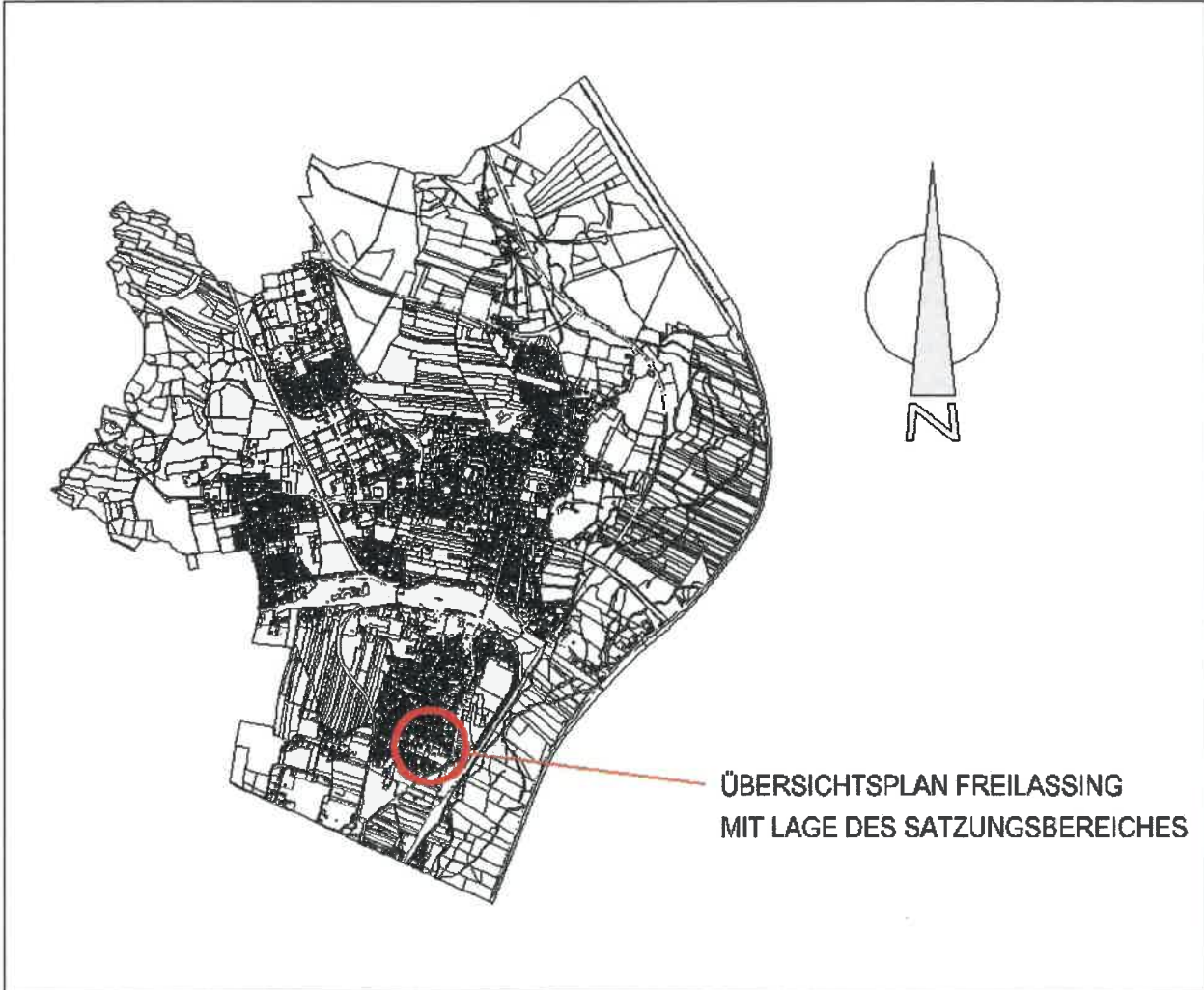


**STADT FREILASSING**  
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND  
**26. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**"ENGERACH"**  
**(NEUFASSUNG)**



**B E G R Ü N D U N G (§ 9 Abs. 8 BauGB)**



Der Begründung liegt der Änderungsplan, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 07.09.2017 zugrunde.

Der Stadtrat hat am 25.01.2016 die Aufstellung der 26. Änderung zum Bebauungsplan „Engerach“ beschlossen.

