

STADT FREILASSING
Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

an der Georg-Wrede-Straße zwischen
Schlenkenstraße und Rupertussteg

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



Begründung

Entwurf in der Fassung vom 08.03.2021



Arc Architekten Partnerschaft mbB
Manfred Brennecke
Stefan Kohlmeier
Michael Leidl
Florian Riesinger
Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Hirschbach

Stadt Freilassing

Münchener Str. 15
83395 Freilassing

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

FREILASSING

100 Jahre Bayern

INHALTSVERZEICHNIS

I	Planungsgegenstand.....	1
1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	1
2.	Verfahrenswahl	1
3.	Ausgangssituation.....	2
3.1	Geltungsbereich.....	2
3.2	Geographische Lage und Topographie.....	3
3.3	Eigentums- und Rechtsverhältnisse	3
3.4	Stadträumliche Ausgangssituation	4
3.5	Umwelt	7
3.6	Vorbelastungen	11
4.	Planungsgrundlagen	16
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	16
4.2	Fachplanung.....	17
4.3	Stadtentwicklungskonzept	18
4.4	Flächennutzungsplan.....	18
4.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	19
4.6	Benachbarte Bebauungspläne.....	19
5.	Planungskonzept.....	20
5.1	Städtebaulicher Entwurf	20
5.2	Alternativenprüfung	20
5.3	Entwicklung aus dem FNP	21
II	Umwelt, Natur- und Artenschutz.....	21
1.	Umweltbericht	21
2.	Vermeidung, Ausgleich.....	21
3.	Artenschutz	21
III	Planinhalte und -festsetzungen	22
1.	Planfestsetzungen.....	22
1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	22
1.2	Örtliche Bauvorschriften	34
2.	Grünordnerische Festsetzungen	35
3.	Hinweise	36
3.1	Kommunale Satzungen	36
3.2	Altlasten	36
3.3	Kriegsrelikte	36
3.4	Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser sowie Starkregenereignissen..	36

3.5	Schutz des Bodens.....	36
3.6	Baumschutz	37
3.7	Denkmalschutz.....	37
3.8	Immissionsschutz	37
3.9	Bahngelände	37
3.10	Niederschlagswasser und Entwässerung	37
IV	Flächenbilanz	38
V	Auswirkungen der Planung	38
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	38
2.	Stadtplanerische Auswirkungen	38
3.	Soziale Auswirkungen	38
4.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	39
5.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	39
VI	Verfahren.....	39
1.	Aufstellungsbeschluss	39
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	39
3.	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	39
4.	Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	40
5.	Satzungsbeschluss.....	40
VII	Rechtsgrundlagen	40

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Für die Flächen südlich und nördlich der Georg-Wrede-Straße zwischen Rupertussteg und Schlenkenstraße hat der Stadtrat am 11.07.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ aufzustellen, um damit die bauliche Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich festzulegen.

Anlass dafür ist der erfolgte Erwerb von zuvor eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen (Flurstücke mit den Fl.Nr. 976/29 und 976/30) nördlich der Georg-Wrede-Straße durch die Stadt Freilassing sowie die dadurch mögliche Verbesserung der Erschließung des Gebietes an der Schlenkenstraße durch den Ausbau der Georg-Wrede-Straße.

Auch bereits länger zurückliegende Bauanfragen für Grundstücke südlich der Georg-Wrede-Straße geben einen Anlass. Entsprechend ist Ziel der Bebauungsaufstellung die planungsrechtliche Regelung und Wiedernutzbarmachung des erworbenen Grundstückes, die Neuregelung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Georg-Wrede-Straße sowie die Nachverdichtung der Grundstücke südlich der Georg-Wrede-Straße.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Erweiterung des bestehenden Kindergartens der Stadt Freilassing an der Südseite der Georg-Wrede-Straße sichern.

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und unterstützt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

2. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan sieht die Nachverdichtung der südlich der Georg-Wrede-Straße liegenden Bauflächen und die Wiedernutzbarmachung der nach einer Betriebsaufgabe mindergenutzten Flächen des Grundstücks Fl.Nr. 976/29 innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges vor.

Da dem Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu Grunde liegt, erfolgt die Aufstellung nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Entscheidend für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Die bereits bebauten Flächen südlich der „Georg-Wrede-Str.“ (Fl.Nrn. 967/6 bis 987/9 sowie die Grundstücke mit den Fl.Nr. 987/5) sowie die nördlich der Straße gelegene Fläche (Fl.Nr. 976/29) lassen sich dem Siedlungsbereich im Sinne des § 13a BauGB zuordnen. Hierfür spricht die vorhandene bauliche Nutzung auf den genannten Grundstücken (Bebauung mit Wohnhäusern bzw. Lagerplatznutzung) sowie die im Norden erfolgende Abgrenzung durch die Gleisanlagen.

Ferner kann nach § 13 a BauGB 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.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Der Grenzwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Es wird eine Fläche von ca. 6.392 m² Grundfläche als zulässig festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Planungsgebiet wurde einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unterzogen, die zum Ergebnis kam, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. So können unter Einbeziehung aller vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und Vorkehrungen die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei allen betroffenen Arten des prüfungsrelevanten Artenspektrums umgangen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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, 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit einer festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Bahnhofes Freilassing und wird im Norden durch die Bahnanlagen begrenzt. Es erstreckt sich beiderseits der Georg-

Wrede-Straße, die als Weiterführung der Bahnhofstraße das Gebiet an der Schlenken- und Staufenstraße erschließt und sich seit 2015 im Ausbau befindet. Von Norden mündet der Geh- und Radweg über den Rupertussteg als eine der wenigen Stadtteilverbindungen über den Bahnkörper hinweg ein.

Die ehemaligen Flächen der DB nördlich der Georg-Wrede-Straße stellen sich als ehemals gewerblich genutzte Brachflächen dar. Die Betriebsaufgabe des ehemals ansässigen Holzhandels erfolgte im Jahr 2003. Daran anschließend erfolgte der Abriss des Betriebsgebäudes. Seitdem wird die Fläche als Lagerplatz durch die Stadt bzw. die Bahn mindergenutzt.

Entlang der Südseite der Straße befinden sich neben dem städtischen Kindergarten einzelne Wohngebäude mit teilweise größeren Gärten mit älterem Bestand an Obstbäumen, fallweise auch Nadelgehölzen.



Abb. 1: Luftbild, LDBV Bayern, Ausgabe 2020, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

3.2 Geographische Lage und Topographie

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 976/29, 976/62, 976/63, 1279/4, 1279/17 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 972/3, 987/5, 987/6, 987/7, 987/8, 987/9 und 1285/0 der Gemarkung Freilassing.

Das Gelände südlich der Georg-Wrede-Straße ist weitgehend eben auf einem Niveau von ca. 2 m über den Bahngleisen, die brachliegende Fläche nördlich der Straße (Fl.Nr. 976/29) liegt im Mittel ca. 1,50 m über Gleisniveau.

3.3 Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die ehemaligen Flächen für Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereiches (Fl.Nrn. 976/29 und 976/63) sind mittlerweile nicht mehr eisenbahnrechtlich gewidmet und befinden sich im Eigentum der Stadt Freilassing. Die Stadt Freilassing ist auch Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. 972/3, 976/62, 987/5, 1279/4,

1279/17 und 1285/0. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 976/29 wird zukünftig ein Leitungsrecht für den in 6 m Tiefe liegenden Entwässerungskanal der DB AG angestrebt.

3.4 Stadträumliche Ausgangssituation

3.4.1 Potentiale für Innenentwicklung

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 Brachflächen, Gebäudeleerstände 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.

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

Diese ermittelten Flächen werden turnusmäßig überprüft und dokumentiert.

Die Flächen des Bebauungsplanes an der Georg-Wrede-StraÙe (14) entsprechen hierbei aufgrund ihrer Lage und Funktion der Innenentwicklung.

Aufgrund dessen ist die Entwicklung dieser Fläche als vorrangig zu erachten.



Abb. 2: Potentialflächen der Innenentwicklung, Stadt Freilassing, 2020

Der Abbildung 3 ist das erhebliche Nachverdichtungspotential der bestehenden Bebauung zu entnehmen.

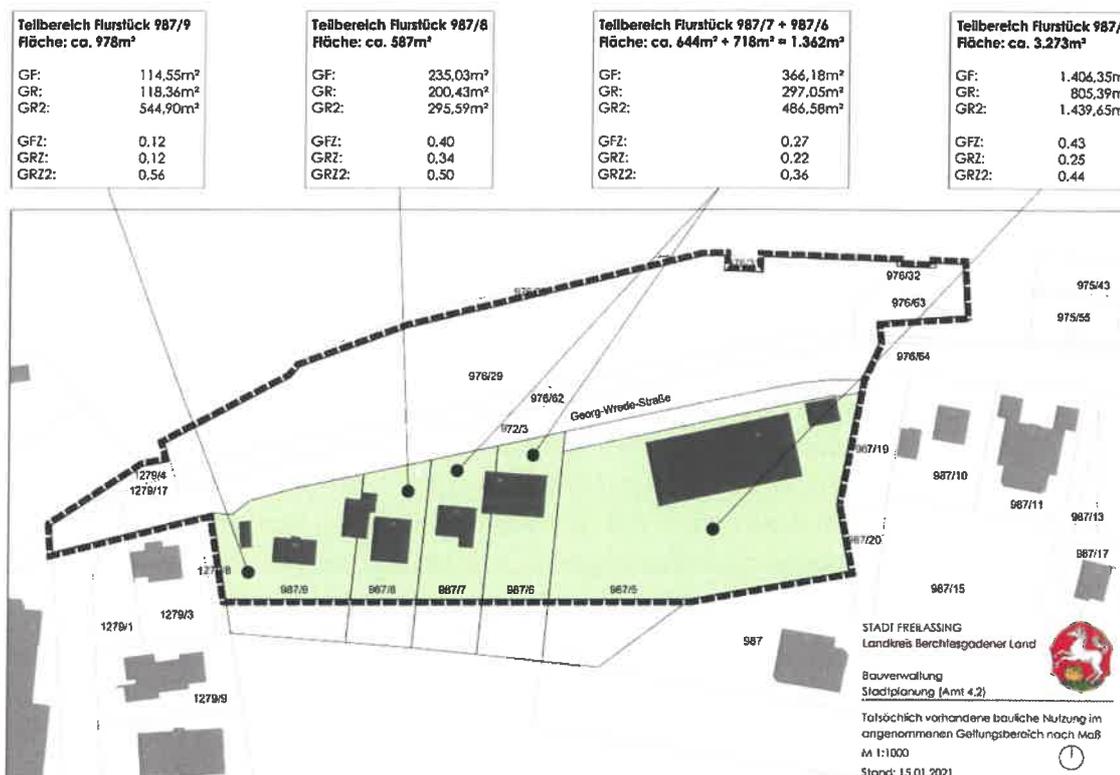


Abb. 3: Tatsächlich vorhandene Nutzung im Geltungsbereich, Stadt Freilassing, 2021

3.4.2 Städtebauliche Situation

An das Plangebiet schließt im Westen zunächst ein festgesetztes Mischgebiet, dahinter eine gewerblich genutzte Fläche an. Im Osten schließt eine gemischte Nutzung an. Zwischen den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden und daran anschließender gewerblicher Nutzung befinden sich Zufahrt und Parkplatz der Berufsschule. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.4.3 Erschließung und Verkehr

Die Georg-Wrede-StraÙe ist nach Westen über ihre Verlängerung und nach Osten über die Bahnhofstraße an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden und weist zukünftig, nach Abschluss des Ausbaus, eine für die Erschließung eines Gewerbegebiets ausreichende Breite auf. Mit dem StraÙenausbau der Georg-Wrede-StraÙe geht der Ausbau des Fuß- und Radweges, der an der Nordseite der StraÙe verlaufen wird, einher. Dieser Fuß- und Radweg wird in alle Richtungen, insbesondere zum Bahnhof und über den Rupertussteg an die nördlich der Bahn gelegenen Stadtteile sehr gut angebunden. Der Bahnhof Freilassing befindet sich in 500 m Entfernung.

