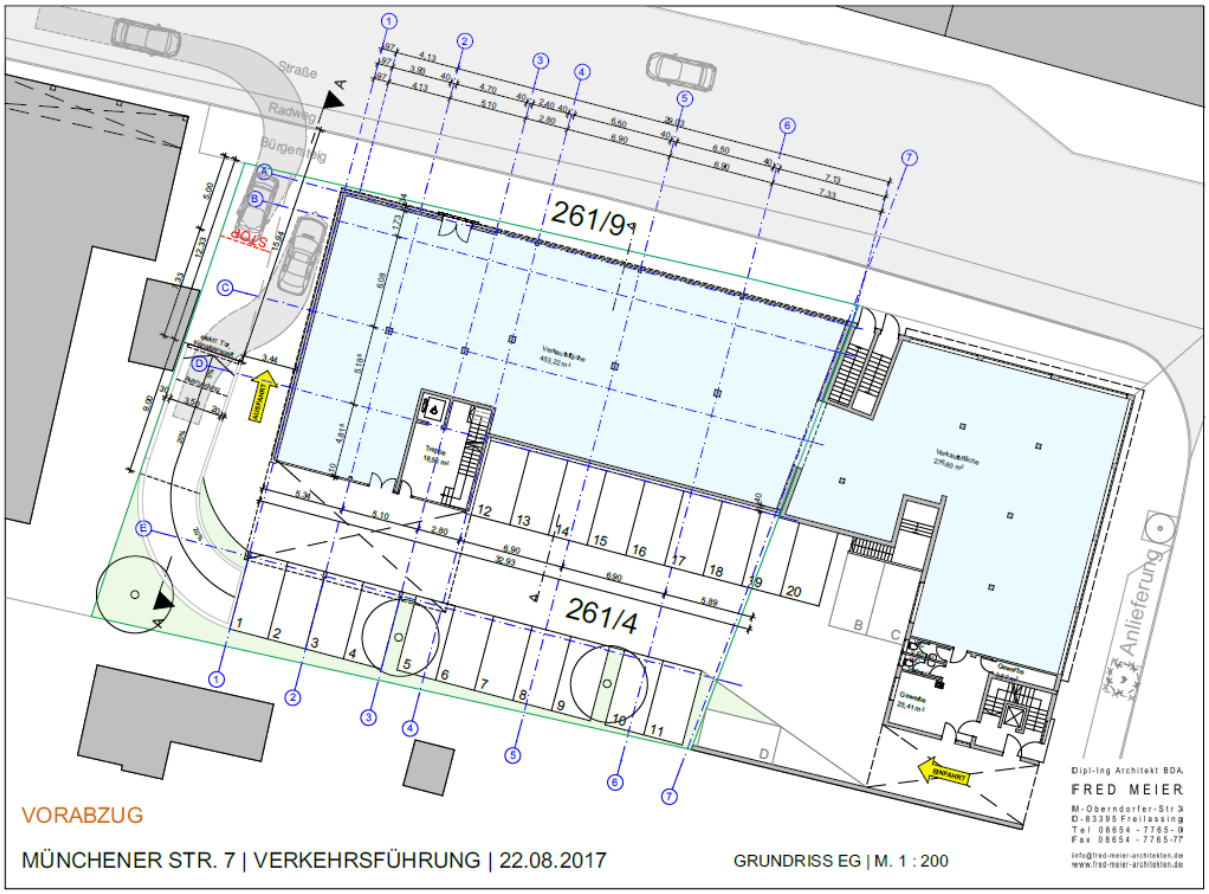

Abbildung 5: Verkehrsführung, Architekturbüro Meier, 22.08.2017

Diese Lösung ist das Ergebnis einer Vielzahl von Erschließungsvarianten, die im Rahmen der Projektentwicklung untersucht wurden. Die Varianten wurden durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München untersucht wurden. Die Stellungnahme zu den unterschiedlichen Erschließungsvarianten befindet sich in der Anlage.

Die Ausfahrtssituation auf die Münchener Straße ist teilweise nicht optimal:

- Für die Ein- und Ausfahrt muss der vorhandene Gehweg sowie der geplante Radweg gekreuzt werden. Dieses Problem haben im Prinzip alle Gebäude an der Münchener Straße. Eine Vermeidung ist nicht möglich, da das Grundstück keinen anderen Anschluss an eine öffentliche Straße besitzt. Dies wäre nur über privatrechtliche Regelungen möglich, auf der Bebauungsplan keinen Einfluss hat.
- Zu Spitzenstunden kann es zu Wartezeiten bei der Ausfahrt kommen.
- Bei der Ausfahrt auf die Münchener Straße besteht nach Westen eine gewisse Sichtbehinderung durch den Versatz nach Norden, den das Gebäude auf der Fl.Nr. 261 aufweist. Aufgrund des Baubestandes ist hier eine Verbesserung nicht möglich, ohne die Einfahrt auf dem Grundstück nach Osten zu verlegen. Dies ist jedoch aus anderen Gründen nicht möglich (s. unten). Die vorhandenen Sichtbeziehungen ermöglichen damit eine ausreichende Sicht auf Geh- und Radweg.
  Die Ausfahrt auf die Münchener Straße wird durch die Arkaden des Gebäudes im Westen verbessert. Die Sicht ist zusätzlich durch die tragenden Säulen möglich, sodass auch die Ausfahrt auf die Straße sicher möglich ist.
  Nach Osten ergibt sich ebenfalls eine gewisse Sichtbehinderung. Es bestünde die Möglichkeit einer abgeschrägten Fassade im Erdgeschoss. Aus Gründen des Ortsbildes wird diese Lösung als nicht optimal angesehen und daher nicht festgesetzt. Es bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, ob diese Abschrägung vorgeschrieben wird.
  Insgesamt wird, v. a. auch aufgrund des breiten Fuß- und Radweges sowie einer im innerstädtischen Bereich angepassten Fahrweise das Gefährdungsrisiko weitgehend minimiert, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich scheinen.
- Das Linksabbiegen von der Münchener Straße in die Einfahrt ist verkehrsrechtlich möglich (keine durchgezogene Linie).
- Vom Kreuzungsbereich hat die Einfahrt einen Abstand von ca. 60 m. Die Aufstellfläche der Linksabbiegespur der Münchener Straße hat eine Länge von ca. 40 m. Die Ein- und Ausfahrt liegt also außerhalb der Wartezone, sodass eine zusätzliche Gefährdungssituation ausgeschlossen werden kann.

