



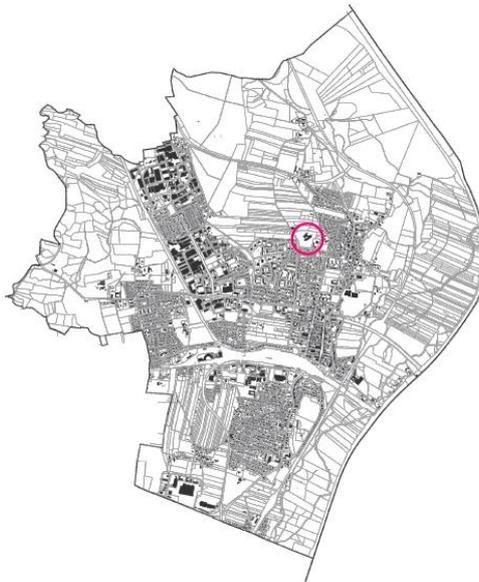
Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG – Teil I

27.05.2025



Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Veronika Kreiseder, Dipl.-Ing., Raumplanerin

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

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



Stadt
Freilassing

Stadt Freilassing
Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“
mit integriertem Grünordnungsplan
BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren	1
2	Beschreibung des Plangebietes	1
2.1	Lage und Geltungsbereich	1
2.2	Verkehrerschließung	3
2.3	Technische Infrastruktur	4
2.4	Naturräumliche Belange	5
2.5	Geltendes Planungsrecht	6
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Ziele der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan)	6
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne.....	10
3.3.1	Sonstige Planwerke	10
3.3.2	Angrenzende Bebauungspläne	14
4	Ziele der Planung und Alternativen zur Planung	15
5	Begründung der Festsetzungen	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4	Bauweise, Abstandsflächen	20
5.5	Verkehrsflächen	20
5.6	Grünordnung.....	21
5.7	Immissionsschutz.....	22
5.8	Artenschutz	22
5.9	Sonstige Festsetzungen.....	22
6	Eingriff und Ausgleich	23
6.1	Eingriffsbilanzierung.....	24
6.2	Ausgleichsbilanzierung.....	26
7	Auswirkungen des Bebauungsplans	27
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz.....	27
7.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	30
7.3	Auswirkungen auf Baukultur und Denkmalschutz.....	31
7.4	Auswirkungen auf den Verkehr	31
8	Umweltbericht	32
9	Flächenbilanz	32

ANLAGEN:

- ANLAGE 1:
Standortuntersuchung RGZ Freilassing, BFS Service GmbH v. 26.09.2023
- ANLAGE 2:
Konzeptplausibilisierung – Gesundheitscampus Freilassing, SozialGestaltung GmbH v.15.05.2024
- ANLAGE 3:
Städtebauliche Studie „Entwicklung des neuen Gesundheitszentrums Freilassing“, ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS v. 21.02.2024
- ANLAGE 4:
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Matulusstraße“ (Entwurf), gevas humberg & partner v. Dezember 2021
- ANLAGE 5:
Bestandsvermessung und Baumbestand BBP „Gesundheitscampus“, Roland Richter Ingenieur GmbH v. 14.11.2024

Stadt Freilassing
Bebauungsplan „Gesundheitshaus“
mit integriertem Grünordnungsplan
BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Die Stadt Freilassing beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gesundheitszentrum einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur zu schaffen.

Hauptziel dabei ist die haus- und fachärztliche Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung. Um die zukunftsfähige medizinische Versorgung zu etablieren, soll in Verbindung mit bereits bestehenden Einrichtungen und Strukturen ein kooperatives Gesamtkonzept entwickelt und bauleitplanerisch gefasst werden.

Als Grundlage des Konzepts betrachtet die Stadt die Errichtung eines Gesundheitscampus. Der Gesundheitscampus soll Leistungsangebote der ambulanten Haus- und Fachärzteesorgung, therapeutische Leistungen und Angebote medizinisch-assoziiertes Dienstleisters umfassen und unter einem Dach vereinen.

Ergänzend zu den medizinischen Nutzungen ist eine Wohnnutzung vorgesehen, die je nach Ausgestaltung Mitarbeitern, Personen mit besonderen Anforderungen an die Wohnsituation oder auch der allgemeinen Bevölkerung zugutekommen können.

