

STADT FREILASSING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

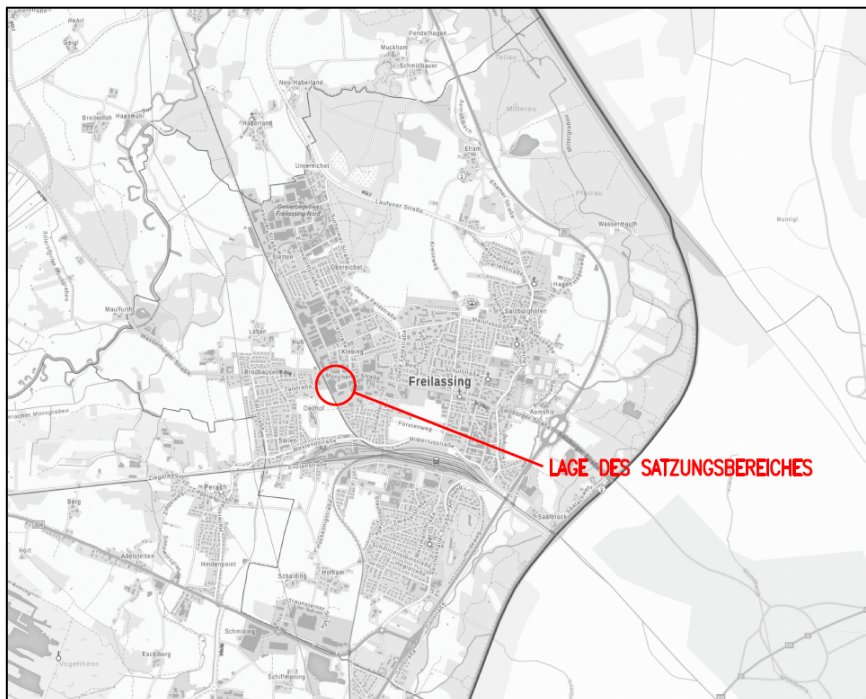
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

2. ÄNDERUNG "SÄGEWERKSTRASSE VORHABEN LIDL"

nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)



SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

23.05.2025

Der Begründung liegt die Bebauungsplanänderung, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 23.05.2025 zugrunde.

Der Stadtrat hat am 14.11.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes 2. Änderung „Sägewerkstraße Vorhaben Lidl“ beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe und Planungserfordernis

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co KG beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen „Möbelhauses“ in der Sägewerkstraße die Errichtung einer zusätzlichen Filiale in Freilassing. Außer dem Lebensmittelmarkt sollen noch ein Drogeriemarkt im geplanten Gebäude untergebracht werden. Das seit längerem leerstehende Gebäude auf Parzelle 1 (Fl.-Nr. 1499/7, Gemarkung Freilassing) soll abgebrochen und durch einen Neubau im Westen des Grundstückes ersetzt werden.

Durch das Vorhaben soll eine innerörtliche, brachliegende, stark versiegelte Fläche wieder nutzbar gemacht werden und dadurch die Inanspruchnahme neuer Flächen vermieden werden. Zudem soll dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Ferner wird dadurch die Nahversorgung im Gebiet weiter verbessert.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sägewerkstraße Vorhaben Lidl“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan/Grünordnungsplan sowie eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. So sollen die Interessen der Stadt Freilassing gewahrt und eine zukunftsfähige, städtebaulich geordnete Entwicklung sowie zeitnahe Umsetzung sichergestellt werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die zulässige Nutzung sowie die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist geregelt.

2. Verfahren

Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche ermöglicht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
- Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich wird deutlich unter 2 ha liegen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung.

Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a** durchgeführt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in innerörtlicher Lage von Freilassing unmittelbar südlich der Münchener Straße und umfasst die Parzelle 1 (Fl.-Nr. 1499/7, Gemarkung Freilassing) des bestehenden Bebauungsplanes

„Sägewerkstraße“ mit einer Fläche von ca. 8.505 m². Die Bauparzelle war bisher als Sondergebiet zur Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 9200 m² festgesetzt. Diese Nutzung wurde bereits vor vielen Jahren aufgegeben.

An den Änderungsbereich angrenzend befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet und im Süden ein Industriegebiet.