3.4.4 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung im Bereich des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-StraÙe“ ist in ausreichendem Maß gesichert.

Nördlich der Georg-Wrede-Straße verläuft durch die Grundstücke Fl.Nrn. 976/29 und 976/63 ein Regenwasserkanal der DB mit 1,00 m Querschnitt in ca. 6 m Tiefe. Er dient der Grundwasserabsenkung für den Bereich der Streckengleise und der Oberflächenentwässerung für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebswerkes und ist damit für den Eisenbahnbetrieb notwendig.

3.5 Umwelt

3.5.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Zentrum des Plangebietes stellte vor dem Bau des Kindergartens eine Grünfläche mit relativ dichtem Baumbestand dar. Es handelte sich dabei um ein ungenutztes, überwiegend eingezäuntes, vernachlässigtes Gartengrundstück mit altem Baumbestand (schwerpunktmäßig Eichen, Buchen, Robinien, Bergahorn) und feldgehölzartigem Charakter, das von Straße, Privatgärten und Acker begrenzt wurde.

Durch den Bau des Kindergartens konnte der vorhandene Baumbestand des zentral gelegenen Bereiches nicht in dem ursprünglichen Umfang erhalten werden. Aufgrund der baulichen Anlagen, aber auch aus Verkehrssicherungsgründen musste ein Teil des Baumbestandes beseitigt werden.

3.5.2 Schutzgebiete/ Biotope

Die zuvor beschriebene Fläche ist ungefähr deckungsgleich mit dem 1990 amtlich kartierten Biotop Nr. 244, welches in der Biotopkartierung als „Alter Baumbestand“ auf einem Privatgrundstück in Freilassing mit dem Hauptbiotoptyp Feldgehölz naturnah bezeichnet ist. Es besteht jedoch weder ein Schutzstatus nach dem BayNatSchG noch ist ein Schutzworschlag formuliert. Als Beeinträchtigung bzw. Gefährdung werden Ablagerungen und nicht standortheimische Gehölze erkannt und als Empfehlung für biotoperhaltende oder -verbessernde Maßnahme ist die Beseitigung von Ablagerungen genannt.

Westlich außerhalb des Geltungsbereichs ist das Biotop Nr. 236 Hecken und Feldgehölze am Bahngelände im Stadtgebiet von Freilassing mit dem Hauptbiotoptyp Hecken naturnah kartiert. Ein weiteres kartiertes Biotop befindet sich im Bereich des Bahnbetriebswerks nördlich der Gleisanlagen.

Im Gutachten zur saP vom 05.12.2017 von der Sachverständigen Dipl. Ing. Angelika Ruhland wird darüber hinaus folgendes angeführt:

„Der Landkreis Berchtesgadener Land ist als Biosphärenreservat „Berchtesgadener Land“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin der sog. Entwicklungszone zugeordnet. Im Plangebiet liegen keine weiteren Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz und ebenso keine Natura 2000-Gebiete. Ca. 1,5 km östlich des Plangebiets verläuft die Salzach. Größere Flächen der Salzachau gehören zum FFH-Gebiet 7744-371 „Salzach und Unterer Inn“ und zum Vogelschutzgebiet 7744-471 „Salzach und Inn“.“



Abb. 4: Ausschnitt aus der Biotopkartierung Flachland, BayernAtlas, 2020

3.5.3 Artenschutz

Im Bericht zur saP vom 05.12.2017 von der Sachverständigen Dipl. Ing. Angelika Ruhland wurde ein größerer Planbereich wie aktuell vorgesehen untersucht sowie die angrenzende Umgebung beschrieben. Die Betrachtung des Planbereichs erfolgte noch vor dem Bau des Kindergartens südlich der Georg-Wrede-Straße. Der damalige Bestand wurde folgendermaßen beschrieben:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich westlich des Bahnhofs Freilassing. Er schließt direkt südlich an das Bahngelände an und liegt beiderseits [...] der Georg-Wrede-Straße.

Bei dem nördlich der Georg-Wrede-Straße gelegenen Teilbereich handelt es sich größtenteils um ehemalige DB-Flächen, die ursprünglich gewerblich genutzt waren. Nach Auflassung der Nutzung stellt sich der Bereich heute als Brachfläche dar. Zusätzlich gehören, östlich davon gelegen, in geringerem Umfang auch Flächen des Wertstoffhofs zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im südlichen Teilbereich befinden sich entlang der Georg-Wrede-Straße einige Wohnhäuser, die z.T. über größere Gartengrundstücke verfügen. Einige der Gärten weisen einen Bestand an älteren Obstgehölzen auf. Das Zentrum des Plangebiets bildet ein verwildertes, umzäuntes Gartengrundstück. Es wird nahezu vollständig von einem alten, feldgehölzartigen Baumbestand aus vorwiegend Eichen und Buchen eingenommen. Beigemischt sind Robinie, Bergahorn und Esche. Der Baumbestand ist als schutzwürdiger Biotop Nr. 8143-0244-001 in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Dort wird beschrieben, dass eine Strauchschicht nur spärlich ausgebildet, die Krautschicht hingegen dicht, üppig und nitrophil ausgeprägt ist.

Im Westen grenzen zunächst ein Mischgebiet und dahinter ein Gewerbegebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Das Gewerbegebiet wird an seiner Westseite von einer Bahnlinie begrenzt, die von einer Hecke begleitet wird. Der Gehölzbestand ist als schutzwürdiger Biotop Nr. 8143-236-018 in der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

Östlich schließen einige Wohngebäude an das Plangebiet an. Danach folgen größere gewerblich genutzte Flächen. Zwischen den Wohn- und Gewerbeflächen liegen Zufahrt und Parkplatz eines Schulzentrums, das sich südöstlich des Plangebiets befindet.

Südlich des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Norden schließt das Bahngelände an. An der Nordostecke des Plangebiets erstreckt sich außerhalb des Gebiets der Rupertussteg, der in Freilassing eine der wenigen Geh- und Radwegverbindungen über den Bahnkörper hinweg herstellt.“

Durch die Sachverständige Dipl. Ing. Angelika Ruhland wurden gemäß Bericht zur saP vom 05.12.2017 folgende Arten im Bestand ermittelt:

Pflanzenarten

„Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-RL sind im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen. Potentielle Vorkommen sind nicht zu erwarten.“

Säugetiere

„Unter den betroffenen, prüfungsrelevanten Säugetierarten sind im Untersuchungsgebiet nur Arten aus der Gruppe der Fledermäuse zu erwarten.“

Reptilien

„Im Rahmen der Geländeerhebungen wurde der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans auf potenzielle Habitate der Zauneidechse hin überprüft. Nur die Brachflächen im Norden des Gebietes, zwischen Georg-Wrede-Straße und den Bahngleisen sind potenziell als Lebensraum für die Art geeignet. Ein Vorkommen der Art konnte dennoch bei keiner der 3 Begehungen nachgewiesen werden.“

Amphibien

„Auf der im ausgehenden Winter 2017 gerodeten Gehölzfläche haben sich größere Pfützen gebildet. Unter den prüfungsrelevanten Amphibienarten nutzen insbesondere die Gelbbauchunke und der Laubfrosch temporäre Gewässer dieser Art als Laichplatz. Als faunistische Beibeobachtung wurde dieser Bereich bei allen drei Begehungen auf eine mögliche Besiedelung durch Amphibien untersucht. Es wurden keine Amphibien festgestellt.“

Weitere Tierartengruppen

„Zu den weiteren Tierartengruppen des prüfungsrelevanten Artenspektrums liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans weder Nachweise vor noch ist von potentiellen Vorkommen auszugehen.“

Bestand europäischer Vogelarten

- Dohle, Turmfalke

„Ein Vorkommen der beiden Vogelarten ist im Stadtgebiet von Freilassing nicht auszuschließen. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass sich Brutplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, da dort einzeln stehende Bauten mit der notwendigen Gebäudehöhe fehlen. Der Turmfalke nutzt daneben auch Altholzbestände als Brutplatz. Teilbereiche der vorhandenen Gehölzbestände bieten geeignete strukturelle Voraussetzungen. Allerdings konnte der Turmfalke im Gebiet nicht nachgewiesen werden, obwohl er in Bayern zu den häufigen Brutvögeln gehört. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet keine Brutplätze der beiden Vogelarten vorhanden sind.“

- Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

„Die Brutplätze [...] dieser Vogelarten liegen vorwiegend an bzw. in Gebäuden. Der Luftraum dient diesen „Flugjägern“ als Nahrungsgebiet“

- Lachmöwe

„Die Lachmöwe konnte während der Geländeerhebungen auf Äckern südlich des Planungsgebiets als Nahrungsgast beobachtet werden. Die nahen Salzachauen bieten zahlreichen weiteren gewässerbezogen lebenden Vogelarten einen geeigneten Lebensraum. Da geeignete Gewässer im Untersuchungsgebiet jedoch fehlen, können Brutplätze all dieser Arten im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Unter den zahlreichen gewässerbezogen lebenden Vogelarten konnte einzig die Lachmöwe im Gebiet gesichtet werden. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass das Gebiet auch als Nahrungshabitat für diese Artengruppe eine untergeordnete Rolle spielt.“

3.5.4 Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen werden weder im Geltungsbereich noch im näheren Umfeld vermutet, auch befinden sich dort keine Bau- oder Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal ist das ehemalige Bahnbetriebswerk nördlich der Gleisanlagen.