Im Vorfeld wurde eine Standortanalyse durchgeführt und eine städtebauliche Studie sowie eine Konzeptplausibilisierung ausgearbeitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ und der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereichs wurden am 25.07.2023 durch den Stadtrat beschlossen.

Zu diesem Bebauungsplan liegt bereits der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Umweltbericht sowie der Vorentwurf einer parallelen Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht vor.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Grundstücke im Eigentum der Stadt sowie Grundstücke im Eigentum des Landkreises. Aufgrund des erforderlichen Abstimmungsprozesses zwischen Stadt und Landkreis verzögert sich die weitere Bearbeitung. Da für die Errichtung des geplanten Gesundheitshauses ein zeitlicher Rahmen besteht, kann die Abstimmung zwischen der Stadt und dem Landkreis nicht abgewartet werden, weshalb der nördliche Abschnitt des Geltungsbereiches als eigener Bebauungsplan „Gesundheitshaus“ vorgezogen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren und die notwendige Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kreisklinik und wird östlich von Wohnbebauung und westlich vom Rotkreuzheim begrenzt. Im Norden schließen Grünlandflächen an.

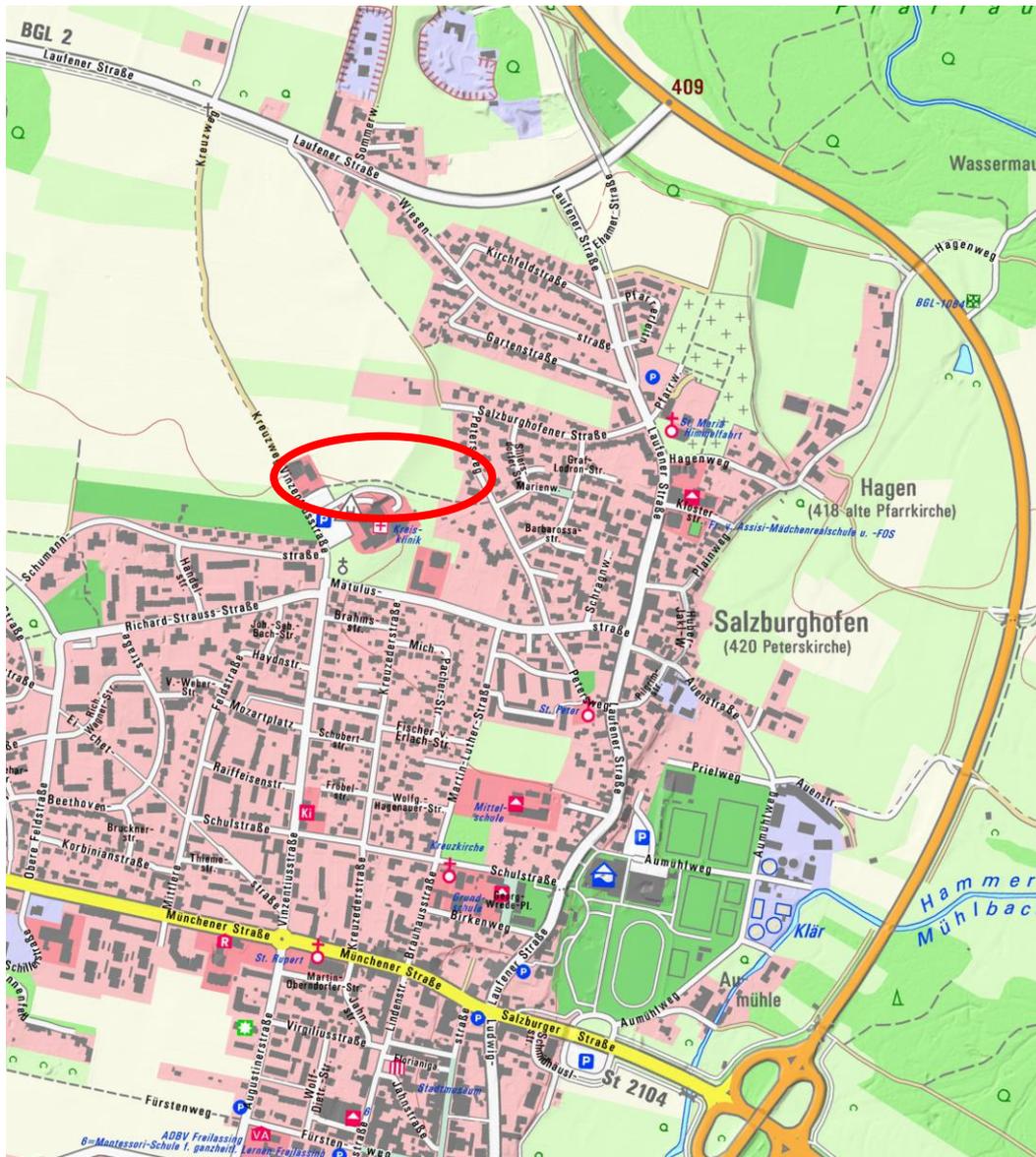


Abb. 1: Lage des Plangebiets (roter Kreis) in Freilassing, Quelle: BayernAtlas, abgefragt im Jänner 2025

Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 519/4 (Wegparzelle), 509, 540 (landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen) sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 330 (Vinzentiusstraße), 519, 519/5 (beide Areal Kreisklinik) und 557/3 der Gemarkung Freilassing. Das mit einem Wohnobjekt bebaute Grundstück Fl.-Nr. 557/3 grenzt nordöstlich an den Geltungsbereich an. Der südliche Randbereich dieses Grundstücks ist Teil des Geltungsbereichs; hier verläuft der an den Petersweg anschließende, im Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg.



