



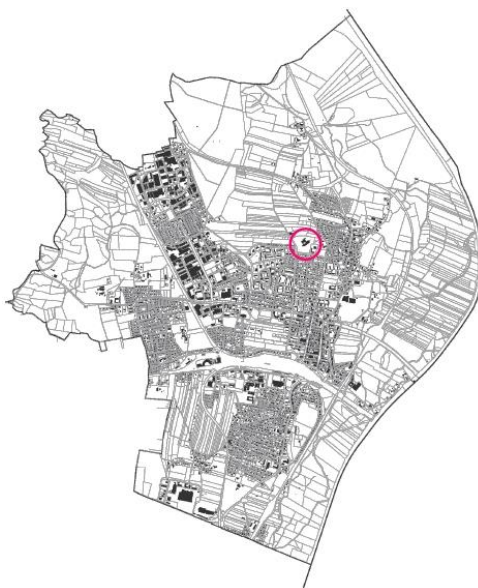
Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

XY. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gesundheitscampus/ Gesundheitskompetenzzentrum“ mit integriertem Landschaftsplan

UMWELTBERICHT

27.05.2025



Bearbeiter: Kathrin Voigt, Dipl.-Ing- (FH) Landespflege
Bernhard Hohmann, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



Stadt Freilassing
XY. Flächennutzungsplanänderung
„Gesundheitscampus/ Gesundheitskompetenzzentrum“
mit integriertem Landschaftsplan
UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG.....	1
1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	1
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	3
1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen	3
1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	4
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Schutzgut Fläche	6
2.1.1 Bestand.....	6
2.1.2 Bewertung.....	6
2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	7
2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	7
2.2 Schutzgut Boden.....	8
2.2.1 Bestand.....	8
2.2.2 Bewertung.....	8
2.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
2.3 Schutzgut Wasser	10
2.3.1 Bestand.....	10
2.3.2 Bewertung.....	10
2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
2.3.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
2.4 Schutzgut Luft und Klima.....	11
2.4.1 Bestand.....	11
2.4.2 Bewertung.....	12

2.4.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.4.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
2.4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
2.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
2.5.1	Bestand.....	13
2.5.2	Bewertung.....	13
2.5.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.5.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	14
2.5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
2.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	15
2.6.1	Bestand.....	15
2.6.2	Bewertung.....	15
2.6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.6.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	15
2.6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	16
2.7.1	Bestand.....	16
2.7.2	Bewertung.....	16
2.7.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.7.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	17
2.7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
2.8.1	Bestand.....	18
2.8.2	Bewertung.....	18
2.8.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.8.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	18
2.8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
2.10	Auswirkungen auf weitere Umweltbelange	20
2.10.1	Abfälle und Beseitigung/ Verwertung.....	20
2.10.2	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	20
2.10.3	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	21
2.10.4	Eingesetzte Techniken und Stoffe	21
3	Prüfung Alternativer Planungsmöglichkeiten	21

4 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung.....	21
5 Zusätzliche Angaben.....	22
5.1 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	22
5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	22
6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	23

Stadt Freilassing
XY. Flächennutzungsplanänderung
„Gesundheitscampus/ Gesundheitskompetenzzentrum“
mit integriertem Landschaftsplan
UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Die Stadt Freilassing beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gesundheitszentrum durch Aufstellen eines Bebauungsplanes zu schaffen. Zunächst ist für den nördlichen Bereich der Bebauungsplan „Gesundheitshaus“ geplant. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit eigenem Umweltbericht.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird gemäß der Anlage 1 BauGB erstellt.

Es werden darin die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter abgeschätzt, die sich durch die Inhalte der Bauleitplanung ergeben. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ist Teil der FNP-Änderung.

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing vom 14.12.1976 stellt den Geltungsbereich der Planung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ bzw. ohne Zweckbestimmung dar. Im Nordwesten schließen sich Flächen für die Landwirtschaft und im Westen eine Fläche für Dauerkleingärten an. Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen für Allgemeine Wohngebiete, östlich ein reines Wohngebiet angrenzend.

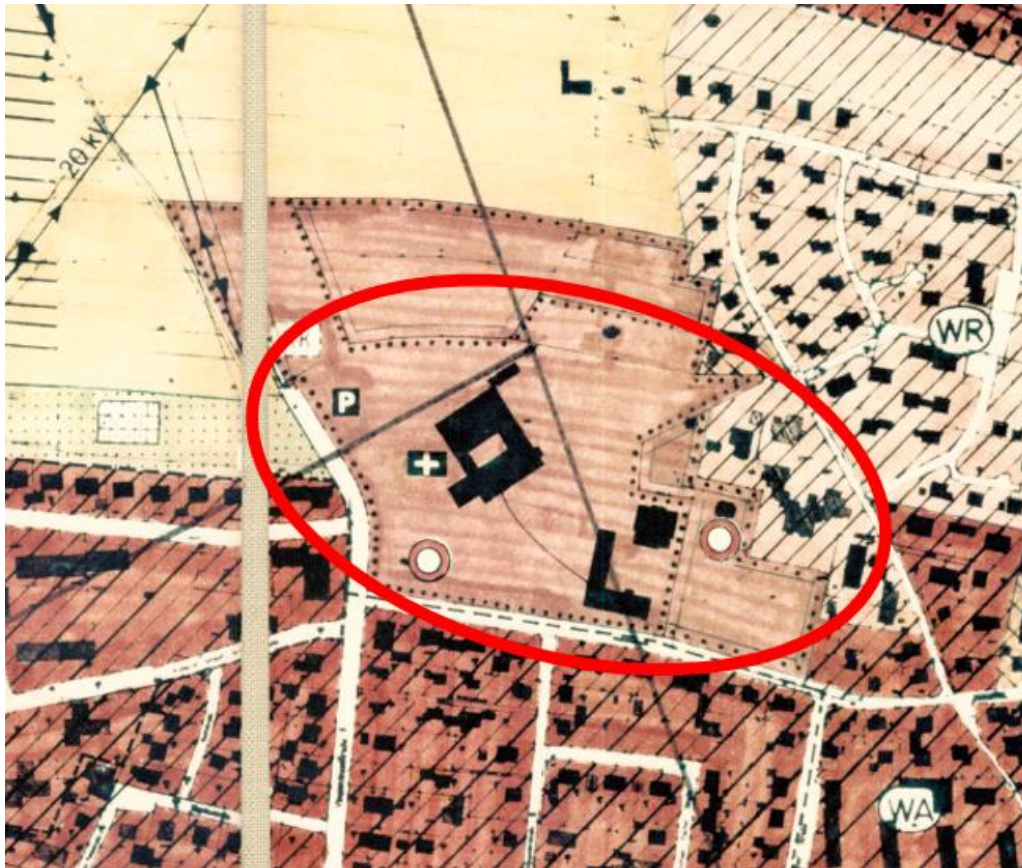


Abbildung 1: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 14.12.1976

Geplant ist zukünftig ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Klinik und Gesundheitscampus“. In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt dann eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen aus der Gesundheitsversorgung, ergänzenden Nutzungen (z. B. Apotheke, Sanitätshaus) oder auch Bereiche für Pflege oder Wohnen für Personal oder Personen mit besonderem Betreuungsbedarf. Im östlichen Randbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes und Erhalt der Biodiversität“ ausgewiesen. Im nördlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen, das der Ansiedlung einer Wohnnutzung im Übergang zum Siedlungsbereich dient. Der geplante Parkplatz bzw. die Parkieranlage bleibt verortet wie im ursprünglichen Flächennutzungsplan.