Auf dem Grundstück sind derzeit noch das Gebäude des ehemaligen „Möbelhauses“ sowie Zufahrt, Rangier- und Ladeflächen vorhanden, welche jedoch zurückgebaut bzw. abgebrochen werden sollen. Derzeit ist das Grundstück fast zur Gänze durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen versiegelt.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich gemäß Biotopkartierung (Flachland) das Biotop Nr. 8143-0250, welches sich auf den Fl.-Nrn. 260/7 und 1764/21 Gemarkung Freilassing erstreckt und im Nordwesten in den Geltungsbereich hereinragt. Allerdings ist die tatsächliche Ausdehnung des Biotops hier deutlich geringer als in der Biotopkartierung dargestellt.

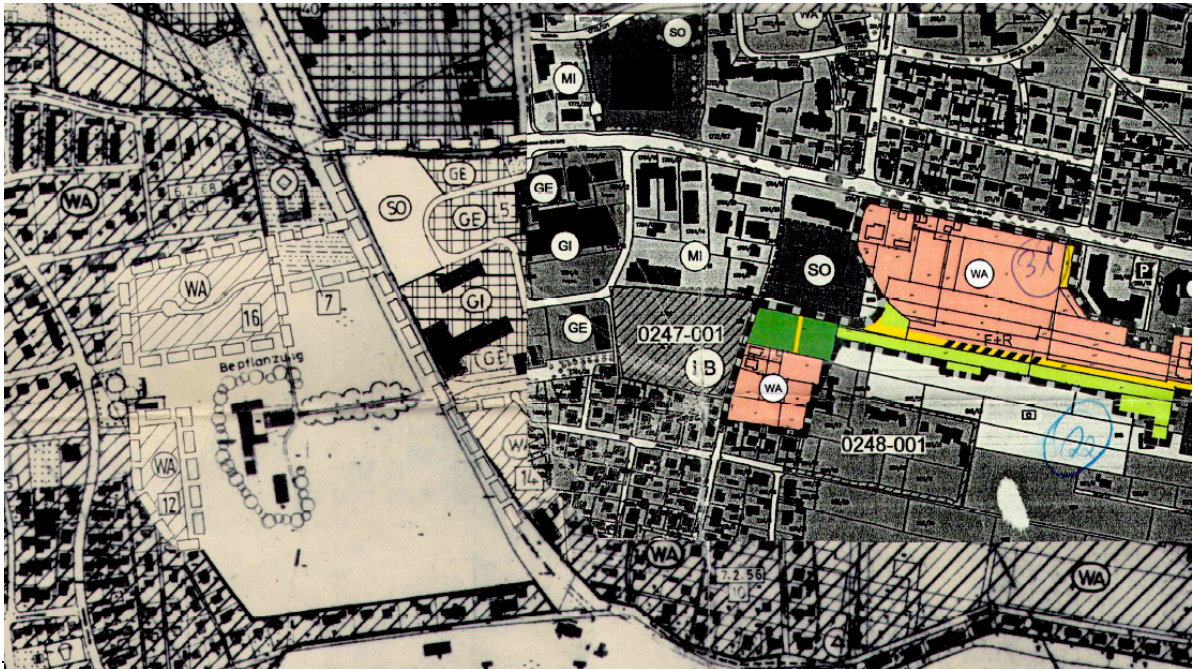
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die Bahnlinie „Freilassing - Mühldorf“. Derzeit ist in diesem Bereich der neue Haltepunkt „Freilassing-Nord“ in Planung. Auf Grundlage erster detaillierterer Planungen wurden in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG im nördlichen und südlichen Bereich Flächen festgelegt, die voraussichtlich künftig an die Deutsche Bahn AG veräußert werden sollen. Diese Flächen umfassen entlang der Bahnlinie ca. 109 m² im südlichen Bereich sowie ca. 39 m² im Norden. In diesen Bereichen wurde ein Vorschlag für die künftige Grundstücksgrenze in die Planzeichnung aufgenommen. Aufgrund dieser Planungen ist zudem im nördlichen Bereich des Grundstücks auf einer Fläche von ca. 145 m² ein Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Freilassing vorzusehen.