Es lässt sich nicht mit Sicherheit feststellen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes ein erhöhtes Verkehrsaufkommen resultiert und wenn ja in welcher Höhe.
Bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine viergeschossige Bebauung auf dem Grundstück möglich (und damit mehr als die jetzige zweigeschossige Bebauung). Die Mischgebietsfestsetzung würde bereits jetzt eine gewerbliche Nutzung zulassen bzw. erforderlich machen.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Innenhof 8 Stellplätze sowie eine Tiefgaragenfläche außerhalb des Hauptbaukörpers vorgesehen. Die Tiefgarage dürfte sich zusätzlich noch auf das Baufenster erstrecken.
Die Bebauungsplanänderung lässt ebenfalls eine Tiefgarage zu, die über das Baufenster hinaus geht sowie Flächen für insgesamt 23 oberirdische Stellplätze. Damit ist eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens, im Vergleich zur jetzigen bauplanungsrechtlichen Grundlage möglich.

Das Tatsächliche Verkehrsaufkommen hängt aber stark von der tatsächlichen Nutzung ab (Verhältnis Wohnen – Gewerbe, Größe und Anzahl der geplanten Wohnungen, Art des geplanten Gewerbes usw.). Nachdem es sich mit vorliegender Änderung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt können abschließende Aussagen zum Verkehrsaufkommen nicht getroffen werden.

Die Verlegung des Ausfahrtsbereiches zur Entschärfung der Sichtprobleme ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Die Zufahrt auf die Jahnstraße ist nur über privatrechtliche Vereinbarungen zu erzielen und liegt damit außerhalb der baurechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplanes.
- Bei einer Verlegung an die östliche Grundstücksgrenze er Fl.Nr. 261/4 läge der Einfahrtsbereich zum einen näher am Kreuzungsbereich und zum andern im Bereich der Wartezone der Linksabbiegespur. Damit ergibt sich eine größere Gefahrensituation und ein Linksabbiegen von der Münchener Straße aus wäre verkehrsrechtlich nicht möglich.
  Darüber hinaus würde damit das städtebaulich gewünschte, geschlossene Straßenbild unterbrochen.
- Grundsätzlich denkbar wäre eine Verlegung der Zufahrt in die Mitte des Grundstücks Fl.Nr. 261/4 (noch westlich der Linksabbiegespur der Münchener Straße). Aus folgenden Gründen wird diese Lösung jedoch nicht in Betracht gezogen:
  - Eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks wäre nur möglich, wenn die Einfahrt dann innerhalb des Baukörpers (Durchfahrt im Erdgeschoss) liegen würde. Damit wären noch größere Einschränkungen der Sicht nach Westen und auch Osten verbunden.
  - Diese Lösung würde ebenfalls zu einer Unterbrechung der Gebäudefront der benachbarten Flurnummer 260 führen.

Unmittelbar neben der geplanten Grundstückszufahrt befindet sich die Zufahrt des Nachbargrundstückes Fl. Nr. 261. Damit ist an dieser Stelle bereits eine Unterbrechung der geschlossenen Bebauung an der Münchener Straße gegeben. Eine weitere Unterbrechung in einem Abstand von nur wenigen Metern ist städtebaulich nicht vertretbar. Daher setzt auch der rechtskräftige Bebauungsplan die Zufahrt an gleicher Stelle fest.

Eine weitere Verbesserung der Situation von Ein- und Ausfahrt ist aus den genannten Gründen nicht möglich. Durch die Trennung der Verkehre von Bewohnern und gewerblicher bzw. Ladennutzung in oberirdische und unterirdische Stellplätze sowie Trennung der Verkehrsströme hinsichtlich der Einfahrtssituation (Gewerbe/Laden über Lindenstraße), Tiefgarage über Münchener Straße liegt eine ausreichende Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit vor. Dies gilt insbesondere für die Lage des Geltungsbereiches im innerstädtischen Bereich.

Anlieferung

Die Anlieferung von gewerblichen Nutzungen muss über die Lindenstraße erfolgen. Die starke Frequentierung der Münchener Straße einschließlich des Fuß- und Radweges sollte nicht durch Anlieferungszonen beeinträchtigt werden.
Die Anlieferung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter zu definieren. Eine erste Vorabstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde durch das Architekturbüro Meier stellt entsprechende Lösungen in Aussicht.

Abwasser/ Kanalanschluss
Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Dabei ist ein Trennsystem vorgesehen. Anschlüsse sind durch die bestehende Bebauung bereits vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung
Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Vorgaben der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind einzuhalten. Eine Entwässerungsplanung ist mit dem Bauantrag beizubringen.
Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Teilen von Tiefgarageneinhausung und Dachflächen werden Abflussspitzen abgemildert und Niederschläge verzögert weitergegeben.