Abb. 2: Geltungsbereich (rote Umrandung) auf Luftbild mit Flurkarte; Quelle: BayernAtlas (Luftbildbefliegung vom 24.08.2024), abgerufen im April 2025

2.2 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung erfolgt aus Richtung Osten kommend über die Matulusstraße und aus Richtung Süden kommend über die Vinzentiusstraße. Die Matulusstraße mündet weiter östlich in die Laufener Straße, die in südlicher Richtung an die St 2104 und in nördlicher Richtung an die Kreisstraße BGL 2 anbindet. Sowohl die St 2104 als auch die BGL 2 stellen eine Verbindung zu der östlich an Freilassing vorbeiführenden B 20 dar.

Die Vinzentiusstraße stellt die Verbindung zwischen der Klinik und der südlich verlaufenden St 2104 dar. In nördlicher Richtung ist die Verlängerung der Vinzentiusstraße bis zur Kreisstraße BGL 2 geplant, womit das Planungsgebiet über kurzem Wege und ohne Durchquerung von Wohngebieten von der B 20 aus erreichbar wäre.

Für die Matulusstraße gibt es eine Verkehrsuntersuchung im Auftrag der Stadt Freilassing. Als Grundlage zur Ermittlung der Verkehrssituation wurden 2019 Verkehrszählungen an mehreren Knotenpunkten an regulären Werktagen durchgeführt. Für den Bereich der Matulusstraße, auf Höhe Kreisklinik, bedeutet dies eine Verkehrsmenge von 2.400 bis 2.500 Kfz-Fahrten pro Tag. Auf der angrenzenden Vinzentiusstraße, ebenfalls auf Höhe der Kreisklinik, wurden 1.800 Kfz-Fahrten pro Tag gemessen.

Der Prognose-Nullfall wurde in Abstimmung mit der Stadt Freilassing auf das Jahr 2035 festgelegt und bildet die Verkehrsentwicklung an der Matulusstraße ohne die Realisierung des Planvorhabens ab. Diese Entwicklung ergibt sich einerseits aus erwartbaren Neuverkehren durch konkrete umliegende Entwicklungsprojekte und andererseits aus einer allgemeinen Prognose zur regionalen Entwicklung. Für den Bereich der Matulusstraße, auf Höhe Kreisklinik, ist für den Prognose-Nullfall 2035 eine Belastung von 3.300 bis 3.400 Kfz-Fahrten pro Tag zukünftig zu erwarten. Der Bereich Vinzentiusstraße bleibt gleich.

