

STADT FREILASSING
Landkreis Berchtesgadener Land



9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“

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



Begründung

Entwurf in der Fassung vom 05.02.2021



magg architekten
Partnerschaft mbB

Flori Magg, Architekt + Stadtplaner
Nikolaus Magg, Architekt
Stephanie Magg, Architektin

Laufener Str. 55, 83395 Freilassing
Tel 08654 63604 Fax 08654 65529
info@maggarchitekten.de

Stadt Freilassing

Münchener Str. 15
83395 Freilassing

Tel.: 08654 3099-0
Fax: 08654 3099-150
rathaus@freilassing.de

FREILASSING
Die Stadt Berchtesgades

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 24. September 2018 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ für die Grundstücke Fl.Nr. 1772/406, 1772/448 und 273/25 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Fl.Nr. 1772/447 (Jacques-Offenbach-Straße) und 273/24 (Franz-Lehar-Straße) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am 23. Oktober 2018, Nr. 43, bekannt gemacht.

INHALTSVERZEICHNIS

I	Planungsgegenstand	1
1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung.....	1
2.	Verfahrenswahl	2
3.	Ausgangssituation	3
3.1	Geltungsbereich	3
3.2	Eigentums- und Rechtsverhältnisse	3
3.3	Stadträumliche Ausgangssituation	3
3.4	Umwelt	8
3.5	Vorbelastungen	10
4.	Planungsgrundlagen	13
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
4.2	Masterplan Kernregion Salzburg	14
4.3	Stadtentwicklungskonzept	14
4.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	15
5.	Planungskonzept.....	16
5.1	Städtebaulicher Entwurf.....	16
5.2	Alternativenprüfung.....	17
5.3	Entwicklung aus FNP	20
5.4	Verkehrskonzept und Erschließung.....	20
5.5	Brandschutzkonzept	21
II	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	22
1.	Einleitung.....	22
2.	Schutzgutbezogene Bestandserfassung, -bewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	22
3.	Vermeidung, Ausgleich	23
4.	Zusammenfassung.....	23
III	Planinhalte und -festsetzungen	24
1.	Planfestsetzungen.....	24
1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	24
1.2	Örtliche Bauvorschriften	30
1.3	Grünordnerische Festsetzungen	31
2.	Hinweise	32
2.1	Kommunale Satzungen	32
2.2	Abstandsflächen	32
2.3	Altlasten.....	33

2.4	Kriegsrelikte	33
2.5	Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen	33
2.6	Niederschlagswasser und Entwässerung	34
2.7	Schutz des Bodens	34
2.8	Baumschutz	34
2.9	Denkmalschutz.....	34
2.10	Artenschutz	35
2.11	Bestehende Stellplätze und Bestandsbebauung	35
2.12	Verkehrsflughafen Salzburg	35
IV	Flächenbilanz	35
V	Auswirkungen der Planung.....	35
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	35
2.	Stadtplanerische Auswirkungen.....	35
3.	Soziale Auswirkungen	36
4.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	36
5.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	36
VI	Verfahren	36
1.	Aufstellungsbeschluss.....	36
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	36
3.	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	37
4.	Satzungsbeschluss	37
VII	Rechtsgrundlagen	37

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Stadt Freilassing, Oberzentrum im Landkreis Berchtesgadener Land, mit 17.166 Einwohnern (Stand März 2020) und einer Stadtfläche von 14,8 km² weist eine hohe Einwohnerdichte von 1.160 Einwohner je km² im Vergleich zu benachbarten Städten des (Nachbar-)Landkreises auf. Auf Grundlage des Demographie-Spiegels für Bayern vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung aus dem Jahr 2011 wird laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Freilassing die Bevölkerungsentwicklung in Freilassing bis 2030 von einer Zunahme geprägt sein.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahre 2011/2012 wurde für das Jahr 2029 eine Einwohneranzahl von 16.560 prognostiziert. Dieser Wert wurde bereits im Jahr 2015 überschritten (siehe Abbildung 1). Aufgrund dessen ist mit einem weiteren gesteigerten Bevölkerungswachstum bis 2030 zu rechnen.

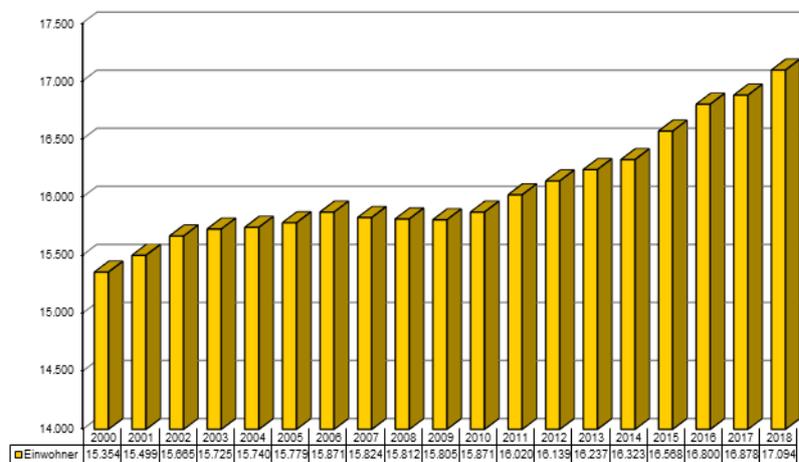


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Freilassing 2000-2018 (Quelle: Stadt Freilassing)

Aufgrund des eng begrenzten Flächenpotenzials des Stadtgebietes von 14,8 km² und der aktuellen Einwohnerdichte von 1.160 Einwohnern je km² kommt bei der Ausweisung neuer Baugebiete der Entscheidung über die Art künftiger Wohnformen eine wichtige Bedeutung zu.

In Anbetracht der rasch steigenden Bevölkerungszahl ist die Schaffung von „Wohnraum für alle“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Freilassing) unter anderem ein zentrales Bestreben der Stadt Freilassing. Insbesondere die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist ein vorrangiger Schwerpunkt bei den Zielen des ISEK (Zitat: „Preiswerter Wohnraum ist ein wichtiges soziales Anliegen“).

Die Innenentwicklung ist eine maßgebliche Zielvorstellung der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Freilassing, die unter anderem auch im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes festgestellt wurde. Hierbei sind insbesondere bestehende Wohnbauflächenpotentiale zu lokalisieren und optimal zu nutzen. Dies betrifft insbesondere bereits erschlossene Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge.

Gemäß des ISEK stellt die Stadt Freilassing einen regionalen Wohnschwerpunkt dar und soll zukünftig einen höheren Anteil an Mehrgeschoss- und Mietwohnungsbau,

eine verdichtete Bauweise sowie eine Nachverdichtung und Schließung von Baulücken fördern. Mit einer sensiblen Nachverdichtung im bestehenden Stadtgefüge sollen die vorhandenen Baulücken geschlossen werden.

Im Sinne dieser Ziele des ISEK soll auf den Grundstücken im Änderungsbereich leistbarer Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt für den jetzt betroffenen Änderungsbereich einen Geschosswohnungsbau mit 3-geschossigen Baukörpern mit ausgebautem Dachgeschoß fest.

Mit der neuen Planung wird die Situierung der Baukörper den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Freilassing angepasst. So soll die Wohnqualität z.B. durch die Errichtung großer Balkone sowie von Gartenbereichen für die erdgeschossigen Wohnungen wesentlich erhöht werden.

Um den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1 a Abs. 2 BauGB) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen, soll die Bebauung im südlichen Bereich in 4-geschossiger Bauweise erfolgen, wobei die überbaute Fläche für die Wohngebäude verringert wird.

Grundsätzlich sollte hinsichtlich eines wirtschaftlichen und verantwortungsvollen Umgangs mit Baugrund im städtischen Bereich das Erreichen einer maßvollen Dichte anvisiert werden, ohne dabei die Qualität des Baufelds einzuschränken. Eine Änderung des B-Plans hinsichtlich der Positionierung erscheint daher aufgrund der „funktionalen“ Anordnung der Baukörper sehr sinnvoll.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept kann im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes mehr Wohnfläche geschaffen werden (vgl. Kapitel I Ziff. 5.1).

2. Verfahrenswahl

Da der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu Grunde liegt, erfolgt die Aufstellung nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Planbereich hat eine Fläche von ca. 6.400 m². Mit der vorgesehenen Festsetzung der Grundfläche kann eine Grundfläche von 2.130 m² erreicht werden. Der Grenzwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche kann daher durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Dementsprechend kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit der Änderung wird der Bereich als Maßnahme der Innenentwicklung neu geordnet, die Nutzung teilweise verdichtet und an die städtebaulichen Ziele der Stadt Freilassing angepasst.

Trotz der Möglichkeit des § 13 a BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu verzichten, soll im Interesse einer möglichst bürgernahen Bauleitplanung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

3. Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1772/406, 1772/448 und 273/25 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 1772/447 und 273/24. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,64 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden, Westen und Süden: von der Jacques-Offenbach-Straße
- im Osten: von der Franz-Lehar-Straße

An allen Seiten grenzt eine bestehende Wohnbebauung an. Richtung Westen folgt nach einer einzeiligen Wohnbebauung ein Einkaufsmarkt mit Parkhaus.

3.2 Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Eigentümer des Änderungsbereiches ist die Wohnungsbau Rupertiwinkel eG sowie die Stadt Freilassing.

3.3 Stadträumliche Ausgangssituation

3.3.1 Feststellung Bauflächenbedarf

Wie in Kapitel I Ziff. 1 bereits aufgezeigt wurde, steigt die Bevölkerungszahl in der Stadt Freilassing seit Jahren stetig an und wird ebenfalls, gemäß aktuellen Statistiken des bayerischen Landesamtes, weiterhin steigen. Die Sozialraumanalyse für den Landkreis Berchtesgadener Land (2020) stellt dazu fest, dass auch insbesondere arbeitsbedingte Zuzüge für das Bevölkerungswachstum verantwortlich ist.

In Folge des hohen Bevölkerungswachstums kann eine hohe Nachfrage an Wohnraum verzeichnet werden, weswegen die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnungen bzw. der Bedarf an Wohnbauflächen begründet werden kann. Die Sozialraumanalyse weist hierzu insbesondere einen Bedarf an kleinräumigem Wohnraum aus. In Verbindung mit der geringen Flächengröße der Stadt Freilassing, ihrer Zentralität und Funktion innerhalb der Region kann ein Bedarf an verdichteten Wohnformen abgeleitet werden.