Trinkwasser/ Brauchwasser
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Stadt sicher gestellt. Anschlüsse sind durch die bestehende Bebauung bereits vorhanden.

Energieversorgung
Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers. Anschlüsse sind durch die bestehende Bebauung bereits vorhanden.

Kommunale Abfallwirtschaft
Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft der Stadt übernommen. Die Trennung der Wertstoffe ist durch die einzelnen Behälter vorgegeben. Die Wertstoffsammelbehälter sind an den Abholtagen im öffentlichen Straßenraum zu platzieren.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen
In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.
In unmittelbarer Nähe verläuft nördlich die Münchner Straße (St 2104), östlich die Lindenstraße, nordöstlich die Bräuhausstraße sowie außerhalb von Freilassing die Bundesstraße B 20. Im Süden verlaufen die Bahnstrecken München - Salzburg, Bad Reichenhall – Freilassing und Laufen - Freilassing.
Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ecke Münchener - Lindenstraße" der Stadt Freilassing" mit der Bezeichnung "LA18-007-G01-01.docx" vom 07.03.2018 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung
Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005
Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.
Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 49 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen
Ein Abrücken der Bebauung ist im innerstädtischen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, da sonst die geschlossene Straßenlinie aufgelöst wird.
Für die 4-5 stöckige Bebauung ausreichend hohe Schallschutzwände oder ähnliche aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus Gründen des Ortsbildes sowie des Wohnwertes der dahinter liegenden Wohnungen ebenfalls nicht möglich. Es werden daher Maßnahmen des baulichen Schallschutzes festgesetzt, um auf die Straßenimmissionen zu reagieren.
Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Emittenten zugewandten Fassaden überschritten.
Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.
Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.
Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 49 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Wohn, Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gesichert ist.
Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmpegelbereiche, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren
In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in

Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen
Die Erschließung ist über die Lindenstraße geplant. Im Plangebiet wird ein bestehendes Gebäude abgerissen sowie ein neues Wohn- und Geschäftshaus errichtet.
Somit tritt durch das Plangebiet und den daraus entstehenden planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen keine relevante Änderung zum derzeitigen Zustand auf. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Aus der Bebauungsplanung resultieren auch Emissionen aus dem Parkverkehr der Stellplätze südlich des Gebäudes sowie aus der Tiefgaragenzufahrt.
Direkt angrenzend an den Geltungsbereich ist das Pfarramt/Pfarrsaal und damit keine Wohnbebauung. Die nächst gelegene Wohnbebauung ist durch den Verkehrslärm der Münchener Straße bzw. Lindenstraße geprägt, sodass keine zusätzlichen, erheblichen Belastungen zu erwarten sind.

Die Tiefgaragenabfahrt wird teilweise eingehaust, sodass eine weitere Minimierung erreicht werden kann. Die Abfahrt ist überdies so angeordnet, dass kein Blendeffekt von Wohnbebauung durch ausfahrende Autos resultiert.

8. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundfläche
Die Art der baulichen Nutzung ist als **Urbanes Gebiet** gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet ermöglicht die Umsetzung der Planungsziele der Stadt Freilassing:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im innerstädtischen Bereich;
- Belebung der Innenstadt durch Ansiedlung von gewerblichen, sozialen oder kulturellen Nutzungen.

Das Urbane Gebiet hat insgesamt das gesetzgeberische Ziel eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur oder Erholung bei gleichzeitiger, stärkerer Verdichtung zu erreichen und entspricht damit den kommunalen Planungszielen.

In der Abgrenzung zum Mischgebiet lässt das Urbane Gebiet eine flexiblere Nutzungsmischung zu, die nicht gleichgewichtig sein muss. Damit kann ein größerer Wohnanteil im Sinne der städtischen Entwicklungsziele verwirklicht werden (s. dazu auch Abschnitt „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Freilassing“, Kap. 3.1). Der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss dient der genannten Belebung durch andere Nutzungen. Das Erreichen der städtebaulichen Ziele ist nicht durch die Festsetzung eines Mischgebietes möglich, da kein 50%iger Gewerbeanteil realisiert werden soll. Durch den Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss ist aber sichergestellt, dass eine Mindestdurchmischung gewährleistet ist. Insgesamt zulässig sind vier Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosse mit geringerer Grundfläche. Wenn näherungsweise von fünf Vollgeschossen ausgegangen wird entfallen auf das Erdgeschoss 20 % der Geschossfläche, das für gewerbliche oder sonstige Nutzungen vorzuhalten ist. Faktisch sind es sogar mehr als 20 %.
Gleichzeitig bietet das MU größere Spielräume beim Maß der baulichen Nutzung, sodass das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung besser umgesetzt werden kann.

Ausgeschlossen werden die gewerblichen Nutzungen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, die allesamt Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung erzeugen können. Zudem soll die gewerbliche Nutzfläche für höherwertige Nutzungen freigehalten werden.

Die Stadt Freilassing plant ihren Flächennutzungsplan neu aufzustellen. In diesem Zusammenhang wird auch über eine Ausdehnung des Urbanen Gebietes entlang der Münchener Straße nachgedacht, sodass die innerstädtischen Planungsziele, die bereits im ISEK formuliert wurden, großflächiger umgesetzt werden können. Diese Überlegung bleibt der Flächennutzungsplanaufstellung vorbehalten – ein konkreter städtebaulicher Handlungsbedarf z. B. aufgrund konkreter Baugesuche liegt derzeit nicht vor.
Auch der Masterplan Innenstadt der Stadt Freilassing unterstreicht das Ziel „Urbanes Gebiet" hinsichtlich Nutzungsmischung mit hohem Wohnanteil und städtebaulicher Dichte.