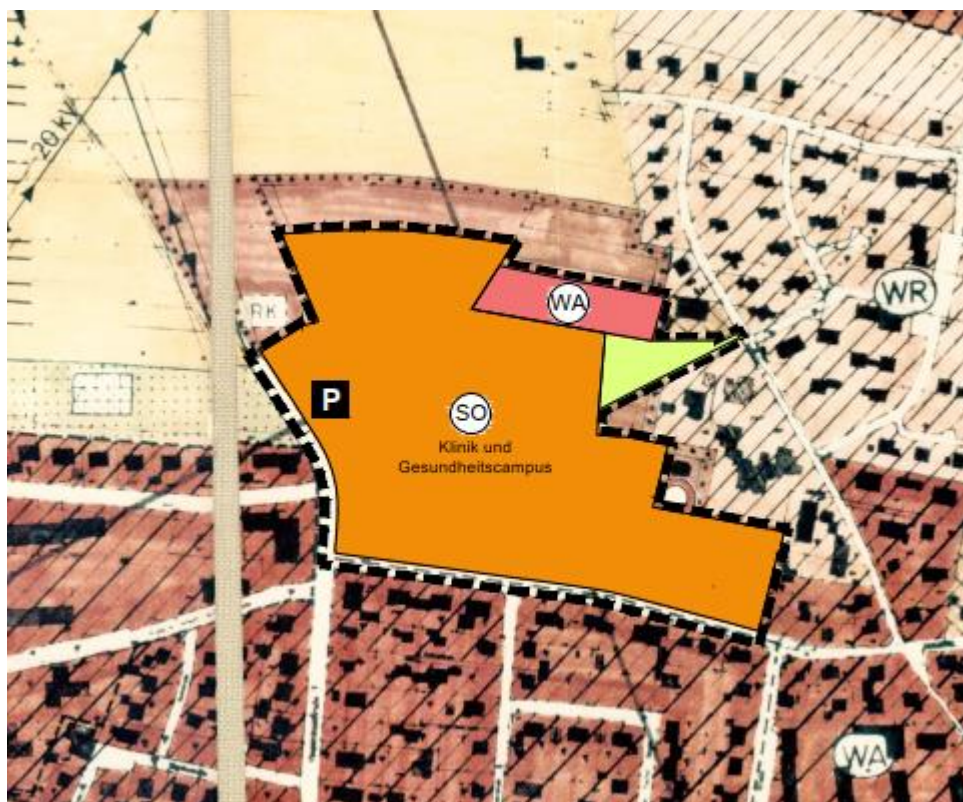


Abbildung 2: geplante Flächennutzungsplanänderung, Planungsbüro Hohmann Steinert, Stand: 27.05.2025

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen

Fachgesetz	Inhalt/ Ziele
§ 1 Abs. 5 BauGB	nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
§ 1 Abs. 6 BauGB	zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/ Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Bodenschutz
BbodSchV	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen und altlastverdächtigen Flächen, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, Ziel ist Schutz der menschlichen Gesundheit
Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010	Stellplatzbedarf, Beschaffenheit von Stellplätzen im Stadtgebiet, Ziel ist der Schutz des Bodens vor Versiegelung
§ 55 Abs. 2 WHG	Regelung der Niederschlagsversickerung, Schutz des Wassers vor Verunreinigung

Fachgesetz	Inhalt/ Ziele
Entwässerungssatzung der Stadt Freilassing vom 16.11.2022	Regelung der Abwasserentsorgung, Schutz der Schutzgüter Mensch und Wasser
BayWG	Gewässerunterhalt (Saalach), Flussaufsicht, Regelung der Bewirtschaftung von Gewässern
§ 1 Abs. 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung, Vermeidung von unnötigen Eingriffen in Natur und Landschaft
§ 44 BNatSchG	besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, Schutz von Flora und Fauna
§ 33 BNatSchG	FFH-/ Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung, Schutz europarechtlicher Schutzgebiete
§ 30 BNatSchG	gesetzlicher Biotopschutz
TA Lärm	Schutz der menschlichen Gesundheit gegen Lärm
TA Luft	Reinhaltung der Luft, Schutzgut Mensch sowie Klima/ Luft
BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf sämtliche Schutzgüter, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität
39. BImSchV	Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 18005	Hinweise zum Schallschutz im Städtebau, Orientierungswerte für Luftschall, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 5034-1	Tageslicht in Innenräumen, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 18920	Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Naturschutz

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz "FIS-Natur" (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, BayernAtlas/Umwelt

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet und auch die nähere Umgebung befinden sich nicht innerhalb europäischer Schutzgebiete (Flora-Fauna-Habitatgebiete, Vogelschutzgebiete).

Ziel ist der Schutz europäischer Schutzgebiete, der Schutz europarechtlich geschützter Arten und die Vernetzung der Schutzgebiete untereinander.

Nationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der Planung liegt innerhalb des Biosphärenreservates „Berchtesgadener Land“ in der Zone 3 (Entwicklungszone). Es befinden sich keine weiteren nationalen Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Nationalparke, Naturparke) innerhalb des Plangebietes. In den Schutzgebieten stehen der Erhalt und die Förderung von Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt im Vordergrund.

Amtliche Bayerische Biotopkartierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung ausgewiesen.

Ziel ist der Erhalt und die Vernetzung schutzwürdiger Lebensräume durch Biotopverbund.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

ABSP-Flächen befinden sich östlich von Freilassing im Bereich der Saalach. Dieser Bereich ist auch großflächig als ABSP-Schwerpunktgebiet „Salzachauen“ ausgewiesen. Ziel ist der Erhalt und die Vernetzung schutzwürdiger Lebensräume.

Wasserwirtschaft

Quelle: BayernAtlas/Umwelt

Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche

Der Geltungsbereich der Planung liegt nicht im gesetzlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche und Hochwassergefahrenflächen befinden sich großflächig außerhalb des Wirkraumes der Planung an der Saalach.

Ziel des Umweltschutzes ist die Ausweisung von Retentionsflächen, die bei Hochwasser der Saalach überflutet werden können, um Siedlungsbereiche zu schützen.

Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und befinden sich auch nicht in der näheren oder weiteren Umgebung. Vorrangiges Ziel des Umweltschutzes ist hier die Sicherung der Trinkwasserqualität.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird von keinem Fließgewässer durchflossen. Es befinden sich auch keine Stillgewässer im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung.

Die Saalach als Fließgewässer 1. Ordnung grenzt in etwa 1,5 km Entfernung östlich an das Plangebiet an.

Ziel ist die Verbesserung der Wasserqualität und der Gewässerstrukturen, um eine Aufwertung als Lebensraum zu erreichen.

Forstwirtschaft

Quelle: Waldfunktionskartierung, Stand 1999

Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Wald mit Funktionen (in diesem Fall vorrangig für das Landschaftsbild) ist großflächig an der Saalach ausgewiesen.

Ziel des Umweltschutzes ist es hier, bestimmte Waldflächen in Bezug auf ihre besonderen Schutzfunktionen (z.B. Bodenschutzwald, Sichtschutzwald, Lawinenschutzwald) zu erhalten.

Denkmalschutz

Quelle: BayernAtlas

Bodendenkmäler

Es befindet sich ein ausgewiesenes Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung (Bereich Parkplatz). Das „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (D-1-8143-0099) ist im westlichen Randbereich der Bauleitplanung angrenzend an die Klinik ausgewiesen.