3.3.2 Potentiale für Innenentwicklung



Abbildung 2: Potentialflächen in Freilassing (Quelle: Stadt Freilassing)

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

§ 1a BauGB ergänzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Zu Maßnahmen der Innenentwicklung können die Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Gebäudeleerständen und Baulücken zählen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung von Potentialflächen der Innenentwicklung kann die Stadt Freilassing unter anderem auf die Ergebnisse des ISEKs und die Ergebnisse des Masterplans Innenstadt zurückgreifen.

Grundsätzlich können Flächen ermittelt werden, die auf Grund ihrer Lage oder Funktion der Innenentwicklung entsprechen (orange dargestellt) und Flächen, die auf Grund ihrer Lage und Funktion grundsätzlich nicht oder nur in Teilen einer Innenentwicklung entsprechen, aber wegen ihrer infrastrukturellen Ausstattung, Lage, Anbindung, Verfügbarkeit oder der Nennung im ISEK für eine zukünftige, nachverdichtende und nachhaltige Wohnflächenentwicklung herangezogen werden können (grau dargestellt; siehe Abb. 2).

Diese ermittelten Flächen werden turnusmäßig überprüft und dokumentiert.

Die Fläche der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ (6) entspricht hierbei aufgrund ihrer Lage, infrastrukturellen Ausstattung, Anbindung, Größe und Funktion der Innenentwicklung. Aufgrund dessen ist die Entwicklung dieser Fläche als vorrangig zu erachten.

3.3.3 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich zentral gelegen in der Stadt Freilassing, im Stadtteil Mitterfeld. Das Gebiet liegt nördlich der Münchener Straße. Die Umgebung ist überwiegend geprägt von dichter Wohnbebauung, die sich insbesondere im Norden und Osten an das Plangebiet anschließt. Im Westen, Nordwesten und Süden lassen sich v.a. Industrie bzw. Mischnutzungen vorfinden.

Der Planbereich wird derzeit als Wiese und Spielfläche genutzt. Auf der Fläche befinden sich im westlichen Bereich zudem PKW-Stellplätze sowie eine kleine Tiefgarage.

In der Umgebung finden sich folgende Nutzungen:

Im Norden: Wohnbebauung entlang der Böhmerwaldstraße, dann weiter eine gewerbliche und Wohnnutzung (Bebauungsplan „Handwerkerhof“)

Im Osten: Bebauungsplan „Mitterfeld-West“
 Wohnbebauung (überwiegend Geschosswohnungsbau)

Im Süden: Wohnbebauung (teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“, teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Münchener Straße I“)
 Außerdem gewerbliche Nutzung, Büro, Verkaufsfächen, Gaststätte

Im Westen: Bebauungsplan „Klebing I“
 Einkaufsmarkt Kaufland mit Parkhaus und Parkplätzen

3.3.4 Erschließung und Verkehr

Der Änderungsbereich ist über die Obere Feldstraße, die Jacques-Offenbach-Straße und die Franz-Lehar-Straße erschlossen. Die Straßen sind voll ausgebaut.

Haltestellen der Stadtbuslinien (ÖPNV) befinden sich an der Münchener Straße (Gehzeit ca. 10 Minuten) und an der Oberen Feldstraße (Gehzeit ca. 5 Minuten)

Der Bahnhof ist sehr gut über das Angebot des ÖPNV zu erreichen, zu Fuß beträgt die Gehzeit rd. 20 Minuten.

3.3.5 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Das Plangebiet befindet sich nicht nur verkehrsgünstig erschlossen, sondern auch zentral gelegen. Der Änderungsbereich liegt nur wenige Gehminuten von der Fußgängerzone mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und den ärztlichen Versorgungsangeboten entfernt.

Das Kreiskrankenhaus Freilassing mit verschiedenen Arztpraxen ist ebenfalls fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Außerdem stehen verschiedene weitere Einkaufsmöglichkeiten bzw. Supermärkte in unmittelbarer Nähe (fußläufig in max. 10 Minuten) zur Verfügung.

Ein großer Spielplatz (mit Bolzplatz) ist etwa 250 m entfernt.

Die Grund- und Mittelschule liegen in einer Entfernung von max. 1000 m.

Städtische Kindergärten stehen beim Rathaus bzw. an der Schumannstraße und ein kirchlicher Kindergarten an der Schulstraße in der näheren Umgebung zur Verfügung.

3.3.6 Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist durch die bestehenden, ausgebauten Straßen voll erschlossen. Die Versorgung mit Frischwasser und die Abwasserbeseitigung sind durch die Stadt Freilassing und die Stadtwerke gesichert.

Anpassungen der bereits in das Baugrundstück verlegten Wasser- und Kanalschlussleitungen sind eventuell erforderlich, die ein Aufgraben der Straßen ggf. notwendig machen.

Die Beseitigung des anfallenden Mülls (Restmüll) und der Wertstoffe (blaue Tonne, braune Tonne) erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch das Bayernwerk gesichert.

Im Planbereich besteht Anschlussmöglichkeit an das Netz von Vodafone Kabel Deutschland sowie der Telekom. Die Versorgung, insbesondere mit schnellem Internet, ist damit für den Planbereich gesichert.

9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ - Begründung

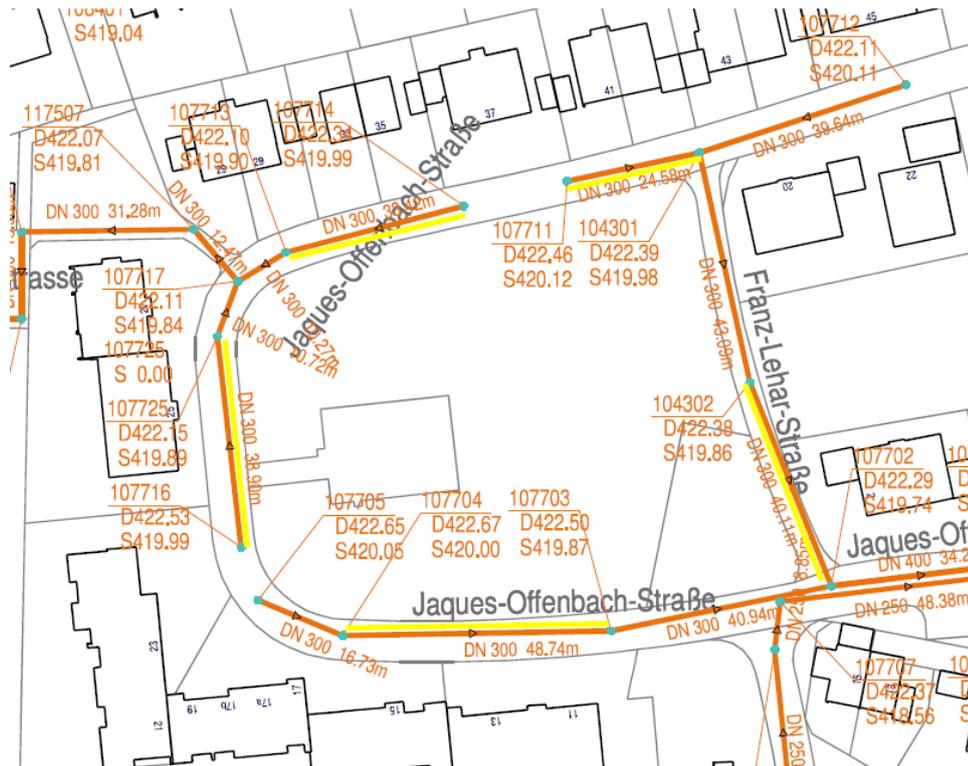


Abbildung 3: Planausschnitt Abwasserkanal (Quelle: Stadt Freilassing)

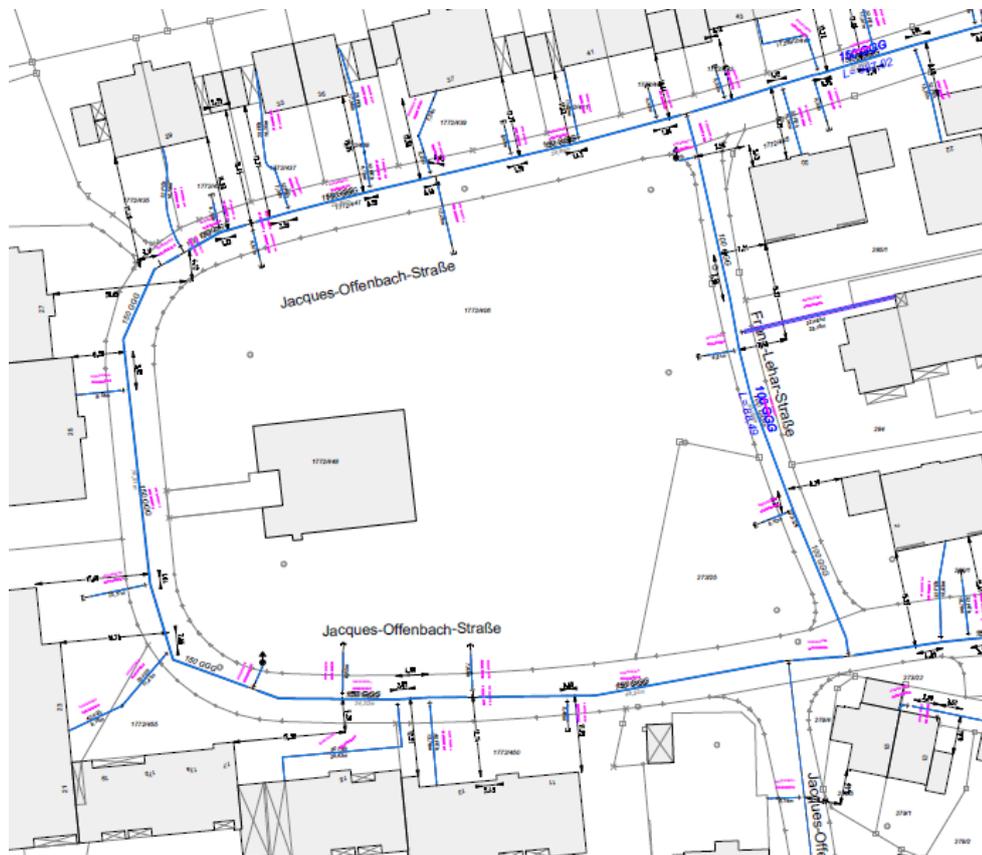


Abbildung 4: Planausschnitt Leitungskataster Wasser (Quelle: Stadt Freilassing)

3.4 Umwelt

3.4.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet ist angebunden an den Grünraum der angrenzenden Verdstraße sowie an den städtischen Grünraum der Oberen Feldstraße. Die Fläche selbst stellt aktuell gemäß den Angaben in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung eine Wirtschaftswiese dar.

