



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Grundstücke

FLNrn. 324/6, 324/9 u. 324/28 der Gemarkung Freilassing

gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

Begründung

11.11.2025

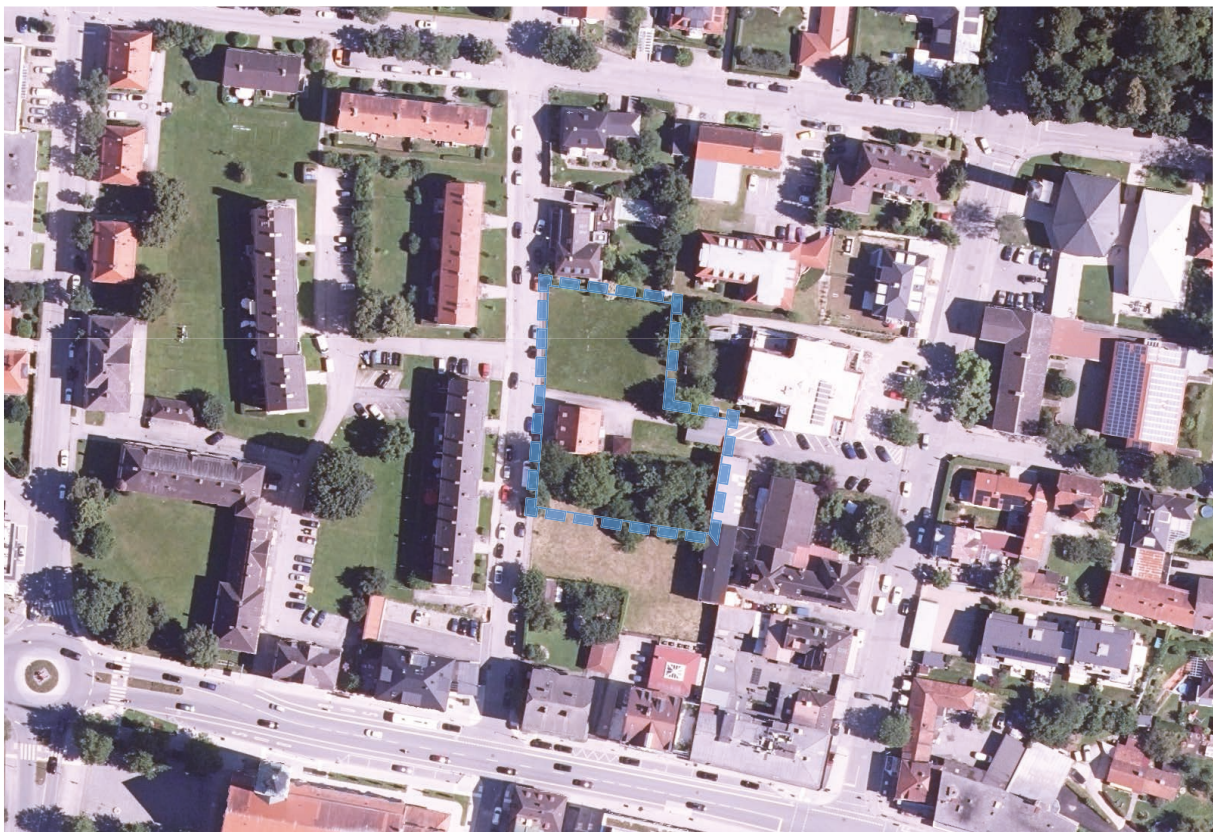


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2025) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o.M. N^

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften	4
2.5	Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept	4
2.6	Verfahren	4
3	Plangebiet	6
3.1	Lage und Größe	6
3.2	Nutzung	6
3.3	Planungsrechtliche Situation	6
3.4	Erschließung	7
3.5	Gelände	7
3.6	Bodenschutz	7
3.7	Immissionsschutz	7
3.8	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz	7
3.9	Denkmäler	8
4	Planungskonzept und Alternativen	8
5	Planinhalte	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Bauliche Gestaltung	9
5.5	Erschließung	9
5.6	Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz	9
5.7	Eingriff/Ausgleich	10
5.8	Altlasten, Bodenschutz	10
6	Auswirkungen der Planung	10
7	Umweltprüfung, Umweltbericht	10
8	Anlagen	10

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Änderung ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung lässt sich angesichts der Grundstücksverhältnisse nicht sinnvoll umsetzen und entspricht darüber hinaus nicht mehr der heutigen Vorstellung von zeitgemäßem Wohnen. Die Baukörper sollen daher abgestimmt auf die Grundstücksverhältnisse und entsprechend den aktuellen städtebaulichen Anforderungen anders angeordnet werden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll das Maß der baulichen Nutzung auf der zentral gelegenen und bereits erschlossenen Fläche auf ein mit der Umgebung verträgliches Maß angehoben werden.