Baudenkmäler

Es befindet sich ebenfalls ein ausgewiesenes Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung. Die „Hafnerkapelle“ (D-1-72-118-4), ein neugotischer Sichtziegelbau mit Satteldach von 1857, befindet sich im südwestlichen Randbereich des Plangebietes.

Ziel des Umweltschutzes ist der Erhalt bestätigter Denkmäler sowie der Schutz vor mechanischen Beschädigungen während der Bauarbeiten für noch unentdeckte Bodendenkmäler.

Naturgefahren

Quelle: BayernAtlas/Naturgefahren

Es sind keine Gefahrenhinweisbereiche für Naturgefahren (Hochwasser, Georisiken, Lawinen) für den Geltungsbereich und die nähere Umgebung ausgewiesen. An der Saalach sind großflächig wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen ausgewiesen.

Ziel des Umweltschutzes ist es daher, die besiedelten Bereiche von Freilassing vor Hochwasserschäden der Saalach zu schützen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die einzelnen Schutzgüter werden auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Untersuchungen analysiert und in die folgenden Bewertungsstufen eingeordnet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Analyse und Bewertung erfolgen verbal-argumentativ.

2.1 Schutzgut Fläche

2.1.1 Bestand

Seit Novellierung des UVPG - Gesetzes vom Juli 2017 ist „Fläche“ ein neues Schutzgut in der Umweltprüfung. Besonders der quantitative Aspekt des Flächenverbrauchs soll hier angesprochen werden.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 5,3 ha.

Die bestehende Gemeinbedarfsfläche ist geprägt von versiegelten Gebäude- und Verkehrsflächen (Klinik für Psychiatrie/ Facharztzentrum, Parkplatz, ehemaliges Schwesternwohnheim und ehemaliges Ärztehaus, Zufahrten) mit parkähnlichen Grünflächen zwischen den Gebäuden. Der östliche Bereich wird von dichtem Gehölzbestand eingenommen.

2.1.2 Bewertung

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Flächeninanspruchnahme/ Nutzungsumwandlung
- Versiegelung
- Zerschneidung von Freiräumen

Es ist keine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche geplant, sondern eine Umnutzung als sonstiges Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet.

Durch die bestehenden Gebäude und Infrastruktur (Klinik, leerstehende Schwesternheim und Ärztehaus, Parkplatz, Zufahrten) ist ein Teil der Fläche bereits versiegelt. Es ist mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen, die mit der Flächenumnutzung einhergehen.

Es ist weiterhin keine erhebliche Zerschneidung von Freiräumen erkennbar, da sich die Bebauung unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt.

2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gäbe es keine Flächenumnutzung. Die Fläche würde weiterhin als Gemeinbedarfsfläche genutzt werden.

Die mit der Planung einhergehende zusätzliche Versiegelung würde wegfallen.

2.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist eher mit geringen bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen, da lediglich eine Flächenumnutzung von Gemeinbedarfsfläche auf Sondergebiet/ allgemeines Wohngebiet und keine Erweiterung angestrebt wird.

Es käme bei einer Durchführung der Planung höchstwahrscheinlich zu einer zusätzlichen Versiegelung. Der Grad der Versiegelung wird durch die GRZ erst im Bebauungsplan genau festgelegt. Es ist üblich, bei Sonstigen Sondergebieten und auch bei allgemeinen Wohngebieten von einer GRZ von ca. 0,4 auszugehen.

Durch die Angliederung an die bzw. Integration in die bestehende Bebauung und Nutzung werden keine weiteren Freiräume zerschnitten.

Es entstehen sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unnötiger Flächenverbrauch ist grundsätzlich zu vermeiden.

Als Minimierungsmaßnahme kann die Umnutzung einer bestehender, erschlossener Gemeinbedarfsfläche bewertet werden. Eine Neuausweisung eines sonstigen Sondergebietes auf der „grünen Wiese“ würde einen größeren Umfang an Flächeninanspruchnahme/ Nutzungsumwandlung und Neuversiegelung bedeuten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	gering	gering - mittel	---	gering

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Bestand

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000 befindet sich das Plangebiet komplett in der geologischen Einheit „Flussschotter, altholozän“. Es handelt sich um eine ältere Postglazialterrasse. Vorherrschendes Gestein ist dem entsprechend Kies, wechselnd sandig, steinig (*BayernAtlas/Umwelt*).

Aufschluss über die vorkommenden Bodenarten gibt die Übersichtsbodenkarte Bayern 1 : 25.000. Das Plangebiet wird bestimmt von fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (*BayernAtlas/Umwelt*).

In der Moorbodenkarte von Bayern und der Moorbodenkulisse GLÖZ 2 sind keine Moorböden im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung ausgewiesen (*FIS Natur*).

2.2.2 Bewertung

Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen wird anhand der Bodenschätzung (*BayernAtlas-plus, abgerufen am 07.08.2024*) bewertet.

Kulturart	Grünland – Acker (GrA)
Bodenart	Lehm (L) bis Lehmiger Sand (IS)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe (I)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasser- verhältnisse	Klimastufe 8° und darüber (a) - Wasserstufe (2)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	-
Acker-/ Grünlandzahl	54 - 67
Sonstige Angaben	

Gemäß des Leitfadens „das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2003 ergibt sich folgende Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen:

Standortpotential	Wertklasse 3 (mittel)
Retentionsvermögen	Wertklasse 4 (hoch) bis 5 (sehr hoch)
Ertragsfähigkeit	Wertklasse 3 (mittel) bis 4 (hoch)
Rückhaltevermögen	Wertklasse 3 (mittel) bis 4 (hoch)

Aus der Matrix des Leitfadens ergibt sich eine **hohe Gesamtbewertung** (Wertklasse 4) der Bodenfunktionen des Standortes bei ungestörten Verhältnissen.

Durch die vorhandene Nutzung (Klinik, ungenutzte Gebäude, Parkplatz, Straßen und Wege) ist in diesen Teilbereichen nicht mehr von ungestörten Bodenverhältnissen und massiven Störungen der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Für die Acker-, Grünland- und Gehölzflächen sind hingegen noch ungestörte Bodenverhältnisse anzunehmen, die von hoher Wertigkeit gemäß Leitfaden sind.

Es sind keine Lawenstriche des Lawinenkatasters des Bayerischen Alpenraumes verzeichnet.

Gefahrenhinweisbereiche für Georisiken sind nicht ausgewiesen (*BayernAtlas/Naturgefahren*).

Eine Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion durch Wasser kann für einige zentrale Bereiche des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden (*iBALIS Kartenviewer Agrar, abgerufen am 07.08.2024*).

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht für das Plangebiet ausgewiesen (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

2.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden weitere Eingriffe in den Bodenhaushalt unterbleiben. Es käme zu keiner zusätzlichen Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

2.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Während der Bauarbeiten ist ein potentieller Schadstoffeintrag durch die Baumaschinen (Treibstoff, Öle und Schmierstoffe) in die oberen Bodenschichten bei unsachgemäßem Umgang möglich.

Es ist baubedingt mit einem erheblichen Bodenabtrag, Auffüllungen und Verdichtungen im Bereich neu geplanter Gebäude zu rechnen.

Eine potentielle Gefahr von Bodenerosion während der Bauarbeiten besteht aufgrund der ausgewiesenen Gefährdung durch Wassererosion in einigen zentralen Bereichen.