3.4.2 Schutzgebiete/ Biotope

Im Änderungsbereich und in der Umgebung befinden sich weder Schutzgebiete noch Biotope.

3.4.3 Artenschutz

Die vorliegende artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Dr. Christof Manhart, Laufen, vom 9.10.2018, kommt im Fazit zu folgendem Ergebnis:

„Am 05.09.2018 erfolgte eine Geländebegehung im Eingriffsbereich zum Bebauungsplan Jaques-Offenbach-Straße. Der Eingriffsbereich umfasst eine Fläche von 6400m². Dabei handelt es sich um eine mehrschürige Wiesenfläche mit zwei Weiden und einem Ahorn als Gehölzstrukturen.

Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel mit dauerhaften Nistplätzen bzw. Quartiere für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen gehen durch die Entnahme der Weiden und des Ahorns potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel verloren. Im räumlichen Zusammenhang mit den umliegenden Bäumen sind genügend Ausweichmöglichkeiten in erreichbarer Nähe und gleicher Qualität vorhanden, sodass ein Verlust essenzieller Lebensräume nicht gegeben ist.

In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse kann die Bebauung des Geländes zu erhöhten Lichtemissionen führen. Von einer erheblichen Störung kann nicht ausgegangen werden, da eine Vorbelastung durch den Siedlungsbetrieb sowie bereits vorhandene Straßenbeleuchtung vorliegt. Nutzbare Quartiere sind für diese Gruppe nicht vorhanden.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden.

Weiterführende Untersuchungen würden zu keinen substanziellen Erkenntnissen führen. Eine ausführliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist aufgrund der Ergebnisse aus der Vorprüfung nicht erforderlich.“

3.4.4 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich und im Umkreis von mehr als 200 m sind keine Baudenkmäler vorhanden.

3.4.5 Boden, Geologie und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Salzach- / Saalach-Beckens, einem spätglazial verfüllten ehemaligen Gletscherbecken. Dementsprechend sind unter den oberflächennahen bindigen Deckschichten spät- bis postglaziale Kiese zu erwarten, die von spätglazialen Beckensedimenten (Schwemmsande und Beckenschluffe) unterlagert werden.

Aufgrund der umliegenden Bebauung wird von einem tragfähigen Untergrund ausgegangen. Weitere Untersuchungen sind in der Objektplanung anzustellen.

Grundwasser und Versickerung

Als Planungsgrundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde von Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH ein Baugrundgutachten (in der Fassung vom 16.09.2020) zur Grundwassersituation erstellt:

„Ca. 250 m nördlich, am Sudetenplatz bzw. ca. 310 m südlich (Schillerstraße) zum Baufeld befinden sich Grundwassermessstellen der Stadt Freilassing, für diese liegen vom Zeitraum von 01.2008 bis 02.2017 (Sudetenplatz) bzw. 01.2010 bis 02.2017 (Schillerstraße) monatliche Stichtagsmessungen vor. Weiterhin liegen für beide Grundwassermessstellen die Messdaten von Datenloggern (stündliche Aufzeichnung) vom 25.05.2018 bis 16.06.2020 vor.“

Für die Messstellen ergeben sich aus den bisherigen Messreihen folgende Hauptwerte:

Messstelle	Höchster Grundwasserstand HGW [m üNN]	Mittlerer Grundwasserstand MGW [m üNN]
Sudetenplatz	418,44	ca. 417,75
Schillerstraße	419,08	ca. 418,30

*[...] Vorbehaltlich weiterer Messdaten aus dem Umfeld der Baumaßnahme muss daher für das Bauvorhaben für das Grundwasser von einem Bemessungswasserstand (HGW_{cal}) einschl. 50 cm Sicherheitszuschlag von **419 m üNN** ausgegangen werden.*

Der Sicherheitszuschlag von 50 cm wurde aufgrund des von weiteren Messstellen im Stadtgebiet Freilassing bekannten teils größeren Schwankungsbereichs zwischen dem MGW und HGW gewählt.

*Für den Mittleren höchsten Grundwasserstand kann auf Grundlage der Angaben der Karte „Grundwassergleichen MHGW“ (Geoconsult ZT GmbH vom 18.07.2018) von **418,4 m üNN** ausgegangen werden.“*

3.4.6 Kriegsrelikte

Die Stadt Freilassing, insbesondere der südlich des Änderungsbereiches liegende Bahnhofsbereich sowie das nördlich nur wenige hundert Meter entfernte ehemalige „Heereszeugamt“, wurden am Ende des 2. Weltkrieges schwer bombardiert. Bei Tiefbaumaßnahmen werden deshalb im gesamten Stadtgebiet oftmals Kriegsrelikte, insbesondere auch Sprengbomben (Blindgänger) gefunden. Bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen (s. auch III/2.3 -Altlasten).

Verkehrslärm Münchener Straße und Obere Feldstraße (Stellungnahme des Sachverständigenbüros Hoock & Partner PartG mbB vom 09.07.2020)

Im Rahmen der Prüfung des Immissionsschutzes wurde vom Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB eine Stellungnahme zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm (Projekt Nr.: FRS-4685-02) abgegeben.

Die Begutachtung vom 09.07.2020 kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

„Die vorliegenden Verkehrsdaten für das Planungsgebiet (Kurzbericht Version 1.0 vom 10.06.2020, Verfasser: Schlothauer & Wauer) belegen, dass im direkten Umfeld der Planung die maßgebende stündliche Verkehrsstärke M sowohl tags als auch nachts sehr gering ist. Erst die Münchener Straße weist eine nennenswerte Verkehrsstärke auf – da diese sich jedoch in mehr als 100 m Entfernung befindet und durch die vorhandene mehrgeschossige Wohnbebauung gut abgeschirmt wird, sind keine schädlichen Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.“

Stellplätze, Tiefgaragenein- /ausfahrt (Gutachten Hoock & Partner Sachverständige vom 20.9.2018 mit Ergänzung vom 28.04.2020)

Obwohl nach § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten bzw. in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, treten im innerstädtischen Bereich regelmäßig Konflikte mit der lärmschutzfachlichen Verträglichkeit von Parkplätzen an Wohnanlagen und der schutzbedürftigen Nachbarschaft auf.

Insbesondere die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums gestaltet sich aufgrund der oftmals geringen Abstandsverhältnisse schwierig. Allerdings kann entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie davon ausgegangen werden, dass die Geräuschentwicklung von Parkplätzen an Wohnanlagen

„zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.“

Bei der Planung sind die Tiefgaragenausfahrten möglichst weit entfernt von schutzbedürftigen Nutzungen zu positionieren und die Zufahrtsöffnungen sollten nach Möglichkeit nicht direkt in Richtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zeigen.

Die Tiefgaragenzufahrt wird im Südosten des Planungsgrundstückes errichtet und nach Süden zur Einmündung der Jacques-Offenbach-Straße ausgerichtet.

Da das Planungsgrundstück bereits in allen Richtungen von Wohnbebauung umgeben ist, stellt diese Situierung der Tiefgaragenzufahrt die schalltechnisch günstigste Variante dar, da hier die nächste, von der Geräuschabstrahlung der Tiefgarage direkt betroffene Wohnbebauung südlich an der Jacques-Offenbach-Straße 7 den größten Abstand zum Planungsgrundstück aufweist.

TG-Abluftkamin auf Nachbargrundstück (Gutachterliche Stellungnahme vom Sachverständigenbüro Hermann Kaufer vom 06.03.2020)

Auf Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde hinsichtlich des bestehenden Abluftkamins aus der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 273/2 wurde eine Fachstellungnahme vom Sachverständigen Hermann Kaufer eingeholt. In der Stellungnahme vom 06.03.2020 führt der Gutachter aus:

„Die Fortluft der mechanischen Abluftanlage des südlichen Nachbargrundstückes erfolgt über ein Fortluftrohr mit aufgesetzten Fortluftdeflektor über den die Garagenfortluft in den freien Windstrom geführt wird.

§14 der Garagenverordnung (GaStellV) Absatz 1 beinhaltet den Hinweis:

„Es kann verlangt werden, dass die Abluft in den freien Windstrom geführt wird“.

Diese Forderung soll Geruchsbeeinträchtigungen durch den Co-Gehalt der Garagenfortluft an angrenzenden Aufenthaltsräumen soweit möglich unterbinden.

Die Garagenverordnung (GaStellV) enthält keine Angaben zu Abständen der Fortluft zu angrenzenden Aufenthaltsräumen.

Hier gilt die Forderung aus Art. 39 – Lüftungsanlagen – Absatz 3:

„Lüftungsanlagen sind so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen“.

Die eigentlich wichtigsten Forderungen zu Mündungen von Außen- und Fortluftanlagen enthält Ziffer 5.1.2 der Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie (M-LüAR).

Dieser Abschnitt führt das Schutzziel der Landesbauordnung – Verhinderung der Brandübertragung – weiter aus. Es ist der Gefahr vorzubeugen, dass Feuer und Rauch das Gebäude an einer Stelle über Lüftungsleitungen ins Freie „verlassen“ und an anderer Stelle wieder in das Gebäude „eindringen“ kann.

Aus sachverständiger Sicht entspricht die Anordnung der Fortluft der mechanischen Abluftanlage des südlichen Nachbargrundstückes den bestehenden Bauvorschriften.

Durch die Neubauten auf FL.-Nr.: 1772/406 erfolgt keine Beeinträchtigung oder Veränderung der vorhandenen Gegebenheiten.

Die Ableitung der Fortluft in den freien Windstrom wird nicht beeinflusst.

Geruchsbeeinträchtigungen zu den Neubauten und insbesondere die Vorbeugung zur Übertragung von Feuer und Rauch aus der angrenzenden Garage ist nicht gegeben.“

3.5.2 Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Einflugschneise des Flughafens Salzburg. Die Stadt Freilassing ist in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden bereits seit langem bemüht, die Lärmbelastung durch den Salzburger Flughafen für die bestehenden und geplanten Wohngebiete einzudämmen, jedoch liegen aktuell keine Messwerte oder konkreten Aussagen zur Einschätzung der Fluglärmsituation vor.