Der Bebauungsplan „Mitterfeld“ mit „Kirch u. Stadtplatz“ wurde 1961 in Kraft gesetzt und diente der Erschließung und Bebauung eines sehr großen Gebiets von der Pfarrkirche St. Rupert im Süden bis zur Matulusstraße im Norden. Für das Vorhabengrundstück gilt er noch in seiner ursprünglichen Fassung. Für eine den heutigen Anforderungen entsprechende erstmalige Bebauung bietet er u.a. aufgrund der speziell gefassten Baugrenzen keine geeignete Grundlage mehr.

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing; diese macht sich die Planung daher zu Eigen und beabsichtigt den Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern.

Städtebauliches Ziel der Änderung ist die Nachverdichtung der zentral gelegenen und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundenen, bereits zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche.

Zweck der Planung ist die zeitnahe Schaffung dringend benötigten Wohnraums, ohne dafür weitere, bisher nicht zur Bebauung vorgesehene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Um die Interessen der Stadt Freilassing an einer städtebaulich geordneten Entwicklung, einer zweckgebundenen Nutzung und einer zeitnahen Umsetzung sicherstellen zu können, soll die Zulässigkeit des Vorhabens mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt werden.

Da keine zusätzlichen Siedlungsflächen entstehen, ist eine Bedarfsprüfung im Hinblick auf die Ziele des Flächensparens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms nicht erforderlich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Freilassing als Teil des gemeinsam mit der Stadt Bad Reichenhall gebildeten Oberzentrums im Verdichtungsraum um die Stadt Salzburg.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für diese Planung von Bedeutung:

3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) bildet die Stadt Freilassing einen grenzüberschreitenden Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

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

Mit den unter 1. beschriebenen Zielsetzung ist die vorliegende Planung mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, das sich nach Westen und Norden weiter ausdehnt. Im Süden und Osten grenzt Mischgebiet (MI) an. Mit der Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau)

M 1:5.000 N^

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungs- u. Baulinienplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“ wurde 1961 in Kraft gesetzt. Sein nicht genau begrenzter Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 29 ha. Die Art der baulichen Nutzung ist darin nicht geregelt. Er wurde im Laufe der Jahrzehnte viele Male für unterschiedliche Bereiche geändert.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Von übergeordneten Fachplanungen, Schutzgebieten u. dgl. wird der Änderungsbereich nicht berührt.

2.5 Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2012 werden zum Plangebiet und seiner engeren Umgebung keine Aussagen getroffen.

2.6 Verfahren

§ 12 BauGB

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing für diesen zentrumsnahen Bereich, es entspricht aber nicht den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das betrifft in erster Linie die Baugrenzen, welche exakte Baukörperformen vorgeben, die Gebäudehöhen und das bisher hierdurch bestimmte Maß der baulichen Nutzung.

Die Stadt Freilassing hat ein großes Interesse an der zügigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler, verkehrsgünstiger Lage. Daher soll die Zulässigkeit des Vorhabens mit einer Änderung des Bebauungsplans in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geregelt werden. Damit können die Interessen der Stadt Freilassing an einer zeitnahen und zielkonformen Umsetzung sichergestellt werden.

Die Grundstückseigentümerin hat bei der Stadt Freilassing einen Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hierfür wurde ein Konzept für einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, das zuvor mit der Stadt Freilassing abgestimmt worden war und als Anlage 1 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden soll. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat daraufhin am 25.02.2025 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gefasst.