Die überbaubare Grundfläche ist durch das festgesetzte **Baufeld** definiert. Dabei wird im *Norden* eine Baulinie festgesetzt. Diese nimmt die bestehende Gebäudeflucht des Gebäudes Fl. Nr. 260 auf um eine einheitliche Fassadenfront zu erhalten. Die vorhandenen Auskragungen im 1. OG werden dabei beibehalten.
Die *südliche* Baugrenze nimmt ebenfalls die Flucht des östlichen Gebäudes im Erdgeschoss auf und verläuft dann parallel zur Baulinie im Norden.
Im Südwesten ist das Baufenster nach hinten verlängert, mit einer Durchfahrt im Erdgeschoss. Es wird dabei die südliche Gebäudeflucht des Baukörpers auf der Fl.Nr. 261 aufgegriffen. Die Breite dieser Verlängerung ist begrenzt. Die Verlängerung des Baufensters nach hinten ist im Westen des Baukörpers festgesetzt, sodass eine Raumbildung mit dem vorhandenen Gebäude Fl.Nr. 261 und trotzdem im Osten eine innenhofartige Situation ermöglicht wird. Dieser Innenhof öffnet sich zur Freifläche südlich des Geltungsbereiches.
Die Verlängerung des Baufensters nach hinten wird zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Dichte benötigt. Als Hinterhofbebauung ist diese nicht von der Münchener Straße aus einsehbar, der städtebauliche Eindruck bleibt unverändert. Die ermöglichte Gebäudekubatur stellt damit die Lösung dar im Konflikt aus innerstädtischer Verdichtung und städtebaulichem Dichteeindruck zwischen den beiden Eckgrundstücken Fl. Nr. 260 und 261.
Im *Osten* des Geltungsbereiches wird die vorhandene Bebauung auf der Grundstücksgrenze mit einer Baulinie festgesetzt.
Im *Westen* ist die Lage der Baugrenze durch die erforderlichen Einfahrtsbreiten definiert.

Dem Gebäude zugeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Müllsammelplätze und Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. So kann eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden. Eine dennoch hochwertige Außenraumgestaltung wird durch die Forderung eines Freiflächengestaltungsplans gesteuert.

Die **GRZ** ist mit 0,8 festgesetzt. Die Obergrenze der BauNVO wurde hierbei ausgenutzt bzw. überschritten um im innerstädtischen Bereich eine entsprechende Nachverdichtung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung wird dabei der sparende Umgang mit Boden geringer gewichtet, als die bestmögliche Ausnutzung der zentralen und damit städtebaulich hochwertigen Grundstücksfläche. Es besteht im Stadtgebiet ein hoher Bedarf an Wohn- und Geschäftsflächen, sodass die Ausnutzung bzw. Überschreitung der GRZ-Obergrenze erforderlich ist.
Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, „wenn durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden."
Die städtebauliche Erforderlichkeit ist durch die Bestandsbebauung gegeben, bei der z. B. für das Flurstück Fl.Nr. 260 bereits eine annähernd 100 %ige Versiegelung vorliegt. Eine sinnvolle

Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 261/4 bei gewünschter städtebaulicher Dichte ist nur mit einer Überschreitung möglich. Dies gilt auch weil der ruhende Verkehr entsprechend lösen ist.

Seitens des Gesetzgebers wurde mit der Innenentwicklungsnovelle 2013 der Spielraum für die Innenentwicklung und damit für die Überschreitung der Obergrenzen im Sinne der Nachverdichtung erweitert. Es sind nun keine „besonderen" städtebaulichen Gründe mehr erforderlich, sondern nur noch städtebauliche Gründe.

Im Bebauungsplan sind zur Kompensation Maßnahmen festgesetzt, die die Überschreitung der Obergrenzen ausgleichen:

- Versickerungsfähige Stellplätze fördern die Grundwasserneubildung.
- Im Geltungsbereich werden drei Planbäume festgesetzt. Dies erfordert auch ein Mindestmaß an Grünflächen. Die Zahl der Bäume im Geltungsbereich erhöht sich damit trotz der höheren baulichen Dichte. Damit werden zum einen Umweltauswirkungen vermieden als auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.
- 2/3 der Tiefgarageneinhausung sowie die nicht durch Terrassen oder technische Aufbauten genutzten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Damit werden Abflussspitzen bei Regenereignissen verringert und das Niederschlagswasser verzögert abgegeben. Gleichzeitig werden Aufheizungseffekte in der Innenstadt gemindert.
- Die Tiefgarage ist v. a. im Bereich der Pflanzungen mit einer mindestens 50 cm starken Erdüberdeckung zu versehen, die die Pflanzung von Bäumen ermöglicht.

Durch den Bebauungsplan wird maximal folgende GRZ ermöglicht (die zugrunde liegenden Berechnungsflächen können der Anlage entnommen werden):

Grundstück	**GRZ I** **(zzgl. etwaiger Terrassen/Balkone)**	**GRZ II**
261/4	0,49	0,96
260	0,71	0,99

Für das Grundstück Fl.Nr. 260 stellt die GRZ von 0,99 die Bestandsbebauung dar. Durch die Festsetzung einer möglichen Überschreitung der GRZ II um 24 % wird diese Bestandssituation ermöglicht.

Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) ist mit 2,6 festgesetzt. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO wird annähernd erreicht. Die Festsetzung orientiert sich dabei am Baubestand auf Fl. Nr. 260. Die städtebauliche Begründung entspricht der Begründung für die hohe GRZ-Festsetzung (bestmögliche Ausnutzung der städtebaulich hochwertigen Grundstücksfläche zur Schaffung von Wohn- und Geschäftsraum).

Die Kirche St. Rupert bildet als städtebaulicher Solitär den Auftakt für eine urbane Verdichtung, die sich im Quartier zwischen Münchener Straße und Gleiskörpern, verbunden über die beiden Allen der Lindenstraße und der Hauptstraße erstreckt. Dieser Bereich stellt das Kerngebiet des Stadtzentrums mit seinem Wohn- und Geschäftsbereich (auch mit Fußgängerzone) dar.

Die städtebauliche Verdichtung an der Münchener Straße ist Planungsziel der Stadt Freilassing. Bereits die Bestandsbebauung im Umfeld weist diese Verdichtung mit hohen GFZ-Kennzahlen entsprechend auf. Die GFZ-Zahlen der umliegenden Bebauung kann der Ermittlung des Architekturbüros Meier in der Anlage entnommen werden. Folgende Werte wurden dabei ermittelt:

- Fl.Nr. 261 GFZ = 1,8
- Fl.Nr. 261/10 GFZ = 2,0
- Fl.Nr. 261/2 GFZ = 1,7
- Fl.Nr. 318/4 GFZ = 1,6
- Fl.Nr. 318/14 GFZ = 3,8
- Fl.Nr. 318/13 GFZ = 3,2

Der Baubestand auf der Fl. Nr. 260 liegt sogar bereits bei der Festsetzung 2,6. Es gelten also neben dem kommunalen Planungsziel auch noch Gleichbehandlungsgrundsätze zu beachten, die die hohe GFZ zusätzlich erfordern.

Als zusätzliche, bodenschonende Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung darf zusätzlich noch ein Staffelgeschoss errichtet werden. Damit dieses nicht (oder nur sehr geringfügig) städtebaulich und raumbildend wirksam ist, ist das Abrücken von der Gebäudefront um mindestens 3,0 m erforderlich. Damit wird erreicht, dass das Staffelgeschoss von der Münchener Straße aus weitgehend unsichtbar ist. Mit der festgesetzten GFZ von 2,6 kann bei derzeitigem Baubestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 260 kein Staffelgeschoss errichtet werden.

Abbildung 6: Modellfoto, Vorentwurf Meier, Straßenansicht von Osten

Abbildung 7: Modellfoto, Vorentwurf Meier, Straßenansicht von Westen

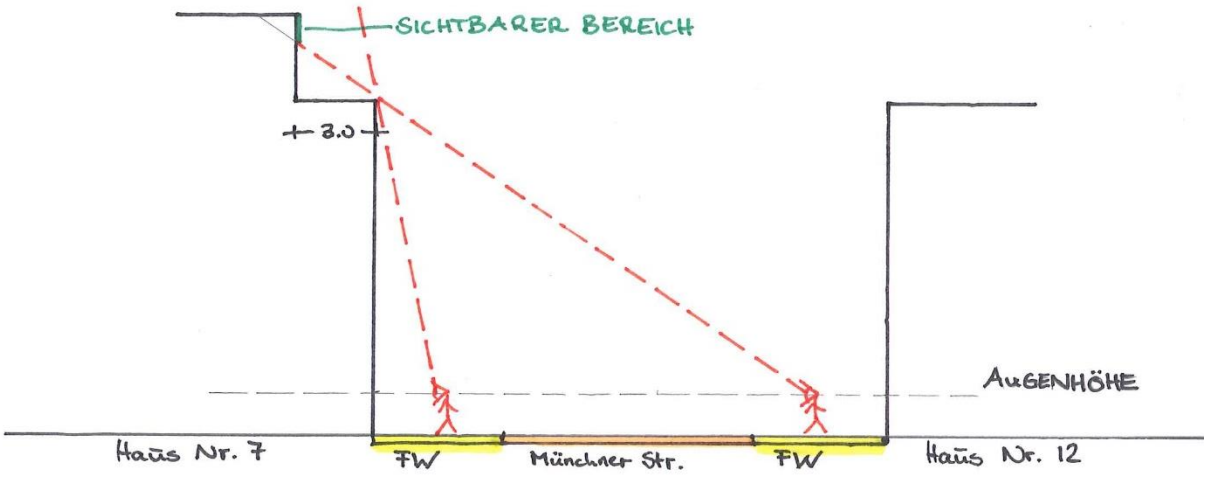

Abbildung 8: Schema Sichtbarkeit Staffelgeschoss (eigene Grafik)
Anmerkung: Nicht dargestellt ist der Quergiebel des Gebäudes Haus Nr. 12. Damit übersteigt das Haus Nr. 12 in der Gesamthöhe die Planung innerhalb des Geltungsbereiches einschließlich Staffelgeschoss.