3.5.5 Boden

Aufgrund der umliegenden Bebauung wird von einem tragfähigen Untergrund ausgegangen. Weitere Untersuchungen sind im Zuge der einzelnen Objektplanungen vorzunehmen.

Für die geplante Erweiterung des städt. Kindergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 987/5 wurde vom Geologischen Büro Dr. Behringer ein Baugeologisches Gutachten erstellt (Baugeologisches Gutachten, BV Kindergartenerweiterung, Geol. Büro Dr. Behringer, 12.01.21). Die anstehenden Böden (z.B. BN1) haben nach gutachterlicher Einschätzung eine natürliche, geologisch bedingte Stoffzusammensetzung.

Bei den Erkundungsarbeiten am 16.12.2020 wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von 419,8 mNN kein Grundwasser angetroffen. Die Versickerung von Regen- und Drainagewasser ist im Bereich der Kindergartenerweiterung

über eine Kiesrigole möglich. Auf eine unverträgliche Radonanomalie liegen keine Hinweise vor.

Für die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes nördlich der Georg-Wrede-Straße wurde vom Geologischen Büro Dr. Behringer ein Baugeschichtliches Gutachten erstellt (Baugeschichtliches Gutachten, Baugrundbeurteilung Gewerbegebietsfläche GE 1 & GE 2, Geol. Büro Dr. Behringer, 13.01.21).

„Am Standort wurde nur im Bereich der Bohrung B1 [...] Oberboden angetroffen. Im Bereich der übrigen Bohrpunkte (B2 bis B10) wurde eine Oberflächenbefestigung in Form von inhomogenen Auffüllungen angetroffen. Die Auffüllungen setzen sich vorwiegend aus Kies, Sand und Schluff in wechselnden Anteilen zusammen. Des Weiteren weisen die Auffüllungen Fremdbestandteile bestehend aus Bauschutt (Ziegel-, Betonbruch, Altholz und Straßenrückbaureste) auf und fallen teilweise durch einen ausgeprägten Mineralöl-, Imprägnierungsmittel- und / oder Geruch nach Verbrennungsrückständen auf. [...] In Teilbereichen werden Grenzwerte nach BBodSchG überschritten, so dass das Grundstück als Altlastenfläche zu betrachten ist. [...]“ (siehe Orientierende Untersuchung, Altlastenverdachtsflächen 109 & 112, Geol. Büro Dr. Behringer, 11.01.21)

Auf Grund der Inhomogenität der Auffüllungen können Abweichungen in Zusammensetzung, Stoffgehalt und Mächtigkeit auch auf kürzester Distanz im geplanten Gewerbegebiet gemäß dem Gutachten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten am 15. bis 16.12.2020 wurde bei ca. 419 mNN (ca. 4,5 m unter GOK) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Grundwasser angetroffen. Die Versickerung von Regen- und Drainagewasser ist am Standort über eine Kiesrigole theoretisch möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Versickerung am Standort aus Umweltschutzgründen mit hoher Wahrscheinlichkeit erst nach erfolgter Sanierung der Altlastenverdachtsflächen genehmigungsfähig ist.

3.6 Vorbelastungen

3.6.1 Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnbetriebsanlagen der DB AG im Bereich des Bahnhofs Freilassing mit Eisenbahnlinien in mehrere Richtungen. Zur Beurteilung der Geräuschmissionen, die im Plangebiet durch den Schienenverkehr auf den im Norden vorbeiführenden Bahnlinien hervorgerufen werden, wurden deshalb Prognoseberechnungen durchgeführt.

3.6.2 Fluglärm

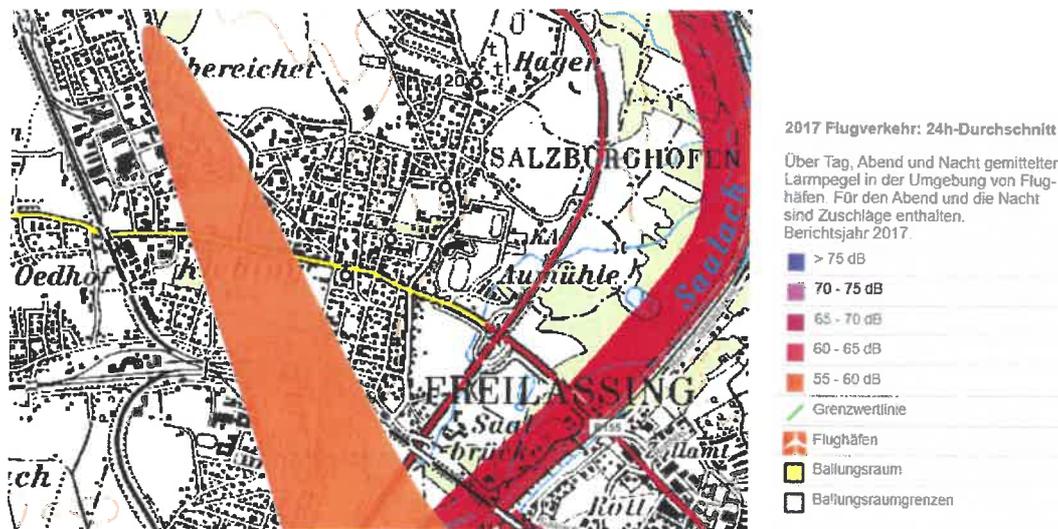


Abb. 5: Gemittelter Lärmpegel des Flughafens Salzburg im Bereich der Stadt Freilassing (Quelle: Österreichisches Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing aus dem Jahr 1978 in der Einflugschneise des Flughafens Salzburg.

Das österreichische Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus hat für den Flughafen Salzburg eine Lärmkarte erstellt. Diese weist dem Plangebiet keine Lärmzone zu. Die Aussagen der Lärmkarte haben keine verbindliche Aussagekraft in der Bundesrepublik Deutschland.

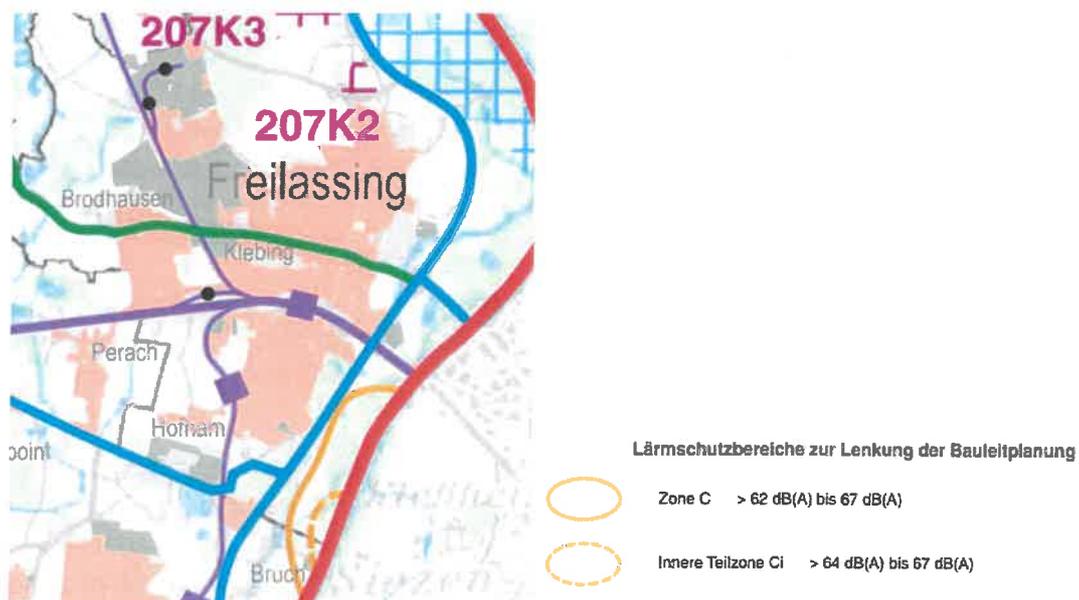


Abb. 6: Darstellung der Lärmschutzbereiche für die Stadt Freilassing aus der Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region 18 Südostoberbayern (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern)

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 § 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.

Außerhalb der im Regionalplan der Region 18 gekennzeichneten Lärmschutzbereiche sind keine Untersuchungen und Wertungen des Fluglärms erforderlich. Auf Grund der Entfernung zu den genannten Zonen ist beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine Berücksichtigung des Fluglärms aus regionalplanerischer Sicht nicht gegeben. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit einer entsprechenden Festsetzung bzw. keine Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz vor Flugverkehrslärm im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. Ferner ist auf Grund der regionalplanerischen Beurteilung davon auszugehen, dass hinsichtlich des Fluglärms die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nutzer im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gewahrt werden.

3.6.3 Elektromagnetische Felder

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse verursacht elektrische und elektromagnetische Felder. Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Untersuchung zur Immissionsbelastung des Plangebiets mit niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern erstellt (siehe Anlage).

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde ermittelt, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Ebenfalls kann eine Gefährdung von Trägern aktiver und passiver Implantate ausgeschlossen werden.

Auch eine Störung von elektrischen und elektronischen Geräten ist unwahrscheinlich, wenn diese nach den gängigen EMV-Normen geprüft wurden. Eine Störung von älteren Röhrenfernsehern oder Computermonitoren ist im Plangebiet nördlich der Georg-Wrede-Straße bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung möglich.

Störungen von medizinische Untersuchungsgeräten (EKG, EEG, EMG) oder andere auf magnetische Felder empfindliche Geräte wie Rasterelektronenmikro-

skope sind jedoch dennoch im gesamten Plangebiet möglich. Sollte eine derartige Nutzung in dem Plangebiet geplant sein, ist individuell die Störfestigkeit der eingesetzten Geräte zu prüfen.

3.6.4 Luftschadstoffe

Von dem an das Plangebiet angrenzenden Bahnbetrieb können Luftschadstoffe ausgehen. Im Rahmen einer immissionstechnischen Untersuchung hat die Möhler + Partner Ingenieure AG die auf das Plangebiet einwirkenden bahnbetriebsbedingten Luftimmissionen auf der Grundlage von Messungen rechnerisch prognostiziert und nach den entsprechenden Regelwerken beurteilt (s. Anlage).