Verbindliche Aussagen zum Thema Fluglärm gibt es in der Landes- und Regionalplanung. Der Regionalplan der Region Südostoberbayern formuliert für den Flughafen Salzburg unter dem Ziel in Kapitel B VII 5.5 einen Lärmschutz mit Zonen und dazugehörigen Nutzungskriterien. Der Lärmschutzbereich und die Einteilung der Zonen für den Verkehrsflughafen Salzburg wurden auf der Basis der seit 07.09.1978 neu festgesetzten Abflugrouten vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt. Dieser Schutzbereich ist in die Zonen A, B und C mit zugehörigen Nutzungskriterien eingeteilt. Die Abgrenzung des Lärmschutzbereiches bestimmt sich nach der „Karte 2 – Siedlung und Versorgung“. Der Karte ist zu entnehmen, dass die Stadt Freilassing lediglich von der Lärmschutzzone C betroffen ist. Diese befindet sich noch östlich der Bundesstraße 20. Gemäß der Formulierung ist innerhalb des Schutzbereiches der Zone C neben der gewerblichen und industriellen Nutzung auch die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. In der Zone Ci (Innenzone der Zone C) soll die Abrundung

nur zur Schließung von Baulücken dienen. Schutzbedürftige Einrichtungen sollen außerhalb des Lärmschutzbereiches angesiedelt werden.

Gem. § 2 der Vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Südostoberbayern vom 21.09.2017 gilt Kapitel B VII 5.5 (Z) bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen Salzburg nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm fort.

Aufgrund der erheblichen Entfernung zu den genannten Zonen ist eine Berücksichtigung des Fluglärms aus regionalplanerischer Sicht nicht gegeben. Ferner ist aufgrund der regionalplanerischen Beurteilung davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nutzer im Bereich des Bebauungsplanumgriffs gewahrt werden. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit einer weitergehenden Überplanung und Berücksichtigung im Verfahren durch entsprechende Festsetzungen.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung aus dem Jahr 2018 ist die Stadt Freilassing in der Strukturkarte gemeinsam mit der Stadt Bad Reichenhall als Oberzentrum dargestellt. Freilassing befindet sich an der Grenze zur österreichischen Landeshauptstadt Salzburg (zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm, entspricht Oberzentrum).

Aus dem LEP 2013 sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

2.2.8 (Z) Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

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.

3.1 (G) Flächensparen

(...) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

3.3 (Z) Vermeidung von Zersiedelung

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

4.1.2 Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern

Aus dem Regionalplan für die Region Südostoberbayern mit Tektur im Jahr 2005 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

B I 2.1 (Z) Siedlungsgebiete

(...)

Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)

B II 1 (G) Leitbild

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

B II 2 (G) Leitbild

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

4.2 Masterplan Kernregion Salzburg

Die Landkreise Berchtesgadener Land und Traunstein haben gemeinsam mit der Stadt und dem Land Salzburg im Jahr 2013 einen Masterplan für die zukünftige Entwicklung der (Grenz-)Region aufgestellt. Mit dem grenzüberschreitenden Raumkonzept sind ausgehend von der Stadt Salzburg über die Landesgrenzen reichende Vorstellungen zur Entwicklung der sogenannten Kernregion formuliert worden. Da für Freilassing eine große Nachfrage an Wohnbauflächen und Freilassing als ein Teil des Doppelzentrums für die Kernregion ermittelt wurde, wird die Stadt bei der zukünftigen Entwicklung der Kernregion Salzburg eine entscheidende Rolle spielen. Entsprechend stellt die Stadt Freilassing im Masterplan einen Wohnungsschwerpunkt dar und soll zukünftig einen höheren Anteil von Mehrgeschosswohnungsbau sowie Mietwohnungen und verdichteter Bauweise aufweisen.

4.3 Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2012 wurde ein Stadtentwicklungskonzept als Grundlage für die Entwicklung der Stadt Freilassing beschlossen. Die „Sicherung von leistbarem Wohnraum für alle“ ist als einer von vier Schwerpunkten definiert. Im Fachbeitrag zum Bereich Städtebau wurden unter anderem folgende Stichwörter genannt: „bezahlbare Wohnungen“, „mehr sozialer Wohnungsbau“, „junge Familien“, „Spielflächen für Kinder“, „mehr Seniorenwohnungen“, „zeitgemäßer mehrgeschossiger Wohnbau“, „unterschiedliche soziale Gruppen und Haushaltsformen“ und „soziale Mischung in den Quartieren“.

Die Stichwörter beziehen sich auf die derzeitige Tendenz des Bevölkerungswachstums. Wegen der relativ großen Zunahme in den Altersgruppen über 65 ist es besonders wichtig, kleinere Wohneinheiten und behindertenfreundliche Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamen Grünflächen in Betracht zu ziehen. Gleichzeitig, mit Blick auf das relativ hohe Durchschnittsalter und um eine langfristige nachhaltige Entwicklung der

Stadt zu ermöglichen, ist es wichtig, jüngere Menschen und Familien zur Ansiedlung zu ermutigen. Auch dies spricht wiederum für kleinere Wohneinheiten und Mehrfamilienhäuser, und vor allem für Mietwohnungen, die für jüngere Altersgruppen sowie einkommensschwächere Personen erschwinglich sind.

4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.4.1 FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing ist das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, genordet, ohne Maßstab
 (Quelle: Stadt Freilassing)

Die vorgesehene Nutzung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ weicht von dieser Darstellung nicht ab, da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorgesehen ist. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing ist daher nicht notwendig.

4.4.2 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der vorgesehene Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ in der Fassung vom 6.4.1995.

Planungsrechtlich sind Vorhaben in diesem Bereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

In der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ ist für den Planbereich Wohnnutzung als Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um die Baufläche Nr. 22 u. 23 des zuvor genannten rechtskräftigen Bebauungsplanes.

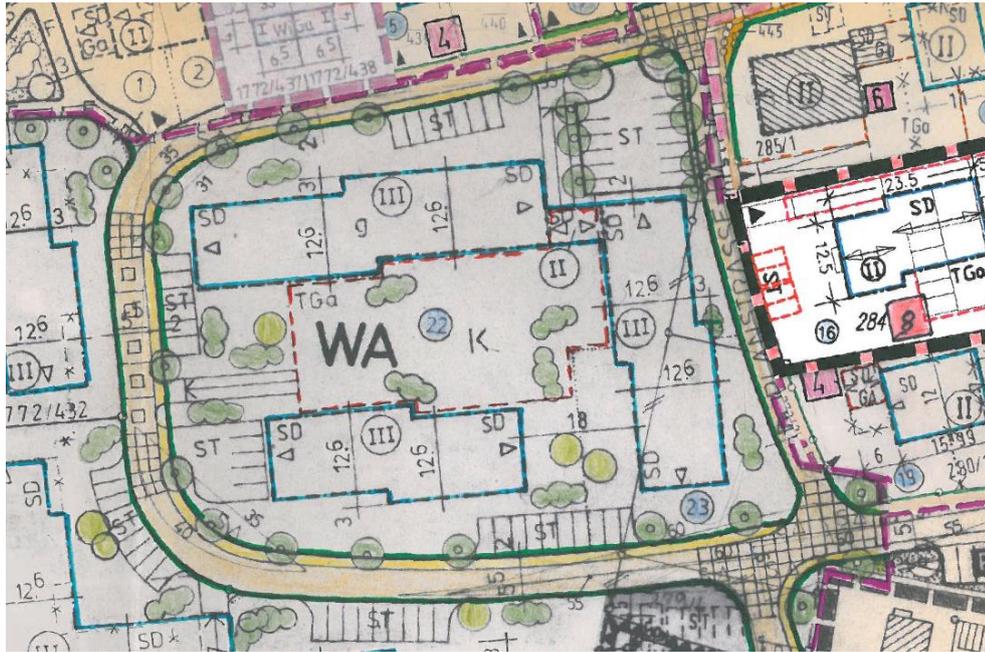


Abbildung 7: Ursprünglicher Bebauungsplan „Obere Feldstraße“ mit Änderungen, genordet, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Freilassing)

4.4.3 Benachbarte Bebauungspläne

Im Norden: „Handwerkerhof“
 Im Osten: „Münchener Straße I“; „Mitterfeld- West“
 Im Süden: „Münchener Straße I“
 Im Westen: „Klebing I“

5. Planungskonzept

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Obere Feldstraße“ sieht eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung vor. Insgesamt sind in vier Gebäuden ca. 67 Wohneinheiten sowie in einer Tiefgarage 122 Stellplätze geplant. Weitere 23 Stellplätze sind oberirdisch im Seitenraum der Jacques-Offenbach- sowie der Franz-Lehar-Straße vorgesehen.

Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf schafft durch eine Aufweitung der bisher im geltenden Planungsrecht vorgesehenen Struktur zu den Grundstücksgrenzen eine im Zentrum liegende Freifläche, welche nicht nur für die Neubauten, sondern durch die offenere Struktur auch für den Kontext einen Mehrwert darstellt. Das Zentrum ist vollständig autofrei, geparkt wird unterirdisch. Eine weitere Änderung ist die Staffelung der Baukörper hinsichtlich ihrer Höhen. Im südlichen Teil sind zwei Gebäude mit jeweils 4 Geschossen in Anlehnung an die bestehende südliche Bebauung vorgesehen. Die vier Geschosse greifen hier die städtebauliche Wirkung der südlichen Gebäude (III+D) auf und setzt diese in vier Geschosse mit einem flachgeneigten Dach um. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung. Die Umgebungsbauten werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die nördlichen zwei Gebäude schaffen mit ihrer 3-geschossigkeit einen maßstäblichen Übergang zum nördlich angrenzenden städtebaulichen Kontext (II+D). Im Vergleich zum ursprünglichen

Planungsrecht erfolgt eine kleinteiligere Gliederung. Hierdurch erfolgt ein Übergang von der geschlossenen Bebauung zu den Doppelhäusern im Norden.

Die 9. Änderung fügt sich in den bestehenden städtebaulichen Kontext ein, verdichtet die bestehenden Strukturen verträglich nach und ermöglicht einen städtebaulich harmonischen Übergang der geschlossenen Bebauung im Süden zur offenen Bauweise im Norden.

5.2 Alternativenprüfung

5.2.1 Standortalternativen

Für die Errichtung von Geschosswohnungsbau in ausreichender Größe, erschlossen und zentrumsnah, bietet sich die beschriebene Fläche an. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“. Der Eigentümer, der den Wunsch zur Schaffung von leistbarem Wohnraum besitzt, verfügt über diese überplanbare Fläche.