Es sind keine seltenen, naturnahen bzw. empfindliche Böden oder Böden von kulturhistorischer Bedeutung betroffen (z.B. Moorböden), die durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden können. Allerdings wird baubedingt in Böden eingegriffen, die gemäß Bodenschätzung von hoher Wertigkeit hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen einzustufen sind.

Es erfolgt anlagebedingt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich neu geplanter Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen durch Überbauung/ Neuversiegelung. Auf neu versiegelten Flächen verliert der Boden anlagebedingt seine Puffer-, Filter-, Regler-, Wasserspeicher- und Ertragsfunktion. Es entfällt ebenfalls die wichtige Funktion als Lebensraum für Bodenlebewesen

Betriebsbedingt ist durch den anzunehmenden Mehrverkehr im Plangebiet infolge zusätzlicher Bebauung auch mit einem gewissen zusätzlichen Eintrag von Schadstoffen in den oberen Bodenschichten neben Verkehrsflächen zu rechnen. Es ist aber keine erhebliche Verschlechterung durch die Bauleitplanung in Bezug auf die Ausgangssituation zu vermuten.

2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als Minimierungsmaßnahme kann die Umnutzung bestehender Gemeinbedarfsflächen bewertet werden. Eine Neuausweisung eines sonstigen Sondergebietes „auf der grünen Wiese“ würde einen größeren Eingriff in den Bodenhaushalt und höhere Neuversiegelung bedeuten.

Aufgrund der Vorbelastung des Schutzgutes in Teilen des Geltungsbereiches (gestörte Bodenverhältnisse durch Versiegelung bei vorhandenen Gebäuden, Stellplätzen und Wegen), der anzunehmenden Neuversiegelung sowie der hohen Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen kann insgesamt von **mittleren Auswirkungen** des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden ausgegangen werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Bestand

Innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 10-15 m u. GOK. Es herrscht eine lokale Grundwasserfließrichtung nach Nordost vor.

Aufgrund des kiesigen Untergrundes (siehe Kapitel Boden) ist eine hohe Grundwasserneubildungsrate anzunehmen.

2.3.2 Bewertung

Beeinträchtigungen der Grundwasserversickerung (Grundwasserneubildungsrate) sind im Bereich der versiegelten Gebäude- und Verkehrsflächen anzunehmen. Es grenzen allerdings ausgedehnte Grünland- und Gehölzflächen für die Versickerung an.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt nicht innerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Auch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche.

Hochwassergefahrenflächen für ein häufiges Hochwasser (HQhäufig), ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) oder ein Extremhochwasser (HQextrem) sind östlich des Plangebietes an der Saalach und auch westlich an der Sur großflächig ausgewiesen, betreffen aber nicht den Geltungsbereich der Planung bzw. das Stadtgebiet von Freilassing.

Der Umweltatlas enthält kartographische Angaben zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten. Einige zentrale Bereiche des Plangebietes sind als potentielle Aufstaubereiche ausgewiesen. Potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss sind am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen. Trinkwasserschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und befinden sich auch nicht in der näheren Umgebung.

Die Regionalplanung weist keine Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Hochwasserschutz aus.

2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde durch Verhinderung zusätzlicher Bebauung nicht in potentielle Aufstaubereiche und potentielle Fließwege bei Starkregen eingegriffen werden.

Die Grundwasserneubildungsrate würde bei Unterlassung neuer Bebauung (zusätzliche Versiegelung) nicht weiter verringert werden, wenn keine neuen versiegelten Flächen entstehen würden.

2.3.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Fließ- und Stillgewässer sind durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung zu Gewässern nicht zu erwarten. Es erfolgt kein Eingriff in wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen, Trinkwasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für Hochwasserschutz.

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes sind Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten bei sachgerechtem Umgang vermeidbar.

Anlagebedingt ist durch eine anzunehmende Neuversiegelung mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich teilweise in einem Bereich, der im Umweltatlas als potentielle Fließwege mit starkem Abfluss bei Sturzfluten ausgewiesen sind. Es ist daher anlagebedingt mit einer möglichen Behinderung des Abflussverhaltens zu rechnen.

2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der Entfernung zu Fließ- und Stillgewässern und schutzgutrelevanter Bereiche (Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen, Vorranggebiete Hochwasserschutz) sind insgesamt **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Wasser	gering	mittel	gering	gering

2.4 Schutzgut Luft und Klima

2.4.1 Bestand

Die Stadt Freilassing befindet sich am Rande der oberbayrischen Alpen. Dem entsprechend hat der Ort eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen (innerhalb eines Jahres 1870 mm). Die Temperatur liegt in Freilassing im Jahresdurchschnitt bei 8,4 °C (*Climate Data*).

Freilassing ist als anerkannter Erholungsort ausgewiesen, wo die Luftqualität eine besonders große Rolle spielt (*Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration, 2021*). Der Geltungsbereich der Planung liegt weitgehend eben bei ca. 420 m ü. NHN (*BayernAtlas-plus/digitale Höhenlinienkarte*).

Das Plangebiet ist geprägt von Gebäuden und Stellplatzflächen, Parkflächen mit mäßig extensiv genutztem Grünland sowie zusammenhängenden dichten Gehölzbeständen.

2.4.2 Bewertung

Der Planbereich spielt eine wichtige Rolle für das innerstädtische Stadtklima von Freilassing, da Grünlandflächen (Kaltluftproduktion) und Gehölze (Frischlufthproduktion) innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Die Gebäude und asphaltierten Verkehrsflächen des Geltungsbereiches haben keinerlei Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftproduktion und fungieren als Wärmeinseln, da auf den versiegelten Bereichen mit einer verstärkten Aufheizung zu rechnen ist

Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität sind durch die 700 m nördlich und östlich des Projektgebietes vorbeiführende B 20 aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Bebauung nur in geringem Maße zu vermuten. In diesem Straßenabschnitt ist gemäß aktueller Straßenverkehrszählung mit 10.797 Kfz pro Tag zu rechnen (BAYSIS, 2023).

2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es würde bei Nichtdurchführung der Planung vermutlich eine zusätzliche Versiegelung von innerörtlichen Freiflächen wegfallen, die mit steigenden Temperaturen, mit geringerer Luftfeuchte und erhöhter Aufheizung einhergeht.

Es bleiben die Grünland- und Gehölzflächen in ihrem bisherigen Ausmaß erhalten, die für die Kalt- und Frischlufthproduktion besonders im innerstädtischen Bereich von Bedeutung sind.

Es würde eine weitere Belastung der Lufthygiene durch zusätzlichen betriebsbedingten Autoverkehr unterbleiben.

2.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Während des Baubetriebes ist grundsätzlich mit einer erhöhten Staub- und Abgasbelastung durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Es gehen durch Neubauten klimatisch bedeutsame Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, Gehölze) mit besonderer Bedeutung für das innerstädtische Mikroklima verloren.

Eine anlagebedingte Behinderung der Luftströmungen ist möglich, da neu geplante Bebauung die Querriegelwirkung des Krankenhauses noch verstärken kann und Kalt- und Frischlufthströme aus dem nördlichen unbebauten Stadtrandbereich nicht mehr so gut in die südlichen Siedlungsbereiche fließen können. Ein Umströmen der Gebäude ist jedoch möglich.

Eine zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung durch die Gebäude mit ihren Nebenanlagen führt zu einer Reduzierung von Verdunstung und Versickerung. Die Folge sind lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte.