Im derzeit noch auf dem Grundstück bestehenden Gebäude befindet sich eine Trafostation der Bayernwerke Netz GmbH, die nach dem Abbruch des Gebäudes an einen neuen oberirdischen Standort verlegt werden soll. Eine konkrete Planung hierfür liegt noch nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass hierfür eine Fläche von ca. 20 m² erforderlich sein wird. Die genaue Positionierung wird in Abstimmung mit der Bayernwerke Netz GmbH zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Das Gelände ist weitgehend eben. Derzeit befindet sich im Westen des bestehenden Gebäudes eine Rampe zur Anlieferung ins Untergeschoss, die im Zuge des Bauvorhabens aufgefüllt werden soll.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet war im Flächennutzungsplan ursprünglich als Industriegebiet (GI) abgebildet und wurde mit der 5. Änderung im Jahr 1996 als ein Sondergebiet - Möbelhaus dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen und die Fläche als ein Sondergebiet – Einzelhandel auszuweisen.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan

5. Übergeordnete Planung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2023) ist die Stadt Freilassing als „zentraler Ort“ und „Oberzentrum“ im Regierungsbezirk Oberbayern eingestuft und soll daher eine überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. Ferner liegt Freilassing im Verdichtungsraum im Grenzgebiet zu Österreich bzw. zur Stadt Salzburg. Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2023, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) soll der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden. (A II 3.2)

Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B.II.1). Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden (B.II.3.2)

Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen (B II.5)

Freilassing gehört seit 2010 zum Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

6. Sonstige örtliche Planungsgrundlagen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2012 beschreibt die Situation in Freilassing mit einer „fehlenden Verfügbarkeit von Gewerbeflächen“ (S. 97) und setzt

unter anderen als Ziel eine „Stärkung der zentralörtlichen Handels-/Nahversorgungsfunktion der Stadt Freilassing“ (S. 102). Demnach ist die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Freilassing sowie die räumliche Anordnung der Versorgungsstandorte nicht nur im örtlichen sondern auch im überörtlichen Kontext zu beachten.

Die Sozialraumanalyse für die Stadt Freilassing von 2021 beschreibt die besondere regionale Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Salzburg, innerhalb des Landkreises und im Kreuzungsbereich von Entwicklungsachsen (S. 174). Insbesondere weist Freilassing auch hohe Zuwanderungsgewinne und damit eine seit Jahren anhaltende Bevölkerungszunahme auf (S. 180).

7. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Das Bebauungskonzept sieht im südlichen Teil des Grundstückes ein zweigeschossiges Gebäude vor, in dem im Erdgeschoss ein Drogeriemarkt sowie KFZ-Stellplätze und im Obergeschoß ein Lebensmittelmarkt (Lidl) untergebracht werden sollen. Im nördlichen Grundstücksteil sind Kundenstellplätze vorgesehen, die durch Bäume und Grünbereiche gegliedert werden. Diese halten einen ausreichenden Abstand zum nördlich gelegenen Biotop ein.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird daher das bisherige Sondergebiet „Möbelhaus“ nun als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs und Randsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m²
- Lagerräume, Sozialräume und Räume für die Verwaltung,
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- Nebenanlage für eine Packstation (z.B. DHL)
- Trafostation (Bayernwerk Netz GmbH)
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die jeweils zulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Nutzungen umfassen nicht die Bereiche der Mall, der Rolltreppe und des Windfangs. Die vorgenannten Flächen werden nicht auf die Verkaufsflächen angerechnet, da diese nicht innerhalb der Verkaufsräume liegen, sondern lediglich den Zugang zur Verkaufsfläche ermöglichen.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche ist auf den Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmt. Durch die getroffene Festsetzung soll insbesondere auch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet weitgehend geregelt und negative Auswirkungen auf den Innenstadtbereich bzw. den sonstigen Einzelhandel vermieden werden.

In Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die künftige Nutzung und der Realisierungszeitraum werden somit im Durchführungsvertrag weiter konkretisiert.

Um die angestrebte wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche (GR) von 3100 m² festgesetzt. Aufgrund des Flächenbedarfs für oberirdische Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Gebäudegröße durch die zulässige Grundfläche, die Geschossanzahl und die Wandhöhe eindeutig bestimmt ist.

Die seitliche Wandhöhe (FB) wird wie bisher mit maximal 12,50 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe (FB) gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum

Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Ebenso sind wie bisher zwei Vollgeschosse zulässig.

Hinsichtlich der Berechnung der Abstandsflächen ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO die Wandhöhe der Gebäude ab der Geländeoberfläche maßgebend.

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird bezogen auf NHN festgesetzt. Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aufzufüllen.

Die Baugrenzen werden entsprechend des Vorhabens festgesetzt und gewähren nur einen sehr begrenzten Spielraum hinsichtlich der Situierung.

Die Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° auszuführen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art 6 Abs.5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist ein Überschreiten der Baugrenze mit vortretenden Gebäudeteilen wie Treppenhäusern, Kaminen, Fassadengliederungen, Vordächern, Eingangsüberdachungen und Rampen bis zu 1,5 m zulässig.