Die übrigen Potentialflächen befinden sich in Anlehnung an die Ermittlungen in Kapitel I Ziff. 3.3.2 entweder in Aufstellung oder sind derzeit nicht verfügbar bzw. sind durch komplexe Eigentumsverhältnisse geprägt.

5.2.2 Konzeptalternativen

Der Vergleich der Gebäudestellungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung) und dem neuen städtebaulichen Konzept zeigt eine wesentlich verbesserte Südausrichtung der Wohngebäude.

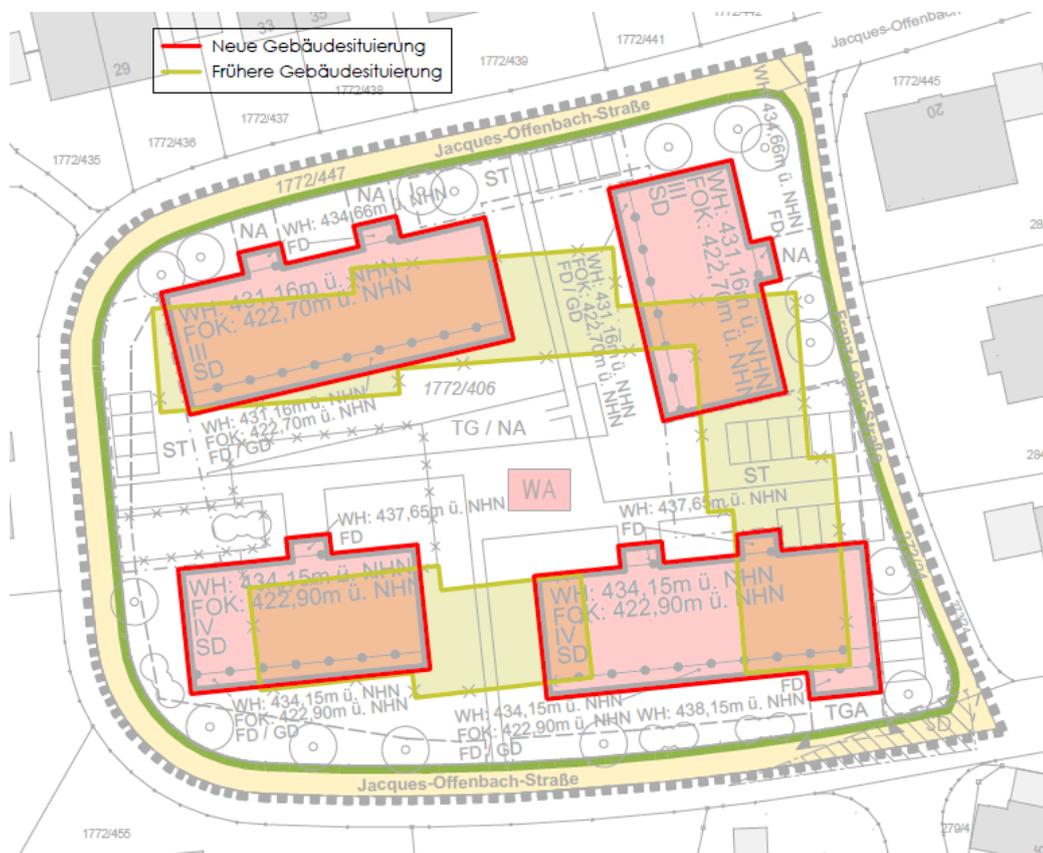


Abbildung 8: Darstellung frühere und neue Gebäudesituierung, genordet, ohne Maßstab

(Quelle: Magg Architekten)

Ein Vergleich der städtebaulichen Kennzahlen zwischen den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (bzw. tatsächlich mögliche Bebauung entsprechend den festgesetzten Baugrenzen) und dem städtebaulichen Konzept der Bebauungsplanänderung ergibt folgende Daten in nachstehender Tabelle:

Rechtsverbindliche Festsetzungen		Tatsächlich mögliche Bebauung lt. Baufenster		Bebauung nach dem neuen Konzept	
GRZ 0,4	= 2.560 m ²	GRZ 0,29	= 1.880 m ²	GRZ 0,33	= 2.130 m ²
GFZ 1,0	= 6.394 m	GFZ 0,88	= 5.640 m ²	GFZ 1,15	= 7.347 m ²
Zahl der Geschoße		III (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)		III bzw. IV als Maximum	
Mögliche Wohnflächen		ca. 5.200 m ²		ca. 5.600 m ²	

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept kann im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes insbesondere das Maß der baulichen Nutzung mehr ausgenutzt und letztlich mehr Wohnfläche geschaffen werden.

Ein Verzicht auf die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass das neue städtebauliche Konzept hinsichtlich der Situierung der Wohngebäude und insbesondere hinsichtlich der Zahl der neuen Wohnungen nicht zum Tragen kommen würde. Es hätte auch zur Folge, dass voraussichtlich weniger Wohnungen errichtet werden könnten, was im Widerspruch zu den städtischen Zielen (s. ISEK) steht.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden mehrere Varianten geprüft.



Abbildung 9: Entwurfsvariante, genordet, ohne Maßstab (Quelle: Magg Architekten)

Eine Anpassung der ersten Konzeptvariante musste aufgrund des Nachweises und der Anordnung der Stellplätze erfolgen.



Abbildung 10: Vorentwurf in der Fassung vom 20.02.2020, ohne Maßstab (Quelle: Magg Architekten)

Die u.a. vorgesehene zweistöckige Tiefgarage wurde entsprechend der vorliegenden Stellungnahme zur Grundwassersituation aufgegeben:

„Bei der Ausbildung einer zweistöckigen Tiefgarage ergeben sich daher aus geotechnischer Sicht folgende kostenrelevante Randbedingungen:

- *Mindestens das 2. UG muss in WU-Konstruktion ausgebildet werden.*
- *Die Gründungssohle eines 2. UG liegt in den sandigen Beckensedimenten.*
- *Für die Teile der TG, die keine aufgehende Überbauung aufweisen, ist voraussichtlich eine zusätzliche Auftriebssicherung erforderlich.*
- *Die Baugrubensohle liegt ca. 3 m unter dem mittleren Grundwasserspiegel. Aufgrund der Größe der Baugrube sollte in jedem Fall ein Dichttrog mit in den Stauer einbindenden dichten Verbau erfolgen. Dies erfordert voraussichtlich Verbautiefern > 12 m.*

Bei der Ausbildung einer Tiefgarage mit einem Untergeschoss sollte versucht werden die Gebäudekotierung möglichst hoch zu setzen, damit die TG gepflastert ausgeführt werden kann.

Das erfordert jedoch, dass OK FFB TG > 519,25 m üNN liegt.“ (vgl. Geotechnischer Vorbericht von Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, AZ 1801, Stand Juli 2018)

Darüber hinaus weist die nun vorliegende Planung im Vergleich zu der vorherigen Konzeptvariante höhere städtebauliche Qualitäten auf, erzeugt höhere Qualitäten der Wohnungen und geht mit den Interessen der Nachbarn einher.

5.3 Entwicklung aus FNP

Der Bebauungsplan „Obere Feldstraße“ wurde vom Stadtrat im Jahr 1985 auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erlassen, wurde also gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet („WA“) ist unverändert gültig (s. Nr. 4.5). Die vorgesehene Bebauungsplanänderung behält die Nutzung als allgemeines Wohngebiet bei und ist damit ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.4 Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die bestehenden, voll ausgebauten Straßen vorgegeben. Änderungen im bestehenden Konzept sind nicht vorgesehen und werden auch nicht als sinnvoll erachtet.

Die Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH „Schlothauer & Wauer“ mit Stand vom 10.09.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte

- K1 – Obere Feldstraße / Jacques-Offenbach-Straße (Nord),
- K2 – Obere Feldstraße / Jacques-Offenbach-Straße (Süd)
- K3 – Münchener Straße / Obere Feldstraße

eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit (mindestens QSV D) aufweisen.

Jedoch haben die Berechnungen gezeigt, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen an K3 in allen betrachteten Fällen dazu führt, dass der benachbarte Knotenpunkt Münchener Straße / Sonnenfeld durch den Rückstau am westlichen Arm von K3 (rechnerisch) überstaut wird. Dies hat Auswirkungen auf den Verkehrsfluss am Knotenpunkt Münchener Straße / Sonnenfeld.

Grundsätzlich kann jedoch festgehalten werden, dass das Bauvorhaben „Obere Feldstraße“ keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf am Knotenpunkt K3 erzeugt. Durch die erhöhten Verkehrsbelastungen sind keine Anpassungen der Signalzeitenpläne nötig.

Die genannte Problematik der Überstauung des geplanten Knotenpunktes Münchener Straße / Sonnenfeld tritt bereits im Analysefall auf. Darüber hinaus treten die berechneten Rückstaulängen an K3 nur in vereinzelt Rückstauspitzen auf. Da es sich entsprechend um ein von der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ unabhängiges Phänomen handelt, sind vom Bebauungsplan unabhängige Untersuchungen anzustreben.

Die Franz-Lehar-Straße weist im Bestand eine geringe verfügbare Straßenbreite auf.

Zudem ist zu erwarten, dass durch die Errichtung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze das Verkehrsaufkommen steigt. Die Ermittlung und Bewertung der Begegnungshäufigkeit von zwei Pkws hat geringe Begegnungshäufigkeiten und zumutbare Wartezeiten ergeben. Die Anfahrbarkeit der neuen Stellplätze in der Franz-Lehar-Straße wurde mittels Schleppkurvenprüfung nachgewiesen. Die Anordnung eines mindestens eingeschränkten Haltverbots ist zu empfehlen, da der Parkdruck im Untersuchungsgebiet gering eingeschätzt wird und das Erreichen der Stellplätze dadurch erleichtert würde. Die Beschilderung eines absoluten Haltverbots gegenüber den bestehenden und zukünftigen Feuerwehrezufahrten ist ebenso sinnvoll. Außerdem sollte die befestigte Breite der Zufahrt des Parkplatzes in der Franz-Lehar-Straße vergrößert werden, um Rangiervorgänge zum Ein- und Ausparken zu ermöglichen.