Eine gewisse Steigerung der betriebsbedingten Emissionen und die damit verbundene Luftverschmutzung durch den zusätzlichen Autoverkehr kann angenommen werden.

2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist in der Flächennutzungsplanänderung eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes und Erhalt der Biodiversität“ ausgewiesen.

Insgesamt ist aufgrund des Verlustes von klimarelevanten Grünstrukturen, durch mögliche Behinderung der Luftströme, Zunahme des Verkehrsaufkommens und aufgrund der Steigerung der Aufheizung durch zusätzliche Versiegelung mit **mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ durch die vorliegende Bauleitplanung zu rechnen.

Es ist jedoch auch eine Maßnahme zur Verbesserung der klimatischen Situation festgesetzt worden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Luft/Klima	mittel	mittel	gering - mittel	mittel

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.5.1 Bestand

Der zentrale Bereich des Geltungsbereiches wird von Gebäuden und Verkehrsflächen eingenommen. Die Klinik umgeben parkähnliche Grünlandflächen. Der Norden ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Intensivgrünland, Acker) geprägt. Entlang von Straßen und Wegen finden sich dichte Gehölzstrukturen.

Besonders der östliche Bereich wird von wertvollen, z.T. schon sehr alten Gehölzformationen eingenommen.

Dieser Bereich ist auch besonders wertvoll für die Fauna (Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Vögel, Eremit).

2.5.2 Bewertung

Freilassing liegt, wie der gesamte Landkreis, im Biosphärenreservat „Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR-00001), wobei sich das Stadtgebiet in Zone 3 (Entwicklungszone) befindet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von weiteren Schutzgebieten des Naturschutzes. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bereich mit, nach § 30 BNatSchG geschützten artenreichen Extensivgrünland.

Insgesamt handelt es sich hauptsächlich um Biotoptypen mittlerer Wertigkeit. Der östliche Bereich mit seinen Laubmischwaldbeständen und etlichen alten Bäumen ist floristisch und faunistisch besonders für den innerstädtischen Bereich als sehr wertvoll anzusehen. Es ist mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu rechnen. Diese wurden für den östlichen Bereich im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nachgewiesen (Fledermäuse, Zauneidechse, Eremit, Vögel). Es handelt sich beim Untersuchungsgebiet um das bedeutendste Fledermausvorkommen der Stadt Freilassing. Der seltene Eremit (nach FFH-Richtlinie auch Prioritäre Art) ist hochgradig anfällig für Veränderungen in seinem Lebensraum. Die Altbäume sind auch bedeutende Brutreviere für z.B. Sperber, Hohltaube und Grünspecht.

2.5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn eine Nutzungsänderung von Gemeinbedarfsfläche in Sonstiges Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet unterbleiben würde, kann auch davon ausgegangen werden, dass auch eine

weitere Überbauung von Biotopen wegfallen würde. Die geschützte Extensivgrünlandfläche könnte erhalten bleiben.

Die innerstädtisch wertvollen Gehölzbestände mit z.T. schon sehr alten Bäumen könnten in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben. Es käme zu keiner Beeinträchtigung wertvoller alter Bäume durch Bauaktivitäten, wie z.B. durch Stamm- oder Wurzelschäden.

Es würde ein Eingriff in Lebensräume europarechtlich geschützter Tierarten unterbleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein besonders wertvoller innerstädtischer Lebensraum für mehrere Tiergruppen als Ganzes so erhalten bleiben.

Beeinträchtigungen der Fauna während der Bauarbeiten, z.B. durch Ruhestörung; Abgase, Erschütterung oder Beleuchtung würde unterbleiben.

2.5.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Es erfolgt kein Eingriff in Schutzgebiete des Naturschutzes (außer Entwicklungszone Biosphärenreservat).

Es geht gesetzlich geschütztes Grünland verloren, dass in Art und Umfang wiederhergestellt werden muss.

Durch eine Bebauung wird in Biotoptypen vorrangig mittlerer Wertigkeit eingegriffen.

Durch einen größtmöglichen Erhalt der Altbäume bleiben Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse, Eremit und Vögel weitgehend erhalten.

Während der Bauphase sind jedoch Schädigungen des Wurzelraumes der zu erhaltenen Bäume zu befürchten. Für Verkehrsflächen sind ggf. Bäume zu entfernen.

Bau- und anlagebedingt geht durch Flächeninanspruchnahme Lebensraum von Fledermäusen, Reptilien und Vögeln direkt verloren.

Bau- und auch betriebsbedingt sind visuelle und akustische Störungen durch Beleuchtung und Lärmentwicklung aufgrund erhöhter Nutzung zu erwarten. Staub- und Abgasemissionen, die vor allem während des Baubetriebes zu erwarten sind, werten den Lebensraum ab.

2.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist in der Flächennutzungsplanänderung eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes und Erhalt der Biodiversität“ ausgewiesen.

Aufgrund des Eingriffs in Lebensräume geschützter Tierarten, der Überbauung von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit, des weitgehenden Erhalts des wertvollen Altbaumbestandes und aufgrund von Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität sind insgesamt **mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere, Pflanzen u. biolog. Vielfalt	mittel	mittel	mittel	mittel

2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

2.6.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randgebiet des Hauptsiedlungsraumes von Freilassing. Es schließen sich östlich, südlich und westlich unmittelbar Wohnbebauung an. Östlich grenzt eine Kleingartenanlage an den bestehenden Parkplatz der Klinik. Nördlich grenzen ausgedehnte Acker- und Grünlandflächen an den Geltungsbereich der Planung. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Klinik.

Das Plangebiet liegt gemäß gültigem Regionalplan 18 „Südostoberbayern“ im Verdichtungsraum und wird als Oberzentrum eingestuft.

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1976 ist der gesamte Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Krankenhaus“ ausgewiesen. Südlich schließen sich mehrere Allgemeine Wohngebiet (WA) an. Östlich grenzt ein reines Wohngebiet (WR) an den Geltungsbereich.

2.6.2 Bewertung

Gefahren für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Hochwasser, Lawinen, Georisiken oder Seveso-Betriebe sind nicht feststellbar.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ im Plangebiet ist durch den Fluglärm des Flughafens Salzburg anzunehmen. Der Flughafen Salzburg wird zum großen Teil über Norden, also über Freilassing angeflogen.

Lärmbelastungen durch die, östlich Freilassing vorbeiführende B 20 und die südlich des Plangebietes liegende Staatsstraße St 2104 sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

2.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es würde eine vor allem baubedingte, aber auch in gewissem Maße betriebsbedingte mögliche Erhöhung der Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung für die Anwohner wegfallen.

Auch auf neu geplante Gebäude und ihre Bewohner würden bei Nichtdurchführung der Planung keine Lärm- und Abgasemissionen durch den umgebenden Straßenverkehr (Matulusstraße, Vinzentiusstraße) einwirken, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ bedeuten.

2.6.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Baubedingt ist aufgrund der geringen Entfernung mit erheblichen Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die Anwohner (Wohnhäuser unmittelbar östlich, westlich und südlich angrenzend) durch den Baustellenbetrieb zur rechnen.

Hoch empfindliche Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime und Schulen sind unmittelbar betroffen, da die Klinik innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Es ist betriebsbedingt potentiell mehr Verkehr und Lärm sowie eine erhöhte Belastung mit Schadstoffen für die Anwohner verbunden.

