Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

XY. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gesundheitscampus/ Gesundheitskompetenzzentrum“ mit integriertem Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG 27.05.2025

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Veronika Kreiseder, Raumplanerin

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

Stadt Freilassing
XY. Flächennutzungsplanänderung
„Gesundheitscampus/ Gesundheitskompetenzzentrum“
mit integriertem Landschaftsplan
BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren 2
2 Beschreibung des Plangebietes 2
2.1 Lage und Geltungsbereich 2
2.2 Naturräumliche Grundlagen 4
3 Vorgaben der Raumordnung 6
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 6
4 Ziele und Zweck der Planung 9
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 10
6 Vorabschätzung zur Eingriffsregelung 10
7 Umweltbericht 10

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Die Stadt Freilassing beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gesundheitszentrum einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur zu schaffen.
Hauptziel dabei ist die haus- und fachärztliche Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung. Um die zukunftsfähige medizinische Versorgung zu etablieren, soll in Verbindung mit bereits bestehenden Einrichtungen und Strukturen ein kooperatives Gesamtkonzept entwickelt und bauleitplanerisch gefasst werden.
Als Grundlage des Konzepts betrachtet die Stadt die Errichtung eines Gesundheitscampus. Der Gesundheitscampus soll Leitungsangebote der ambulanten Haus- und Fachärzteversorgung, therapeutische Leistungen und Angebote medizinisch-assoziierter Dienstleister sowie zugehörige Wohnnutzung (z. B. für Personen mit besonderem Betreuungsbedarf) umfassen und unter einem Dach vereinen.
Ergänzend zu den medizinischen Nutzungen ist eine Wohnnutzung vorgesehen, die je nach Ausgestaltung in der verbindlichen Bauleitplanung Mitarbeitern, Personen mit besonderen Anforderungen an die Wohnsituation oder auch der allgemeinen Bevölkerung zugutekommen können.

Der Planungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ bzw. ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Hauptortes im Bereich der Kreisklinik und wird südlich von der Matulusstraße und westlich von der Vinzentiusstraße bzw. dem Rotkreuzheim begrenzt. Im Norden und Nordwesten schließen Grünlandflächen, östlich, südlich und südwestlich Wohnbebauung an. Westlich des Plangebiets liegt eine dreireihige sich in Ost-West-Richtung erstreckende Kleingartensiedlung.

Der Geltungsbereich umfasst das Areal der Klinik (Fl.Nr. 519) samt ehem. Schwesternwohnheim und ehem. Ärztehaus/Arztpraxis (Fl.Nr.519/6) sowie 4 an dieses Areal angrenzende, unbebaute Flurstücke mit den Nummern 509, 540, 519/5 und 518. Bei den beiden erstgenannten handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und bei den beiden letztgenannten um größtenteils mit altem Baumbestand bestockte Freiflächen.

Die topographischen Verhältnisse betreffend handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche.