## **A. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

### **1. Aufstellungsgründe**

Der im Jahr 1972 in Kraft getretene Bebauungsplan „Engerach“ weist bereits 25 Änderungen auf. Insbesondere für den Bereich an der Reichenhaller Straße wurden im Laufe der Zeit die Festsetzungen mehrfach grundlegend geändert. Von den drei unmittelbar durch die Reichenhaller Straße erschlossenen Baugrundstücken wurde der Bebauungsplan bisher nur auf einem umgesetzt. Im Zusammenhang vor allem mit den bestehenden Verkehrslärmimmissionen ist eine Bebauung auf Grundlage der derzeit rechtskräftigen Fassung kaum sinnvoll möglich. Ebenso besteht bei den angrenzenden Grundstücken an der Kehlsteinstraße der Bedarf einer gewissen Wohnraumerweiterung, der aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht realisiert werden kann.

Ziel der Änderungsplanung ist es daher, den Bebauungsplan für den Bereich zwischen Kehlsteinstraße und Reichenhaller Straße hinsichtlich seiner Grundkonzeption zu überarbeiten, so dass einerseits die baurechtliche Grundlage für eine maßvolle, bestandsverträgliche Nachverdichtung geschaffen wird und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Immissionssituation erfolgen kann. Für den im Plan abgegrenzten Geltungsbereich ersetzt die vorliegende Änderung alle bisherigen Regelungen. Die Satzung wird in die zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltende BauNVO 1990 (in der geänderten Fassung von 11.06.2013) übergeführt.

### **2. Aufstellungsverfahren**

Da durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Grundfläche und die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ermöglicht werden, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung. Die Größe der nutzbaren Fläche liegt deutlich unter 2 ha. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a** durchgeführt werden kann.

### **3. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst die Bauparzellen 1 – 6 im östlichen Teil des Bebauungsplanes sowie einen Teil der Reichenhaller Straße und der Kehlsteinstraße in einem Ausmaß von ca. 10173 m<sup>2</sup>.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurnummern: 1350/14, 1350/11, 1350/7, 1347/3, 1347/6, 1347/8, 1347/9, 1344, 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/3, 1344/2, 1342/2 (Teilfl.), 1350/15 (Teilfl.) und 1350/13 (Teilfl.).

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich einerseits aus der Lage der Baugrundstücke im Einflussbereich von Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Reichenhaller Straße und durch die angrenzenden Gewerbegebiete sowie andererseits im

Zusammenhang mit der bestehenden Grundstücksstruktur. Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte im Änderungsbereich lassen eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zu und benötigen einen größeren Spielraum hinsichtlich der Situierung der Bauten und deren Gestaltung. Im Norden erstreckt sich der Geltungsbereich der Änderung bis zu Bauparzelle 6, da hier der bisher südlich der Bauparzelle 6 festgesetzte Weg, der nie errichtet wurde, entfallen und ferner auch eine maßvolle Wohnraumerweiterung (Wintergarten) ermöglicht werden soll. Hinsichtlich der weiteren Bauparzellen nordwestlich der Kehlsteinstraße (Fl.-Nrn. 1347/5, 1347/7 und 1350/16) und südwestlich der Dachsteinstraße (Fl.-Nr. 1352/8) ist aufgrund der bereits bestehenden Bau- und Grundstücksstruktur derzeit kein Änderungsbedarf gegeben. Eine Einbeziehung in den Änderungsbereich ist daher nicht erforderlich. Die 26. Änderung beschränkt sich somit auf jenen Bereich, in dem unter dem Aspekt einer sinnvollen Nachverdichtung und zur Sicherung einer geordneten Struktur eine Neuordnung erforderlich ist.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nördlich und südöstlich davon befinden sich Gewerbegebiete, östlich eine Sportanlage und westlich ein Allgemeines Wohngebiet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1: 5000

#### 5. Lage und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet von Freilassing zwischen Reichenhaller Straße, Dachsteinstraße und Kehlsteinstraße und umfasst den östlichsten Bereich des Bebauungsplanes „Engerach“. Der westlich angrenzende Bereich ist mit Wohngebäuden bebaut. Nördlich grenzt das Firmengelände eines Einkaufsmarktes an. Südöstlich der Reichenhaller Straße befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, für das derzeit ebenfalls ein Änderungsverfahren durchgeführt wird und das in naher Zukunft bebaut werden soll. Da sich im Kreuzungsbereich Dachsteinstraße / Reichenhaller Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Engerach“ teilweise mit dem Bebauungsplan „Reichenhaller Straße II“ überschneidet, ersetzt im Bereich der

Überschneidung die 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Reichenhaller Straße II mit Ausnahme der dort festgesetzten Sichtdreiecke“.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Engerach“ der Bebauungsplan „Neuhofham“ an.