Es sind auch erhöhte Lärmbelastungen, die betriebsbedingt auf das Plangebiet wirken, möglich.

Als positive Auswirkung auf das Schutzgut „Mensch“ ist die geplante Verbesserung der haus- und fachärztlichen Versorgung, der Pflege und des betreuten Wohnens zu nennen.

2.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der TA Lärm zu beachten.

Aufgrund empfindlicher Nutzungen (Wohngebiete, Klinik) in unmittelbarer Nähe sind hauptsächlich baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

Insgesamt ist, auch unter Berücksichtigung der positiven Aspekte für die Bevölkerung, mit **mittleren** Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	hoch	gering	mittel	mittel

2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.7.1 Bestand

Das Projektgebiet befindet sich innerhalb der Naturraum-Einheit (*nach Meynen/Schmithüsen*) „Salzach-Hügelland“, in der Naturraum-Untereinheit (*nach ABSP*) „Salzachaue“ (*FISNatur*).

Das Plangebiet liegt weitgehend eben auf ca. 420 m ü. NHN. Es fällt leicht nach Osten zur Salzach hin ab (400 m ü. NHN).

Der Geltungsbereich der Planung liegt im nordöstlichen Ortsrandbereich von Freilassing im Stadtteil Salzburghofen. Die Bundesstraße B 20 verläuft östlich des Projektgebietes. Wohnbebauung schließt sich östlich, westlich und südlich an.

Der westliche Bereich wird von Gebäuden (Klinik) und Verkehrsflächen, strukturarmen Grünland (Park) und einfassenden Heckenstrukturen dominiert. Der nördlich anschließende Bereich wird von strukturarmen Acker- und Grünlandflächen eingenommen. Der östliche Bereich ist kleinteiliger und abwechslungsreicher in Bezug auf Nutzung, Flächengröße und Struktureichtum. Dieser Bereich mit etlichen großen alten Bäumen und zusammenhängenden Waldbereichen sowie Obstbäumen spielt eine wichtige Rolle als naturnahe „grüne Insel“ für das Ortsbild der Stadt.

2.7.2 Bewertung

Das Landschaftsbild der näheren Umgebung ist von Bebauung, Kleingartenanlagen und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Es handelt sich um einen städtischen Ortsrandbereich. Der östliche Geltungsbereich stellt eines der wenigen bewaldeten innerstädtischen Bereiche dar.

Die Vinzentiusstraße am westlichen Plangebietsrand ist als örtlicher Wanderweg ausgewiesen. Radwege verlaufen nicht in der näheren Umgebung (*BayernAtlas/Freizeit in Bayern*).

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild bestehen durch die Klinik und die ungenutzten Gebäude (Optik) und die angrenzenden Straßen (Lärm).

Das konkrete Plangebiet hat keine Bedeutung sowohl für den Tourismus, als auch für die ortsansässige Bevölkerung als Naherholungsgebiet. Allerdings grenzt westlich eine größere Kleingartensiedlung an, die der Naherholung der Bevölkerung dient. Die Klinik ist von einem Kurpark (Grünflächen, Baumgruppen) für die Erholung der Patienten umgeben.

2.7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine baubedingten optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Kräne und größere Baumaschinen erfolgen, die aufgrund des ebenen Reliefs weithin sichtbar sein würden.

Zusätzliche Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase würden für Erholungssuchende (Kleingartenanlage und Wanderweg westlich angrenzend) wegfallen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch neue Baukörper würden wegfallen.

Auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch eine stärkere Frequentierung des Gebietes mit Autos und Menschen würde unterbleiben.

2.7.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Bauphase ist mit einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Kräne, Baugerüste zu rechnen.

Neben den optischen Störungen sind Lärm und Staub zu erwarten, die sich negativ auf die Naherholungssuchenden in der angrenzenden Kleingartenanlage auswirken.

Ein ausgewiesener Wanderweg verläuft entlang der Vinzentiusstraße innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung. Behinderungen der Wanderer durch Baufahrzeuge sind nicht auszuschließen. Die Durchgängigkeit des Wanderweges ist auch während der Bauarbeiten zu gewährleisten.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden nicht von der Planung berührt.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung des Ortsbildes von Norden her ist durch neue Gebäude zu erwarten. Allerdings besteht durch die vorhandene Klinik schon eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Es wird anlagebedingt hauptsächlich in Grünflächen eingegriffen. Es gehen aber auch Gehölzbestände und kleinteilige Strukturen verloren, die von Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild sind.

Betriebsbedingt ist mit einer gewissen Zunahme des Autoverkehrs zu rechnen.

2.7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Altholzbestand im östlichen Bereich soll soweit wie möglich erhalten bleiben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, der optischen Beeinträchtigung durch die Baukörper besonders von Norden ist mit **mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu rechnen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel

2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestand

Es befindet sich ein ausgewiesenes Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereiches. Das „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (D-1-8143-0099) ist im westlichen Randbereich des Plangebietes angrenzend an die Klinik verortet.

Es liegt ebenfalls ein ausgewiesenes Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereiches. Die „Hafnerkapelle“ (D-1-72-118-4), ein neugotischer Sichtziegelbau mit Satteldach von 1857, befindet sich im südwestlichen Randbereich des Plangebietes.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Planung.

2.8.2 Bewertung

Das ausgewiesene Bodendenkmal ist derzeit zum großen Teil mit dem Klinikparkplatz überbaut. Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.08.2019 könnte sich das Bodendenkmal (mittelalterliches Gräberfeld) noch weiter östlich innerhalb des Geltungsbereiches der Planung erstrecken. Auch könnte sich dort eine bislang unentdeckte Siedlung befinden.

Das Baudenkmal (Kapelle) befindet sich im Randbereich des Klinikgeländes an einem Fußweg.

2.8.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung würde nicht in vorhandene Bodendenkmäler im Rahmen der Bauarbeiten eingegriffen werden. Es würden auch baubedingte Eingriffe in noch nicht entdeckte, aber vermutete Bodendenkmäler wegfallen.

Mögliche mechanische Beeinträchtigungen des Baudenkmals „Hafnerkapelle“ durch Baufahrzeuge und Maschinen während der Bauarbeiten würden verhindert werden.

2.8.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist es im Zuge der Bauarbeiten möglich, dass noch nicht bekannte Bodendenkmäler zu Tage treten oder das in das bestehende Bodendenkmal (vermutlich größere Ausdehnung) durch Baumaschinen eingegriffen wird. Beschädigungen oder Zerstörung sind zu befürchten.

Baubedingt sind mechanische Schäden am Baudenkmal durch Fahrzeuge und Baumaschinen nicht auszuschließen.

2.8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen.