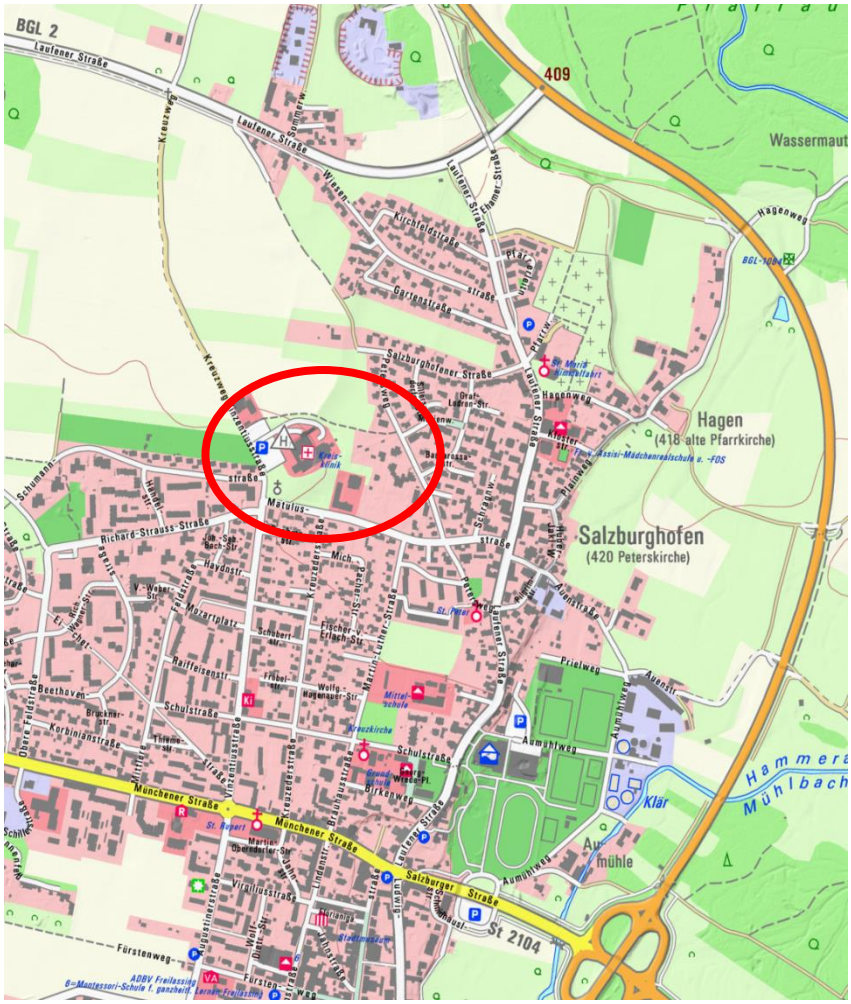

Abb. 1: Lage des Plangebiets (roter Kreis) in Freilassing, Quelle: BayernAtlas, abgefragt im Januar 2025

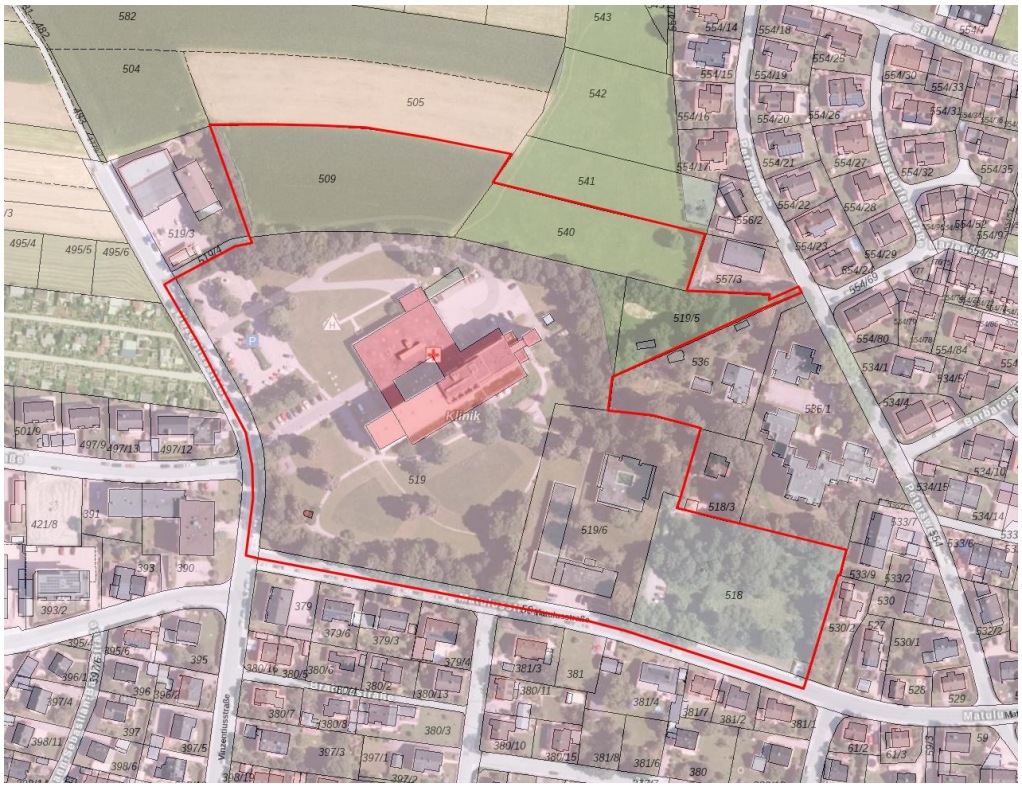

Abb. 2: Geltungsbereich (rote Umrandung) auf Luftbild mit Flurkarte; Quelle: BayernAtlas (Luftbildbefliegung vom 24.08.2024), abgerufen im Januar 2025

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Die naturräumlichen Grundlagen sind ein wichtiger Belang für die Planung. Aufgrund der ausführlichen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht wird nachfolgend nur auf die wichtigsten Eckpunkte eingegangen.