Im Westen ist ferner eine Nebenanlage für eine Packstation festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um z.B. Überdachungen für Einkaufswagen und eine Abfallbox zu ermöglichen.

Im nördlichen Teil des Grundstückes sind KFZ-Stellplätze für Kunden festgesetzt. Diese halten einen ausreichend großen Abstand vom nördlich gelegenen Biotop ein, so dass eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten ist.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird mit mindestens 113 festgesetzt. Diese Zahl wurde in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing ermittelt. In dieser wird zwischen Läden, Waren- und Geschäftshäusern (1 St. Je 30 - 40 m² Verkaufsfläche) und Verbrauchermärkten und Einkaufszentren (1 St. Je 10 - 20 m²) unterschieden. Lidl zählt zu den Discountern und ist keiner dieser Kategorien eindeutig zuzuordnen. Die Fläche eines Einkaufszentrums (in der Regel Mindestverkaufsfläche von 10.000 m²) wird deutlich unterschritten. Ebenso unterscheidet sich der Discounter aufgrund der geringeren Größe deutlich von Verbrauchermärkten. Insofern wird folgender Mittelweg gewählt:

- Das Vorhaben wird trotz der deutlich geringeren Größe nach den Maßgaben eines Verbrauchermarktes bewertet.
- Da Kunden häufig beide Märkte aufsuchen wird es regelmäßig eine Doppelnutzung der Stellplätze geben → es wird daher 1 St. je 20 m² angesetzt
- Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs werden Mall-Flächen im EG/OG nicht hinzugezogen. Es ergibt sich eine faktische Verkaufsfläche von 1.500m² + 750 m² = 2.250 m²
- Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von mindestens 113 Stellplätzen, die verpflichtend zu errichten sind.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind derzeit 134 Stellplätze vorgesehen, jedoch könnte aufgrund der fortschreitenden E-Mobilisierung künftig ein etwas höherer Flächenbedarf pro Stellplatz aufgrund der erforderlichen Ladeinfrastruktur erforderlich sein, so dass eine Reduzierung auf die vorgeschriebenen 113 Stellplätze notwendig ist.

Die maximale Größe der Werbeanlagen wird pro Fassadenseite festgesetzt. Diese dürfen nur unterhalb des Daches angebracht werden. Ferner ist eine freistehende Werbeanlage als Stele oder Pylon auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und wird hinsichtlich ihrer Höhe und Breite beschränkt. Durch diese Festsetzungen soll ein für das städtische Erscheinungsbild verträgliches Maß an Werbeflächen ermöglicht und dem Werbebedürfnis der Betriebe nachgekommen werden.

Im Süden des Baugrundstückes wird wie bisher ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Deutschen Bahn eingetragen.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist aufgrund der Planungen der Deutschen Bahn AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Freilassing eingetragen. Dieses dient der Errichtung und dem dauerhaften Betrieb einer Transportwasserleitung (DN 800, Stahl) sowie zweier Schachtanlagen.

8. Grünordnung

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist das Sondergebiet „Einzelhandel“ mit klimaresistenten Gehölzen einzugrünen. Insgesamt sind mindestens 22 Laubbäume zu pflanzen. Diese sind im Wesentlichen im Randbereich des Baugrundstückes sowie zur Gliederung der Stellplätze vorgesehen. Ein von der Planzeichnung abweichender Standort ist zulässig.

Ganz im Nordwesten ragt das Biotop Nr. 8143-0250 (straßenbegleitender Gehölzsaum an der Münchner Straße östlich der Eisenbahnunterführung in Freilassing), welches sich im Wesentlichen auf die Fl.-Nr. 260/7 und 1764/21 Gemarkung Freilassing erstreckt, in das Baugrundstück herein. Im nördlichen Randbereich des Baugrundstückes sind als Übergang zum Biotop standortheimische Sträucher vorzusehen.

Westlich der Bahnlinie befindet sich ferner das Biotop Nr. 8143-0236 (Hecken- und Feldgehölz am Bahngelände im Stadtgebiet von Freilassing). Aufgrund der Lage und Entfernung ist eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten.