Die verkehrlichen Auswirkungen einer Einbahnregelung in Nord-Süd-Richtung in der Franz-Lehar-Straße werden als gering erachtet. Möglicherweise könnte eine Umsetzung zu einem höheren Geschwindigkeitsniveau führen und die Benutzung der Stellplätze im Untersuchungsgebiet verkomplizieren. Daher wird von einer Einbahnregelung in der Franz-Lehar-Straße eher abgeraten.

5.5 Brandschutzkonzept

Über die Festlegung der Baufenster werden die Abstände gem. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO unter den Gebäuden eingehalten. Sämtliche Gebäude liegen in allen Teilen näher als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, somit sind keine Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr notwendig.

Die „Richtlinien Flächen für die Feuerwehr“ und die Bayerische Bauordnung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Die Inhalte von Brandschutzmaßnahmen oder eines Brandschutzkonzeptes können erst im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend ermittelt und bewertet werden.

In dem Geltungsbereich selbst und in dessen Umfeld befinden sich in einem Radius von 300 m (DVGW-Regelwerk) Unterflur- und Oberflurhydranten, die derzeit grundsätzlich für die Löschwasserversorgung als ausreichend zu bewerten sind.

II BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT

1. Einleitung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung von Dr. Christof Manhart durchgeführt. Eine Geländebegehung hat am 05.09.2018 stattgefunden.

2. Schutzgutbezogene Bestandserfassung, -bewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung von Dr. Manhart kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug aus dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung):

Fledermäuse

In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse sind keine Arten zu erwarten, bei der eine Wirkungsempfindlichkeit aufgrund des Bebauungsplans gegeben ist. Eine Störung durch zusätzliche Lichteinflüsse kann im Rahmen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, da eine Belastung durch bereits vorhandene Straßenbeleuchtung und Siedlungsbetrieb bereits vorliegt. An den Weiden sowie dem Ahorn sind keine für Fledermäuse nutzbaren Quartiere wie Spechthöhlen, Rindenabplattungen oder Spalten vorhanden, die mir der Entnahme der Bäume verloren gehen. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht einschlägig.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Säugetiere wie Haselmaus, Biber oder Fischotter kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Für die genannten Arten fehlen im Eingriffsbereich jegliche Lebensraumbedingungen. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht einschlägig.

Reptilien

Bei der Gruppe der und Reptilien sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. Im Eingriffsbereich fehlen essentielle Habitatrequisiten wie Sonnenplätze, ausreichende Versteckplätze, Überwinterungsmöglichkeiten oder Eiablageplätze. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht einschlägig.

Amphibien

Im Eingriffsbereich sowie dem umliegenden Gelände befinden sich keine, zur Fortpflanzung geeigneten Gewässer. Verbundstrukturen zwischen Gewässern oder geeignete Winterquartiere sind ebenfalls nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Amphibien kann ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht einschlägig.

Vögel

Die Vögel nehmen im Allgemeinen einen besonders großen Teil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ein, da prinzipiell sämtliche heimische Brutvogelarten bei den Belangen des Artenschutzes zu berücksichtigen sind.

Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Im Eingriffsbereich befinden sich zwei Weiden sowie ein Ahorn ohne Strukturen wie Spechthöhlen, Rindenabplattungen oder größere Spalten, die von Höhlen- oder Halbhöhlenbrütern genutzt werden können. Mit der Entnahme der Bäume ist kein Verlust von Quartieren für Vögel mit dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden. Gehölzentnahme zu einer Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse oder Höhlen-/Halbhöhlenbrüter führt. Horste von Greifvögeln sind im umliegenden Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel

Im Eingriffsbereich befinden sich zwei Weiden und ein Ahorn. Die Bäume stehen isoliert im Umfeld eines Wohngebiets ohne Anschluss an weitere Gehölzbestände. Eine Mit der Entnahme der Bäume gehen potenziell zwar Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel mit saisonalen Brutplätzen verloren.

Aufgrund der bereits vorliegenden Störung durch den Siedlungsverkehr ist eine Nutzung der Bäume unwahrscheinlich. Mit der Entnahme ist kein Verlust an essentiellen Lebensräumen für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verbunden.

Nahrungsgäste

Der Eingriffsbereich könnte als Nahrungshabitat von Turmfalken oder Rabenkrähen genutzt werden. Unter Berücksichtigung des Aktionsraums dieser Arten und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mit dem Verlust der Wiesenfläche kein essentielles Nahrungshabitat verbunden, die zu einer erheblichen Störung und folgedessen nachhaltige Beeinträchtigung lokaler Populationen führen.

Käfer, Schmetterlinge

Bei den Käfern und Schmetterlingen ist aufgrund der Biotopausstattung nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen.

Gefäßpflanzen

Aus der Gruppe der Gefäßpflanzen sind im Eingriffsbereich aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen artenschutzrelevanter Pflanzen zu erwarten.

3. Vermeidung, Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Dessen ungeachtet wurden die Umweltbelange in der Planung ermittelt und berücksichtigt (vgl. Kapitel I, Ziff. 3.4/3.5).

4. Zusammenfassung

Durch die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ soll der Bau von voraussichtlich ca. 67 Wohnungen ermöglicht werden. Das Plangebiet unterliegt aufgrund der teilweise bestehenden Versiegelung bzw. jetzigen Nutzung einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Stadtbild. Aufgrund der Vorbelastung der

Fläche sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Erdüberdeckung der Tiefgarage
- Neupflanzung von Bäumen

Die Vorprüfung des Artenschutzes von Dr. Manhart kommt zu dem Ergebnis, dass weiterführende Untersuchungen zu keinen substantziellen Erkenntnissen führen würden. Eine ausführliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist aufgrund der Ergebnisse aus der Vorprüfung nicht erforderlich.

III PLANINHALTE UND -FESTSETZUNGEN

1. Planfestsetzungen

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Feldstraße“ entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Änderung behält diese Festsetzung der Art der Nutzung bei, wobei aber einzelne Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie oben bereits ausgeführt, um eine Fläche, die aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Ein Gartenbaubetrieb würde mindestens die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fläche beanspruchen und damit den o.g. Zielen der Stadtentwicklung entgegenstehen. Gleiches gilt für Tankstellen, die zudem durch das entstehende erhöhte Verkehrsaufkommen unerwünschte Störungen in die Wohnbereiche eintragen würden.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

- der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück,
- der Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf dem Baugrundstück,
- der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Oberkante der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) in m über NHN als Höchstmaß.
- die Zahl der Vollgeschosse.

Grundfläche

a) Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung sowie angelehnt an die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

b) Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO um 50 % überschritten werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können von Satz 2 abweichende Festsetzungen getroffen werden. Auf dieser Grundlage wird die zulässige GRZ auf max. 0,8 festgesetzt. Die sog. Kappungsgrenze wird damit nicht überschritten. Die im Bebauungsplan vorgesehene Überschreitung bis zu 0,8 gilt lediglich für unterirdische bauliche Anlagen von Tiefgaragen.

Die Überschreitung bis 0,8 begründet sich zum einen durch die Zahl der geplanten Mietwohnungen und die daraus für das Vorhaben erforderlichen PKW-Stellplätze (s. dazu Punkt VI). Jedoch wird hierzu auf Punkt I.5.1. hingewiesen. Dieser führt aus, dass es sich bei der geplanten Baumasse um eine städtebaulich verträgliche und für das Vorhaben angemessene Baumasse mit entsprechender Anzahl an Wohnungen handelt. Jedoch sind zusätzlich im Planbereich 20 Stellplätze aus einem früheren Bauvorhaben des Grundeigentümers nachzuweisen.

Aus städtebaulichen Gründen soll ein Großteil der notwendigen Stellplätze durch die Errichtung einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die vorliegende Festsetzung ermöglicht, dass ein Großteil des ruhenden Verkehrs unterirdisch stattfindet. So soll die städtebaulich negative Wirkung von oberirdischem ruhenden Verkehr reduziert werden. Dies kommt dem städtebaulichen Ziel eines attraktiven Wohnquartiers nach.

Frühere Planungsüberlegungen sahen eine 2-geschossige Tiefgarage mit jeweils 75 Stellplätzen je Geschoss vor.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigten, dass das Grundwasser bereits in einer Tiefe von rd. 3,50 m ansteht, sodass ein zweites Geschoss nur unter erheblichen technischen und auch unwirtschaftlichen Aufwendungen verwirklicht werden könnte. Darüber hinaus wäre ein Eingriff in den natürlichen Haushalt des Grundwassers die Folge. Aus diesen Gründen wird auf die Festsetzungen verzichtet, die ein zweites Geschoss einer Tiefgarage hervorrufen. Vielmehr wird mit der Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 eine entsprechende Tiefgarage ermöglicht.

Auf der anderen Seite kann so die Sicherung eines standardisierten Versiegelungsgrades zur Versiegelung nicht erreicht werden. Jedoch wird diese auf Grund der bestehenden verdichteten und innerstädtischen Lage geringerer Bedeutung beigemessen. Unter anderem auch da mit der Nachverdichtung der Schutz von weniger vorbelasteten Boden im Außenbereich ermöglicht wird. So ist festzuhalten, dass einhergehend mit der geplanten Innentwicklung und Nachverdichtung im Bereich der Jaques-Offenbach-Straße als in Kapitel I. 3.3.2 festgestellte Potentialfläche der Innenentwicklung in der Stadt Freilassing ein Beitrag zum flächensparenden Umgang mit Boden geleistet bzw. eine flächenhafte Versiegelung im Umland vermieden wird. Somit erfolgt ein Schutz von Boden im Außenbereich.

Um Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (insbesondere unterbaute Flächen für TG) so gering wie möglich zu halten und unversiegelt verbleibende Flächen kompakt erhalten zu können, werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und die Tiefgarage explizit festgesetzt. Dies stellt sicher, dass unterirdisch versiegelte Flächen kompakt und grundsätzlich auch im Bereich von bereits oberirdisch versiegelten Flächen zum Liegen kommen. Die Planung sieht beispielsweise notwendige Stellplätze auch auf der Tiefgarage vor, sodass insoweit eine zusätzliche Bodenversiegelung vermieden werden kann. So können unter anderem negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

. Um eine Überschreitung bis 0,8 beanspruchen zu können, ist in der Satzung eine Überdeckung der Tiefgarage, in Bereichen, die nicht für Stellplätze und Zufahrten sowie notwendige Hauszugänge genutzt werden, mit mindestens 0,5 m als Voraussetzung festgesetzt. Die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens i.S. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO werden damit soweit wie möglich minimiert. Durch eine entsprechende Modellierung der Oberfläche (Hochbeete) wird auf der Tiefgarage die Pflanzung von Bäumen (Flachwurzler) möglich sein. Darüber hinaus wird vorgeschrieben, die Stellplätze mit sickerfähigen Belägen herzustellen. Außerdem ist vorgesehen, Nebengebäude mit Dachbegrünung zu errichten.