Es sind V **Vollgeschosse** (das oberste ist als Staffelgeschoss auszuführen) sowie eine zwingende **Wandhöhe** von 12,8 m (bzw. 16,1 für das Staffelgeschoss) festgesetzt. Damit wird erreicht, dass der Baubestand des Flurstücks 260 höhengleich aufgenommen werden kann, um ein geschlossenes Fassadenbild zu erhalten. Der obere Bezugspunkt ist als Oberkante Attika festgesetzt, da diese die optische Wirkung prägt. Der untere Bezugspunkt ist mit der Gehsteighöhe im Bereich der Grundstücksgrenze definiert.
Damit das Staffelgeschoss nicht (oder nur sehr geringfügig) städtebaulich und raumbildend wirksam ist, ist das Abrücken von der Gebäudefront um mindestens 3,0 m erforderlich. Damit wird erreicht, dass das Staffelgeschoss von der Münchener Straße aus weitgehend unsichtbar ist.

Bauweise
Auf der Fl.Nr. 260 ist der Baubestand bereits ohne seitliche Grenzabstände errichtet. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Städtebauliche Gründe davon abzuweichen sind nicht erkennbar.
Auf der Fl.Nr. 261/4 erfordert die vorhandene Bebauung im Westen eine Abweichung, da der Baubestand auf Fl.Nr. 261 als offene Bauweise keine Bebauung auf der Grundstücksgrenze ermöglicht. Daher wird hier eine abweichende = halboffene Bauweise festgesetzt mit Grenzbebauung im Osten und seitlichem Grundstücksabstand im Westen.
Die Grundstücksgrenze zur Münchener Straße ist keine seitliche Grenze i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO.

Abstandsflächen
Ein Übersichtsplan mit der Lage der festgesetzten Abstandsflächen ist der Anlage zu entnehmen.

Die geschlossene Bauweise im **Osten** entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist für eine geschlossene Straßenraumbildung notwendig. Dementsprechend ist die Abstandsflächenregelung festgelegt. Vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen

sind keine Abstandsflächen erforderlich. Aus Gründen des Nachbarschutzes sind für Gebäudeteile, die nicht an der Grenze errichtet werden (Staffelgeschoss), die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung einzuhalten (1 H). Dies erfordert eine Anpassung (z. B. Abtreppen, Abrücken) eines möglichen Staffelgeschosses

Im **Norden** ergibt sich bis zur Straßenmitte der Münchener Straße eine erforderliche Abstandsfläche von 0,75 H, da der vorhandene Baubestand auf Fl.Nr. 260 aufgegriffen werden soll um den städtebaulich gewünschten, geschlossener Straßenraum zu erreichen.

Das Bestandsgebäude ist um einige Dezimeter von der Grundstücksgrenze abgerückt. Eine genaue Bewertung der Beeinträchtigungen der Bebauung im Norden findet daher nicht statt, da kein merklicher Unterschied zur Grenzbebauung gesehen wird, die ohne Abstandsflächen auskommen würde. Die Belichtung und Belüftung der Bebauung nördlich der Münchener Straße ist durch den Abstand zwischen den Baukörpern von ca. 20 m gewährleistet. Der Sozialabstand kann aufgrund der Trennung durch die viel befahrene Münchener Straße ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Eine Betrachtung der Sonnenstände zur Mittagszeit im Sommer, Frühling / Herbst und Winter (s. *Abbildung 9*) zeigt, dass eine Verschattung der Bebauung im Norden nur im Winter erfolgt. Betroffen sind ca. 5 m, d.h. das Erdgeschoss (gewerblich) sowie das 1. OG. Auch durch die Bestandsbebauung erfolgt hier bereits eine gewisse Verschattung sodass nicht von einer Beeinträchtigung der Bebauung im Norden gesprochen werden kann.

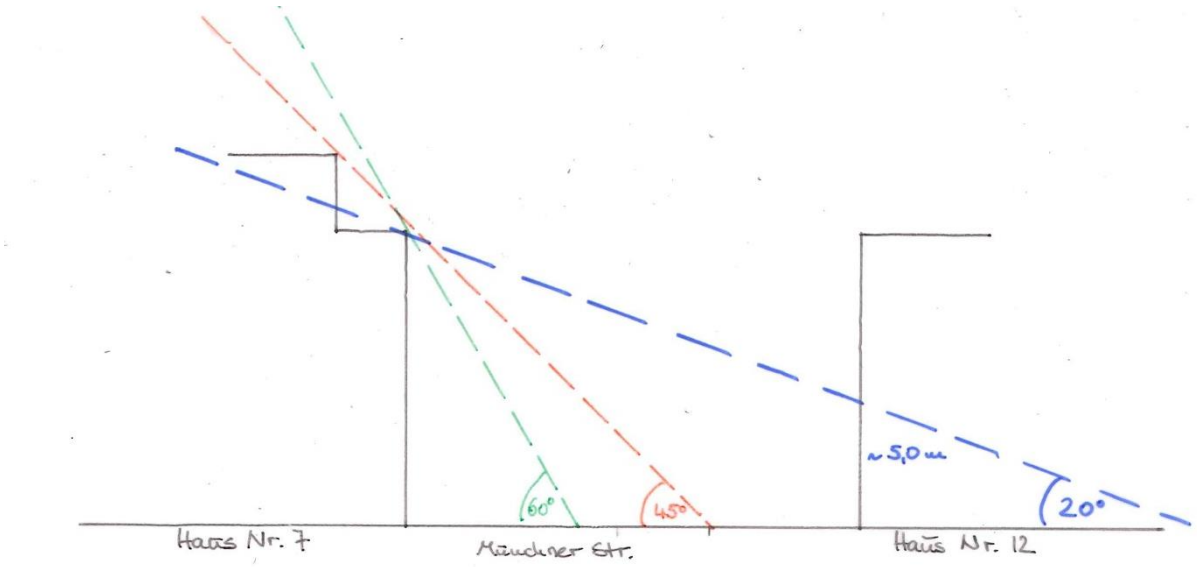

Abbildung 9: Sonnenstände im Sommer (60°), Frühjahr/Herbst (45 °), Winter (20 °)