Sofern die Dachflächen begrünt werden, sind diese mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL ist einzuhalten. Durch eine extensive Begrünung der Dächer können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen teilweise reduziert werden. Bei extremen Temperaturen wirkt sich diese auch regulierend auf die Dachsicht aus und verhindert ein Aufheizen der Luft in dicht bebautem Gebiet. Somit wird dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung keine kühle Luft zum Austausch entzogen. Konkrete Vorgaben für die Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. als extensives Gründach werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die beiden geplanten Fluchtwegtreppen sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Dadurch soll einerseits das Kleinklima verbessert und andererseits eine entsprechende Gliederung der Fassade an der straßenzugewandten Seite erzielt werden.

Im Sinne einer Kompensation des Versiegelungsgrades sind Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen. Um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden sind Zäune sockellos zu errichten.

Zur Vermeidung von Schädigung geschützter Tierarten sind unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden diese auf mögliche Fledermausquartiere, Vogelnistplätze oder sonstige geschützte Tierarten zu untersuchen.

Die Außenbeleuchtung ist so weit als möglich zu reduzieren. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen. Besonders geeignet für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind beispielsweise LED Amber (1800–2200 K), da sie den Blau- und UV-Anteil weiter reduzieren. Dies trägt insbesondere in Siedlungsräumen zum langfristigen Schutz der Insektenpopulation und der Biodiversität bei. Um die Lichtverschmutzung zu minimieren und natürliche Lebensräume zu schützen, sollte eine Abstrahlung von mehr als 90° vermieden werden. Stattdessen sollten Leuchten gezielt und blendfrei ausgerichtet werden, sodass ausschließlich die tatsächlich benötigten Bereiche beleuchtet werden.

Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt. Ferner ist die Beleuchtung an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen und nach Beendigung der Nutzung, um

mindestens 70 % zu dimmen oder ganz auszuschalten. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ auszuführen, so dass keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale erfolgt. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen. Durch diese Maßnahmen soll insbesondere auch eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume verhindert werden.

Großflächige Verglasungen und transparente Flächen sind zur Vermeidung von Vogelschlag für Vögel sichtbar gemacht werden. Dies kann durch halbtransparente Materialien, Vogelschutzglas mit geeigneten Markierungen (z.B. Sandstrahlungen, Siebdruckverfahren, Folien u.ä.) oder bauliche Maßnahmen (z.B. außenliegender Sonnenschutz, vorgelagerte Konstruktionen wie Gitter für Rankpflanzen u.ä.) erfolgen. UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektion müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von maximal 10 % aufweisen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ferner ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, durch den die Grünordnung im Baugebiet im Detail geregelt wird.

Da das Grundstück derzeit nahezu zur Gänze durch Bauten und befestigte Freiflächen versiegelt ist, wird hinsichtlich der Lagerung und des Wiedereinbau des Oberbodens keine Festsetzung getroffen.

Das künftig auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist dies nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Mit der Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück werden nachteilige Auswirkungen für den Wasserhaushalt vermieden.

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es ist daher empfehlenswert, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. In Abhängigkeit von der Lage und Größe der Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger führt. In diesem Zusammenhang wird auf § 37 WHG verwiesen.

9. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt, wie bisher über die bestehende Zufahrtsstraße (Sägewerkstraße), welche von der Münchener Straße abzweigt. Das Grundstück selbst wird über eine Zufahrt im Osten erschlossen. Über diese erfolgt sowohl die Anlieferung als auch die Zufahrt zu den geplanten oberirdischen Stellplätzen.

Es wurde die SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH (Zweigniederlassung München, Aschauer Straße 10, 81549 München) mit der Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung „Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben, Sägewerkstraße 13“, Projektnummer 2024-0285 mit dem Datum 24.09.2024 entnommen werden.

Zusammenfassend lässt sich gemäß Gutachten festhalten, dass im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen aller Untersuchungsfälle eine ausreichende

Leistungsfähigkeit ermittelt werden konnte, sodass keine baulichen Anpassungen am Knoten erforderlich und signaltechnische Anpassungen nur optional durchzuführen sind.

Die SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Zweigniederlassung München (Aschauer Straße 10, 81549 München), hat ergänzend zur bereits vorliegenden Verkehrsuntersuchung eine verkehrliche Stellungnahme zum Bauvorhaben in der Sägewerkstraße 13 in Freilassing (Projekt Nr. 2024-0285) erstellt. Diese Stellungnahme bezieht sich auf die von der Gemeinde Ainring geforderte Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Hallerstraße in Perach.