Ausgehend von den Feinstaubemissionen der Züge, den meteorologischen Verhältnissen und den weiteren Randbedingungen wurden die Feinstaubimmissionen im Untersuchungsgebiet durch Ausbreitungsberechnung ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Feinstaubbelastungen an der nördlichen Plangebietsgrenze auftreten und bis zu $19,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM10 betragen. Mit zunehmendem Abstand von den Bahngleisen nehmen die Luftschadstoffbelastungen ab. Überschreitungen des Tagesmittelwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10 an mehr als 35 Tagen/Jahr sind ebenfalls unwahrscheinlich. Somit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass von dem nördlich angrenzenden Schienenverkehr keine gesundheitsgefährdenden Luftschadstoffbelastungen ausgehen und die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich des Bebauungsplans zuverlässig eingehalten werden können.

3.6.5 Erschütterungen

Entsprechend Art. 3 und Art. 13 BayBO sind Gebäude so zu errichten, dass Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Anlagen ausgehen, keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen erzeugen. Bei Gleisanlagen der Deutschen Bahn ist bis zu einem Abstand von 50 m eine Belästigung durch Erschütterungen nicht auszuschließen.

Zur Beurteilung einer Beeinflussung von Menschen in den geplanten Gebäuden wurden daher Erschütterungsmessungen im Bereich des geplanten Gewerbegebiets durchgeführt. Außerdem wurden durch Extrapolation der Messergebnisse Werte für das ca. 53 Meter von den Bahngleisen gelegene Mischgebiet gewonnen und eine Prognose zum sekundären Luftschall erstellt.

Entsprechend dem Bericht „Messtechnische Ermittlung der Erschütterungsimmissionen“ der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (siehe Anlage) sind trotz der Nähe zu den Gleisanlagen der DB für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Einhaltung der in der DIN 4150 "Erschütterung im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vom Juni 1999 vorgegebenen Anhaltswerte, auch ohne bauliche Maßnahmen, sichergestellt.

3.6.6 Altlasten

Bereich nördlich der Georg-Wrede-Straße – Fl.-Nr. 976/29:

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein (05.11.2020) sind Teilbereiche des nördlich der Georg-Wrede-Straße gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 976/29 als Altlastenverdachtsflächen (ALVF Nr. 109 und 112) erfasst.

Zur Erfassung einer womöglich vorhandenen Schadstoffbelastung, des Schadstoffspektrums, der Ausbreitung der Schadstoffe sowie zur Abschätzung einer möglichen Gefährdung von Schutzgütern nach BBodschG wurde im Auftrag der Stadt Freilassing durch das Geologische Büro Dr. Behringer eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (siehe *Orientierende Untersuchung, Altlastenverdachtsflächen 109 & 112, Geol. Büro Dr. Behringer, 11.01.21*).

In dem Bericht des Sachverständigenbüros Dr. Behringer über die orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen 109 & 112 (FL.-N R.: 976/29) vom 11.1.2021 stellt der Sachverständige die Befunde aus insgesamt neun Probebohrungen auf den Altlastenverdachtsflächen dar.

Dabei stellt der Sachverständige an den Mischproben aus insgesamt fünf Bohrstellen eine leichte Überschreitung der Prüfwerte des Wirkungspfad Boden – Mensch für Gewerbeflächen von PAK16 bzw. Benzoapyren fest. Lediglich in der Bodenprobe B3 stellt der Sachverständige eine ca. 7-fache Prüfwertüberschreitung des Werts für Benzoapyren fest (vgl. S. 10 d. Gutachtens).

Zusammenfassend kommt der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass die Schadstoffbelastung auf Auffüllungen im Tiefenbereich von Ziffern 0 - 1,2 m unter Geländeoberkante (GOK) zurückzuführen sind.

Zu dem von den Altlasten ausgehenden Gefährdungsgrad des Schutzgutes Mensch stellt der Sachverständige fest, dass durch die Schadstoffführung in den oberflächlichen Auffüllungen eine Gefährdung dieses Schutzgutes nicht ausgeschlossen sei. Es liege insoweit eine schädliche Bodenveränderung vor. Zur Verhinderung der Gefährdung seien weiterführende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung und baulichen Umgestaltung erforderlich. (vgl. S. 15/16 d. Gutachtens).

Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser stellt das Gutachten aufgrund der sogenannten Stufe-1-Wert Überschreitungen für PAK und BTEX im Grundwasser im Untersuchungsgebiet gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 eine erhebliche Grundwasserverunreinigung fest. Demnach sei von einer flächigen Verunreinigung im Bereich des Untersuchungsgebiets auszugehen (vgl. S. 17 d. Gutachtens).

Gemäß der ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH vom 01.03.2021 seien die anhand der vorliegenden Beprobung festgestellten Grundwasserbelastungen im Hinblick auf die erhebliche Verunreinigung zwar kritisch zu bewerten, jedoch würden die Verunreinigungen mit hinreichender Sicherheit nicht durch die Auffüllungen im Baufeld verursacht (vgl. S. 10 d. gutachterliche Stellungnahme). Vielmehr lasse die vorhandene Datengrundlage den fundierten Rückschluss dahingehend zu, dass die festgestellten Belastungen des Grundwassers im Zustrom der überplanten Fläche erfolgten.

Nach den oben getroffenen Feststellungen ist für den Wirkungspfad Boden - Mensch klar, dass der Nutzung der untersuchten Fläche als Gewerbegebiet derzeit eine Altlastenbelastung des Bodens entgegensteht, von welcher eine mögliche Gefährdung des Schutzgutes Mensch ausgeht. Eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet ist somit nicht ohne eine Sanierung des Bodens im Wege des Totalaushubs der vorhandenen Auffüllungen auf den zu bebauenden Flächen möglich.

Eine Behebung der Bodenkontamination ist möglich und kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren oder einem diesem vorgeschalteten Sanierungsverfahren beseitigt werden.

Weitere Ausführungen sind Punkt III. 1.1.8 zu entnehmen.

Bereich südlich der Georg-Wrede-Straße – Fl.-Nr. 987/5:

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung (siehe *Orientierende Untersuchung, Altlastenverdachtsflächen 109 & 112, Geol. Büro Dr. Behringer, 11.01.21*) wurde zusätzlich eine mögliche Schadstoffführung im Oberboden des Grundstücks Fl.Nr. 987/5 (keine Altlastenverdachtsfläche) untersucht, da hier der Kindergarten erweitert werden soll.

Anhand durchgeführter Erkundungsbohrungen und Rammsondierungen wurden in den Erkundungspunkten im Bereich des geplanten Gewerbegebietes überwiegend oberflächlich, im Tiefenbereich von 0 m bis 0,3 m, beim Bohrpunkt B3 bis ca. 1,2 m, unter GOK Auffüllungen angetroffen, die sich überwiegend aus wechselnden Anteilen von Kies, Sand und Schluff zusammensetzen. Die Auffüllungen weisen Fremdstoffbestandteile, überwiegend Bauschuttreste (Ziegel-, Beton-, Straßenrückbaureste, Altholz, etc.) auf. Teilweise weisen die Auffüllungen mehr oder weniger starken Geruch nach Mineralöl, Imprägnierungsmitteln und / oder Verbrennungsrückständen auf.

Aufgrund der geringen Mächtigkeiten und des geringen Anteils an Fremdbestandteilen der Auffüllungen ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet keine Altablagerungen vorhanden sind. Die vorhandene Schadstoffführung in Boden und Grundwasser ist somit auf die Nutzung der Flächen im Sinne eines Altstandortes zurückzuführen.

Aufgrund der geringen Stoffkonzentrationen innerhalb der untersuchten Bodenproben ist am Standort der geplanten Kindergartenerweiterung nicht von einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Gefährdung des Schutzgutes Mensch auszugehen. Für die geplante Kindergartenerweiterung sind daher in Bezug auf Altlasten keine Einschränkungen oder besonderen Maßnahmen zu beachten.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Freilassing als „zentraler Ort“ und „Oberzentrum“ aufgeführt. Folglich soll Freilassing so entwickelt und

geordnet sein, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Stadt als „grenzüberschreitender Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum“ bezeichnet und es wird festgestellt, dass die Stadt aufgrund der guten Verkehrsanbindungen und durch ihre Lage im Kern des Wirtschaftsraumes Salzburg über gute Voraussetzungen für weitere Entwicklungen, insbesondere für eine stärkere Siedlungsentwicklung, verfügt. Durch eine stärkere Siedlungsentwicklung können die bestehende soziale und verkehrliche Infrastruktur ausgelastet werden und weitere Entwicklungen und Planungen wie bspw. Straßenbau bedingen.

Sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan beinhalten Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung. Um sich weiterzuentwickeln und gleichzeitig Außenbereichsflächen für Natur sowie Land- und Forstwirtschaft zu erhalten, ist es wichtig, dass die Stadt weitere Entwicklungen auf innerörtliche Bereiche konzentriert.

4.2 Fachplanung

Die DB Station&Service AG ist Vorhabenträgerin des barrierefreien Ausbaus des Bahnhofs Freilassing bei Bahnkilometer 81,6 der Strecke 5703 Rosenheim-Freilassing. Das Planfeststellungsverfahren zum barrierefreien Ausbau des Bahnhofs Freilassing wurde durch das Eisenbahnbundesamt eingeleitet. Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine Auslegung. Die Auslegungsfrist erstreckte sich über den Zeitraum vom 13.11.2018 bis 14.12.2018. Unter anderem auf Grundlage der Stellungnahme der Stadt Freilassing erfolgte eine 1. Änderung der dem Planfeststellungsverfahren zugrundeliegenden Unterlagen.

Gemäß den Unterlagen der 1. Änderung zum Planfeststellungsverfahren werden unter anderem die Grundstücke mit den Fl.St.-Nrn. 976/29, 976/62 (TF), 976/31 und 976/30 Gemarkung Freilassing als Baustelleneinrichtungsfläche für den barrierefreien Ausbau des Bahnhofs Freilassing durch die DB Station&Service AG benötigt. Die Stadt als Eigentümerin ist bereit, die Flurstücke mit den Fl.St.-Nrn. 976/29, 976/62 (TF), 976/31 und 976/30 Gemarkung Freilassing als Baustelleneinrichtungsfläche für den barrierefreien Ausbau des Bahnhofs zur Verfügung zu stellen.