Im **Süden** und **Westen** werden jeweils verkürzte Abstandsflächen mit 0,5 H festgesetzt. Städtebaulich begründet ist Verkürzung der Abstandsflächen durch:

- Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung;
- Keine Möglichkeit das Bauvorhaben auf andere Grundstücke auszudehnen;
- Bereits vorhandene Bebauung / Versiegelung innerhalb Geltungsbereich – damit ist der sparsame Umgang mit Boden nur von untergeordneter Bedeutung;
- Hoher Bedarf an zentralörtlichen Geschäfts- und Gewerbelagen, der durch die Planung so umfassend wie möglich abgedeckt werden soll;
- Sehr hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt, v. a. in zentralen Ortslagen. Durch die Planung soll das Grundstück zur Vergrößerung des Wohnungsangebotes maximal ausgenutzt werden.

Im Süden zur Fl.Nr. 261/4 ist die Verkürzung der Abstandsflächen beim festgesetzten Maß der

baulichen Nutzung (Baugrenze, Wandhöhe) im Wesentlichen nur für die Auskragung oberhalb des Erdgeschosses erforderlich. Die Einhaltung der Abstandsflächentiefe von 0,5 H erfordert einen geringfügigen Rücksprung in den Obergeschossen.

Um zu überprüfen, ob sich durch die Verkürzung der Abstandsflächen Beeinträchtigungen für die Nachbarbebauung ergeben, werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange Belüftung, Belichtung, Besonnung und Sozialabstand untersucht. Die nachfolgenden Punkte zeigen, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung aus der Verkürzung der Abstandsflächen resultieren. Für die Auskragung nach Süden kann als Indiz, dass keine Beeinträchtigung resultiert, herangezogen werden, dass eine Errichtung des Gebäudes auch ohne Abstandsflächenverkürzung bei Einhaltung des 16-m-Privillegs (gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO) möglich wäre.

Belüftung

WESTEN:

Der kürzeste Abstand zum Baukörper im Westen beträgt rund 11 m. Der geplante Baukörper befindet sich außerhalb der Hauptwindrichtung (West / Südwest) im Osten. Eine ausreichende Belüftung des Baukörpers im Westen ist damit gewährleistet.

SÜDEN:

Der Abstand des auskragenden Baukörpers bis zu den Nebengebäuden der Pfarrei St. Rupert beträgt ca. 8 m zur Pfarreigebäude selbst (Hauptgebäude) Luftlinie 15 m. Das Pfarramt ist allseitig von Grünflächen umgeben, zum Pfarrsaal werden die Abstandsflächen weitgehend eingehalten. Der geplante Baukörper befindet sich im Norden und damit abseits der Hauptwindrichtung (West / Südwest). Beeinträchtigungen der Belüftungssituation können daher ausgeschlossen werden.

Belichtung

WESTEN:

Der Abstand des geplanten Baukörpers zum Nachbargebäude beträgt ungefähr zwischen 11 m und 15 m. Die Hauptbelichtung erfolgt von Süden und Westen, der geplante Baukörper befindet sich im Osten (Morgensonne). Von einer Beeinträchtigung der Belichtungssituation wird daher nicht ausgegangen.

SÜDEN:

Der Abstand des auskragenden Baukörpers bis zu den Nebengebäuden der Pfarrei St. Rupert beträgt ca. 8 m zur Pfarreigebäude selbst (Hauptgebäude) Luftlinie 15 m. Das Pfarramt ist allseitig von Grünflächen umgeben, zum Pfarrsaal werden die Abstandsflächen weitgehend eingehalten. Der geplante Baukörper befindet sich zudem im Norden und hat damit nahezu keine Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse. Beeinträchtigungen der Belüftungssituation können daher ausgeschlossen werden.

Sozialabstand

WESTEN:

Im Erdgeschoss des Gebäudes Fl.Nr. 261 sind gewerbliche Nutzungen angeordnet (Elektro Kaiser, Böhmische Mehlspeisen). Im 1. OG ist eine Büro- und Praxisgemeinschaft angesiedelt mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen (s. Nutzungsübersicht in der Anlage). Diese Nutzungen haben keinen besonderen Schutzanspruch hinsichtlich des Sozialabstandes.

Im südlichen Gebäudeteil sind Wohnnutzungen vorhanden. Insgesamt befinden sich hier je Stockwerk 4 Fenster in Richtung Osten. Dieser Gebäudeteil hat einen Abstand von ca. 15 m zum geplanten Baukörper. Die Balkone sind in Richtung Süden orientiert.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Anordnung der Nutzungen wird nicht von einer Beeinträchtigung des Sozialabstandes ausgegangen.

Abbildung 10: Ostansicht Gebäude Fl.Nr. 261 (Foto: Architekturbüro Meier, 15.12.2016)

SÜDEN:
Im Pfarrsaal sowie im Pfarramt sind keine Nutzungen angeordnet, die einen besonderen Schutz gegenüber Einsicht (Sozialabstand) bedürfen. Zum Pfarrsaal beträgt der Abstand mehr als 25 m, zum Pfarramt (Hauptgebäude) mehr als 15 m. Das Pfarramt ist zudem noch durch das Nebengebäude auf der Fl.Nr. 261/6 abgeschirmt. Damit ist sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen des Sozialabstandes resultieren.