§ 13a BauGB

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die durch die Änderung zulässige Grundfläche auf dem 2.382 m² großen Grundstück beträgt weniger als 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

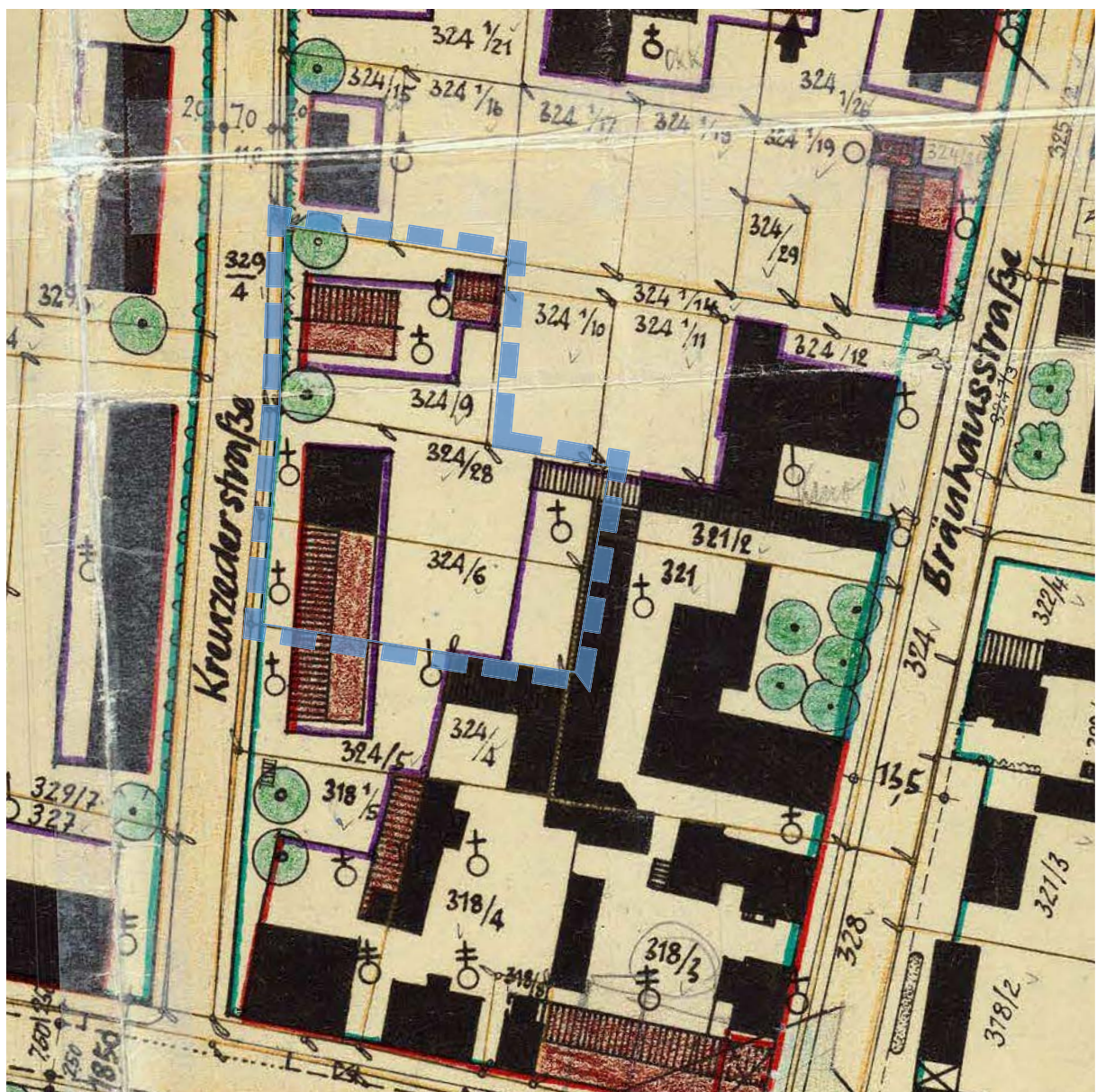


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungs- u. Baulinienplan in der ursprünglichen Fassung von 1960 mit Kennzeichnung des Plangebiets

o.M. N^

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der ca. 2.382 m² umfassende Geltungsbereich der Änderung beinhaltet die Flächen der drei Baugrundstücke FLNrn. 324/6, 324/9 und 324/28 Gmkg. Freilassing an der Ostseite der Kreuzederstraße.