Aufgrund des Vorhandenseins ausgewiesener Boden- und Baudenkmal und der Vermutung weiterer Bodendenkmäler im Geltungsbereich, sind insgesamt **hohe** baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Kultur- und sonstige Sachgüter	hoch	----	----	hoch

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter können nicht ausschließlich losgelöst von einander betrachtet werden. Sie beeinflussen sich gegenseitig, sodass Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern entstehen, die es zu bewerten gilt. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der häufigsten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Leserichtung ↓	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Boden, Fläche	Wasser	Klima, Luft	Land-schaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung		- Nahrungsgrundlage - Schönheit des Lebensumfeldes		- Trinkwassersicherung - Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum	Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Boden als Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
Boden, Fläche	Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion	- Vegetation als Erosionsschutz - Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung		- Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung - bewirkt Erosion	- Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung - bewirkt Erosion	bewirkt Erosion	- Bodenabbau - Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter	- Grundwasserfilter - Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung		Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor

Klima, Luft		• Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	• Einfluss auf Mikroklima	• Einfluss über Verdunstungsrate		• Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	• Lärmschutzanlagen als Störfaktor	• Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	• Bodenrelief als charakterisierendes Element	• Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			• Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	• Erholung als Störfaktor	• Substanzschädigung			• Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Quelle: Eigene Darstellung nach Schrödter/ Habermann-Nieße/ Lehmborg:
„Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004

Es wird durch die Planung voraussichtlich in die vorhandene Vegetation eingegriffen, die aufgrund der hohen Gefährdung durch Wassererosion wichtig für den Erosionsschutz (Boden) ist, als Wasserspeicher und -filter (Wasser) fungiert, für die Produktion von Kalt- und Frischluft (Grünland, Gehölze) wichtig ist (Klima) sowie als Charakteristikum der Landschaft (naturnaher Waldbereich in der Siedlung) angesehen werden kann.

Es erfolgen durch Bauarbeiten Eingriffe in den Boden, der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Grundwasserfilter und Wasserspeicher (Wasser) eine Rolle spielt.

2.10 Auswirkungen auf weitere Umweltbelange

2.10.1 Abfälle und Beseitigung/ Verwertung

Die Einstufung und Grundzüge der Entsorgung von Abfällen aus medizinischen Einrichtungen sind durch die LAGA M 18 „Vollzugshilfe zur Entsorgung von Abfällen aus Einrichtungen des Gesundheitsdienstes“ geregelt.

Anders geartete Abfälle, die einer besonderen Entsorgung bedürfen, sind auf Flächennutzungsplanebene (geplante Umnutzung von Gemeinbedarfsfläche in Sonstiges Sondergebiet) nicht zu klären.

Für den Bereiche des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind die üblichen Siedlungsabfälle zu erwarten.

2.10.2 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Für das Risikomanagement im Krankenhaus hat das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe einen „Leitfaden zur Identifikation und Reduzierung von Ausfallrisiken in kritischen Infrastrukturen des Gesundheitswesens“ herausgebracht.

Ein Risiko für Katastrophen durch Flugzeugabstürze besteht generell in der Einflugschneise von Flughäfen. Freilassing liegt in der nördlichen Einflugschneise des Flughafens Salzburg, die am stärksten frequentiert wird, und ist daher dem Risiko ausgesetzt.

Es ist jedoch kein gesteigertes Risiko durch Unfälle und Katastrophen aufgrund der Flächennutzungsplanänderung erkennbar.

2.10.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Vorhaben benachbarter Plangebiete, die zu kumulierenden Auswirkungen führen könnten, sind auf Flächennutzungsplanebene nicht bekannt.

2.10.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Stoffen und Techniken können auf Flächennutzungsplanebene keine Angaben gemacht werden.

3 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es wurde eine städtebauliche Studie zur Entwicklung eines neuen Gesundheitszentrums in Freilassing erstellt. Dabei wurden 3 Szenarien entwickelt mit jeweils mehreren Varianten. In diesem Rahmen hat die Alternativenprüfung stattgefunden.

4 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich innerhalb des nicht beplanten Innenbereiches und erfordert damit keinen Ausgleich.

Die Flächen des Außenbereiches (ca. 1 ha) sind flächenmäßig als Eingriff zu bilanzieren.

Es kann bei einem Sonstigen Sondergebiet (SO) und auch beim allgemeinen Wohngebiet (WA) von einer GRZ von 0,4 ausgegangen werden. Diese Zahl bestimmt die Eingriffsschwere. Die geplanten Erweiterungen betreffen hauptsächlich Ackerflächen (2 Wertpunkte) und artenarmes Grünland (6 Wertpunkte), so dass von einem Mittel von 4 Wertpunkten ausgegangen werden kann.

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus dem Produkt von Eingriffsfläche, der pauschalen Bewertung des Ausgangszustandes in Wertpunkten und der Eingriffsschwere.

Bei vorliegender Planung ist daher grob geschätzt mit einem Ausgleichsbedarf von ca. 16.000 Wertpunkten zu rechnen.

Eine genaue Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich einschließlich der Festlegung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Einstufung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

Die Abschätzung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt in einem größeren, allgemeineren Bearbeitungsgrad als auf Bebauungsplanebene.

Für den gesamten Geltungsbereich werden aktuelle Gutachten bezüglich Artenschutz (saP), Verkehr, Baugrund und Lärmschutz erstellt. Die Vegetationsaufnahme wird aktualisiert.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB).

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen bzw. eventuell unter Umständen erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht angemessen zu beschreiben (Anlage 1 Nr. 3 b BauGB).

Schutzgut	Was soll überwacht werden?	Wie soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Boden, Fläche, Wasser	Vermeidung unnötiger Verdichtung und Versiegelung, vorsorgender Bodenschutz und Erosionsgefahr	Kontrollbegehung	Stadt Freilassing	im Zuge der Baumaßnahmen, besonders nach Starkregenereignissen
Tiere	Vollzug von Artenschutzmaßnahmen	Kontrollbegehung	Stadt Freilassing in Abstimmung mit der UNB Berchtesgaderner Land	Zeitpunkt möglicher Fällarbeiten, Kontrolle Schutz Altbaumbestand vor Bauarbeiten
Landschaftsbild	Einpassung der Bebauung in Landschafts- und Ortsbild, Einsehbarkeit (Ortsrandeingrünung)	visuelle Kontrolle	Stadt Freilassing in Abstimmung mit UNB Berchtesgaderner Land	5 Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	Wirksamkeit Ausgleichsmaßnahmen	Visuelle Kontrolle, evtl. Kartierung	Stadt Freilassing in Abstimmung mit UNB Berchtesgaderner Land	5 Jahre nach Anlage der Ausgleichsfläche im 3-jährigen Turnus
Kultur- und Sachgüter	Ausdehnung des Bodendenkmals in den Baubereich und damit verbundene mögliche mechanische Beeinträchtigungen	Visuelle Kontrolle	Stadt Freilassing in Abstimmung mit Unterer Denkmal-schutzbehörde	Während der Bauarbeiten

6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Umnutzung der Gemeinbedarfsfläche als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Klinik und Gesundheitscampus“ sowie im nordöstlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im östlichen Randbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes und Erhalt der Biodiversität“ angedacht. Der geplante Parkplatz bzw. die Parkieranlage bleibt verortet wie im ursprünglichen Flächennutzungsplan.

Bezüglich des Schutzgutes „Fläche“ ist anzumerken, dass es sich nicht um eine Erweiterung einer Fläche sondern um eine Umnutzung handelt. Die Fläche des gegenständlichen Sondergebietes ist zudem kleiner als die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche.

Es käme bei einer Durchführung der Planung höchstwahrscheinlich zu einer zusätzlichen Versiegelung.

Es handelt sich um Böden hoher Wertigkeit bei ungestörten Verhältnissen. In weiten Teilen ist dies nicht der Fall, da die Bodenfunktionen durch Versiegelung (Gebäude, Straßen, Parkplätze) in diesen Bereichen bereits beeinträchtigt sind.

Es ist baubedingt mit einem erheblichen Bodenabtrag, Auffüllungen und Verdichtungen im Bereich neu geplanter Gebäude, Nebenanlagen oder Verkehrsflächen zu rechnen.