In Verbindung mit der Festsetzung einer Überdeckung mit unterirdischen Bauten mit einer belebten Oberbodenschicht wird mit der Vorgabe von einer 0,5 m Überdeckung eine Mindestqualität sichergestellt, die als Kompensation in Anlehnung an § 17 Abs. 2 BauNVO herangezogen wird.

Durch die Festsetzung einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst erfolgt ferner eine Kompensation der Überschreitung der GRZ bis 0,8.

Mit der Überprüfung der anzunehmenden Abstandsflächen (hierzu wird auf III. 1.2.2 verwiesen) und der damit einhergehenden Wahrung der Belichtung und Belüftung sowie des Brandschutzes ist von einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht auszugehen.

Angelehnt an den § 17 Abs. 2 BauNVO kann festgestellt werden, dass die Überschreitung bis 0,8 durch Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. ausgeglichen werden, städtebaulich vertretbar ist.

Alternativ zu einer Überschreitung der GRZ bis 0,8 wäre gewesen, die Zahl der entstehenden Wohnungen deutlich zu reduzieren, was aber dem Ziel der Planung, die Bebauung im Innenbereich so weit wie möglich zu verdichten, zuwiderlaufen würde.

Geschossfläche gem. § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird nicht explizit festgesetzt. Darauf wird verzichtet, da die übrigen Festsetzungen gemeinsam ausreichend Vorgaben zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darstellen und die Voraussetzung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erfüllen.

Die Gegenüberstellung in Kapitel I Ziff. 5 zeigt, dass sich die Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Festsetzung geringfügig erhöht. Der tatsächliche Gewinn bei der Geschossfläche beträgt aber im Vergleich mit der möglichen Fläche lt. Baugrenzen fast 1.770 m².

Trotzdem liegt die vorgesehene GFZ von 1,16 noch unter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von GFZ 1,2.

Die angestrebte GFZ von 1,16 entspricht in diesem zentralen städtischen Bereich dem Ziel der städtebaulich vorgesehenen Nachverdichtung ist aber im Städtebaulichen Kontext vertretbar.

Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der max. Oberkante des fertigen Fußbodens im EG und der max. Wandhöhe nach NHN festgelegt.

Im südlichen Teil ist eine langgezogene Struktur in Anlehnung an die bestehende südliche Bebauung vorgesehen. Aufgrund der nördlichen Anordnung zum Bestand ist eine Gebäudehöhe von vier Geschossen geplant, da die Umgebungsbauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Durchbrüche gliedern die Großform, um eine Adressierung zu ermöglichen. Die nördlichen und westlichen Bauungen schaffen mit ihrer 3-Geschossigkeit einen maßstäblichen Übergang zum nördlich angrenzenden städtebaulichen Kontext.

1.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die festgesetzten Baugrenzen geregelt. Die enge und konkrete Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels vier Baufenster macht eine Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO nicht notwendig.

Die Baufenster sind ausreichend groß festgesetzt, um Terrassen innerhalb dieser Flächen nachweisen zu können. Nebenanlagen sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur in den dafür umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sowie für Tiefgarage, unterirdische Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus sind Nebengebäude mit Flachdächern bzw. geneigten Dachflächen bis 22° zu versehen. Für Nebenanlagen ist eine Wandhöhe von 3,0m festgesetzt. Die Anzahl der Nebenanlagen wird auf 5 Stück mit je 60m² beschränkt.

Fahrradabstellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing sieht in der, zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gültigen Fassung, keine expliziten Regelungen zur Vorhaltung von Fahrradabstellplätzen auf Wohnbaugrundstücken vor. Es wird jedoch empfohlen, bereits bei der Planung der Bauausführung diesen Belang mit zu berücksichtigen, um eine attraktive Nutzbarkeit des Fahrrads als umweltschonendes Verkehrsmittel zu fördern. Der Bebauungsplan trägt dem insoweit Rechnung, als dass Fahrradabstellplätze, auch überdacht, innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren und unterbaubaren (auf Tiefgaragen) Grundstücksflächen zulässig sind.

1.1.5 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Offene Stellplätze, Garagen, Carports

Notwendige Stellplätze müssen in der Anzahl der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing, in der jeweils gültigen Fassung, errichtet werden und sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Zahl der Stellplätze

Im westlichen Planbereich bestehen derzeit 24 Stellplätze in einer Tiefgarage (14 Stellplätze) sowie oberirdisch (10 Stellplätze). Die Stellplätze werden von den Bewohnern der Wohnanlagen südlich bzw. westlich des Planbereiches genutzt, wobei 20 Stellplätze Teil des Stellplatznachweises dieser Wohnanlagen sind. Diese 20 Stellplätze müssen im Rahmen der neuen Planung wieder geschaffen werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer eingeschossigen Tiefgarage sowie als oberirdische Stellplätze im Planbereich errichtet.

Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Lt. Planung sollen insgesamt ca. 67 Wohnungen entstehen. Daraus ergibt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 9.3.2010 folgender Stellplatzbedarf:		
Ca. 67 Wohnungen	x 1,5 Stellplätze je Wohnung	101 Stellplätze
Ca. 67 Wohnungen	1 Besucherstellplatz je 3 Wohnungen	23 Stellplätze
Gesamtstellplatzbedarf für Neubau		124 Stellplätze
Übernahme Stellplatz aus früheren Vorhaben		20 Stellplätze
Gesamtstellplatzbedarf im Planbereich		144 Stellplätze
<u>Zu Verfügung stehende Stellplätze:</u>		
Tiefgarage		107 Stellplätze
Jacques-Offenbach-Straße Nord + West + Süd		25 Stellplätze
Franz-Lehar-Straße		12 Stellplätze
Gesamtstellplätze		144 Stellplätze

Situierung der Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sollen entlang der bestehenden öffentlichen Straßen errichtet werden, wobei die Vorgaben der städtischen Satzung (Stellplatzsatzung) berücksichtigt werden.

Der innere Bereich des Wohnquartiers wird durch private Wohnwege erschlossen, die nur im Notfall und Ausnahmefall mittels PKW, Rettungsfahrzeug und LKW befahren werden können.

Die Situierung der TG Ein- und Ausfahrten wurden so gewählt, dass die umliegende Bebauung so wenig wie möglich gestört wird. Es darf dazu auf die Ausführungen beim Punkt „Immissionsschutz“ (Kapitel I, Nr. 3.5.1) verwiesen werden.

Bei der Planung sind die Tiefgaragenzufahrten möglichst weit entfernt von schutzbedürftigen Nutzungen zu positionieren und die Zufahrtsöffnungen sollten nach Möglichkeit nicht direkt in Richtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zeigen.

Die Tiefgaragenzufahrt wird im Südosten des Planungsgrundstückes vorgesehen und nach Süden zur Einmündung der Jacques-Offenbach-Straße ausgerichtet.

Da das Planungsgrundstück bereits in allen Richtungen von Wohnbebauung umgeben ist, stellt diese Positionierung der Tiefgaragenzufahrt die schalltechnisch günstigste Variante dar, da hier die nächste, von der Geräuschabstrahlung der Tiefgarage direkt betroffene Wohnbebauung südlich an der Jacques-Offenbach-Straße 7 den größten Abstand zum Planungsgrundstück aufweist.

1.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den hohen Grad der Versiegelung zu kompensieren, sind Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Unterirdische Bauten sind, sofern sie sich nicht mit oberirdischen Bauten überschneiden, mit einer belebten Oberbodenschicht zu versehen, um eine attraktive Grüngestaltung des Planungsgebiets sicherzustellen.

Die mit der Bebauung einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs sollen mit den Maßnahmen möglichst geringgehalten werden. Mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduziert, damit zur Neubildung von Grundwasser beigetragen und im Oberflächenwasser enthaltene Schadstoffe bei der Versickerung durch die belebte Bodenzone zurückgehalten. Somit werden vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Darüber hinaus dienen die Maßnahmen als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden gemäß III. 1.1.2.

Grundsätzlich erfolgt die Festsetzung auch um eine kostengünstige und ökologisch orientierte Beseitigung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und die Abwasserentsorgung insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten.

Aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit sind die unter den Auffüllböden bzw. Resten der bindigen Deckschichten anstehenden postglazialen Kiese für eine Wieder-versickerung des anfallenden Oberflächen-/Niederschlagswasser gut geeignet. Der Bemessung einer Sickeranlage kann dabei für den Einbindebereich in die Kiese ein mittlerer Sickerbeiwert von $K_f = 5 \times 10^{-4}$ m/s zugrunde gelegt werden. Es sei denn, es werden am Standort der geplanten Sickeranlagen höhere Durchlässigkeiten durch Sickerversuche nachgewiesen. (Baugrundgutachten in der Fassung vom 16.09.2020 der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH)

1.1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Als Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampe einzuhausen und auf ihrer Innenseite hochabsorbierend zu verkleiden ist. Die Ausführung ist entsprechend dem Stand der Lärminderungs-technik auszuführen.

Gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie sollen nicht öffentliche Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen nach Nr. 4.1 der TA Lärm so errichtet und betrieben werden, dass

„schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.“

Zum Stand der Technik bei Tiefgaragen zählt u.a., die Tiefgaragenzufahrten geschlossen auszuführen und die Innenwände der Zufahrten inklusive der Decken schallabsorbierend auszukleiden. (Schalltechnische Begutachtung vom 20.09.2018 der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH)

Gemäß der schalltechnischen Begutachtung vom 20.09.2018 wird festgestellt:

„Da die geplante Tiefgarage der Eigenversorgung der Wohnanlage dient, können die damit verbundenen Geräuscheinwirkungen unter Verweis auf die voranstehenden Ausführungen als sozialadäquat eingestuft werden, sofern bei der Planung und Umsetzung der Tiefgarage alle möglichen Maßnahmen zur Lärmreduzierung nach dem Stand der Schallschutztechnik getroffen werden (d.h. insbesondere eine schallabsorbierende Auskleidung und eine schalltechnisch günstige Positionierung der Tiefgaragenzufahrt).“

1.2 Örtliche Bauvorschriften

1.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer und Dachaufbauten

Durch die Festsetzung der Dachform als Satteldach und nur in Teilflächen als Flachdach sollen sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen. Nebenanlagen sind mit Flachdächern und geneigten Dächern bis 22° zu errichten, damit diese sich gestalterisch an die Hauptgebäude anpassen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Solaranlagen dürfen aufgeständert auf Flachdächern nur errichtet werden, wenn der Abstand der Anlage zur Vorderkante der Außenwand mind. 1,5 m beträgt und die Oberkante der Anlage höchstens 1,0 m über der Attika liegt. Dies wird vorgesehen, damit die Anlagen vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar sind und somit ein ansprechendes Gesamterscheinungsbild des Quartiers aufrechterhalten bleibt.