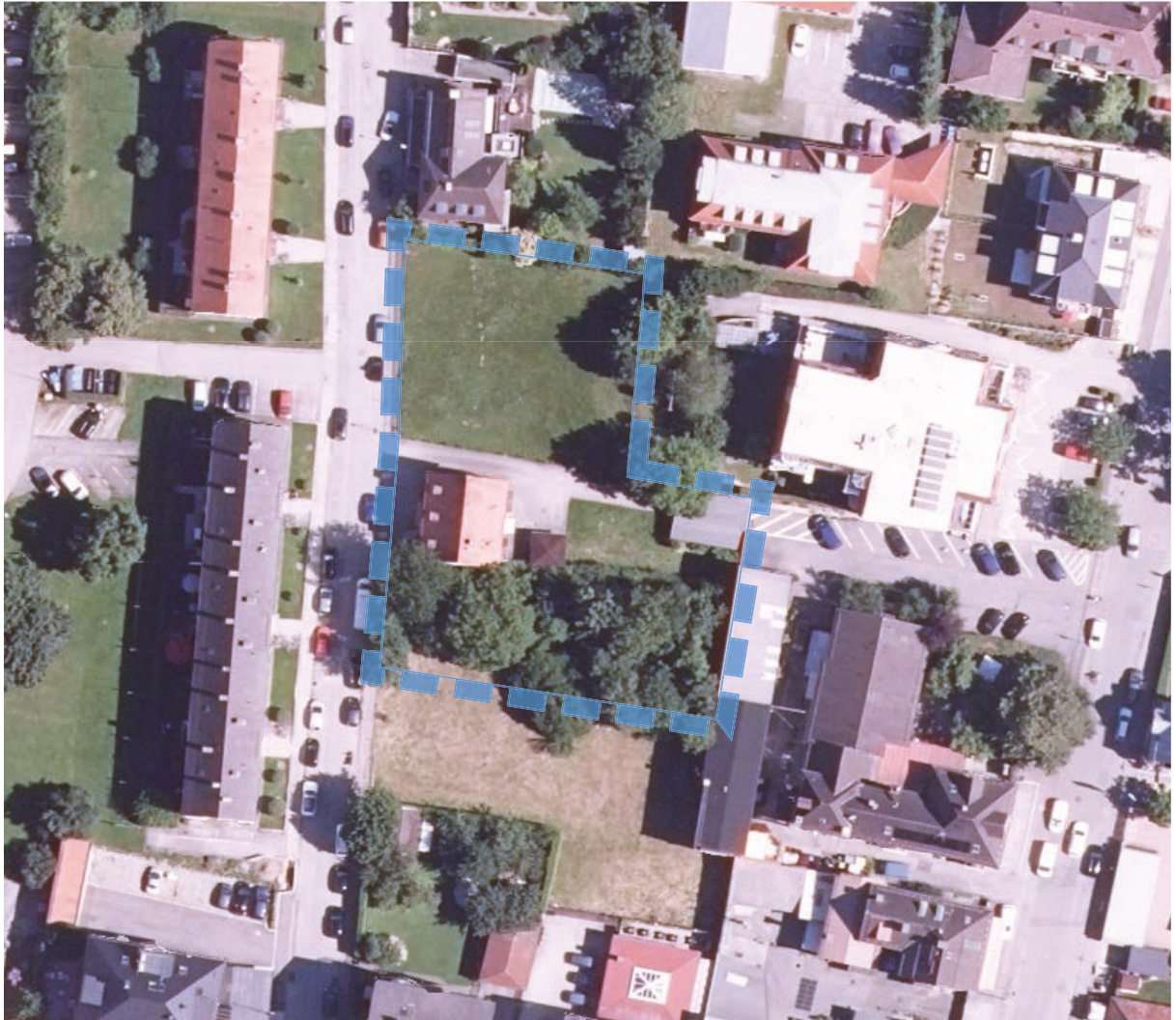


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2025) mit Kennzeichnung des Plangebiets