Östlich des Baugebietes liegt die Sportanlage des ESV Freilassing.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind mit Ausnahme der nordöstlichsten Bauparzelle (4a) mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Das bestehende Wohnhaus auf den Parzellen 2 und 2a soll abgebrochen werden und es ist die Neuerrichtung von zwei Einzelhäusern geplant. Die Gebäude im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches sind als Kniestockhäuser errichtet, jene im Norden und das Doppelhaus im Osten weisen zwei Vollgeschosse mit darüber liegendem Dachaufbau auf.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen differiert die Baudichte erheblich. Um einen besseren Überblick hinsichtlich des aktuellen Maßes der baulichen Nutzung zu erhalten, wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für jedes Baugrundstück die Grundflächenzahl - GRZ I (Verhältnis des Hauptanlagens zur Grundstücksfläche) und die Grundflächenzahl - GRZ II (Verhältnis der Hauptanlagen zuzüglich der Anlagen gemäß § 19 BauGB zur Grundstücksfläche) ermittelt und in einem Plan dargestellt. Hierbei wurden aufgrund der Entstehungsgeschichte bzw. der Genehmigungssituation die Parzellen 3 und 3a zusammengefasst als ein Grundstück betrachtet. Aus dieser Bestandsaufnahme ist ersichtlich, dass der Versiegelungsgrad im Süden (Parzelle 1 und 2) deutlich unter jenem des nördlichen Teilgebietes liegt. Ferner ergibt sich insbesondere aufgrund der Teilung der Doppelhausgrundstücke jeweils bei einer Hälfte ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung. Da sich ferner bei den Parzellen 4 und 4b die Garagen und die gemeinsame Garagenzufahrt auf eigenen Flurnummern befinden, wird hinsichtlich dieser beiden Parzellen festgesetzt, dass in Übereinstimmung mit dem Buchgrundstück bei der Berechnung der GRZ die gesamte Grundstücksfläche aller zum Buchgrundstück gehörenden Flurnummern zu Grunde zu legenden ist.

Das Baugebiet ist durchwegs gut durchgrünt. Das Gelände steigt nach Norden geringfügig an. Im Bereich der Parzellen 1 und 2 liegen die Gärten derzeit deutlich unter dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Zufahrt zu den Bauparzellen 2, 3b, 3c und 4 a erfolgt von der Reichenhaller Straße aus, alle anderen Grundstücke werden von der Kehlsteinstraße aus erschlossen, an deren Ende ein Wendepunkt errichtet ist, von dem nach Südosten noch die rund 32 m lange Zufahrt zu den Parzellen 3, 4 und 4b abzweigt.

Der Bereich entlang der Reichenhaller Straße ist einer erheblichen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Künftig werden durch das gegenüberliegende, noch nicht realisierte, eingeschränkte Gewerbegebiet zusätzliche Emissionen erwartet. Bei den Parzellen im Norden sind Schalleinwirkungen durch den benachbarten Einkaufsmarkt gegeben. Ferner liegt östlich des Planungsgebietes das Sportgelände des ESV Freilassing mit Fußballfeld und 5 Tennisplätzen. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die in ihrer Gesamtheit Bestandteil der Bebauungsplanänderung wird. Demnach ist im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches eine wesentliche Lärmbelastung gegeben. Hierbei ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der bestehende Bebauungsplan bereits im Jahr 1969 rechtskräftig wurde auch die Sportanlagen bereits seit vor den 1960er Jahren existieren. Hinsichtlich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Reichenhaller Straße werden durch die dort festgesetzten Emissionskontingente die zulässigen Immissionswerte im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