Von diesen Flurstücken liegen die Flurstücke mit den Fl.St.-Nrn. 976/29 und 976/62 Gemarkung Freilassing ebenfalls auch im vorgesehenen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“. Die Stadt verfolgt weiterhin das städtebauliche Ziel, den Bebauungsplan vor Abschluss der Maßnahmen zum barrierefreien Ausbau des Bahnhofs Freilassing als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Dem könnte die Veränderungssperre gemäß § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) entgegenstehen, da mit dem Bebauungsplan grundsätzlich Änderungen auf den Flurstücken mit den Fl.St.-Nrn. 976/29 und 976/62 Gemarkung Freilassing vorgenommen werden. § 19 AEG sieht vor, dass wesentlich wertsteigernde oder

die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen. Jedoch können vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, die sicherstellen, dass mit dem Bebauungsplan keine wesentlich wertsteigernden oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerenden Veränderungen vorgenommen werden, so dass auch ein Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ möglich ist. Es wird vertraglich vereinbart, dass die Fläche nicht verkauft wird, nur mit Genehmigung der DB bis zur Maßnahme des barrierefreien Ausbaus des Bahnhofes Freilassing genutzt werden kann und zu einem maximalen Preis zur Verfügung gestellt wird. Dieser Vertrag stellt zudem sicher, dass mit dem Bebauungsplan keine wesentlich wertsteigernden oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerenden Veränderungen vorgenommen werden.

4.3 Stadtentwicklungskonzept

Neben dem Standortvorschlag für den Kindergarten ist im Stadtentwicklungskonzept die Fläche nördlich der Georg-Wrede-Straße als potentielle Entwicklungsfläche zur Umwandlung für eine höherwertige Nutzung dargestellt. Im Konzept wird die Fläche als potentielles Mischgebiet dargestellt.

4.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing sind die Flächen nördlich der Georg-Wrede-Straße als Fläche für Bahnanlagen, die Flächen südlich davon als Mischgebiet dargestellt. Im äußersten Südwesten des vorgesehenen Geltungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche als Abgrenzung eines anschließend dargestellten Gewerbegebietes gegenüber dem Mischgebiet dargestellt.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem FNP, Stand 1987, mit Kennzeichnung des Plangebiets



Abb. 8: Ausschnitt aus der 15. Änderung des FNP, 2001, mit Kennzeichnung des Plangebiets

Die das dargestellte Mischgebiet teilende Fläche für eine überörtliche Verkehrsanlage (zur Anbindung des Bahnhofsbereiches an eine mögliche Westumfahrung Freilassings) ist 2001 mit der 15. Änderung des FNP entfallen. Das im Südwesten des Plangebiets dargestellte Gewerbegebiet wurde teilweise durch ein Mischgebiet ersetzt.

4.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

In dem im Zusammenhang bebauten, im FNP als Mischgebiet dargestellten Bereich südlich der Georg-Wrede-Straße dürften Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zulässig sein. Die Fläche nördlich der Georg-Wrede-Straße dürfte aufgrund ihrer Darstellung als Fläche für die Eisenbahn für andere Zwecke baulich nicht nutzbar sein.

4.6 Benachbarte Bebauungspläne

Einzig im Westen grenzt der Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans an das Plangebiet, bzw. wird dieser teilweise vom Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans überlagert. Der Bebauungsplan Staufensstraße setzt in der seit 2007 gültigen Fassung seiner 1. Änderung im Anschlussbereich an die Georg-Wrede-Straße ein Mischgebiet fest. Er schließt das westliche Ende der Straßenverkehrsfläche der Georg-Wrede-Straße in einer Form mit ein, die nicht mehr dem geplanten und auszubauenden Zustand entspricht.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Staufenstraße“ in der Fassung seiner 1. Änderung, mit Kennzeichnung des Plangebiets

5. Planungskonzept

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Das zwischen Bahngleis und Georg-Wrede-Straße gelegene und ehemals gewerblich und derzeit mindergenutzte Grundstück soll in einer für die Umgebung verträglichen Weise wieder nutzbar gemacht werden. Hier soll abweichend vom Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ein Gewerbegebiet vorgesehen werden. Die Umsetzung eines Mischgebietes mit Wohnen als schützenswerte Nutzung wird nördlich der Georg-Wrede-Straße als städtebaulich nicht zielführend erachtet. So wird auch eine Abschirmwirkung des aus potentiell größeren Baukörpern bestehenden Gewerbegebietes für südlich liegende schutzwürdige Nutzungen ermöglicht. Im Bereich der bestehenden Gebäude südlich der Georg-Wrede-Straße ist dann anschließend ein Mischgebiet vorgesehen. Hier soll ein Rahmen für eine mögliche und dem Bestand angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

Für den städtischen Kindergarten soll eine Erweiterung des Gebäudes ermöglicht werden, ohne die vorhandenen Grünstrukturen wesentlich zu beeinträchtigen und weiterhin attraktive Freiflächen für den Kindergarten zu gewährleisten.

5.2 Alternativenprüfung

Durch die Entwicklung des Standortes kann dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Die Fläche ist verfügbar, sehr gut erschlossen und weist eine zentrumsnahe Lage

auf. Im innerstädtischen Bereich steht zur derartigen Nachverdichtung keine alternative Fläche zur Verfügung.

Als mögliche Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 976/29 wurde die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles diskutiert und wieder verworfen.

5.3 Entwicklung aus dem FNP

Während der Bereich südlich der Georg-Wrede-Straße aufgrund der Darstellung als Mischgebiet gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden kann, ist dies für den als Fläche für die Eisenbahn dargestellten nördlichen Teil des Plangebiets nicht möglich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle im Wege der Berichtigung anzupassen. Da es sich lediglich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes handelt, die vom Flächennutzungsplan abweicht, die hier abweichenden Nutzungen (Bahn und Gewerbe) in Ihrer Wirkung auf die Umgebung ähnlich zu beurteilen sind und die lediglich ggf. abweichenden Erschließungsnotwendigkeiten der Nutzungen durch die geplante Georg-Wrede-Straße abgedeckt werden, können Beeinträchtigungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ausgeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

II UMWELT, NATUR- UND ARTENSCHUTZ

1. Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

2. Vermeidung, Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3. Artenschutz

Nach Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommt die Sachverständige Dipl. Ing. Angelika Ruhland in ihrem Bericht vom 05.12.2017 zu folgendem Ergebnis:

„Im Untersuchungsgebiet sind europarechtlich geschützte Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie nachgewiesen.

Darüber hinaus kann ein potentiell Vorkommen weiterer hier prüfungsrelevanter Arten angenommen werden.

Bei den betroffenen Tierarten können Verbotstatbestände entweder von vorne herein ausgeschlossen oder durch geeignete Vorkehrungen vermieden werden. In vielen Fällen ist dies dadurch zu erreichen, dass Baumfällungen außerhalb der Fortpflanzungszeit vorgenommen werden.

In Bezug auf die betroffene Gruppe der Fledermäuse, die Baumhöhlen und Nistkästen als Quartiere nutzt, sowie auf die betroffenen höhlenbrütenden Vogelarten kann der Verbotstatbestand der Schädigung durch das Anbringen von Fledermauskästen und Ersatz-Nisthilfen umgangen werden. Diese Maßnahmen wurden bereits in Zusammenhang mit den Baumfällungen ergriffen, die im ausgehenden Winter 2017 vorgenommen wurden.

Um in Bezug auf potenzielle Amphibien-Vorkommen in den temporären Gewässern des Gebiets Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, ist im Vorfeld der Bauarbeiten eine aktuelle Besiedelung der Gewässer erneut zu klären. Im Falle einer Besiedelung sind zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen, die Verbotstatbestände vermeiden.

Unter Einbeziehung aller vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und Vorkehrungen kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei allen betroffenen Arten des prüfungsrelevanten Artenspektrums umgangen werden.“

III PLANINHALTE UND -FESTSETZUNGEN

1. Planfestsetzungen

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird im Norden des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO und im Süden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit kann im Süden die bestehende Wohnnutzung angemessen weiterentwickelt und zudem die Ansiedlung gewerblicher Nutzung ermöglicht werden, die insbesondere zwischen der Bahnlinie und dem Gebiet südlich der Georg-Wrede-StraÙe eine Pufferfunktion hinsichtlich des Schienenverkehrslärms einnehmen kann. Ferner besteht die Möglichkeit die bestehende Anlage zur Kinderbetreuung zu erweitern. Im Gewerbegebiet werden Einzelhandels- und Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen. Dadurch sollen flächenintensive und verkehrsintensive Nutzungen vermieden werden, um insbesondere benötigte Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen und die angestrebte Nachverdichtung intensiv, aber verträglich, zu gestalten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Hiermit soll das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet städtebaulich und immissionsschutzrechtlich eine hohe Qualität erhalten. Darüber hinaus können Wohnnutzungen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (hierzu III.1.1.7) nicht zugelassen werden.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Dadurch sollen flächenintensive und verkehr-intensive Nutzungen vermieden werden, um insbesondere die Wohnnutzungen zu schützen und zu sichern und die angestrebte Nachverdichtung intensiv, aber verträglich, zu gestalten. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die bereits bestehende und zu entwickelnde Wohnnutzung vor dem mit Vergnügungsstätten verbundenen Verkehr in den späten Abend- und Nachtstunden geschützt werden.

Da sich im weiteren Verlauf der Georg-Wrede-Straße bereits eine Vergnügungsstätte befindet, soll durch den Ausschluss auch ein durch eine Häufung von Vergnügungsstätten einsetzender Trading-Down-Effekt im gesamten Bereich der Georg-Wrede-Straße vermieden werden.

Aufgrund der in der Realität bisher nur geringfügig anzutreffenden Gewerbenutzungen und überlastigen Wohnnutzung im südlichen Teil des Plangebietes werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Bereich die bestehende Nutzungsstruktur im Bestand grundsätzlich aufgegriffen, aber insbesondere auch Möglichkeiten für die zukünftige gewerbliche Entwicklung oder auch Erweiterung bestehender Betriebe geschaffen. Darüber hinaus bildet die Festsetzung des Mischgebietes die angrenzenden festgesetzten Nutzungsarten und Nutzungsstrukturen im weiteren westlichen und östlichen Verlauf ab. Entsprechend wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes das städtebauliche Ziel in diesem Bereich verfolgt, die Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu stärken.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes in der zentralen und gut angebundenen Lage wird somit die Schaffung von Wohnraum und gewerblich genutzten Flächen ermöglicht. Die im Mischgebiet potentiell zulässigen Nutzungen können zur Belebung des Gebietes und zur Schaffung einer breiteren Nutzungsmischung beitragen und die Schaffung von nachgefragten kleinteiligen gewerblichen Einheiten ermöglichen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundfläche wird im MI und im GEE jeweils mit den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt, um dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung nachzukommen. Da darüber hinaus das Ziel besteht, Flächen für gewerbliche Nutzungen zu schaffen, ist eine ausreichende hohe Möglichkeit

zur Schaffung von Stellplätzen und gewerblich genutzten Außenbereichen vorzusehen.