Zusammenfassend wird in der Stellungnahme festgehalten, dass aus verkehrsplanerischer Sicht durch das geplante Bauvorhaben keine zusätzlichen maßgeblichen Beeinträchtigungen auf der Hallerstraße zu erwarten sind. Eventuelle Minderungen des Verkehrsflusses - beispielsweise während der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde (Berufsverkehr) - sind auf Verkehrsbelastungen im Bestand zurückzuführen.

Im Bereich der westlich verlaufenden Bahnlinie ist ein neuer Haltepunkt geplant. Insofern stellt der geplante Einzelhandelsstandort auch eine attraktive Lage für Bahnkunden dar.

10. Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende städtische Netz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanal).

Das am Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllbeseitigung für Restabfälle erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land. Alle übrigen Abfälle sind von den gewerblichen Nutzern der baulichen Anlage über zertifizierte Entsorgungsfachbetriebe fachgerecht entsorgen zu lassen.

11. Denkmalschutz

In einer Entfernung von ca. 130 m südwestlich des Planungsbereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-8143-0225: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Edelsitzes Oedhof und seiner Vorgängerbauten.

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

12. Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Baugrundstück mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Dies kann beispielsweise zu einem Eindringen von Grundwasser in die Baugrube führen. Es wird daher empfohlen, bei der Planung geeignete Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Abdichtungs- oder Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich, um die Baugrube trocken zu halten und potenzielle Schäden durch Grundwasserzutritt zu vermeiden.

Die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus oder einer Absenkung des Grundwasserspiegels durch Einbauten in den Untergrund sind zu berücksichtigen. Ein Aufstau kann angrenzende Bauwerke belasten, während eine Absenkung Schäden an Gebäuden oder Vegetation verursachen könnte.

13. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 8.505 m².

B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als Sondergebiet ausgewiesen. Lediglich die Zweckbestimmung wird von „Möbelhaus“ auf „Einzelhandel“ geändert. Angrenzend liegen Gewerbe- und Industrieflächen, sodass eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Emissionen benachbarter Gebiete nicht zu erwarten ist.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen Wiedernutzbarmachung einer bereits seit längerem ungenutzten Fläche. Durch den geplanten Abbruch des Gebäudes kann das Areal einer neuen Nutzung zugeführt und städtebaulich aufgewertet werden. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu befürchten.
3. Das der innerstädtischen Lage entsprechendes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine effiziente Ausnutzung von Grund und Boden.
4. Durch die vorliegende Planung können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die zentralörtlichen Handels-/Nahversorgungsfunktion der Stadt Freilassing gestärkt werden.
5. Eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes ist durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gewährleistet.
6. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert durch die bestehenden Anlagen, so dass eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben ist.

C) Umweltschützende Belange

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich ermöglicht. Der gesamte Änderungsbereich ist bereits baulich genutzt. Es ist keine zusätzliche Beanspruchung innerörtlicher Grünflächen vorgesehen. Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der künftigen Nutzung wird auch mit keinen wesentlichen Umweltauswirkungen gerechnet. Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets und eine Pflanzung von standortheimischen Gehölzen gewährleisten sollen. Da das Gebiet bisher fast zur Gänze versiegelt war, sind geschützte Tier- und Pflanzenarten von dem Vorhaben nicht betroffen. Von dem bestehenden Biotop im Nordwesten wird die künftige Bebauung einen ausreichenden Abstand einhalten. Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung ist von einem geringeren Versiegelungsgrad als bisher auszugehen und damit keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Ferner kann dadurch der Siedlungsdruck an anderer Stelle vermindert und die Inanspruchnahme zusätzlicher Grünflächen verhindert werden. Da das Niederschlagswasser versickert wird, ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit keinen wesentlichen Änderungen zu rechnen. Die künftige Bebauung wird nicht höher sein als bisher zulässig und der Änderungsbereich wird gut in das städtische Gefüge eingebunden. Insofern ist durch den Abbruch des leerstehenden Gebäudes und der geplanten Neubebauung von einer Verbesserung des Stadtbildes auszugehen. Baudenkmäler sind im Nahbereich nicht vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern nicht zu befürchten ist. Eine Veränderung des Kleinklimas und der Durchlüftung des Gebietes sind ebenso nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich hatte bisher keinerlei Erholungsfunktion, so dass auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen ist. Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Münchener Straße wird sich vermutlich erhöhen. Mögliche Konsequenzen sind im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung darzulegen. Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen, sonstige Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung berücksichtigt werden konnten und gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung keine Defizite entstehen.

Freilassing, den

.....

Markus Hiebl

1. Bürgermeister