M 1:1.000 N^

3.2 Nutzung

Das nördliche und das südliche der drei Flurstücke ist jeweils unbebaut, auf dem mittleren Flurstück (FL.Nr. 324/28) stehen ein Wohn- und Geschäftshaus, eine Garage und ein kleines Nebengebäude. Das nördliche Grundstück ist eine Rasenfläche, das südliche Grundstück weist einen dichten Gehölzbestand auf.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für die beiden südlichen Flurstücke ist der Bebauungs- u. Baulinienplan in seiner Ursprungsfassung von 1960 maßgeblich, für das nördliche Flurstück in der Fassung der Änderung „j“ von 1964. Zulässig ist damit im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einer auf drei Baukörper verteilten Grundfläche von insgesamt ca. 865 m². Dabei ist auf dem nördlichen Flurstück ein Gebäude von ca. 10,5 m x 17,5 m in offener Bauweise möglich, auf den beiden südlichen Flurstücken ist zusammen mit dem daran angrenzenden Grundstück FL.Nr. 325/5 eine geschlossene Bebauung mit einer Fassadenlänge von ca. 42 m als Fortführung des bereits bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zulässig. Innerhalb des Plangebiets ist damit entlang der Kreuzederstraße eine Fassadenlänge von insgesamt ca. 37,5 m aufgeteilt auf zwei Baukörper zulässig.

Ein nicht unwesentlicher Teil der zulässigen Grundflächen ist im rückwärtigen Teil der beiden südlichen Flurstücke als Grenzanbau an die Rückgebäude der gegenüberliegenden Gaststätte mit Brauerei vorgesehen.

3.4 Erschließung

Die vollständig vorhandene Erschließung bleibt unverändert. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit des vorhandenen Kiesbodens auf dem Grundstück versickert werden. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr stehen weiterhin zur Verfügung und auf den Löschwasserbedarf hat das Vorhaben keine Auswirkung.

3.5 Gelände

Das Gelände ist eben.

3.6 Bodenschutz

Die zentral gelegene Fläche ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und soll durch die Aktivierung ihres vorhandenen Potentials zur Innenentwicklung der zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden.

3.7 Immissionsschutz

Gegenüber dem Verkehrslärm der Münchener Straße ist das Vorhabengebiet durch die Bebauung an der Nordseite der Münchener Straße ausreichend abgeschirmt. Die innerhalb der Tempo-30-Zone liegende Kreuzederstraße weist als untergeordnete Erschließungsstraße ohne Durchgangsverkehr und mit Einbahnregelung ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Straßenverkehrslärm beeinträchtigt das Vorhabengebiet daher nicht.

Als weitere mögliche Lärmimmissionsquellen kommen die benachbarten Gewerbebetriebe in Frage. Dem Vorhabengebiet liegt südlich eine Gaststätte mit Gastgarten (Münchener Straße 12) gegenüber und östlich grenzt eine Brauerei mit Gaststätte und Gastgarten sowie Hotelbetrieb (Bräuhäusstraße 5) an. Beide Betriebe liegen im Mischgebiet und wurden in ihren Baugenehmigungen mit Auflagen so versehen, dass eine Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebiets jeweils ausgeschlossen ist.

3.8 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete und auch keine Ausgleichs- oder Ökoflächen.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anlage 8.1) vorgenommen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzung- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben. Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BNatSchG insofern gegeben, da der Baumbestand im Geltungsbereich, als Fortpflanzung- und Ruhestätten geeignet ist. Im räumlichen Zusammenhang haben die Arten jedoch die Möglichkeit in umliegende Baumbestände mit gleicher Qualität auszuweichen. In jedem Fall hat sich die Entnahme der Bäume nach den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar (§ 39 BNatSchG) zu richten.

In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste wie Haus- oder Feldsperling stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist.

In Bezug auf gebäudebrütende Vogelarten wie beispielsweise Rauch-, Mehlschwalben oder Mauersegler wurden keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes festgestellt.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate oder Wanderrouen vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.

In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse befinden sich im Außenbereich Rollladenkästen, die potenziell als Sommerquartier von Fledermäusen genutzt werden könnten. Mit dem Abriss des Gebäudes gehen im Außenbereich Quartiere verloren, die nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG den Verbotstatbestand der Schädigung auslösen. Als Winterquartier sind die genannten Strukturen ungeeignet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich.

3.9 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich der Änderung noch in seiner unmittelbaren Umgebung sind Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Pfarrkirche St. Rupert, das von der Planung nicht berührt wird.

4 Planungskonzept und Alternativen

Das Grundstück soll in offener Bauweise mit zwei Baukörpern bebaut werden, die mit einer im Erdgeschoß offenen Durchfahrt zum Innenhof verbunden sind und sich in ihrer Ausdehnung und Höhenentwicklung in die Nachbarschaft einfügen. Die für die 29 Wohnungen erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage sowie im Innenhof angeordnet. Durch Beschränkung auf je eine Zufahrt zur Tiefgarage und zum Innenhof sowie nur zwei direkt anfahrbare Stellplätze soll der öffentliche Parkraum in der Kreuzederstraße im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt werden. Mit der Durchgängigkeit zum öffentlichen Parkplatz an der Bräuhäuserstraße wird eine fußläufige Verbindung zwischen beiden Straßen möglich.

Die diesem Ziel entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen durch Regelungen ersetzt werden, mit denen das vorhandene Potential für eine verträgliche Nachverdichtung genutzt und das Vorhaben verwirklicht werden kann.

Alternativen auf Ebene des Vorhabens wurden hinsichtlich seines Bauvolumens, der Baukörperformen, ihrer Gliederung und Höhenentwicklung sowie der Zufahrten und inneren Erschließung geprüft und mit der Stadt Freilassing abgestimmt.

Als Alternative zur Änderung des Bebauungsplans käme die Nullvariante in Betracht; damit dürfte das Grundstück wegen Unwirtschaftlichkeit und bzw. mangelnder Attraktivität der derzeit zulässigen Wohnformen weiterhin unbebaut bleiben.

Eine Alternative zur Nachverdichtung wäre der Verzicht darauf. Eine Folge davon könnte die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnbauflächen auf bisher nicht baulich genutzten oder zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen sein.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert ein Allgemeines Wohngebiet, wobei nur diejenigen Vorhaben zulässig sind, die in dem zum Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer höchstzulässigen Wandhöhe definiert. Um das Planungsziel zu erreichen, wird die GRZ entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen zulässigen Gebäudegrundflächen von ca. 865 m² entsprechen einer GRZ von ca. 0,36. Das Vorhaben beansprucht einschl. Terrassen, Balkonen und Vordächern eine GRZ von 0,39. Somit erfolgt praktisch keine wesentliche Erhöhung der GRZ.

Das Potential zur Nachverdichtung liegt angesichts der in diesem zentrumsnahen Abschnitt der Kreuzederstraße vorherrschenden 3-geschoßigen und Bauweise in der Höhenentwicklung. Unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden niedrigeren und kleinteiligeren Bebauung werden für den gegliederten Baukörper Wandhöhen zugelassen, die die Höhen aus der Nachbarschaft aufnehmen und nicht überschreiten. Damit kann ein dreigeschossiges Gebäude entstehen, das auf dem südlichen Bauteil ein dreiseitig zurückgesetztes weiteres Geschoß mit Dachterrassen erhält.

Die mit dem Vorhaben so erreichte Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,14 und liegt damit unter dem Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO von 1,2.

Im Einklang mit der auf diese Weise verträglich mit der Umgebung möglichen Anzahl von 29 Wohnungen ist es erforderlich, zur Unterbringung der dafür erforderlichen Kfz-Stellplätze die Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von einem regulär n. § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Wert 0,6 auf 0,75 anzuheben. Die Kappungsgrenze von 0,8 n. § 19 BauNVO wird damit nicht erreicht und zur Kompensation wird eine Überdeckung der unterbauten Flächen mit mind. 50 cm Boden vorgeschrieben.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der offenen Bauweise sind besser zu belichtende und belüftende Wohnungen möglich; der bisher festgesetzte rückwärtige Grenzanbau wird deshalb aufgegeben. Mit den Baugrenzen wird das Gebäude gegliedert; unter Berücksichtigung des zurückgesetzten und im Erdgeschoß offenen Zwischenbaus bleibt die mögliche Längenentwicklung der Hauptfassaden entlang der Kreuzederstraße auf das bereits bisher zulässige Maß von ca. 37,5 m beschränkt.

5.4 Bauliche Gestaltung

Regelungen zur baulichen Gestaltung im Hinblick auf das Ortsbild erübrigen sich insofern, als die Gestaltung der Gebäude mit ihrer Darstellung im VEP hinreichend bestimmt ist.

5.5 Erschließung

Die bestehenden Verkehrsanlagen sind bei unveränderter Art der Nutzung auch mit der geplanten Anzahl von Wohnungen weiterhin ausreichend leistungsfähig. Die Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße wird auf je eine Zufahrt zur Tiefgarage und zum Innenhof sowie auf lediglich zwei Stellplätze begrenzt. Der öffentliche Parkraum in der Kreuzederstraße wird dadurch im Vergleich mit der derzeit bereits zulässigen Bebauung nicht weiter eingeschränkt. Um die öffentliche Verkehrsfläche weiter zu entlasten, wird zur Bereitstellung der Abfallbehälter am Tag ihrer Leerung auf dem Grundstück unmittelbar am Straßenrand eine gesonderte Fläche vorgesehen.

5.6 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz

Die zu befestigenden Flächen von Zufahrten, offenen Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässig herzustellen, um die Bodenversiegelung angesichts der zulässigen Grundflächen möglichst gering zu halten und die flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern.

Im Gegenzug zur möglichen Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,75 sind alle unterbauten Flächen mit einem Bodenaufbau von mind. 50 cm zu versehen.

Je 200 m² Freifläche sollen auf dem Grundstück 1 Baum und 5 Sträucher gepflanzt werden. Diese Mindestanzahl an Gehölzen gewährleistet die Entwicklung von, im Sinne des Natur- und Artenschutzes, funktionalen Gehölzstrukturen ebenso wie eine ausreichende Schattenbildung und trägt zur Förderung gesunder Wohnverhältnisse bei.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind entsprechend dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Anlage 8.1) folgende Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme zur Vermeidung: Vergrämung und Bauzeitenregelung

Die nutzbaren Quartiere beschränken sich auf die Rollladenkästen, die bis Ende Februar zu entfernen sind. Als Maßnahme der Vergrämung ist eine Nutzung dieser Strukturen während der Aktivitätsphase der Fledermäuse ausgeschlossen. Ein Abbruch des Gebäudes kann bei Umsetzung dieser Maßnahme ganzjährig erfolgen, da keine weiteren für Fledermäuse nutzbaren Quartiere am Gebäude vorhanden sind.

Maßnahme zur Kompensation: Einrichtung von Ersatzquartieren

Durch den Abriss des Bestandsgebäudes gehen Fledermausquartiere verloren, deren Erhalt im Rahmen des Neubaus berücksichtigt werden muss. Im Außenbereich sind 6 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können Fassadensteine bzw. offen liegende Quartiere verwendet werden. Die Fassadensteine liegen unter Putz, so dass nur eine schmale Auslugöffnung zu sehen ist. Die Quartiere sind selbstreinigend und müssen nicht gewartet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen, um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen.

Auf den für die Fällung von Bäumen etc. maßgeblichen Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar wird hingewiesen.

5.7 Eingriff/Ausgleich

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

5.8 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Stadt Freilassing nicht bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

6 Auswirkungen der Planung

Die auf dem Grundstück zulässige Wohnnutzung kann in einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Form verwirklicht werden. Der bisher in den rückwärtigen Grundstücksteilen vorgesehene Grenzanbau kann durch eine offene Bebauung ersetzt werden. Die Baukörper können in der offenen Bauweise zweckmäßiger angeordnet werden und erlauben eine bessere Belichtung und Besonnung. Durch Beschränkung auf zwei Zufahrten und zwei direkt anfahrbare Stellplätze wird der öffentliche Parkraum in der Kreuzederstraße gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung nicht weiter eingeschränkt. Zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatz an der Bräuhäusstraße ergibt sich eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen. Weitere wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt n. § 13a BauGB. Ein Umweltbericht n. § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

8 Anlagen

8.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dr. Christof Manhart, Laufen, 26.09.2025

Freilassing, den

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl	Jahnstr. 10
Dipl.-Ing. Univ.	83395 Freilassing
Architekt	08654.7767 648
Stadtplaner	jb@josefbruederl.de