Im MI wird zusätzlich eine Geschoßflächenzahl von 1,0 sowie ein Höchstmaß von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem aktuellen städtebaulichen Gesamtbild des Bestandes entsprochen und dieses weiterentwickelt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im MI mit einer maximalen Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens, der maximalen traufseitigen Wandhöhe und einer maximalen Firsthöhe festgesetzt, die von den bestehenden Gebäuden abgeleitet sind und einen angemessenen Spielraum für bauliche Veränderungen bieten, ohne den Charakter des Gebiets zu beeinträchtigen.

Die zulässige Wandhöhe von 9,0 m über dem Erdgeschoß-Fertigfußboden soll im GE eine angemessene Nutzbarkeit für gewerbliche Vorhaben bei gleichzeitiger Verträglichkeit mit der Umgebung gewährleisten.

1.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Baugrenzen sollen im GEe einen möglichst großen Spielraum für die gewerbliche Nutzung bieten, während sie im MI über den bestehenden Bebauungszusammenhang nach Süden nicht hinausreichen und damit den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen in den Gartenbereichen sicherstellen. Die Baugrenzen bieten dennoch ausreichenden Spielraum für Um-, Erweiterungs- oder Ersatzbauten im Sinne der gewünschten Nachverdichtung des Gebiets. Während im MI 1 entsprechend der vorhandenen Bebauung die offene Bauweise festgesetzt wird, gilt im MI 2 und im GEe eine abweichende Bauweise in der Form, dass Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung zulässig sind. Damit soll die Erweiterung des bestehenden Kindergartengebäudes sowie eine wirtschaftliche und im Hinblick auf den Grundstückszuschnitt praxistaugliche Nutzung im GE ermöglicht werden.

1.1.4 Erschließung, Stellplätze und Garagen

Notwendige Stellplätze müssen in der Anzahl der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing, in der jeweils gültigen Fassung, errichtet werden und sind als überdachte Stellplätze nur innerhalb der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

1.1.5 Artenschutz

Gemäß den Ergebnissen aus der saP vom 05.12.2017 (Sachverständige Dipl. Ing. Angelika Ruhland) werden folgende Festsetzungen getroffen, die im Abschlussbericht als weitere zu berücksichtigende Maßnahmen zur Vermeidung gelistet sind:

- Durchführung der Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und der Fortpflanzungszeiten der Fledermäuse.
- Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine erneute Überprüfung eventuell vorhandener temporärer Gewässer auf ein Vorkommen von Gelbbauchunke und Laubfrosch angezeigt. Gegebenenfalls sind geeignete Bauzeitenregelungen oder Umsiedelungsaktionen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorzusehen.

In Zusammenhang mit den bereits im ausgehenden Winter 2017 vorgenommenen Gehölzfällungen wurden im dazu erstellten Gutachten (RUHLAND, Gutachten vom 01.03.17) folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgelegt:

- Sofortiges Anbringen von Ersatz-Nisthilfen und Fledermauskästen in mind. 3 m Höhe im Rest-Baumbestand, der erhalten werden kann. Dabei handelt es sich im Einzelnen um
 - 2 Nisthöhlen für Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Feld- und Haussperling, Fledermäuse
 - 1 Nisthilfe für Hohltaube, Übernachtungshöhle für Grün- und Grauspecht
 - 1 wartungsfreier Fledermauskasten

Diese im Gutachten genannten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

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

Um den hohen Grad der Versiegelung zu kompensieren, sind Zufahrten, Zuwegungen, offene Stellplätze sowie untergeordnete Lagerflächen aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Ausgenommen hiervon sind im GE aus betrieblichen Gründen anderweitig herzustellende Flächen.

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 weite Teile der Flächen des GEe einnehmenden Altlastenverdachtsflächen ist im gesamten Bereich des GEe die Einleitung von Oberflächenwasser bzw. die Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig. Sie ist erst dann zulässig, wenn eine mit der Aufsichtsbehörde abgestimmte Sanierung der Altlastenverdachtsflächen erfolgt ist und unterliegt der Genehmigungspflicht durch dieselbe.

1.1.7 Immissionsschutz / Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Georg-Wrede-Straße" durch die Stadt Freilassing wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner" aus Landshut mit Datum vom 15.01.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Mischgebiet südlich der Georg-Wrede-Straße durch die Dankl Dampfsysteme GmbH & Co. KG auf Fl.Nr. 992 der Gemarkung Freilassing und die Betriebe im Osten der Planung hervorgerufen werden (dürfen). Die Dankl Dampfsysteme GmbH & Co. KG wurde dezidiert auf Basis der vorliegenden Betreiberangaben begutachtet, wohingegen bei den weiter entfernten Betrieben im Osten auf einen flächenhaften Emissionsansatz unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen mit bestehenden Immissionsorten auf dem Schallausbreitungsweg abgestellt wurde. Außerdem wurden die Immissionskontingente berechnet, die sich bei einer vollständigen Ausschöpfung der in der 1. Änderung des Bebauungsplans "Staufenstraße" für das Gewerbegebiet als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten ergeben, und energetisch mit den zuerst berechneten Beurteilungspegeln der Dankl Dampfsysteme GmbH & Co. KG und den möglichen anlagenbedingten Immissionspegeln der Betriebe im Osten überlagert.

Die auf diese Weise ermittelten Gesamt-Immissionspegel wurden mit den in einem Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswerten $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ und $OW_{MI,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 verglichen, um zu prüfen, ob das geplante Mischgebiet der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass die Orientierungswerte während der Tag- und Nachtzeit flächendeckend eingehalten bzw. sogar deutlich um mindestens 5 dB(A)

während der Tagzeit und um mindestens 6 dB(A) in der Nachtzeit unterschritten werden. Festsetzungen zum Schutz der künftig möglichen Bebauung im Mischgebiet vor Gewerbelärm waren somit nicht notwendig.

Zudem wurde für das geplante Gewerbegebiet nördlich der Georg-Wrede-Straße eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 auf der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt werden. Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet "Kesselpoint" des gleichnamigen Bebauungsplans der Stadt Freilassing und demnach baugleichheitsübergreifend gegliedert. In diesem Bebauungsplan (z.B. in der 6. Änderung) sind keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbeflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Für die Bauquartiere des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets können tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) mit Werten von 61 – 62 dB(A)/m² Emissionskontingente festgesetzt werden, die für übliche Gewerbenutzungen als gut geeignet bezeichnet werden können. Für die zulässigen Emissionskontingente von 53 – 54 dB(A)/m² zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) gilt dies zwar grundsätzlich auch. Nach der aktuellen Rechtsprechung müsste jedoch mindestens ein Baufeld über ein Nachtkontingent von ca. 60 dB(A)/m² verfügen, um die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs zu ermöglichen, womit die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt wäre. Die Vergabe eines Nachtkontingents von 60 dB(A)/m² würde im vorliegenden Fall jedoch nicht nur zu einer Überschreitung des jeweils verfügbaren Planwerts, sondern auch des insgesamt - unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche aller bestehender und künftig möglicher Emittenten im Untersuchungsbereich - geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) in der Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten führen.

Im Stadtgebiet von Freilassing gibt es mit dem Gewerbegebiet "Kesselpoint" ein Gewerbegebiet, das keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt, und mit dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet an der Georg-Wrede-Straße ein weiteres Gewerbegebiet, das in seinem Emissionsverhalten beschränkt ist.

Deshalb kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

Die Festsetzung der Emissionskontingente soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch die Dankl Dampfsysteme GmbH & Co. KG auf Fl.Nr. 992 der Gemarkung Freilassing, die Betriebe im Osten der Planung sowie die bestehenden und künftig möglichen Emittenten im Gewerbegebiet an der Staufenstrasse sowie unter Freihaltung von angemessenen Pegelreserven für eine gegebenenfalls langfristig geplante Erweiterung um zusätzliche Gewerbeflächen eingehalten werden.

Schließlich wurden Prognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Schienenverkehr auf den im Norden vorbeiführenden Bahnlinien einerseits und durch den Straßenverkehr auf der Georg-Wrede-Straße und der Bahnhofstraße andererseits hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten für den Straßenverkehrslärm nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die für die Bahnhofstraße in der Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 09.03.2018 zum Bahnhofsumfeld in Freilassing prognostiziert wurde. Bei der Georg-Wrede-Straße wurde davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen bis zum Prognosejahr 2030 im gleichen Umfang zunehmen wird, wie es sich für die Bahnhofstraße aus den Werten in der Verkehrsanalyse der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 27.10.2011 und der aktuellsten Untersuchung aus 2018 ableiten lässt. Die Hochrechnung auf das Prognosejahr 2035 erfolgte unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 5 % bei stagnierenden Lkw-Anteilen. Für den Schienenverkehrslärm wurden die Berechnungen nach den Vorgaben der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03" (Ausgabe 2012) durchgeführt. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutsche Bahn AG mit Datum vom 19.02.2020 mitgeteilt und stellen auf das Prognosejahr 2030 ab.

Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein Mischgebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurden zur Beurteilung weiterhin die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen, die der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ansieht. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ und $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ werden vor den nördlichen Baugrenzen bzw. vor den Nordfassaden der

bestehenden Gebäude teilweise erheblich um bis zu 9 dB(A) während der Tagzeit und um bis zu 11 dB(A) in der Nachtzeit verletzt. Auch vor den West- und Ostfassaden der Gebäude herrschen noch deutliche Überschreitungen vor, die sich in Abhängigkeit von der Geschosshöhe bis zu den südlichen Baugrenzen erstrecken können. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörper-eigenabschirmung lediglich vor deren vom Verkehrslärm abgewandten Südfassaden zu verzeichnen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden oder Wällen an der Georg-Wrede-Straße) kommen zur Verbesserung der Geräusch-situation nicht in Betracht, da sämtliche Grundstücke aus Norden erschlossen sind und die Zufahrt gewährleistet sein muss. Um die Beurteilungspegel nicht nur auf Höhe der Erdgeschosse, sondern auch auf Höhe der Obergeschosse spürbar zu mindern, wären beträchtliche Höhen von mindestens 5 – 6 m erforderlich. Weiterhin müssten derartige aktive Schallschutzmaßnahmen über den Geltungsbereich der Planung hinaus fortgeführt werden, um den Flankeneintrag aus Westen und Osten zu unterbinden. Zudem wären sie aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Auch die ursprünglich in Erwägung gezogene Festsetzung einer Lärmschutzbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet scheidet aus, nachdem bislang nicht klar ist, ob bzw. welche Betriebe sich unter der entsprechenden Voraussetzung dort überhaupt ansiedeln würden, zumal eine solche Riegelbebauung ohnehin nur die Geräuschsituation während der Tagzeit in den erdgeschossigen Außenwohnbereichen und Freiflächen spürbar verbessern würde. Auf Höhe der Obergeschosse müsste trotzdem tags wie auch nachts mit teilweise deutlichen Orientierungswertüberschreitungen gerechnet werden.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen werden daher die folgenden Maßnahmen für Neu- oder Ersatzbauten festgesetzt:

- Im Anschluss an die Nordfassaden dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone oder Dachterrassen bei Wohnnutzungen, Außenspielfläche beim Kindergarten) entstehen.
- Sofern im Anschluss an die West- oder Ostfassaden schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone oder Dachterrassen bei Wohnnutzungen, Außenspielfläche beim Kindergarten) entstehen, muss zumindest der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in einem Mischgebiet geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. kleinteilige Abschirmungen wie z.B. Lärmschutzwände unmittelbar an den zu schützenden Bereichen, erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen an Balkonen) nachweislich eingehalten wird.
- In denjenigen Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen nachts der Grenzwert für die Auslösung einer Lärmsanierung überschritten wird, dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

- In denjenigen Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen nachts der Grenzwert für die Auslösung einer Lärmsanierung eingehalten wird, umgekehrt aber der zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwert deutlich verletzt wird, müssen die Grundrisse von Neu- oder Ersatzbauten zwingend so organisiert werden, dass in den Nordfassaden keine zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen.
- Sämtliche Schlaf- und Ruheräume, die über Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den West- oder Ostfassaden von Neu- oder Ersatzbauten belüftet werden müssen, sind mit Zwangsbelüftungsanlagen auszustatten, um im Gebäudeinneren für hinreichend hohe Luftwechselraten und gleichzeitig für ausreichend niedrige Geräuschpegel zu sorgen und somit gesunden und ungestörten Schlaf gewährleisten zu können.
- Bei Neu- oder Ersatzbauten ist ein rechnerischer Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 vorzulegen, mit dem die erforderlichen Schalldämm Maße für alle Außenbauteile (insbesondere die Fenster) ermittelt werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung der Errichtung des mittlerweile fertiggestellten und in Betrieb genommenen Kindergartens "Sonneschein" auf der Fl.Nr. 987/5 der Gemarkung Freilassing auf dem östlichen Bau- und Mischgebiet wurden seitens des Landratsamtes Berchtesgadener Land im Jahr 2018 Schallschutzanforderungen gestellt, die teilweise strenger sind, als die nunmehr einheitlich für das gesamte Mischgebiet festgesetzten Schallschutzmaßnahmen. So wurde unter anderem gefordert, dass der tagsüber an Schulen geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{Schule,Tag} = 57 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV in mindestens 2/3 der begehbaren Außenspielfläche eingehalten wird. Eine Übernahme dieser Vorgabe als Festsetzung für das östliche Bau- und Mischgebiet wird nicht für zielführend erachtet, nachdem die relevante Fläche nicht als Gemeinbedarfsfläche, sondern als Mischgebiet ausgewiesen wird und sich somit mittel- bzw. langfristig jede in einem Mischgebiet zulässige Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ansiedeln kann. Es besteht keine Notwendigkeit, für ein übliches Wohn- und Geschäftshaus auf diesem Bau- und Mischgebiet höhere lärmimmissionsschutzfachliche Anforderungen zu stellen, als auf dem westlichen Bau- und Mischgebiet.

Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet nördlich der Georg-Wrede-Straße ist innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche von teilweise deutlichen Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$ und $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$ um bis zu 7 dB(A) tags und um bis zu 12 dB(A) nachts betroffen. Auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte $IGW_{GE,Tag} = 69 \text{ dB(A)}$ und $IGW_{GE,Nacht} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV werden nahezu flächendeckend im Bau- und Mischgebiet überschritten. Die Beurteilungspegel liegen vielfach über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, sodass de facto die Gefahr einer Gesundheitsgefährdung besteht. Deshalb wird die Errichtung von Wohnnutzungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen über die Festsetzungen ausgeschlossen und als schutzbedürftige Nutzungen sind lediglich Büroräume zulässig, deren

Schutzanspruch sich jedoch auf die Tagzeit beschränkt. Ob neu entstehende Immissionsorte eventuell einer Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ausgesetzt werden, kann erst im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren geprüft werden, wenn die für eine dezidierte schalltechnische Begutachtung erforderlichen Unterlagen und Angaben vorliegen (z.B. genaue Lage innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets, Situierung der Fenster, Anordnung der sonstigen Betriebsgebäude) bekannt ist. Die gegebenenfalls notwendigen architektonischen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Baukörper-eigenabschirmung durch geeignete Gebäudestellung, Situierung von Außenwandöffnungen von Büroräumen, Grundrissorientierung) können ebenfalls erst in den Genehmigungsverfahren dimensioniert und festgelegt werden.

1.1.8 Schutz vor Umweltgefahren

Wirkungspfad Boden-Mensch:

In dem Bericht des Sachverständigenbüros Dr. Behringer über die orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen 109 & 112 (FL.-N R.: 976/29) vom 11.1.2021 stellt der Sachverständige die Befunde aus insgesamt neun Probebohrungen auf den Altlastenverdachtsflächen dar.

Dabei stellt der Sachverständige an den Mischproben aus insgesamt fünf Bohrstellen eine leichte Überschreitung der Prüfwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch für Gewerbeflächen von PAK16 bzw. Benzoapyren fest. Lediglich in der Bodenprobe B3 stellt der Sachverständige eine ca. 7-fache Prüfwertüberschreitung des Werts für Benzoapyren fest (vgl. S. 10 d. Gutachtens).

Zusammenfassend kommt der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass die Schadstoffbelastung auf Auffüllungen im Tiefenbereich von Ziffern 0 - 1,2 m unter Geländeoberkante (GOK) zurückzuführen sind.

Zu dem von den Altlasten ausgehenden Gefährungsgrad des Schutzgutes Mensch stellt der Sachverständige fest, dass durch die Schadstoffführung in den oberflächlichen Auffüllungen eine Gefährdung dieses Schutzgutes nicht ausgeschlossen sei. Es liege insoweit eine schädliche Bodenveränderung vor. Zur Verhinderung der Gefährdung seien weiterführende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung und baulichen Umgestaltung erforderlich. (vgl. S. 15/16 d. Gutachtens). Für das weitere Vorgehen schlägt der Sachverständige einen Totalaushub der oberflächlichen Auffüllungen im Zuge der Neubebauung der Flächen, gegebenenfalls einhergehend mit einer Flächenversiegelung zum Schutz vor Schadstoffaufnahme (vgl. S. 18 d. Gutachtens), vor.

Nach den oben getroffenen Feststellungen ist für den Wirkungspfad Boden - Mensch klar, dass der Nutzung der untersuchten Fläche als Gewerbegebiet derzeit eine Altlastenbelastung des Bodens entgegensteht, von welcher eine mögliche Gefährdung des Schutzgutes Mensch ausgeht. Eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet ist somit nicht ohne eine Sanierung des Bodens im Wege des Totalaushubs der vorhandenen Auffüllungen auf den zu bebauenden Flächen möglich. Dies ist Bestandteil des Abwägungsvorgangs.

Mittels Festsetzung im ausgelegten Bebauungsplanentwurf wird sichergestellt, dass eine bauliche Nutzung als Gewerbegebiet nicht ohne eine Sanierung des auf den zu bebauenden Flächen möglich ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erscheint möglich, da sich das Gefährdungspotential durch Sanierungsmaßnahmen beheben, die Gefahr im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren oder einem vorgeschalteten Sanierungsverfahren beseitigen lässt und andere Regelungen außerhalb des Bebauungsplans oder tatsächlich sichergestellt ist, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert worden ist.

Gemäß gutachterlicher Stellungnahme wird im einschlägigen Schrifttum vertreten, dass in Fällen, in denen die Bodenkontamination zwar ein Gefährdungspotenzial für die künftige Nutzung darstellt, sich dieses jedoch durch Sanierungsmaßnahmen beheben lässt, Festsetzungen über die bauliche Nutzung gleichwohl zulässig sind, sofern sich die Gefahr im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren oder einem vorgeschalteten Sanierungsverfahren beseitigen lässt (vgl. auch Schink in NJW 19 90, 351 ff, 356).

Entsprechend der vorangegangenen Feststellungen ist eine Behebung der Bodenkontamination möglich. Diese Behebung kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren oder einem diesem vorgeschalteten Sanierungsverfahren beseitigt werden. Auf Grund dessen erscheint eine Festsetzung einer baulichen Nutzung möglich.

Der Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 hält eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens möglich, wenn durch Regelungen außerhalb des Bebauungsplanes oder tatsächlich sichergestellt ist, dass vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung die Bodenbelastung saniert worden ist (vgl. S. 11 d. Mustererlasses).

Die zu überplanenden Flächen befinden sich nach wie vor im Eigentum der Stadt Freilassing. Zur tatsächlichen Sicherung, dass vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung die Bodenbelastung saniert wird, fasst die Stadt Freilassing gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss dahingehend einen Beschluss, dass vor Veräußerung oder Bebauung des Grundstücks weitergehende Sanierungsuntersuchungen sowie die Erstellung einer Sanierungsplanung im Sinne von § 13 Abs. 1 BBodSchG veranlasst und die Sanierung entweder selbst vorgenommen oder diese vor Veräußerung einem Erwerber eines der betroffenen Grundstücke zur Auflage gemacht wird. Auf diesem Wege wird im Sinne des Mustererlasses auch tatsächlich sichergestellt, dass die Bodenbelastung vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung saniert wird.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser stellt das Gutachten aufgrund der sogenannten Stufe-1-Wert Überschreitungen für PAK und BTEX im Grundwasser im Untersuchungsgebiet gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 eine erhebliche

Grundwasserverunreinigung fest. Demnach sei von einer flächigen Verunreinigung im Bereich des Untersuchungsgebiets auszugehen (vgl. S. 17 d. Gutachtens).