Boden und Fläche

- Geltungsbereich zum Teil bebaut und versiegelt (Klinik, ehem. Schwesternheim und Ärztehaus, Parkplatzflächen, Zufahrten und Wegenetz);
- im nördlichen Bereich des Plangebiets Acker- und Grünlandnutzung;
- Freiflächen im Bereich der Bebauung haben größtenteils parkähnlichen Charakter bzw. sind zum Teil verwildert (im Bereich des ehem. Schwesternheims / Ärztehauses);
- flächige Gehölzstrukturen vor allem im östlichen Bereich des Plangebiets;
- Boden hoher Schutzwürdigkeit;
- in Teilbereichen hohe Erosionsgefahr durch Wasser;
- keine besonderen oder seltenen Bodenarten

Wasser

- keine Fließ- oder Stillgewässer betroffen;
- Grundwasserflurabstand 10,0-15,0 m unter Geländeoberkante (gemessen im Bereich des ehem. Ärztehauses);
- keine Wasserschutzgebiete betroffen;
- keine Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahrenflächen betroffen;
- keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung betroffen;
- keine Vorranggebiete für Hochwasserschutz betroffen;
- keine wassersensiblen Bereiche betroffen
- Oberflächenabfluss und Sturzfluten: Geltungsbereich zum Teil von potentiellen Aufstaubereichen betroffen; den südöstlichen Teilbereich des Plangebiets queren bei Starkregen zwei potentielle Fließwege mit starkem Abfluss

Luft und Klima

- das Plangebiet hat aufgrund seiner Grünlandflächen und Gehölze große Bedeutung für das Stadtklima von Freilassing;
- der zusammenhängende, dichte Baumbestand trägt wesentlich zum Klimaausgleich bei;
- Zugehörigkeit des Plangebiets zu regionalem Kaltluftströmungssystem

Arten und Lebensräume

- keine Schutzgebiete des Naturschutzes und keine amtlich kartierten Biotope betroffen;
- nördlicher Teilbereich Acker- und Grünlandflächen;
- westlicher Teilbereich parkähnliche Landschaft mit mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland und Baumgruppen junger und mittlerer Ausprägung
- östlicher Teilbereich ist von einem vielfältigen, kleinräumigen Mosaik unterschiedlicher Biotoptypen geprägt; hier befinden sich etliche Biotope mit Biotopcharakter, also schützenswerte Lebensräume;
- für den östlichen Teilbereich liegt eine saP (*Mühlbacher und Hilse, 16.06.2021*) mit folgenden Ergebnissen vor:
    - zahlreiche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse,
    - Annahme Wochenstube für Mops- und Zwergfledermaus,
    - mögliches Vorhandensein von Winterquartieren für z.B. die Rauhautfledermaus,
    - Jagd- und Nahrungshabitat für zahlreiche Fledermausarten,
    - potentiell geeignete Lebensraumstrukturen für Haselmäuse,
    - Vorkommen von Zauneidechse und Blindschleiche,
    - Identifikation einer Rotbuche als Brutbaum des Eremiten,

- Vorkommen mehrerer planungsrelevanter Vogelarten (Arten der Roten Liste, Charakterarten von Altbaumbeständen)

Mensch

- Keine Gefahren durch Hochwasser, Lawinen, Georisiken oder Seveso-Betriebe feststellbar;
- Geltungsbereich vom Fluglärm betroffen;
- Planung trägt zur Verbesserung der Daseinsvorsorge bei

Landschaft und Ortsbild

- Lage am Stadtrand im Anschluss an
  - landwirtschaftliche Nutzflächen
  - Kleingartensiedlung
  - Bebauung
- Ortsbildprägend ist die Klinik, der die Klinik umgebende Park und der Baumbestand vor allem im östlichen Teilbereich des Plangebiets

Kultur- und Sachgüter

- der Geltungsbereich ist von zwei Denkmälern betroffen, nämlich:
  - Bodendenkmal „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (D-1-8143-0099) im Bereich des Parkplatzes,
  - Baudenkmal „Hafnerkapelle“ (D-1-72-118-4) im südwestlichen Randbereich
- Baudenkmal „Heilingbrunner-Villa“ (D-1-72-118-2) liegt westlich an den Geltungsbereich angrenzend

3 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Freilassing ist im LEP 2023 mit der Stadt Bad Reichenhall als Oberzentrum eingestuft, umgeben vom Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing.

Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.
Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (2.1.8 G)

In Doppel- oder Mehrfachorten soll eine bestehende oder künftige interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden.
Die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen.
Zwischen den Teilorten eines Doppel- oder Mehrfachortes soll auf eine leistungsfähige Verbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr hingewirkt werden. (2.1.11 G)

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 G)

<u>Folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2023 sind einschlägig:</u>

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1 Z)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Z)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] (3.3 Z)
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilbereichen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 Z)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist

auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (8.1 Z)

- In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten. (8.2 Z)

  In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden. (8.2 G)

Regionalplan Südostoberbayern

Der Regionalplan (Stand 2020) konkretisiert die Inhalte des LEP. Hier ist Freilassing gemeinsam mit Bad Reichenhall ebenfalls als Oberzentrum eingestuft. Freilassing bildet mit den Gemeinden Ainring, Piding, Bayerisch Gmain und der Stadt Bad Reichenhall einen Verdichtungsraum.

Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. […] (A II 3.2 G)

In den Verdichtungsräumen Rosenheim und Bad Reichenhall – Freilassing sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichend Freiflächen erhalten bleiben. (A II 3.4 G)

Die Oberzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs gestärkt werden. (A III 1.4 G)

Die Doppel- und Mehrfachzentren der Region sollen sich jeweils untereinander zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung ihrer Versorgungsaufgaben und zur Steuerung des Einzelhandels abstimmen. Raumbedeutsame Planungen sollen aufeinander abgestimmt werden. […] (A III 2 G)

<u>Folgende Grundsätze und Ziele des RP18 sind einschlägig:</u>

- Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein. (A I 2.5 G)
- Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. […] (B I 2.1 Z)
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. […] (B II 3.1 Z)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. […] (B II 3.2 Z)
- Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. […] (B VIII 2 Z)
- Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe soll erhalten, bedarfsgerecht angepasst und in

Teilen weiter ausgebaut werden. Die stationären Einrichtungen sollen möglichst in zentralen Orten mit mindestens unterzentraler Einstufung vorgesehen werden, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Eine flächendeckende ambulante Versorgung in der Altenhilfe soll gewährleistet sein. (B VIII 4 G)

- Um die Bevölkerung in der gesamten Region bedarfsgerecht versorgen zu können, soll das vorhandene und funktional abgestufte Netz leistungsfähiger Krankenhäuser erhalten und so ausgebaut werden, dass in der Region jede erforderliche Krankenhausleistung einschließlich der Versorgungsstufe III. angeboten werden kann. Dabei soll die stationäre Psychiatrie möglichst dezentral bedarfsgerecht ausgebaut werden. Auf die bedarfsgerechte und räumlich gleichwertige ambulante Versorgung mit Ärzten soll hingewirkt werden. Standorte sollen die zentralen Orte sein. […] (B VIII 5 G)

Das Plangebiet

- befindet sich in einem Oberzentrum/Verdichtungsraum und innerhalb des Siedlungsgefüges;
- wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik und Gesundheitszentrum“ (zulässige Nutzungen: Klinik, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Fachärztezentrum / Facharztpraxen einschließlich Räumen für medizinische Eingriffe und Operationen, Einrichtungen der Physiotherapie und medizinischen Rehabilitation, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, wie Apotheke, Sanitätshaus oder Labor, Einrichtungen für Patienten und Senioren der Kurz- und Übergangspflege, Tagespflege und des betreuten Wohnens, Personalwohnungen für Beschäftigte im Sondergebiet bzw. im medizinischen Bereich) genutzt;
- ist und bleibt durchgrünt und erhält im Norden eine Ortsrandeingrünung.

4 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Hauptziel der Bauleitplanung ist die haus- und fachärztliche Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung. Um die zukunftsfähige medizinische Versorgung zu etablieren, soll in Verbindung mit bereits bestehenden Einrichtungen und Strukturen ein kooperatives Gesamtkonzept entwickelt und bauleitplanerisch gefasst werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich der Planung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ bzw. ohne Zweckbestimmung dar.

Gemeinbedarfsflächen können für nahezu sämtliche Arten von Einrichtungen festgesetzt werden, die der Allgemeinheit zugutekommen. Auf die Rechtsform des jeweiligen Trägers kommt es dabei nicht an. Gemäß Bundesverwaltungsgerichtsurteil (Urteil v. 12.12.1996 – 4C17.95) ist der Begriff auf Anlagen mit Gemeinbedarfscharakter beschränkt. Auf Arztpraxen und ähnliche Betriebe des Gesundheitswesens (Arztpraxen, Ärztehäuser, Gesundheitscenter o.ä.) trifft das nicht zu, weil für die Gemeinbedarfseinrichtungen kennzeichnend ist, dass eine öffentliche Aufgabe nahezu ohne privates Gewinnstreben erfüllt wird.

Damit scheidet eine Gemeinbedarfsfläche für ein Gesundheits- / Ärztehaus aus, es ist im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet festzusetzen.