<u>Besonnung</u>
Die Besonnungsdauer sollte nach DIN 5034-1 mindestens 4 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche (21.03./21.09.) sowie mindestens 1 Stunde am kürzesten Tag (21.12.) betragen. Diese Werte werden als Anhaltspunkt für eine Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen herangezogen.

WESTEN:
Zur Untersuchung der Auswirkungen durch Verschattung wurde durch das Architekturbüro Meier eine Sonnenstudie erstellt (s. Anlage) in der die Verschattung des Nachbargebäudes im Westen am 21.03. sowie am 21.12. stündlich simuliert wird.

Hier lässt sich ablesen, dass am 21.03. in den frühen Morgenstunden (bis 9:00 Uhr) eine Verschattung des Gebäudes erfolgt. Bereits ab 10:00 Uhr wird nur noch das gewerblich genutzte Erdgeschoss verschattet. Ab 11:00 Uhr sind keine Auswirkungen mehr auf das Nachbargebäude mehr vorhanden. Eine Ausreichende Besonnung ist damit sichergestellt.

Am 21.12. sind die Auswirkungen durch Verschattung bereits ab 10:00 Uhr nur noch im

gewerblich genutzten nördlichen Gebäudetrakt vorhanden. Um 12:00 Uhr sind bereits keinerlei Verschattungen mehr zu verzeichnen. Die Besonnung kann nun uneingeschränkt erfolgen. Eine ausreichende Zahl an Sonnenstunden ist damit gegeben.

SÜDEN:
Der geplante Baukörper hat aufgrund der Lage (im Norden) keinerlei Auswirkungen auf die Besonnung der Bebauung auf Fl.Nr. 261/6.

Für die Tiefgarageneinhausung gelten die Vorschriften gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO. Der Abstandsflächennachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Sollte die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt mit einer Länge größer 9,0 m geplant werden (auch für Höhen unter 3,0 m) ist eine Abstandsflächenübernahme durch den westlichen Grundstücksnachbarn für diese Teile der Einhausung erforderlich.

Gestaltung der Gebäude

Gem. Art. 81 BayBO werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Gestaltungsvorschriften festgelegt um sicherzustellen, dass sich der Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügt. Diese regeln nur ein absolutes Mindestmaß um planerische Freiheiten zu ermöglichen.
Nicht als Terrassen oder für technische Anlagen genutzte Dachflächen sind extensiv zu begrünen um Abflussspitzen zu verringern und Aufheizungseffekte zu mindern.

Verkehrsflächen

Für Besucherverkehr werden oberirdische Stellflächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Diese sind versickerungsfähig auszuführen um die Grundwasserneubildung zu fördern.

Für die Feuerwehr besteht direkter Zugriff auf das Gebäude von der Münchener Straße aus. Rückwärtige Gebäude zu denen gem. Art 5 BayBO ein Zugang bzw. eine Zufahrt geschaffen werden müssen existieren nicht.
Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus auch keine Gebäudeteile ermöglicht, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Damit ist eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil nicht gegeben. Ein Zugang zu diesem ist vorhanden.
Die öffentlichen Verkehrsflächen an der Münchener Straße sind ausreichend befestigt, Fahrzeuge dürfen dort nicht abgestellt werden. Auch sonstige Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume sind nicht vorhanden. Damit ist eine ausreichende Eignung gegeben. Die Feuerwehraufstellflächen liegen im öffentlichen Straßenraum.

Die Tiefgaragenabfahrt ist einzuhausen aus Gründen des Immissionsschutzes. Mindestens 2/3 dieser Einhausung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen um Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu reduzieren.

Grünordnung

Pflanzungen sind im südlichen Geltungsbereich zum Nachbargrundstück festgesetzt. So wird zwischen der baulichen Dichte an der Münchener Straße und der lockeren Bebauung mit hohem Grünflächenanteil im Bereich des Pfarramtes / Pfarrsaal vermittelt. Gleichzeitig dienen

die Pflanzungen von Bäumen dem Ausgleich für die Mögliche Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,8.
Gepflanzt werden dürfen nur heimische und standortgerechte Gehölze. Ziel der Regelung ist für einheimische Fauna (v. a. Vögel, Insekten) ein Lebensraum- und Nahrungsangebot zu erhalten.
Nach Pflanzung soll eine entsprechende Pflege durch geeignete Firmen gewährleistet werden, sodass die im Grünordnungsplan bzw. Freiflächenplan enthaltenen Ziele der Grünordnung auch langfristig umgesetzt werden.
Ein Freiflächengestaltungsplan wird für das Mehrparteienhaus empfohlen um Pflanzqualitäten, Artenlisten, Belägen und ggf. Kinderspielflächen weiter zu definieren. Auch das Entwässerungskonzept ist mit der Freiflächengestaltung abzustimmen.

Immissionsschutz
s. Kapitel 7

Übersee, den 30.03.2018

Bernhard Hohmann
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

Freilassing, den .....

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

ANLAGEN

- Verkehrliche Stellungnahme zur möglichen Erschließung, Büro Stadt-Land-Verkehr, 22.08.2017
- Schalltechnische Untersuchung, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, v. 14.03.2018
- Nutzungen Münchener Str. 6, Architekturbüro Fred Meier v. 15.12.2016
- Sonnenstudien, Architekturbüro Fred Meier v. 15.12.2016
- Lageplan mit GFZ, Architekturbüro Fred Meier v. 28.11.2016
- Flächen GRZ, Planungsbüro Hohmann Steinert v. 27.09.2017
- Abstandsflächen, Planungsbüro Hohmann Steinert v. 27.09.2017