## 6. Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1. Bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet bleibt wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters sind wie bisher die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 nicht zulässig. Eine Änderung ist hier nicht vorgesehen. Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfes ist es Ziel der Stadt Freilassing, hier eine maßvolle Verdichtung insbesondere der Wohnnutzung zu ermöglichen und eine Umstrukturierung zulasten der bisherigen Wohnfunktion zu vermeiden. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was im Zusammenhang mit der schon bestehenden Immissionsbelastung verhindert werden soll.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Erhaltung des bestehenden Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Auch soll im Hinblick auf die vorhandene ältere Bausubstanz im Falle einer Neubebauung ein größerer Spielraum hinsichtlich der Situierung der Baukörper eingeräumt werden. Daher wird das Baufenster grundstücksübergreifend festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie der Kehlstein- und Dachsteinstraße sowie von der im Norden verlaufenden Grundstücksgrenze wird einheitlich mit 3 m festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Schallimmissionen soll ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Reichenhaller Straße möglichst vermieden werden. Es wird daher in etwa der bisherige geplante Mindestabstand der Gebäude an deren Hausecken als einheitlicher Abstand zur Straßenverkehrsfläche mit einem Maß von 7 m festgesetzt. Nur ganz im Süden springt die Baugrenze auf ein Abstandsmaß von 12 m zurück, da hier die Baugrenze bisher auch einen größeren Abstand eingehalten hat.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Baubestandes und der vorgesehenen Nachverdichtung mit einer GRZ (Verhältnis der Hauptgebäude zuzüglich der sonstigen zur Hauptnutzung zählenden Flächen wie z.B. Terrassen, Balkone und Wintergärten zur jeweiligen Grundstücksfläche) von 0,32 im bereits dichter bebautem nördlichen Teil und mit einer GRZ von 0,28 im weniger dicht bebautem südlichen Teil festgesetzt. Durch diese Abstufung soll auch ein gewisser Übergang zum noch weniger dicht bebauten Ortsrand (Parzellen 39 und 40) geschaffen werden, wo die GRZ im bestehenden Bebauungsplan mit 0,18 festgesetzt ist. Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der damit verbundenen teils längeren Zufahrten sowie dem Bedarf an Garagen und Stellplätzen im Zusammenhang mit der angestrebten Nachverdichtung ist eine Überschreitung der zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) um maximal 80 % zulässig. Diese Höhe der Überschreitung ist vertretbar, da durch die festgesetzte Begrenzung des Versiegelungsgrades (Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Zufahrten und Stellplätzen) eine Kompensation erfolgt. Ferner ist zu bedenken, dass die bisher im Baugebiet geltende BauNVO 1968 diesbezüglich keine Einschränkungen kannte.

Zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener Bauweise zugelassen. Anstatt der bisher zulässige 2 Wohneinheiten pro Gebäude soll die Anzahl der Wohnungen nun auf eine Wohneinheit pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beschränkt werden, wobei zusätzlich noch Obergrenzen für die einzelnen Hausformen festgesetzt sind (1 WE pro Haus in der Gruppe, 2 WE pro Doppelhaushälfte und 4 WE pro Wohngebäude, wobei aneinandergereihte Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln sind). Die Neufestsetzung der Anzahl der Wohneinheiten dient der besseren Ausnutzung der Grundstücke und soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglichen. Eine Beschränkung ist städtebaulich allerdings auch erforderlich um eine Überlastungen der bestehenden Verkehrsinfrastruktur durch den fließenden und ruhenden Verkehr zu vermeiden.

Die bisherigen Festsetzungen sahen im Baugebiet zwingen zwei Vollgeschosse vor. Da dies nicht überall gegeben ist, soll in Übereinstimmung mit dem Baubestand die Geschossanzahl nun mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Die seitliche Wandhöhe wird in Abstimmung auf die zulässigen 2 Vollgeschosse mit 6,3 m, gemessen ab dem fertigen Erdgeschoßfußboden, begrenzt.

Da insbesondere im südwestlichen Bereich das Gelände deutlich tiefer liegt als die öffentlichen Verkehrsflächen, ist davon auszugehen, dass im Falle einer Neubebauung Geländeauffüllungen erfolgen werden. Für die Bebauungsplanänderung wurde daher ein Geländeaufmaß gemacht und die bestehenden Höhen dargestellt. Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens der einzelnen Gebäude sowie die erforderliche Geländeauffüllung sind entsprechend geregelt. Ausgenommen von der Pflicht der Geländeauffüllung bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante sind lediglich Parzelle 1 und 3, da hier das derzeitige Gelände deutlich tiefer liegt und dies hinsichtlich des Baubestandes sowie auch im Falle eines weiteren profiltgleichen Anbaues zulässig sein soll. Im Zusammenhang mit der zulässigen bzw. erforderlichen Geländeanpassung ist auch festgesetzt, dass bei Geländeänderung als unterer Bezugspunkt für die Abstandsfläche die neue Geländeoberfläche heranzuziehen ist.

Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der bisher stark differierenden Festsetzungen und auch aufgrund der vorhandenen Dachneigungen als Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° auszuführen. Dachgauben oder Quergiebel sind ab einer Neigung von 28° und nur sofern das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist, erlaubt. Dadurch soll insbesondere eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses bei Kniestockhäusern zugelassen werden.

Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Insbesondere an der Reichenhaller Straße soll dadurch die Möglichkeit einer Abschirmung der Gartenbereiche durch Garagen und Nebenanlagen von den Verkehrsimmissionen ermöglicht werden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Da aufgrund der derzeitigen Höhenunterschiede teilweise Geländeauffüllungen erforderlich sind, ist als unterer Bezugspunkt im Falle von zulässigen bzw. festgesetzten Geländeänderungen das neue Geländeniveau als unterer Bezugspunkt für die Abstandsfläche heranzuziehen.

Hinsichtlich des Schutzes vor Schallimmissionen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen (Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung) sowie ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 festgesetzt.

## 6.2. Grünordnung

Der Regelungsbedarf hinsichtlich der Grünordnung ist vergleichsweise gering, da das Gebiet auch ohne dahingehende zeichnerische Festsetzungen eine gute Durchgrünung aufweist. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese auch weiterhin sicherzustellen. Daher ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, wobei bestehende Gehölze hierauf angerechnet werden können. Bei Neupflanzungen sind vorrangig standortheimische Gehölze zu verwenden.

Hinsichtlich der bestehenden Gehölze ist jedoch ferner zu beachten, dass eine Entnahme gemäß Naturschutzgesetz nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 vorgenommen werden darf.

Um den Versiegelungsgrad auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken, sind neu zu errichtende Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

### 6.3. Verkehrerschließung

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen. Änderungen sind hier nicht erforderlich. Lediglich das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Dachsteinstraße in die Reichenhaller Straße wird gemäß den Vorgaben der RAST 06 geändert festgesetzt und dieses berücksichtigt nun sowohl den motorisierten Straßenverkehr als auch den Radweg. Hinsichtlich der Straßenraumgestaltung sind derzeit keine Änderungen am Bestand vorgesehen.

### 6.4. Schallschutz

Mit der 26. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ soll anstelle einzelner Baufenster ein größerer Bauraum festgesetzt werden. Die Gebietseinstufung bleibt unverändert bei einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“: 2002 konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für die Berechnung und Beurteilung von Sportanlagen wird in Ergänzung der DIN 18005 die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) und für Gewerbeanlagen die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) herangezogen.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising, vom 07.09.2017) erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr sowie von Sport- und Gewerbeanlagen ermittelt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm und für Sportanlagen in der Ruhezeit überschritten wird. Durch die benachbarten Gewerbebetriebe ist mit keinen Überschreitungen zu rechnen. Die Sportveranstaltungen in der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen finden nur selten statt (weniger als 18 Kalendertage im Jahr und an nicht zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden), der dafür zulässige Immissionsrichtwert der novellierten 18.BImSchV wird (auch unter Berücksichtigung der Lautsprecherdurchsagen) eingehalten.

Die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr liegt hingegen bei bis zu 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts, der ORW<sub>DIN18005</sub> wird tagsüber um 13 dB(A) und nachts um 14 dB(A) überschritten. Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt und aktive Schallschutzmaßnahmen im notwendigen Umfang nicht umgesetzt werden können, werden zum Schutz der Innenräume bauliche Schallschutzmaßnahmen und die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109:2016-07 Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Ebenso werden Festsetzungen hinsichtlich der Außenwohnbereiche getroffen.

Weitere Details können der von der C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH durchgeführten schalltechnische Untersuchung vom 07.09.2017 entnommen werden, die in ihrer Gesamtheit Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist.

### 7. Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende städtische Netz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Ortskanalisation.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

## **B. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

1. Das Baugebiet bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auswirkungen auf benachbarte Gebiete sind nicht zu befürchten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung unter weitgehender Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur.
3. Auf eine der Umgebung angepasste Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet.
4. Durch die vorgesehene maßvolle Nachverdichtung können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden.

## **C. Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Freilassing, den **16. MAI 2018**

.....  
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

ANLAGE 1: PLAN BESTANDSAUFNAHME

ANLAGE 2: SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

*(C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising,  
vom 07.09.2017)*