Dem folgend, wären die planerischen Zielsetzungen von Gemeinbedarf (jetziger FNP) und Sondergebiet (geplanter Bebauungsplan) im gegenständlichen Fall nicht kongruent, d.h. tendenziell, dass die Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot wohl nicht gegeben ist.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Gemeinbedarfsfläche daher durch die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Klinik und Gesundheitscampus“ überplant. Das Sondergebiet umfasst den Baubestand der Klinik samt ehem. Schwesternwohnheim und ehem. Ärztehaus/Arztpraxis sowie unbebaute Flächen im Norden (landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen) und Südosten (größtenteils mit altem Baumbestand bestockte Freiflächen).

Im Bebauungsplan werden die, im Sondergebiet zulässigen Nutzungen konkretisiert und teilweise verortet.

Weiteres Planungsziel ist die Ergänzung der gesundheitsbezogenen Nutzungen durch eine Wohnnutzung, die je nach Ausgestaltung in der verbindlichen Bauleitplanung Mitarbeitern, Personen mit besonderen Anforderungen an die Wohnsituation (z. B. betreutes Wohnen o.ä.) oder auch der allgemeinen Bevölkerung zugutekommen können. Diese ergänzenden Flächen werden als allgemeines Wohngebiet in gegenständlicher FNP-Änderung dargestellt um eine Verortung im Gesamtgebiet sicherzustellen.

Jedoch ist auch innerhalb des Sondergebietes eine entsprechende Wohnnutzung mit „Bezug“ zur Zweckbestimmung des Sondergebietes möglich. Dies kann Personalwohnen umfassen oder auch „gesundheitsbezogenes Wohnen“, also z. B. betreutes Wohnen oder Pflegewohnen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, da eine genaue Verortung derzeit noch nicht möglich ist. Allgemeines, nicht in Bezug zur Zweckbestimmung stehendes Wohnen wird jedoch nicht ermöglicht.

Eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: "Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes und Erhalt der Biodiversität" rundet die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung mit Landschaftsplan ab. Diese Fläche soll keiner Bebauung zugeführt werden, sondern als ausgleichende Grünfläche gesichert werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird zudem eine Eingrünung nach Norden sowie der Erhalt des Baumbestands im Geltungsbereich sichergestellt.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ bzw. ohne Zweckbestimmung in Anspruch genommen. Die Ausweisung als Sondergebiet „Klinik und Gesundheitscampus“ entspricht der derzeitigen Kliniknutzung und ermöglicht aber auch die (geplante) Errichtung von Anlagen ohne Gemeinbedarfscharakter. Mit der Darstellung des allgemeinen Wohngebietes ist die Etablierung einer ergänzenden Wohnnutzung möglich.

Durch die geplante Bebauung gehen Grünland- und Freiflächen verloren; der hochwertige, alte Baumbestand und größere Gehölzformationen (= „grüne Lunge der Stadt“) bleiben erhalten.

Die Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit können dem Umweltbericht entnommen werden. Zusammengefasst entstehen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine erheblichen Auswirkungen.

Städtebaulich stellt die Entwicklung des Campus eine bedeutende Chance dar, die Gesundheitsversorgung der Stadt zu sichern und zukunftsfähig weiter zu entwickeln einschließlich einer arrondierenden Wohnnutzung.

Im Vorfeld der Konkretisierung der Planungsüberlegungen wurde eine Standortanalyse durch die Stadt Freilassing in Auftrag gegeben. Teil dessen war auch eine genaue Analyse der Haus- und Fachärzteversorgungssituation. Aufgrund dessen wurden Prämissen für mögliche Standorte sowie Bewertungskriterien definiert.
Die Standortanalyse ergab abschließend, dass sich der gegenständliche Standort bei Mitnutzung der bestehenden Krankenhausfläche aufgrund von Synergien zu den Bestandsangeboten der KBO und den Schnittstellen zu den ambulanten Angeboten im Fachärztezentrum sowie dem erstrebenswerten Erhalt des Gesundheitsstandorts an sich am besten eignet.

6 VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

Die Festlegung der Eingriffsschwere ist u. a. auch von der festgesetzten GRZ abhängig und kann daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich nur abgeschätzt werden. Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. im Umweltbericht.

Der Ausgleich erfolgt über Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Freilassing.

7 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

Aufgrund des Parallelverfahrens von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan wird der Umweltbericht i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB gemeinsam für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erstellt, da zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die eine getrennte Umweltprüfung erforderlich machen, nicht erkennbar sind.

Planfertiger

Übersee, den

Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Freilassing, den

Markus Hiebl
1. Bürgermeister