Eine potentielle Gefahr von Bodenerosion während der Bauarbeiten besteht aufgrund der ausgewiesenen Gefährdung durch Wassererosion in einigen zentralen Bereichen.

Auf allen neu versiegelten Flächen verliert der Boden anlagebedingt seine Puffer-, Filter-, Regler-, Wasserspeicher- und Ertragsfunktion. Es entfällt ebenfalls die wichtige Funktion als Lebensraum für Bodenlebewesen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung zu Gewässern nicht zu erwarten. Es erfolgt kein Eingriff in wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen, Trinkwasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für Hochwasserschutz.

Anlagebedingt ist durch eine anzunehmende Neuversiegelung ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate möglich.

Es ist anlagebedingt mit einer möglichen Behinderung des Abflussverhaltens zu rechnen.

Es gehen durch Neubauten und Verkehrsflächen klimatisch bedeutsame Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, Gehölze) mit besonderer Bedeutung für das innerstädtische Mikroklima verloren.

Eine anlagebedingte Behinderung der Luftströmungen ist möglich, da neu geplante Bebauung die Querriegelwirkung des Krankenhauses noch verstärken kann.

Eine zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung führt zu einer Reduzierung von Verdunstung und Versickerung.

Eine gewisse Steigerung der betriebsbedingten Emissionen und die damit verbundene Luftverschmutzung durch den zusätzlichen Autoverkehr kann angenommen werden.

Es erfolgt kein Eingriff in Schutzgebiete des Naturschutzes (außer Entwicklungszone Biosphärenreservat).

Es geht gesetzlich geschütztes Grünland verloren, dass in Art und Umfang wiederhergestellt werden muss.

Aufgrund des Eingriffs in Lebensräume geschützter Tierarten, der Überbauung von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit, des weitgehenden Erhalts des wertvollen Altbaumbestandes und aufgrund von Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität sind insgesamt mittlere Auswirkungen zu erwarten

Aufgrund empfindlicher Nutzungen (Wohngebiet, Klinik) in unmittelbarer Nähe bzw. innerhalb des Geltungsbereiches sind hauptsächlich baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ durch Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen zu erwarten.

Es ist betriebsbedingt potentiell mehr Verkehr und Lärm sowie eine erhöhte Belastung mit Schadstoffen für die Anwohner verbunden.

Insgesamt ist, auch unter Berücksichtigung der positiven Aspekte für die Bevölkerung durch eine verbesserte ärztliche Versorgung mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

Baubedingt ist mit einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Kräne, Baugerüste sowie Lärm und Staub zu rechnen.

Behinderungen der Wanderer entlang der Vinzentiusstraße durch Baufahrzeuge sind nicht auszuschließen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden nicht von der Planung berührt.

Eine anlagebedingte zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbildes von Norden her ist durch neue Gebäude zu erwarten. Es gehen neben Grünflächen auch Gehölzbestände und kleinteilige Strukturen verloren, die von Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild sind.

Betriebsbedingt ist mit einer gewissen Zunahme des Autoverkehrs zu rechnen.

Aufgrund des Vorhandenseins ausgewiesener Boden- und Baudenkmäler und der Vermutung weiterer Bodendenkmäler im Geltungsbereich, sind insgesamt hohe baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung ist es im Zuge der Bauarbeiten daher möglich, dass noch nicht bekannte Bodendenkmäler zu Tage treten oder das in das bestehende Bodendenkmal (vermutlich größere Ausdehnung) durch Baumaschinen eingegriffen wird. Beschädigungen oder Zerstörung sind zu befürchten.

Baubedingt sind mechanische Schäden am Baudenkmal durch Fahrzeuge und Baumaschinen nicht auszuschließen.

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich innerhalb des nicht beplanten Innenbereiches und erfordert damit keinen Ausgleich.

Die Flächen des Außenbereiches (ca. 1 ha) sind flächenmäßig als Eingriff zu bilanzieren.

Es kann bei einem Sonstigen Sondergebiet (SO) und auch bei einem allgemeinen Wohngebiet (WA) von einer GRZ von 0,4 ausgegangen werden. Diese Zahl bestimmt die Eingriffsschwere.

Die geplanten Erweiterungen betreffen hauptsächlich Ackerflächen (2 Wertpunkte) und artenarmes Grünland (6 Wertpunkte), so dass von einem Mittel von 4 Wertpunkten ausgegangen werden kann.

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus dem Produkt von Eingriffsfläche, der pauschalen Bewertung des Ausgangszustandes in Wertpunkten und der Eingriffsschwere.

Bei vorliegender Planung ist daher grob geschätzt mit einem Ausgleichsbedarf von ca. 13.000 bis 16.000 Wertpunkten zu rechnen.

Im Folgenden werden die abgeschätzten Auswirkungen tabellarisch übersichtlich dargestellt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	gering	gering - mittel	----	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Luft, Klima	mittel	mittel	gering - mittel	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch, Ge- sundheit, Bevöl- kerung	hoch	gering	mittel	mittel
Landschafts- und Ortsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	hoch	----	----	hoch

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

7 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Fachliteratur

- BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2021): Klima-Report Bayern 2021
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR SPORT UND INTEGRATION (2021): Amtliches Verzeichnis der anerkannten Kurorte, Luftkurorte und Erholungsorte in Bayern
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): Schutzgutkarte Klima/Luft der Landschaftsrahmenplanung – Planungshinweiskarte
- BLESSING/ SCHARMER (2022): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 3. aktualisierte Auflage

Internetquellen

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz „FIS-Natur“
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: Bayern-Atlas
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern
- LANDESBAUDIREKTION BAYERN: Das Bayerische Straßeninformationssystem (BAYSIS).
- iBALIS Kartenviewer Agrar
- ABuDIS Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Climate Data
- Freilassing.de/bebauungsplaene-flaechennutzungsplan
- BGL24 – Regional Fernsehen Oberbayern (Artikel zu Hochwasserschutz in Freilassing)

Gutachten

- BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Vegetationserfassung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“, Dipl.-Biol. Markus Sichler, 13.06.2024
- INTERGEO: Ermittlung Grundwasserstand Matulusstraße Freilassing, 16.04.2019
- INTERGEO: Ermittlung Grundwasserstand Matulusstraße Freilassing mit neu errichteter Meßstelle, 02.12.2019
- INTERGEO: Umwelttechnische Untersuchung des Grundstücks Matulusstraße 20 Freilassing, 12.12.2017
- GEVAS HUMBERG & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSPLANUNG UND VERKEHRSTECHNIK MBH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Matulusstraße“, Dezember 2021
- MÜHLBACHER UND HILSE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Matulusstraße“, 16.06.2021
- MÜHLBACHER UND HILSE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Matulusstraße“, 14.12.2020
- EDGAR WENISCH, SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUMPFLEGE: Stellungnahme Baumbestand Matulusgarten Freilassing, 10.09.2018
- ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GMBH: Städtebauliche Studie – Entwicklung des neuen Gesundheitszentrums Freilassing“, 21.02.2024

- STADT FREILASSING: Leistungsbeschreibung zur Erbringung städtebaulicher Leistungen zur Entwicklung eines Gesundheitszentrums in Freilassing, 08.05.2024
- PROF. PETER RUTSCHMANN TU MÜNCHEN: Gutachten zum Junihochwasser 2013 – Überflutung der Stadt Freilassing, 02.12.2014, 08.05.2024



Kathrin Voigt
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege