



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“

für das von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“

mit integriertem Grünordnungsplan

gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

Begründung

19.11.2024, 12.06.2025, 07.10.2025



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2024) 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	3
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften	4
2.5	Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept	4
2.6	Verfahren	6
3	Plangebiet	6
3.1	Lage und Größe	6
3.2	Nutzung	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	7
3.4	Erschließung	9
3.5	Gelände	9
3.6	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz	9
3.7	Denkmäler	10
3.8	Immissionen	10
4	Planungskonzept und Alternativen	11
5	Planinhalte	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Bauliche Gestaltung	12
5.5	Verkehr und Erschließung	13
5.6	Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz	14
5.7	Immissionsschutz	14
5.8	Denkmalschutz	15
5.9	Eingriff/Ausgleich	15
5.10	Altlasten, Bodenschutz	15
6	Flächenbilanz	15
7	Auswirkungen der Planung	15
8	Umweltprüfung, Umweltbericht	15
9	Anlagen	16

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Freilassing beabsichtigt, den Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ aufzustellen, um im bestehenden Wohngebiet Möglichkeiten für die innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen. Der bisher gültige Bebauungs- u. Baulinienplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“ soll in einem Teil seines Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ ersetzt werden.

Anlass für die Neuaufstellung sind mehrere beabsichtigte Bauvorhaben zur Nachverdichtung durch Umbau und Erweiterung bzw. Neubau von Wohngebäuden, die an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- u. Baulinienplans scheitern würden. Dieser wurde 1961 zur Erschließung und Bebauung eines sehr großen Gebiet von der Pfarrkirche St. Rupert im Süden bis zur Matulusstraße im Norden in Kraft gesetzt. Für eine Weiterentwicklung des Wohngebiets durch Umbau, Anbau, Aufstockung u. dgl. bietet er aufgrund seines Rechtsstandes, des Regelungsgehaltes und insbesondere der eng gefassten Baugrenzen nicht die erforderlichen Voraussetzungen. Ebenso wenig für eine den heutigen Anforderungen entsprechende erstmalige Bebauung bisher noch ungenutzter Baugrundstücke.

Mit der Neuaufstellung sollen daher die im Gebiet vorhandenen Potentiale für eine verträgliche Nachverdichtung nutzbar gemacht und eine energiesparende sowie klimagerechte Umgestaltung des Bestandes bei gleichzeitiger Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes ermöglicht werden.

Zweck der Planung ist die Schaffung weiteren Wohnraums, ohne dafür zusätzliche bisher nicht als Wohngebiet vorgesehene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Da hiermit keine zusätzlichen Siedlungsflächen entstehen, ist eine Bedarfsprüfung im Hinblick auf die Ziele des Flächensparens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst das überwiegend bebaute und von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet des bisherigen Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“.

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 das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Mit der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unveränderten Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet und öffentlicher Verkehrsfläche ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP überlagert mit der aktuellen Flurkarte und 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 (s. Abb.3). Die Art der baulichen Nutzung ist darin nicht geregelt. Er wurde im Laufe der Jahrzehnte viele Male geändert (s. Abb. 4).

Im Westen grenzt nördlich der Richard-Strauß-Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mitterfeld West“ für ein allgemeines Wohngebiet an. Im Osten schließt an der Martin-Luther-Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Peterskirche“ an, in dem neben einem reinen Wohngebiet auch die Gemeinbedarfsfläche für die Mittelschule ausgewiesen ist.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Von Fachplanungen oder Schutzgebieten wird der Geltungsbereich nicht berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Mitterfeld“ für die Städtebauförderung im Programm Soziale Stadt.

2.5 Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept

In dem 2012 erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden zum Plangebiet keine besonderen Aussagen getroffen. Östlich der Martin-Luther-Straße wurde in der freien Fläche nördlich der Mittelschule ein besonderes Potential für ein Wohngebiet im Zusammenhang mit Senioren- und Altenwohnen erkannt.



Abb. 3: Bebauungs- u. Baulinienplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“ von 1960 mit Kennzeichnung des Plangebiets



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungs- u. Baulinienplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“ mit Änderungen

2.6 Verfahren

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Von der ca. 95.792 m² umfassenden Gesamtfläche des Geltungsbereichs werden ca. 80.404 m² als Bauland festgesetzt. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 könnten darauf ca. 32.162 m² zulässige Grundfläche entstehen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² mit einer Vorprüfung des Einzelfalls zu klären, ob die Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zulässig ist. Das ist der Fall, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Mit der als Anlage (s. 9.1) beigefügten Vorprüfung des Einzelfalls kann die Zulässigkeit der Anwendung des §13a BauGB bestätigt werden.

Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Es bestehen auch 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.

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

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der ca. 95.792 m² große Geltungsbereich umfasst das von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet. Es beinhaltet die privaten Baugrundstücke mit zusammen ca. 80.404 m², eine öffentliche Grünfläche im Umfang von ca. 555 m², die Grundstücke mit privaten Verkehrsflächen im Umfang von ca. 369 m² sowie Teilflächen der öffentlichen Straßengrundstücke mit ca. 14.464 m².

a) Übersicht der Baugrundstücke nach Parzellennummern:

Parz.	Adresse	FLNr.	22	Schubertstr. 1	299/12	45	Kreuzederstr. 23	336/2
01	Matulusstr. 29	379	23	Vinzentiusstr. 28	368/3	46	Fröbelstr.	336/5
02	Matulusstr. 27	379/6			368/5	47	Vinzentiusstr. 22	336/3
03	Matulusstr. 25	379/3	24	Vinzentiusstr. 28a	367/1	48	Vinzentiusstr. 24 / 24a	337
04	Matulusstr. 23	379/4	25	Vinzentiusstr. 30d	401/15	49	Vinzentiusstr. 26	338/3
05	Kreuzederstr. 47	380/13	26	Vinzentiusstr. 30c	401/14	50	Kreuzederstr. 40 /	381/3
06	Brahmsstr. 4	380/2	27	Vinzentiusstr. 30b	401/13		Matulusstr. 21	
07	Brahmsstr. 6	380/6	28	Vinzentiusstr. 30a	401/12	51	Matulusstr. 19	381
08	Brahmsstr. 8	380/5	29	Vinzentiusstr. 30	401/5	52	Matulusstr. 15 / 17	381/4
09	Vinzentiusstr. 52	380/16	30	Vinzentiusstr. 32	400/4	53	Matulusstr. 13a	381/7
10	Brahmsstr. 7	380/7	31	Vinzentiusstr. 34	399/6	54	Matulusstr. 13	381/2
11	Brahmsstr. 5	380/8	32	Vinzentiusstr. 36 / 38	398/10	55	Matulusstr. 11	381/1
12	Brahmsstr. 3	380/3	33	Vinzentiusstr. 40	398/3	56	Martin-Luther-Str. 25	380/12
13	Kreuzederstr. 45	397/1	34	Vinzentiusstr. 42	398/5	57	Martin-Luther-Str. 23	378
14	Kreuzederstr. 43 / 43a	377/2	35	Vinzentiusstr. 44	398/8	58	Martin-Luther-Str. 21	377/4
15	Kreuzederstr. 41	399/3	36	Vinzentiusstr. 46	398/4	59	Martin-Luther-Str. 19	376/2
16	Kreuzederstr. 39	399/5	37	Vinzentiusstr. 46a	398/19	60	Martin-Luther-Str. 17	399/10
17	Kreuzederstr. 37 / 37a	400/2 400/3	38	Vinzentiusstr. 48	397/3	61	Martin-Luther-Str. 15	364/2
18	Kreuzederstr. 35	401/2	39	Schubertstr. 2	339	62	Martin-Luther-Str. 13	363
19	Kreuzederstr. 33a	368/2	40	Schubertstr. 4	339/5	63	Fischer-v-Erlach-Str. 2	361/5
20	Kreuzederstr. 33a	368/7	41	Schubertstr. 6	339/4	64	Michael-Pacher-Str. 2	361/4
21	Kreuzederstr. 31 /	299	42	Kreuzederstr. 29	339/2	65	Michael-Pacher-Str. 4	363/2
	Schubertstr. 3 u. 5		43	Kreuzederstr. 27	338/2	66	Michael-Pacher-Str. 6	364
			44	Kreuzederstr. 25	337/2	67	Michael-Pacher-Str. 8	376/3

68	Michael-Pacher-Str. 10	377/16	83	Michael-Pacher-Str. 9	376	97	Fischer-von-Erlach-Str. 3	83/6
69	Michael-Pacher-Str. 12	377/15	84	Michael-Pacher-Str. 7	399	98	Fischer-von-Erlach-Str. 1	83/5
70	Michael-Pacher-Str. 14 / 16	377/6	85	Michael-Pacher-Str. 5	364/1	99	Martin-Luther-Str. 9 / 11	359/3
71	Michael-Pacher-Str. 18	380	86	Michael-Pacher-Str. 3	363/1			359/4
72	Michael-Pacher-Str. 22	381/6	87	Michael-Pacher-Str. 1	362/1	100	Martin-Luther-Str. 5	338/4
73	Michael-Pacher-Str. 24	381/8	88	Fischer-von-Erlach-Str. 4	361/6	101	Wolfg.-Hagenauer-Str. 2	341/3
74	Michael-Pacher-Str. 26	380/15	89	Fischer-von-Erlach-Str. 6	361/3	102	Wolfg.-Hagenauer-Str. 6	341
75	Kreuzederstr. 36	380/10	90	Kreuzederstr. 26	361/2	103	Kreuzederstr. 18	341/2
76	Kreuzederstr. 38	380/11	91	Kreuzederstr. 28	399/13	104	Kreuzederstr. 20b	340/1
77	Michael-Pacher-Str. 21	377/9	92	Kreuzederstr. 30	399/4	105	Kreuzederstr. 20	340
78	Michael-Pacher-Str. 19	377/10			399/14	106	Kreuzederstr. 22	339/3
79	Michael-Pacher-Str. 17	377/11	93	Kreuzederstr. 32	398/9	107	Kreuzederstr. 24	83/2
80	Michael-Pacher-Str. 15	377/12	94	Kreuzederstr.	398/18	108	Kreuzederstr. 24a	83/4
81	Michael-Pacher-Str. 13	377/13	95	Fischer-von-Erlach-Str. 7	83/8			
82	Michael-Pacher-Str. 11	377	96	Fischer-von-Erlach-Str. 5	83/7			

b) Übersicht der öffentlichen Grundstücke:

Bezeichnung / Nutzung	FLNr.
Matulusstraße	58 Teilfläche
Martin-Luther-Straße	375 Teilfläche
Wolfgang-Hagenauer-Straße	336/4 Teilfläche
Fröbelstraße	332/8 Teilfläche
Vinzentiusstraße	330 Teilfläche
Kreuzederstraße	365 Teilfläche
Brahmsstraße	380/4
Michael-Pacher-Straße	377/7
Fischer-von-Erlach-Straße	83/9
Schubertstraße	339/6
Grünfläche (Fischer-von-Erlach-Straße)	366/2

3.2 Nutzung

Die 108 Baugrundstücke im Geltungsbereich sind bis auf vier, überwiegend durch Grundstücksteilung in jüngster Vergangenheit entstandene Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut. Auf drei Grundstücken befinden sich neben der Wohnnutzung noch gewerbliche Nutzungen (Zahnlabor, Malerwerkstatt, Büro).

Der südwestliche Bereich an der Vinzentius- und Schubertstraße ist von Geschoßwohnungsbau mit 2 - 3 Geschoßen geprägt. Im Osten ist entlang der Martin-Luther- und Michael-Pacher-Straße noch die Bauform mit steilem Dach über einem Erdgeschoß als Einzel- wie auch als Doppelhaus auf mittelgroßen Grundstücken vorherrschend. Darüber hinaus besteht das Gebiet aus einer vielfältigen Mischung von kleinen Einfamilienhäusern auf teilweise sehr kleinen Grundstücken über großzügige Wohnhäuser auf ausgedehnten Grundstücken bis hin zu Wohnanlagen mit bis zu 10 Wohnungen und Tiefgaragen, die ihre Grundstücke gut ausnutzen. Die öffentliche Grünfläche an der Fischer-von-Erlach-Straße ist ohne besondere Nutzung.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für ca. die Hälfte des Plangebiets ist der Bebauungs- u. Baulinienplan „Mitterfeld“ m. „Kirch- u. Stadtplatz“ in seiner 1961 in Kraft getretenen Fassung maßgeblich. Darin ist die Stellung der einzelnen Baukörper in relativ engen Baugrenzen festgesetzt. Die sehr konkrete Vorstellung der Positionierung der einzelnen Gebäude ist vielfach durch Baulinien umgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Geschoße geregelt, die Art der Nutzung ist nicht festgesetzt.

Für die übrige Hälfte des Plangebiets wurden mit einer Vielzahl einzelner Änderungen über die Jahrzehnte jeweils anlassbezogen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen. Die Art der Nutzung ist darin durchgehend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Baugrenzen sind in der Regel auf das konkrete Vorhaben bezogen sehr eng gefasst und genaue Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

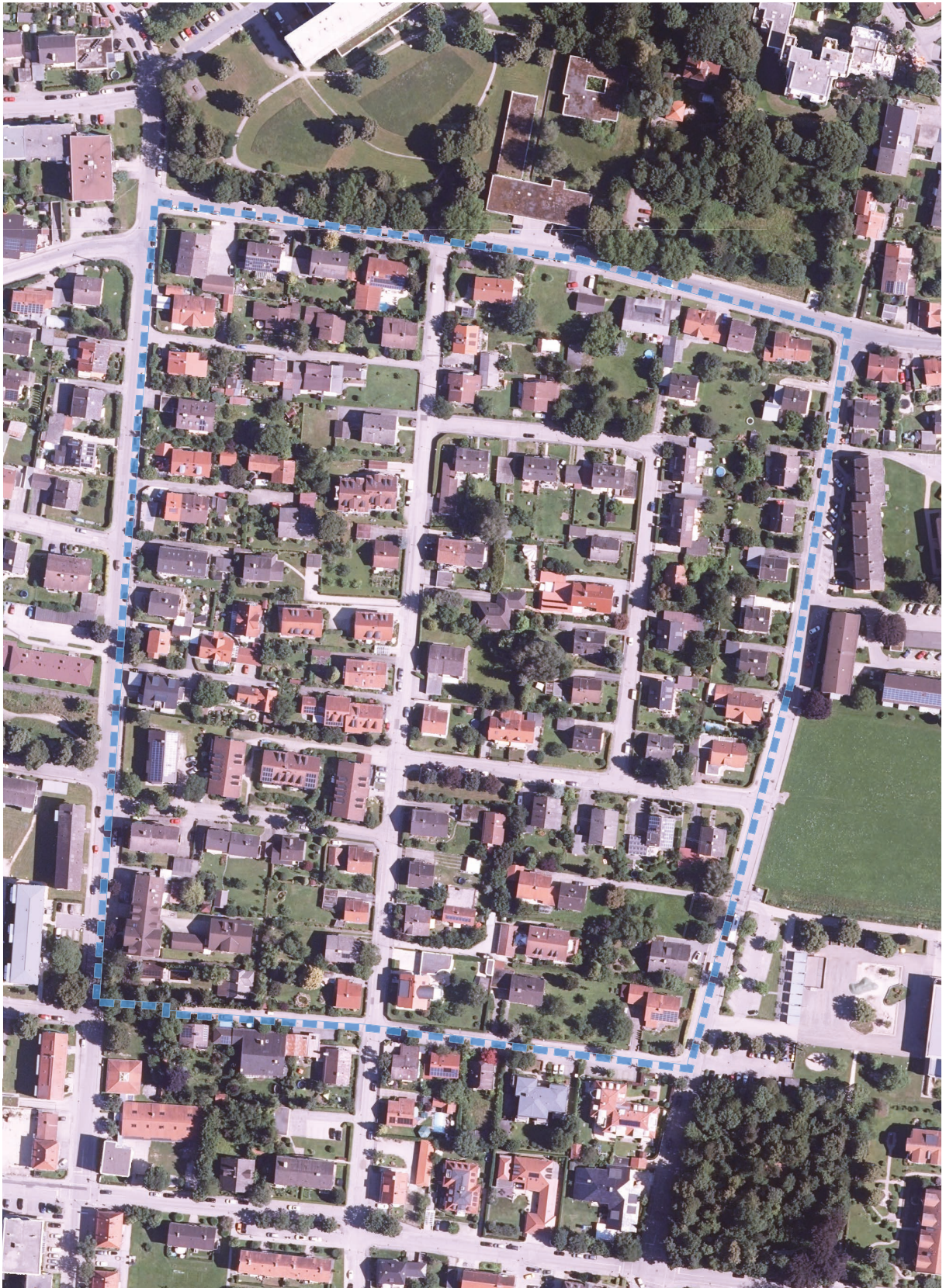


Abb. 5: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets

M 1:2.500 N^

Während im überwiegenden Teil des Plangebiets die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt bzw. mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt ist, sind gegenüber den Geschößwohnungsbauten entlang der Vinzentiusstraße bis auf die Höhe des Mozartplatzes drei Geschosse zwingend festgesetzt. Gegenüber der vorherrschenden offenen Bauweise ist auf den drei Grundstücken im äußersten Südwesten des Plangebiets eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Änderungen an der Erschließung sind nicht vorgesehen und durch die Planung auch nicht veranlasst.

3.5 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist überwiegend eben. Es fällt von der südwestlichen zur nordöstlichen Ecke auf einer Länge von ca. 400 m um nur ca. 2 m von ca. 421 m NHN auf ca. 419 m NHN ab.

3.6 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Im Geltungsbereich sind viele naturschutzfachlich wertvolle Altbäume und recht naturnahe Gehölzbestände vorhanden. Andererseits gibt es zahlreiche Grundstücke, die in erster Linie strukturarme Rasenflächen aufweisen und von geringem ökologischem Wert sind. Öffentliches Grün ist bis auf eine kleine Grünfläche an der Fischer-von-Erlach-Straße und einige Straßenbäume an der Wolfgang-Hagenauer-Straße, der Vinzentiusstraße sowie der Schubertstraße nicht vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das kartierte Biotop 8143-0253-001 „Stadtgehölz südlich der Hauptschule Freilassing“ mit überwiegend naturnahem Feldgehölz. Weitere Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete liegen erst in größeren Entfernungen und werden von der Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet ebenso wenig berührt, wie das angrenzende Biotop.

Der Geltungsbereich ist von gewachsenen Grünstrukturen durchzogen. Vielfach sind im Bereich der privaten Baugrundstücke ältere Bäume und Gehölzstrukturen mit möglichen Quartieren bzw. Nistplätzen von Vögeln und Fledermäusen vorhanden. Auch an oder in Gebäuden können Fledermaushangplätze, z.B. in Dachböden oder hinter Holzverschalungen, nicht ausgeschlossen werden. Gebäudebrütende Vögel, wie z.B. der Haussperling, finden in kleinen Nischen an Gebäuden und unter Dächern Nistmöglichkeiten. Die Hauptgefährdung des Haussperlings ist der Verlust von Brutmöglichkeiten durch die Modernisierung von Gebäuden.

Nachdem es sich bis auf eine kleine öffentliche Grünfläche durchweg um Privatgrundstücke handelt und weder Ort noch Zeit konkreter Vorhaben bekannt ist, sind faunistische Kartierungen im Rahmen der Bauleitplanung nicht zielführend.

Die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) weist 2 Fundpunkte von Fledermäusen im Geltungsbereich aus. Im Umfeld sind noch weitere Fledermausfundpunkte sowie nördlich des Geltungsbereiches ein Fundpunkt des Turmfalken aufgeführt. Zudem ist nördlich des Geltungsbereiches ein Vorkommen des seltenen und europarechtlich geschützten Juchtenkäfers (*Osmoderma eremita*) bekannt.

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen ist verboten. Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen): Die signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten ist verboten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot: Ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist verboten. Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Die genannten Verbote gelten grundsätzlich, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum, unabhängig von der Bauleitplanung.

3.7 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Hafnerkapelle nördlich der Matulusstraße. Die Heilingbrunnervilla befindet sich in ca. 90 m, die Kirche St. Peter in ca. 175 m, das Schulgebäude am Georg-Wrede-Platz in ca. 135 m und die ehemaligen Gasthäuser Mirtlwirt und Rieschen in ca. 200 m Entfernung vom Rand des Plangebiets.

Folgende Bodendenkmäler liegen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs:

- D-1-8143-0058, Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,
- D-1-8143-0099, Reihengräber des frühen Mittelalters, im Bereich vor dem bisherigen Krankenhaus,
- D-1-8143-0216, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter

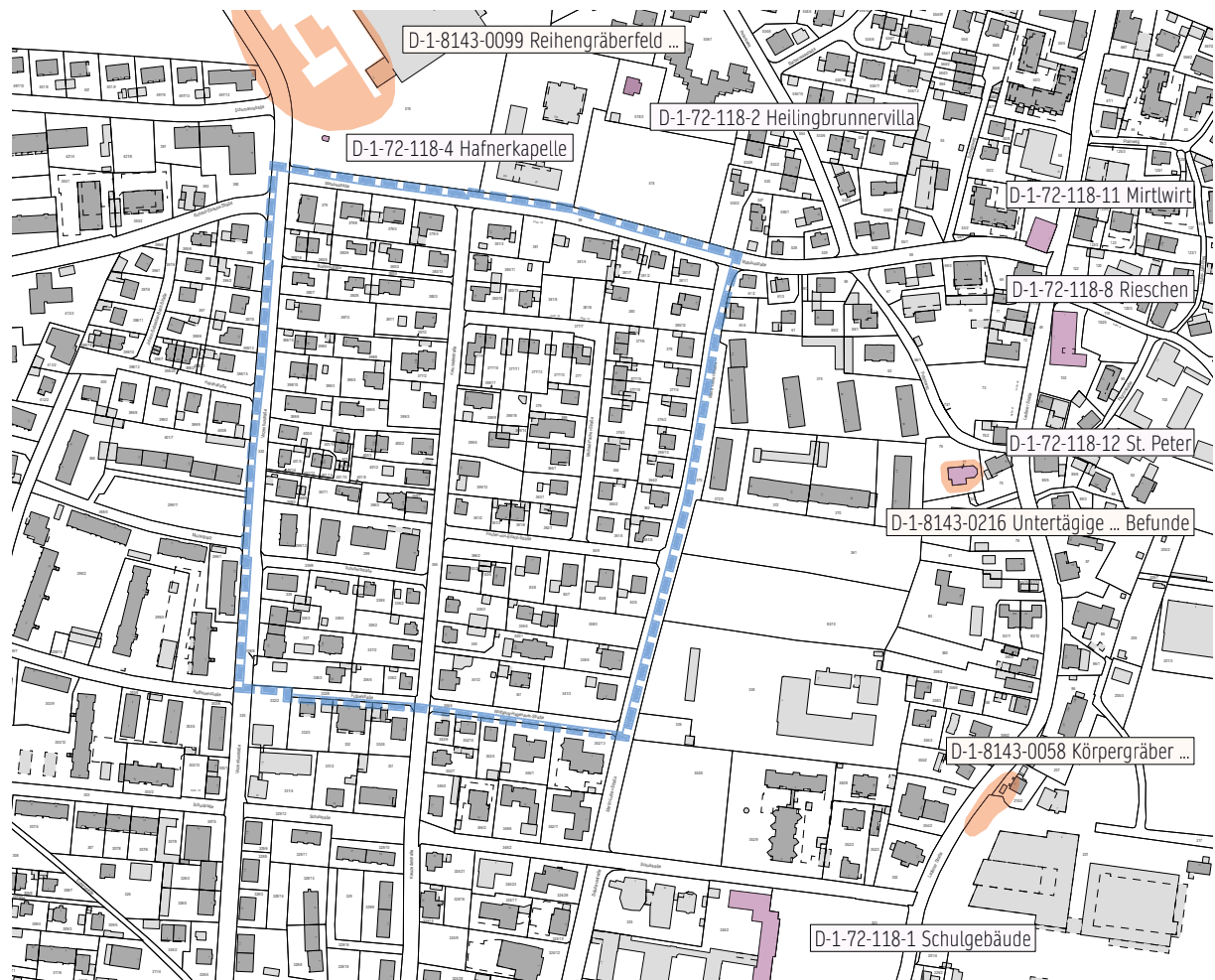


Abb. 6: Übersicht der Bau- und Bodendenkmäler im weiteren Umfeld des Plangebiets

M 1:5.000 N^

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem bedeutenden frühmittelalterlichen Reihengräberfeld von Salzburghofen und einem Einzelfund eines neolithischen Beils sind im Plangebiet trotz der großflächigen Bebauung in den vorhandenen Freiflächen weitere, bislang nicht bekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Die konkrete Denkmalvermutung betrifft die beiden noch unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 381/6 und 381/8 Gmkg. Freilassing an der Michael-Pacher-Straße, in deren Nähe die neolithische Lochaxt gefunden wurde. Daher ist nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege für Bodeneingriffe auf diesen beiden Grundstücken eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) erforderlich.

3.8 Immissionen

Die Wohnnutzung im Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen der beiden Hauptverkehrsachsen Vinzentius- und Matulusstraße ausgesetzt. Um mögliche Konflikte bzw. eine Verschärfung bestehender Konflikte der Wohnnutzung mit den Verkehrslärmimmissionen bewerten und bewältigen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten (Anlage 9.2) erstellt.

4 Planungskonzept und Alternativen

Im bestehenden Wohngebiet soll eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die diesem Ziel entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen durch einheitliche und dem aktuellen Rechtsstand entsprechende Regelungen ersetzt werden, mit denen die vorhandenen Potentiale für eine maßvolle Innenentwicklung ausgeschöpft werden können. Unter Berücksichtigung der gewachsenen Grünstrukturen steht dabei die Entwicklung in die Höhe und nicht in die Fläche im Vordergrund.

Alternativen zur Planung wurden nicht geprüft, da die konkrete Möglichkeit der Nachverdichtung ortsbezogen ist. Räumliche Alternativen für die durch die Planung aktivierten Flächen ergeben sich insofern nicht, als es sich dabei um die im Baugebiet für eine mögliche Nachverdichtung zur Verfügung stehenden Flächen handelt.

Als Alternative zur Neuaufstellung oder Änderung des Bebauungsplans käme u.U. die Aufhebung des Bebauungsplans in Frage. Damit könnten zwar die derzeit eine Innenentwicklung hemmenden Vorschriften beseitigt werden, jedoch könnte mit dem Einfügegebot des § 34 BauGB alleine aufgrund der uneinheitlichen Strukturen eine städtebauliche Ordnung nicht gewährleistet werden.

Eine Alternative zur Nachverdichtung wäre der Verzicht darauf. Eine Folge davon könnte die Notwendigkeit der Schaffung weiterer Wohnbauflächen durch Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzten oder zur baulichen Nutzung vorgesehenen Bodens sein.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sie wird damit für die Flächen, für die noch die ursprüngliche Fassung des Bebauungs- u. Baulinienplans maßgeblich ist, entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten erstmalig festgesetzt und für die von bereits erfolgten Änderungen betroffenen Bereiche unverändert beibehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bisher weder in der ursprünglichen Fassung noch in den vielen Änderungen mit Maßzahlen, sondern nur durch Baugrenzen, Geschoßzahlen und Wandhöhen geregelt. Nunmehr soll es durch eine Grundflächenzahl GRZ zusammen mit einer höchstzulässigen Wandhöhe definiert werden.

Die GRZ soll entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 für den gesamten Geltungsbereich einheitlich festgesetzt werden. Damit können sowohl bestehende Gebäude auf kleineren Grundstücken erweitert als auch bisher nicht bebaute Grundstücksteile einer Bebauung zugeführt werden.

Auf einigen wenigen Grundstücken haben die baulichen Anlagen die GRZ von 0,4 bereits erreicht. Für 101 der 104 bebauten Grundstücke wird ausgehend vom Gebäudebestand ein Potential für weitere bauliche Anlagen im Umfang von durchschnittlich ca. 141 m² eröffnet.

Auf 6 Grundstücken werden bis zu 20 m², auf 11 Grundstücken 20 m² - 50 m², auf 19 Grundstücken 50 m² - 100 m², auf 44 Grundstücken 100 m² - 200 m², auf 12 Grundstücken 200 m² - 300 m², auf 8 Grundstücken 300 m² - 400 m² und auf 2 Grundstücken mehr als 500 m² zusätzlicher Grundfläche zulässig.

Durch die Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Die so mögliche Gesamt-GRZ von 0,6 ist bei ca. ¼ der bebauten Grundstücke bereits ausgenutzt. Für 81 der 104 bebauten Grundstücke wird ausgehend von den bereits bebauten und befestigten Flächen ein zusätzliches Potential von durchschnittlich ca. 188 m² für solche Anlagen geschaffen.

Auf 10 Grundstücken werden bis zu 50 m², auf 14 Grundstücken 50 m² - 100 m², auf 30 Grundstücken 100 m² - 200 m², auf 18 Grundstücken 200 m² - 300 m², auf 5 Grundstücken 300 m² - 400 m² und auf 4 Grundstücken mehr als 400 m² zusätzliche befestigte Flächen zulässig.

Auf den Grundstücken mit Geschoßwohnungsbau in geschlossener Bauweise an der Vinzentiusstraße (Parz. 47, 48 u. 49) wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen. Damit können die Bedingungen der geschlossenen Bauweise berücksichtigt und zudem die zweckmäßige Anordnung von Tiefgaragen zwischen dem vorderen und dem darüber hinaus zulässigen rückwärtigen Gebäude in offener Bauweise mit Anbindung an beide ermöglicht werden.

Um auszuschließen, dass auf großen Grundstücken durch Ausschöpfung der zulässigen GRZ von 0,4 übermäßig große Gebäudevolumina entstehen, die für das Ortsgefüge nicht mehr verträglich sein und zu Konflikten mit ihrer Umgebung

führen könnten, wird im Gegenzug zu den großzügigen Baugrenzen die Grundfläche der einzelnen baulichen Anlage auf 300 m² begrenzt. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche für die einzelne Anlage steht nicht im Widerspruch zur Festsetzung der auf das Grundstück bezogenen GRZ, sondern ergänzt diese zum Zwecke der Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Die Regelung wird gewählt, da mit anderen Festsetzungsmöglichkeiten das Ziel nicht erreicht werden kann.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mit der Festsetzung einer seitlichen Wandhöhe geregelt. Die höchstzulässige seitliche Wandhöhe über dem Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses, welches in der Regel das Erdgeschoß darstellt, wird in den Bereichen, in denen bisher 2 Vollgeschosse zulässig oder zwingend vorgeschrieben sind, mit 6,8 m und dort, wo bisher 3 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben sind, mit 9,5 m festgesetzt. Damit kann die Nutzbarkeit der Dachgeschosse unter geneigten Dächern erhöht bzw. an der Vinzentiusstraße auch die Ausbildung eines höheren Erdgeschoßes für eine Nichtwohnnutzung ermöglicht werden. So soll die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung in die Höhe bei gleichzeitiger Wahrung eines geordneten Ortsbildes gefördert werden.

Die maximale Höhenlage des Fertigfußbodens wird in absoluten Höhen über Normalhöhen-Null festgesetzt. Die im Lageplan festgesetzten Maximalhöhen orientieren sich sowohl am bestehenden Gelände als auch an der bestehenden Straßenoberkante und sind so gewählt, dass das Erdgeschoß bis ca. 0,5 m über der Straßenoberfläche zu liegen kommen kann. Damit kann an den durch Hochborde an den Gehsteigen stark profilierten Straßenquerschnitten eine im Hinblick auf Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen u. dgl. überschwemmungssichere Bauweise gewählt werden. Im Rahmen des Bestandsschutzes können die im Plangebiet weit verbreiteten deutlichen Gebäudesockel von teilweise bis zu 1,20 m über dem Gelände bestehen bleiben, für Um- und Anbauten wird im Wege einer Ausnahmegenehmigung auch deren Fortführung zugelassen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Bestand und dem Charakter des bestehenden Gebiets wird, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Auf den Parzellen 47, 48 u. 49 gegenüber den Geschößwohnungsbauten an der Vinzentiusstraße wird entsprechend dem Bestand, wie bereits bisher die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen entlang der Straßen werden zur Wahrung eines einheitlichen öffentlichen Raumes unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes in gleichmäßigen Abständen festgesetzt. Zum Schutz und zur Weiterentwicklung der im Gebiet vorhandenen deutlich gewachsenen Grünstrukturen werden entsprechende Flächen von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen und durch Baugrenzen abgegrenzt. Darüber hinaus werden die Grundstücksflächen im Inneren des Gebiets hinsichtlich ihrer Nutzung nicht eingeschränkt, die zulässige Bebauung wird durch die einzuhaltenden regulären Abstandsflächen nach der BayBO begrenzt. Durch diese können in der Regel gesunde Wohnverhältnisse durch ausreichende Belichtung sichergestellt werden.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind nur innerhalb der großzügig bemessenen Baugrenzen zulässig, darüber hinaus auch zur Bestandssicherung innerhalb gesondert dafür festgesetzter Flächen.

5.4 Bauliche Gestaltung

Auch wenn in Teilbereichen das aus der Nachkriegszeit stammende Wohnhaus mit steilem Satteldach über einem Erdgeschoß das Ortsbild prägt, findet sich im Plangebiet eine Vielfalt an Gebäudetypen. Wenn auch das Satteldach mit sehr unterschiedlichen Neigungen derzeit vorherrschend ist, sollen für die Nachverdichtung die weiteren ortsüblichen Dachformen nicht ausgeschlossen werden.

Um trotz unterschiedlicher Bautypen ein ruhiges Ortsbild zu wahren, werden Dachneigung und höchstzulässige seitliche Wandhöhe in Abhängigkeit voneinander geregelt. Damit soll neben zwei- bzw. dreigeschoßigen Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen unter flacheren Dächern auch die Ertüchtigung und Erweiterung der bestehenden Gebäude mit ihren spitzen Dächern ermöglicht werden.

Die vorhandenen mit bis zu 53° steilen Dächern versehenen Gebäude weisen Wandhöhen über dem Fertigfußboden von ca. 3,5 m bis ca. 4,2 m auf. Als Grundlage für Erhaltung und Erweiterung wird für diese Gebäude eine Wandhöhe von 4,5 m angesetzt. Bis zu diesem Maß darf die Dachneigung auch künftig max. 53° betragen. Auf Gebäuden mit größeren seitlichen Wandhöhen ist eine Dachneigung von ansonsten im Gebiet üblichen 37° zulässig, auf den dreigeschoßigen Gebäuden an der Vinzentiusstraße sind das 30°.

5.5 Verkehr und Erschließung

Verkehrerschließung:

Die bestehenden Verkehrsanlagen sind bei unveränderter Art der Nutzung auch mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin ausreichend leistungsfähig.

Nach Einschätzung der für die Verkehrssicherheit zuständigen Polizeidienststelle dürfte sich der durch die mögliche Nachverdichtung im Plangebiet zusätzlich induzierte Verkehr nicht so gravierend auswirken, dass eine messbare Steigerung der Unfallzahlen oder Verkehrsbehinderungen im Bereich der Knotenpunkte der Münchener Straße (Staatsstraße 2104) mit der Vinzentius- und der Bräuhausstraße verzeichnet werden könnte.

Die Brahmsstraße weist auf einer Länge von ca. 80 m eine Breite von lediglich ca. 3,30 m auf. In diesem Abschnitt, der von zwei Seiten gut anfahrbar ist, werden 4 Grundstücke mit kleineren Wohngebäuden erschlossen. Die Straße wurde 2001 mit der 62. Änderung des Bebauungsplans in ihrer damals bestehenden Breite festgesetzt, da diese als ausreichend betrachtet wurde und keine Probleme bekannt waren. Auch wenn in der Planung im Regelfall für eine Neuerschließung eine größere Breite erforderlich wäre, ist sie in der gewachsenen Bestandssituation weiterhin ausreichend. Die bauordnungsrechtliche Mindestbreite von 3 m für die Erschließung eines Grundstücks ist vorhanden, für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und der Rettungsdienste ist die Breite im Hinblick auf die vorhandene Nutzung ausreichend. Ein Durchgangsverkehr ist nicht notwendig und findet auch nicht statt, die Straße dient nur den 4 Anliegern. Um eine Erhöhung der Belastung des Straßenabschnittes zu vermeiden, werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung durch engere Baugrenzen beschränkt und weitere Grundstückszufahrten ausgeschlossen.

Die Fröbelstraße hat auf ihrer Länge von ca. 80 m eine durchgehende Breite von 6,0 m und besitzt als Sackgasse keine Wendeanlage. Sie wird derzeit von 3 Grundstücken außerhalb des Plangebiets als Erschließung genutzt und ein noch unbebautes Grundstück im Geltungsbereich wird durch sie erschlossen. Für dieses ist seit der 26. Änderung im Jahr 1975 eine Bebauung zulässig. Die Fröbelstraße wurde 2005 mit der 64. Änderung des Bebauungsplans in ihrer bestehenden Breite festgesetzt und auf eine Wendeanlage verzichtet, da in den Grundstückseinfahrten problemlos gewendet werden kann. Da gegenüber dem Rechtsstand zum Zeitpunkt dieser Entscheidung keine zusätzliche Nutzung ermöglicht wird, tritt mit der Planung keine Verschlechterung ein. Zufahrten werden nur für das Grundstück FLNr. 336/5 zugelassen, für die an der Nordseite der Fröbelstraße angrenzenden, aber nicht durch sie erschlossenen Grundstücke werden Zufahrten ausgeschlossen.

Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze soll sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing in der jeweils geltenden Fassung richten, für eine davon abweichende Regelung gibt es keine Gründe.

Leitungsgebundene Erschließung:

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind infolge der Planung nicht erforderlich. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist auch für die zusätzlich zulässige Nutzung ausreichend leistungsfähig.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken gelingt im Bestand aufgrund der bekannt günstigen Bodenbeschaffenheit sehr gut. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die bei künftiger Ausnutzung der GRZ von 0,4 bzw. ihrer Überschreitung bis 0,6 (in wenigen Einzelfällen ggf. bis 0,80) auch das auf den zusätzlich bebauten bzw. befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf diese Weise gefahrlos beseitigt werden kann.

Abfallbeseitigung:

Mit Wertstoffinseln (Altglassammlung, Alttextilsammlung) am Mozartplatz, an der Matulus- und Martin-Luther-Straße ist das Plangebiet gut versorgt.

Die störungsfreie Bereitstellung der Abfallbehälter am oder auf dem Grundstück in der Weise, dass Fahrzeuge, Fahrradfahrer und Fußgänger durch die Aufstellung nicht behindert werden, ist durch die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises geregelt. Die Grundstücke bieten in der Regel ausreichend Platz für die gefahrlose Bereitstellung an der Grundstücksgrenze. Auftretende Störungen der Abläufe durch Fehlverhalten oder Organisationsdefizite können durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden. Die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung wird durch den Bebauungsplan nicht erschwert. Ggf. können straßenverkehrsrechtliche Regelungen unterstützend wirken.

Auf die rechtzeitige Berücksichtigung ausreichender Flächen für die vorgeschriebenen Abfallbehälter in der Objektplanung durch die Bauwerber sowie das diesbezügliche Beratungsangebot des Landkreises wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5.6 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz

Im Zuge der Nachverdichtung ist nicht auszuschließen, dass wertvolle Gehölzbestände und Einzelbäume entfernt werden müssen. Um wertvolle Gehölzstrukturen bei der Weiterentwicklung des Wohngebiets dennoch erhalten und auch weiterentwickeln zu können, werden geeignete Grundstücksflächen von den überbaubaren Flächen ausgenommen. Diese bestehen aus den an den rückwärtigen Grundstücksrändern vorhandenen, für die Bebauung entbehrlichen Flächen mit teilweise wertvollen Baumbeständen und dazwischen liegenden Flächen mit aktuell geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, die aber ein Entwicklungspotential besitzen. Zusammenhängende, gehölzreiche, das Wohngebiet durchziehende Bereiche, sind gerade im städtischen Raum als Bewegungskorridor und Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und andere Kleintiere von sehr hoher Bedeutung.

Auch eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im bereits bebauten Gebiet kann auf diese Weise sichergestellt werden. So tragen schattenspendende Bäume und größere Sträucher maßgeblich und spürbar zur Verbesserung des städtischen Kleinklimas bei.

Je 200 m² Freifläche hat sich als Richtwert die Pflanzung von 1 Baum und 5 Sträuchern bewährt. Diese Mindestanzahl an Gehölzen gewährleistet die Entwicklung von, im Sinne des Natur- und Artenschutzes, funktionalen Gehölzstrukturen ebenso wie eine ausreichende Schattenbildung. Darüber hinaus bleibt viel Spielraum für die individuelle Gestaltung.

Trotz baulicher Weiterentwicklung kann das Stadtquartier damit wichtige Funktionen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes und auch der Klimaanpassung erfüllen.

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

Die Straßenzüge der Kreuzeder-, der Fischer-von-Erlach- und der Michael-Pacher-Straße besitzen im Gegensatz zu den später errichteten bzw. ausgebauten Straßen keine Straßenbäume. Ein wirksamer Ausgleich zur Nachverdichtung auf den Baugrundstücken kann durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen im öffentlichen Raum in diesen Straßenzügen erreicht werden. Damit kann ein sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Stadtbäume wirken durch die Schattenbildung spürbar einem Aufheizen des Straßenraumes entgegen, die erhöhte Verdunstung erzeugt einen kühlenden Effekt. Die Umsetzung soll im Falle und im Zuge jeweils notwendiger, umfassender Baumaßnahmen an den Straßen, ggf. abschnittsweise, erfolgen. Sinnvoll wäre dabei die Schaffung eines Mehrzweckstreifens aus großzügigen Baumscheiben und versickerungsfähigen Parkplätzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei Gehölzentfernung, Baumfällung oder baulichen Maßnahmen wird auf den eigenverantwortlichen Umgang mit den Vorschriften des § 44 BNatSchG hingewiesen und auf die Notwendigkeit der Einbeziehung von entsprechenden Fachkräften aufmerksam gemacht.

5.7 Immissionsschutz

Durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner Sachverständige PartGmbH wurde ein schalltechnisches Gutachten (Anlage 9.2) erstellt. Darin wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen im Geltungsbereich durchgeführt, die durch die umliegenden öffentlichen Straßen hervorgerufen werden.

Die Berechnungen des öffentlichen Straßenverkehrslärms erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" auf Grundlage einer im Jahr 2021 durchgeführten Verkehrsuntersuchung. Als Berechnungsgrundlage wurden die in der Untersuchung angegebenen Prognosezahlen für das Jahr 2035 auf den umliegenden öffentlichen Straßen in Ansatz gebracht.

Die prognostizierten Beurteilungspegel für den öffentlichen Straßenverkehrslärm wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten sowie im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart 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.

Der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{\text{WTag}} = 55 \text{ dB(A)}$ wird in den schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone) im Geltungsbereich großflächig eingehalten. Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 8 dB(A) treten lediglich im Norden bzw. im Westen in erster Baureihe zur Vinzentiusstraße bzw. zur Matulusstraße auf. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV bleibt noch um bis zu 4 dB(A) überschritten. Im Umgang mit diesen Überschreitungen wird die Zulässigkeit für etwaige Außenwohnbereiche

in den von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Flächen an den Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit für Neu- und Ersatzbauten geknüpft.

Die Verkehrsbelastung stellt sich in der Nachtzeit im Grunde ähnlich, jedoch geringfügig günstiger dar. Der nachts anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ wird innerhalb des Geltungsbereichs großflächig eingehalten. Vor den zur Vinzentiusstraße bzw. zur Matulusstraße straßenzugewandten Nord- bzw. Westfassaden der Baukörper in erster Baureihe wird der Orientierungswert in Abhängigkeit der Geschossebene um bis zu 6 dB(A), der Immissionsgrenzwert noch um bis zu 2 dB(A) verletzt.

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht realistisch zur Verbesserung der Geräuschsituation in Frage kommen, wird eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für Neu- und Ersatzbauten in erster Baureihe entlang der Vinzentiusstraße bzw. der Matulusstraße festgesetzt (d.h. keine zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen in den von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Gebäudefassaden). Wo dies nicht umgesetzt werden kann, muss auf klassisch passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die Schlafräume zurückgegriffen werden.

5.8 Denkmalschutz

Aufgrund der konkreten Denkmalvermutung wird darauf hingewiesen, dass für jegliche Bodeneingriffe auf den beiden Grundstücken FLNrn. 381/6 und 381/8 Gmkg. Freilassing an der Michael-Pacher-Straße denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich ist.

5.9 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.

5.10 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 Flächenbilanz

Bauland	ca. 80.404 m ²	unverändert
öffentliche Grünfläche	555 m ²	unverändert
private Verkehrsflächen	ca. 369 m ²	unverändert
<u>öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>ca. 14.464 m²</u>	<u>unverändert</u>
Geltungsbereich	ca. 95.792 m ²	unverändert

7 Auswirkungen der Planung

Freie Flächen teilweise sehr großer und nur zu einem kleinen Teil bebauter Grundstücke im gut erschlossenen Wohngebiet können künftig bebaut werden. Bisher nicht zulässige Änderungen durch Um- und Anbauten sowie Erweiterung des Wohnraums durch Aufstockung etc. werden erleichtert. Neubauten können in einem etwas größeren Umfang und in ihrer Lage weniger eingeschränkt als bisher errichtet werden.

Auf das Ortsbild sind durch diese Möglichkeiten der Nachverdichtung keine besonderen Auswirkungen zu erwarten. Die Ausnutzung der neuen Rahmenbedingungen dürfte nach und nach erfolgen. Auch auf die Verkehrsverhältnisse werden keine erkennbaren Auswirkungen erwartet. Den durch den zusätzlich möglichen Wohnraum bedingten Verkehr können die ausgebauten Ortsstraßen gefahrlos aufnehmen.

Ohne die Neuregelung könnten viele Änderungen und Erweiterungen des Bestandes zur kostengünstigen Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht durchgeführt werden und die Nachverdichtungspotentiale größer, gut erschlossener Grundstücke im bestehenden Wohngebiet könnten nicht genutzt werden.

8 Umweltprüfung, Umweltbericht

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

- 9 Anlagen
- 9.1 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbB Traunstein, ~~19.11.2024~~, 10.06.2025
- 9.2 Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Hooch & Partner Sachverständige PartGmbB Landshut, FRS-7329-01 / 7329-01_E01, 26.05.2025

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

**Mühlbacher
und Hilse**

Landschaftsarchitekten
PartGmbB
Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-230 84 83
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de