Auf geneigten Dachflächen kann dieses Ziel nur erreicht werden, wenn die Solaranlagen parallel zur Dachhaut errichtet werden.

1.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen dienen der vollständigen oder teilweisen räumlichen Abgrenzung eines Grundstücks und damit dem Schutz der Privatheit. Gleichzeitig sollen Einfriedungen

untergeordnet bleiben, um die Vorgartenzone optisch in den gestalteten Straßenraum mit einzubeziehen und die Offenheit des Planungsgebiets zu unterstützen. In diesem Sinne werden Einfriedungen im Plangebiet in ihrer Höhe über der Geländeoberfläche begrenzt und in ihrer Ausführung näher definiert. So sind Einfriedungen nur in offener und sockelfreier Bauweise und mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

1.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Planungsgebiet ist in der Bestandssituation bereits im Wesentlichen eben. Abgrabungen und Aufschüttungen (auch Geländemodellierungen) werden in ihrer Höhe zum bestehenden Gelände beschränkt und sind nur zu den folgenden Zwecken zulässig:

- a) zur höhengleichen Angleichung des Grundstücks an die Straßenverkehrsfläche,
- b) zur Angleichung des Grundstückes an die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens oder tatsächlich vorgesehene Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens,
- c) zur Herstellung ggf. erforderlicher Versickerungsmulden oder -gräben sowie zur Herstellung von Hochbeeten,
- d) zur Belichtung und Belüftung der Tiefgaragen

Abgrabungen und Aufschüttungen gem. a) und b) dürfen eine Differenz von 0,5 m zum bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die dabei entstehende Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1:2 (Höhe zu Länge) sein.

Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stützmauern für Maßnahmen gemäß 2.3.1 lit. d

So wird die Durchgängigkeit, Qualität und Nutzbarkeit der Freibereiche erhöht und ein städtebaulich ruhiges, homogenes Erscheinungsbild des geplanten Quartiers unterstützt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Böschungsneigung dient der Sicherstellung einer ausreichenden Standfestigkeit und erleichtert gleichzeitig deren Instandhaltung.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen richtet sich nach Art. 7 Abs. 1 BayBO.

Ein wesentlicher Bestandteil für eine gute, attraktive Grünausstattung im Planungsgebiet stellen Bäume dar.

Je 400m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum heimischer Art und je 300m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch zu pflanzen.

Um ausreichend Flexibilität für die spätere Realisierung sicherzustellen, wird auf die Festsetzung der genauen Lage von Baumpflanzungen verzichtet. Um bereits zu Beginn eine angemessene Durchgrünung gewährleisten zu können, sind mindestens einzuhaltende Pflanzqualitäten festgesetzt.

Die Festsetzung von Mindestqualitäten bei der Pflanzung heimischer und somit standortgerechter Bäume und Sträucher führt darüber hinaus zu einer vitalen, widerstandsfähigen und im lokalen Ökosystem verwurzelten Durchgrünung des Baugebiets. Aufbauend auf dem robusten Netz einheimischer Arten sind auch andere Pflanzungen im Rahmen der individuellen Gartengestaltung möglich.

2. Hinweise

2.1 Kommunale Satzungen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind jeweils die aktuell gültigen städtischen Satzungen von Belang. U.a. betrifft dies die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung.

2.2 Abstandsflächen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Freilassing formuliert als ein Oberziel die Schaffung von verdichteten Wohnformen. Daher werden im Bereich der Stadt Freilassing, um dem anhaltenden Wohnbedarf Rechnung zu tragen, in innerstädtischen Lagen, verdichtete Wohnformen vorgesehen.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept mit einer verdichteten Wohnbebauung im Plangebiet wäre nach altem Bauordnungsrecht (BayBO 2007), die bis 31.01.2021 Gültigkeit besaß, vereinzelt eine Verkürzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2007) bedingt gewesen.

Nach altem Abstandsflächenrecht wären daher die Abstandsflächen innerhalb des Planbereiches durch festgesetzte Baugrenzen abschließend bestimmt worden.

Aufgrund der neuen Gesetzesgrundlage durch die Novellierung der BayBO und Inkrafttreten ab 01.02.2021 sowie einer neuen Berechnungsgrundlage kann die Einhaltung der Abstandsflächen im Plangebiet nachgewiesen werden (siehe auch Abb. 11).



Abbildung 11: Abstandsflächen angelehnt an BayBO 2021; Abbildung genordet, ohne Maßstab (Quelle: Magg Architekten)

Da die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden, kann von einer Festsetzung in der Satzung abgesehen werden. Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen nach BayBO ohnehin, sofern nichts Anderes angeordnet oder vorgeschrieben wird. Es wird daher im Bebauungsplan lediglich der Hinweis aufgenommen, dass ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nicht zugelassen oder vorgeschrieben wird.

Die angeführte Abbildung zu den Abstandsflächen zeigt, dass die geplanten neuen Gebäude sowohl untereinander die erforderlichen Abstandsflächen als auch zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Nachbarschaft hin einhalten. Abstandsflächen von bestehenden Gebäuden werden nicht überlagert.

Durch die Situierung der Gebäude zueinander und auch zu den bestehenden Wohngebäuden auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite ist sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude gewährleistet ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gesichert, auch die vorgeschriebenen Brandschutzabstände können problemlos eingehalten werden.

2.3 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen (s. auch I/3.4.6 -Kriegsrelikte).

2.4 Kriegsrelikte

Aufgrund schwerer Bombardierungen der Stadt Freilassing am 20.04.1945 können im Planbereich Kriegsrelikte, wie z.B. Blindgänger von Bomben nicht ausgeschlossen werden. Auf die Gefahren möglicherweise im Boden vorhandener Kampfmittel (Bomben, Kriegsmunition etc.) wird hingewiesen. Die Beseitigung von konkreten Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können, liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

2.5 Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen

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 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.

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist, und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können,

sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

2.6 Niederschlagswasser und Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer TREN OG) einzuhalten sind.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien von weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

2.7 Schutz des Bodens

Es erfolgt der Hinweis, dass der Oberboden, sofern vorhanden, zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen ist. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.

Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten ist, um schädliche Bodenveränderungen zu vermindern.

2.8 Baumschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten zu beachten sind.

2.9 Denkmalschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen.

2.10 Artenschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, als Vogelschutzverglasung ausgeführt werden sollten. Die Anwendung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) wird empfohlen.

Für Außenbeleuchtungen sollten ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) verwendet werden.

2.11 Bestehende Stellplätze und Bestandsbebauung

Im westlichen Planbereich bestehen derzeit 24 Stellplätze in einer Tiefgarage (14 Stellplätze) sowie oberirdisch (10 Stellplätze). Die Stellplätze werden von den Bewohnern der Wohnanlagen südlich bzw. westlich des Planbereiches genutzt, wobei 20 Stellplätze Teil des Stellplatznachweises dieser Wohnanlagen sind. Diese 20 Stellplätze müssen im Rahmen der neuen Planung wieder geschaffen werden.

2.12 Verkehrsflughafen Salzburg

Da der Planbereich innerhalb der Einflugschneise des Flughafens Salzburg liegt, wird bei der Errichtung von Kränen eine Tages- und Nachtkennzeichnung empfohlen. Mit der Beleuchtung soll sichergestellt werden, dass die Kräne für Piloten ggf. erkennbar sind.

IV FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	Fläche in m ² ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland davon WA	6.394m ²	85,1%
Straßenverkehrsflächen davon bestehende Straßenverkehrsfläche	1.116m ²	14,9%
Öffentliche Grünflächen	0m ²	
Bruttobauland (=Geltungsbereich)	7.510m ²	100%

V AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen, welche bereits über den bestehenden Bebauungsplan zulässig wären.

2. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Jaques-Offenbach-Straße im nördlichen Bereich klarer definiert, gleichzeitig wird die Freiraumqualität der nördlichen Wohnungen verbessert.

3. Soziale Auswirkungen

Es sind keine negativen sozialen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil wird mit der Schaffung von Wohnraum der angespannten Situation auf dem Freilassinger Wohnungsmarkt entgegnet.

4. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Für die Stadt Freilassing entstehen keine negativen finanziellen Auswirkungen. Die öffentliche Erschließung ist bereits erstellt.

5. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur sind gemäß der Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH „Schlothauer & Wauer“ vom 10.09.2020 ausgeschlossen.

Die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen wird insbesondere durch die Errichtung einer neuen Tiefgarage gewährleistet.

Die leitungsmäßige Erschließung ist für die geplante Anzahl an Wohnungen ausreichend.

Die Planung hat in Teilen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur. Durch die Schaffung von „Wohnraum für alle“, einhergehend u.a. mit dem potentiellen Zuzug von Familien mit Kindern, kann sich die Nachfrage an sozialer Infrastruktur, wie Kinderkrippen, -gärten und Schulen, erhöhen.

VI VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung am 24. September 2018 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Obere Feldstraße“ für die Grundstücke mit der Fl.Nr. 1772/406, 1772/448 und 273/25 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Fl.Nr. 1772/447 (Jacques-Offenbach-Straße) und 273/24 (Franz-Lehar-Straße) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am 23. Oktober 2018, Nr. 43, bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung am 11.11.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.10.2019 hat in der Zeit vom 27.11.2019 bis 10.01.2020 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am 19.11.2019, Nr. 47, bekannt gemacht.

3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung am 23.09.2020 die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ durchzuführen.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.09.2020 hat in der Zeit vom 14.10.2020 bis 18.11.2020 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am 06.10.2020, Nr. 41, bekannt gemacht.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ in der Fassung vom in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie Art. 81 BayBO beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am, Nr. bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

VII RECHTSGRUNDLAGEN

§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).