Als Handlungsempfehlung rät der Sachverständige hierzu einer detaillierten Untersuchung der Belastungsverhältnisse des Grundwassers sowie zur Errichtung von 3 - 4 Grundwassermessstellen im Anstrom- bzw. Abstrombereich des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse soll dann auf den tatsächlichen Ursprung der Belastung sowie auf die dann weiter notwendigen Maßnahmen rückgeschlossen werden. Konkrete Sanierungsmaßnahmen schlägt der Sachverständige hier nicht vor.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang die fachgutachterliche Stellungnahme der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH vom 1.3.2021.

Die anhand der vorliegenden Beprobung festgestellten Grundwasserbelastungen seien demnach im Hinblick auf die erhebliche Verunreinigung zwar kritisch zu bewerten, jedoch würden die Verunreinigungen mit hinreichender Sicherheit nicht durch die Auffüllungen im Baufeld verursacht (vgl. S. 10 d. gutachterliche Stellungnahme). Vielmehr lasse die vorhandene Datengrundlage den fundierten Rückschluss dahingehend zu, dass die festgestellten Belastungen des Grundwassers im Zustrom der überplanten Fläche erfolgten.

Ferner seien weiterführende Untersuchungen im Sinne des Grundwassermonitorings zwar sinnvoll, würden aber aus Sicht des Sachverständigen nicht zu einem weiterführenden Erkenntnisgewinn im Hinblick auf die zukünftige Bebauung und mögliche Sanierung der Auffüllungen führen. Der vorgeschlagene Totalaushub der Auffüllungen im Rahmen der Bautätigkeiten würde insoweit allenfalls zu einer Verbesserung der Ist-Situation führen.

Nach Verständnis der gutachterlichen Feststellungen ist nicht davon auszugehen, dass eine Sanierung des Grundwassers durch eine Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans unmöglich gemacht, erschwert oder verteuert wird, da die festgestellten Grundwasserverunreinigungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht von den Bodenverunreinigungen in dem überplanten Gebiet stammen.

Wie dargelegt, ist hinsichtlich der festgestellten Kontaminierung des Grundwassers nicht zu erwarten, dass Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst zu deren Beseitigung führen. Andererseits ist auch nicht zu erwarten, dass durch die festzusetzende bauliche Nutzung als Gewerbegebiet entsprechende Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Grundwasserqualität erschwert, verteuert oder unmöglich gemacht werden. Im Gegenteil kann durch eine vorgeschaltete Bodensanierung mittels Totalaushub der kontaminierten Auffüllungen auf den betroffenen Flächen im Vorfeld einer Bebauung weitgehend sichergestellt werden, dass das Grundwasser nicht durch Schadstoffe kontaminiert wird, welche sich im Boden der betroffenen Flächen befinden. Eine Festsetzung einer baulichen Nutzung verhindert entsprechend nicht die Sanierung.

Die textlichen Festsetzungen D.1.9 werden u.a. auf Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes wie folgt ergänzt:

„Es besteht daher die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, bereits im Vorfeld baurechtlicher Genehmigungsverfahren im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials und gegebenenfalls erforderlicher Vorsorge-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzulegen. Im Zuge der weitergehenden Detailuntersuchungen ist festzustellen, durch welche Maßnahmen im Einzelfall eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch im Rahmen der festgesetzten baulichen Nutzung ausgeschlossen werden kann.“

Des Weiteren wird folgendes festgesetzt:

„Eine Nutzung des Grundwassers am Standort für zum Beispiel Heiz- und Kühlzwecke (oberflächennahe Geothermie), Brauchwasserbrunnen (z. B. Gartenbrunnen für Bewässerung) oder Nutzung des Grundwassers zu gewerblichen Zwecken ist aufgrund der Schadstoffbelastung derzeit nicht möglich.“

Die gemäß Planzeichen kenntlich gemachte Fläche ist - sofern über die ergänzenden Bodenuntersuchungen ein Gefährdungspotential nicht ausgeschlossen werden kann oder andere Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen ein Gefährdungspotential nicht ausräumen – mittels Einzäunung von öffentlich zugänglichen Flächen abzugrenzen.“

Diese Festsetzung wird insbesondere als Vorsorgemaßnahme aufgrund der gegenüberliegenden besonders sensiblen Nutzung - Kindergarten und Erweiterung - getroffen, um einer ggf. möglichen Gefährdung des Schutzgutes Mensch vorsorglich zu begegnen.

1.2 Örtliche Bauvorschriften

1.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im MI wird zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes die Auswahl der möglichen Dachformen auf die bereits vorhandenen Sattel- und Walmdächer begrenzt. Neben der Mindestdachneigung von 6° wird angesichts der vorhandenen Vielfalt anstatt einer Höchstneigung eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Im GEE wird für die Festsetzung einer Dachform und -neigung keine Notwendigkeit gesehen. Die Verträglichkeit der Höhenentwicklung mit der Umgebung und dem Ortsbild wird daher für den Fall eines geneigten Daches ebenfalls mit einer maximalen Firsthöhe sichergestellt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes auf Flachdächern zurückversetzt und mit begrenzter Höhenentwicklung sowie auf geneigten Dächern nur parallel zur Dachhaut zulässig.

1.2.2 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet und eine davon abweichende Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird nicht zugelassen oder vorgeschrieben, da hierfür keine Veranlassung besteht. Weder städtebauliche noch ortsgestalterische Aspekte würden dies erfordern.

1.2.3 Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen sind in Gewerbegebieten unabdingbar, benötigen aber zur Erhaltung eines gewissen gestalterischen Anspruchs einige Regelungen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Damit wird Fremdwerbung ausgeschlossen, die zur optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen könnte. Es werden Festsetzungen zu Lage und Größe von Werbeanlagen getroffen, um eine für die Gewerbetreibenden ausreichende Werbefläche in einem für die Umgebung verträglichen Maß zu ermöglichen. Zur Beleuchtung von Werbeflächen werden Regelungen getroffen, um die Umwelt vor negativen Auswirkungen zu schützen.

1.2.4 Einfriedungen, Einzäunungen, Hecken

Für Einfriedungen wird lediglich aus Gründen der Verkehrssicherheit ihre Höhe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begrenzt, im Übrigen sind sie nach den Vorschriften der BayBO zulässig. Um für wildlebende Kleintiere keine Barrieren aufzubauen, sind durchgehende Sockel nicht zulässig und der Bodenabstand von Zäunen muss min. 15 cm betragen. Sofern die betriebliche Sicherheit es zwingend erfordert, kann von diesen Regelungen ausnahmsweise abgewichen werden.

1.2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um das Ortsbild durch unverhältnismäßige Veränderungen des relativ ebenen Geländes nicht unnötig zu beeinträchtigen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur soweit zulässig, wie sie zur Angleichung zwischen Grundstücksflächen, Gebäuden und Straßenverkehrsflächen nötig sind. Im GEe wird hierfür ein größerer Spielraum in der Höhendifferenz eingeräumt, um eine Angleichung nicht nur an die Straße, sondern gleichzeitig auch an die Verladekante des angrenzenden Bahngleises zu ermöglichen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind grundsätzlich zu begrünen.

3. Hinweise

3.1 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.

3.2 Altlasten

Es erfolgt ein genereller Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenauffälligkeiten.

3.3 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.

3.4 Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser sowie 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).

3.5 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 Begrü-
 nungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer
 Decksaat zu versehen.

3.6 Baumschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäu-
 men, 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.

3.7 Denkmalschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler ge-
 mäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesam-
 tes für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

3.8 Immissionsschutz

Siehe III. 1.1.7 „Immissionsschutz“

3.9 Bahngelände

Wesentliche Aspekte und Hinweise aus der Stellungnahme der Deutschen
 Bahn, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geäußert wurden, wurden be-
 rücksichtigt und im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Diese umfassen
 unter anderem den Hinweis, dass bei Bauarbeiten in Bahnnähe Sicherheitsauf-
 lagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten sind, die Einholung und Einhal-
 tung dieser Sicherheitsauflagen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfalt-
 pflicht obliegt und vor Bauarbeiten in Bahnnähe grundsätzlich eine Stellung-
 nahme der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) eingeholt werden sollte. Des
 Weiteren werden Hinweise getroffen, die u.a. die Aspekte Erdarbeiten, Art und
 Abstand von Bepflanzungen sowie (öffentliche) Sicherheit betreffen.

3.10 Niederschlagswasser und Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Niederschlagswasserfrei-
 stellungsverordnung (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 Kreisverwal-
 tungsbehörde 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.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten oder Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

IV FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	Fläche in m ² ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland	9.554	71,4 %
davon GE	3.297	24,6 %
davon MI	6.257	46,8 %
Verkehrsflächen	3.459	25,8 %
davon Straßenverkehrsfläche	2.951	22,0 %
davon Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	508	3,8 %
Öffentliche Grünflächen	377	2,8 %
Bruttobauland (= Geltungsbereich)	13.390	100 %

V AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mit keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

2. Stadtplanerische Auswirkungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer zuvor mindergenutzten Fläche am Bahngelände sowie eine Nachverdichtung. Der Bereich der Georg-Wrede-Straße wird durch die Planung klarer definiert und städtebaulich aufgewertet.

3. Soziale Auswirkungen

Mit der Überplanung des Bereichs wird die Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Kindergartens der Stadt Freilassing geschaffen. Dadurch kann ein höheres Kinderbetreuungsangebot in der Stadt geschaffen werden und folglich eine Stärkung der sozialen Infrastruktur erfolgen.

4. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden von keinen negativen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Freilassing ausgegangen.

5. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die geplante Nutzung in Form einer maßvollen Nachverdichtung von Wohnnutzung sowie Wiedernutzbarmachung ehemaliger Gewerbeflächen als Gewerbeflächen ist keine erhebliche Auswirkung auf den Verkehr zu erwarten. Angesichts des hohen Ausbaustandards der Georg-Wrede-Straße wird auch der zusätzliche Verkehr aufgrund der neu hinzukommenden Nutzung gut aufgenommen.

VI VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung am 11.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung am 01.08.2016 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 des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“ 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 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2016 hat in der Zeit vom 10.11.2016 bis 13.12.2016 stattgefunden.

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

Der Bauausschuss 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. 21 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“.

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 zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.09.2020 hat in der Zeit vom 14.10.2020 bis 18.11.2020 stattgefunden.

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

4. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung am 19.01.2021 die verkürzte und eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Georg-Wrede-Straße“.

Die verkürzte und eingeschränkte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die verkürzte und eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.01.2021 hat in der Zeit vom 03.02.2021 bis einschließlich 19.02.2021 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am 26.01.2021, Nr. 4, bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat den Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße“ in der Fassung vom 8.3.2021 in seiner Sitzung am 8.3.2021 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 16.03.2021, Nr. 11, 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).