Vorgenannte Verkehrsuntersuchung geht von einer Planung von 47 Mietwohnungen, 55 Eigentumswohnungen, 24 Betten für Betreutes Wohnen und 40 Personen einer Tagespflegeeinrichtung aus, was eine Verkehrserzeugung von 360 Kfz-Fahrten pro Tag mit sich bringt. Berechnungen ergaben für diesen Planfall lediglich eine geringe Verkehrsveränderung im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2035, ohne notwendige Ausbaumaßnahmen an umliegenden Straßen und ohne die Verkehrsqualität im umliegenden Straßennetz deutlich zu beeinträchtigen (gevas humberg & partner, 2021).

Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Aufnahme des Bestandes sowie Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in Auftrag gegeben; die

Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Für die Innenerschließung wird die von der Vinzentiusstraße abzweigende Wegparzelle 519/4 Richtung Osten bis zum Flurstück 540 verlängert.

Nordwestlich des Gebäudes der Kreisklinik ist ein Kreisverkehr mit Anbindung an vorgenannte Zufahrt geplant.

Für den nichtmotorisierten Verkehr ist zwischen der Zufahrt und dem östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Petersweg ein Fuß- und Radweg festgesetzt.

Eine Fläche für Stellplätze ist westlich des geplanten Gesundheitshauses festgesetzt.

Über die Stadtbuslinien 81 und 82 ist der Geltungsbereich an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Beide Linien verkehren Mo – Sa im Stundentakt und halten am Bahnhof Freilassing, womit die Anbindung an den regionalen Bus- und Zugverkehr gewährleistet ist.

2.3 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die entsprechenden Leitungen im Bereich der Vinzentiusstraße sichergestellt werden.

Abwasser:

Es liegt ein Trennsystem vor. Sowohl Schmutzwasserkanal als auch Regenwasserkanal befinden sich in der Vinzentiusstraße.

Wasser:

Die Hauptleitung liegt in der Vinzentiusstraße.

Strom:

Versorgungsträger ist Bayernwerke GmbH. Die Versorgungshauptleitung liegt in der Vinzentiusstraße.

Gas:

Der Geltungsbereich ist an das Gasnetz angeschlossen. Die Hauptleitung liegt in der Vinzentiusstraße.

Nahwärme:

Der Geltungsbereich ist / ist nicht an das Nahwärmenetz angeschlossen.
Eine Fernwärmeleitung befindet sich in der Nähe des Grundstücks.

Breitband-Internet:

Das Plangebiet ist mit Breitband-Internet versorgt.

Abfall:

Der Geltungsbereich ist an das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Berchtesgaden angebunden. Der Wertstoffhof der Stadt Freilassing befindet sich nordwestlich des Plangebiets im Bereich des Gewerbegebiets Nord (Breslauer Straße 61).

2.4 Naturräumliche Belange

Die naturräumlichen Grundlagen sind ein wichtiger Belang für die Planung. Aufgrund der ausführlichen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht wird nachfolgend nur auf die wichtigsten Eckpunkte eingegangen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist dem Kapitel 6.1 zu entnehmen.

Boden und Fläche

- Geltungsbereich beansprucht Acker- und Grünlandflächen;
- Gehölzstrukturen am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebietes;
- Boden hoher Schutzwürdigkeit;
- in Teilbereichen hohe Erosionsgefahr durch Wasser;
- keine besonderen oder seltenen Bodenarten

Wasser

- keine Fließ- oder Stillgewässer betroffen;
- Grundwasserflurabstand 10,0-15,0 m unter Geländeoberkante (gemessen im Bereich des Flurstücks 519/6);
- keine Wasserschutzgebiete betroffen;
- keine Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahrenflächen betroffen;
- keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung betroffen;
- keine Vorranggebiete für Hochwasserschutz betroffen;
- keine wassersensiblen Bereiche betroffen
- Oberflächenabfluss und Sturzfluten: Geltungsbereich zum Teil von potentiell Aufstaubereich betroffen

Luft und Klima

- Grünlandflächen und Randgehölze haben Bedeutung für das Stadtklima von Freilassing;
- Zugehörigkeit des Plangebiets zu regionalem Kaltluftströmungssystem

Arten und Lebensräume

- keine Schutzgebiete des Naturschutzes und keine amtlich kartierten Biotop betroffen;
- Acker- und Grünlandflächen betroffen;
- Gehölzstrukturen im Randbereich betroffen

Mensch

- Keine Gefahren durch Hochwasser, Lawinen, Georisiken oder Seveso-Betriebe feststellbar;
- Geltungsbereich vom Fluglärm betroffen;
- Planung trägt zur Verbesserung der Daseinsvorsorge bei

Landschaft und Ortsbild

- Lage am Stadtrand im Anschluss an
 - Areal der Kreisklinik
 - landwirtschaftliche Nutzflächen
 - Bebauung
- Ortsbildprägend ist die Klinik, der die Klinik umgebende Park und der Baumbestand vor allem östlich der Klinik

Kultur- und Sachgüter

- der Geltungsbereich ist von keinen Denkmälern betroffen

2.5 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB ohne bestehendes Baurecht.

Um die bauplanerischen Rahmenbedingungen für ein Gesundheitshaus und (Personal)Wohnungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Die Stadt Freilassing ist im LEP 2023 mit der Stadt Bad Reichenhall als Oberzentrum eingestuft, umgeben vom Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing.

Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.

Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (2.1.8 G)

In Doppel- oder Mehrfachorten soll eine bestehende oder künftige interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden.

Die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen.

Zwischen den Teilorten eines Doppel- oder Mehrfachortes soll auf eine leistungsfähige Verbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr hingewirkt werden. (2.1.11 G)

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 G)

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2023 sind einschlägig:

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1 Z)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Z)

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 Z)
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilbereichen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 Z)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (8.1 Z)
- In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten. (8.2 Z)
In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden. (8.2 G)

Regionalplan Südostoberbayern

Der Regionalplan (Stand 2020) konkretisiert die Inhalte des LEP. Hier ist Freilassing gemeinsam mit Bad Reichenhall ebenfalls als Oberzentrum eingestuft. Freilassing bildet mit den Gemeinden Ainring, Piding, Bayerisch Gmain und der Stadt Bad Reichenhall einen Verdichtungsraum.

Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. [...] (A II 3.2 G)

In den Verdichtungsräumen Rosenheim und Bad Reichenhall – Freilassing sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichend Freiflächen erhalten bleiben. (A II 3.4 G)

Die Oberzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs gestärkt werden. (A III 1.4 G)

Die Doppel- und Mehrfachzentren der Region sollen sich jeweils untereinander zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung ihrer Versorgungsaufgaben und zur Steuerung des Einzelhandels abstimmen. Raumbedeutsame Planungen sollen aufeinander abgestimmt werden. [...] (A III 2 G)

Folgende Grundsätze und Ziele des RP18 sind einschlägig:

- Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein. (A I 2.5 G)
- Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. [...] (B I 2.1 Z)

- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. [...] (B II 3.1 Z)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. [...] (B II 3.2 Z)
- Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. [...] (B VIII 2 Z)
- Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe soll erhalten, bedarfsgerecht angepasst und in Teilen weiter ausgebaut werden. Die stationären Einrichtungen sollen möglichst in zentralen Orten mit mindestens unterzentraler Einstufung vorgesehen werden, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Eine flächendeckende ambulante Versorgung in der Altenhilfe soll gewährleistet sein. (B VIII 4 G)
- Um die Bevölkerung in der gesamten Region bedarfsgerecht versorgen zu können, soll das vorhandene und funktional abgestufte Netz leistungsfähiger Krankenhäuser erhalten und so ausgebaut werden, dass in der Region jede erforderliche Krankenhausleistung einschließlich der Versorgungsstufe III. angeboten werden kann. Dabei soll die stationäre Psychiatrie möglichst dezentral bedarfsgerecht ausgebaut werden. Auf die bedarfsgerechte und räumlich gleichwertige ambulante Versorgung mit Ärzten soll hingewirkt werden. Standorte sollen die zentralen Orte sein. [...] (B VIII 5 G)

Das Plangebiet

- befindet sich in einem Oberzentrum/Verdichtungsraum und innerhalb des Siedlungsgefüges;
- wird als allgemeines Wohngebiet und als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik und Gesundheitszentrum“ (zulässige Nutzungen: Klinik, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Fachärzteezentrum / Facharztpraxen einschließlich Räumen für medizinische Eingriffe und Operationen, Einrichtungen der Physiotherapie und medizinischen Rehabilitation, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, wie Apotheke, Sanitätshaus oder Labor) genutzt;
- erhält im Norden eine Ortsrandeingrünung.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

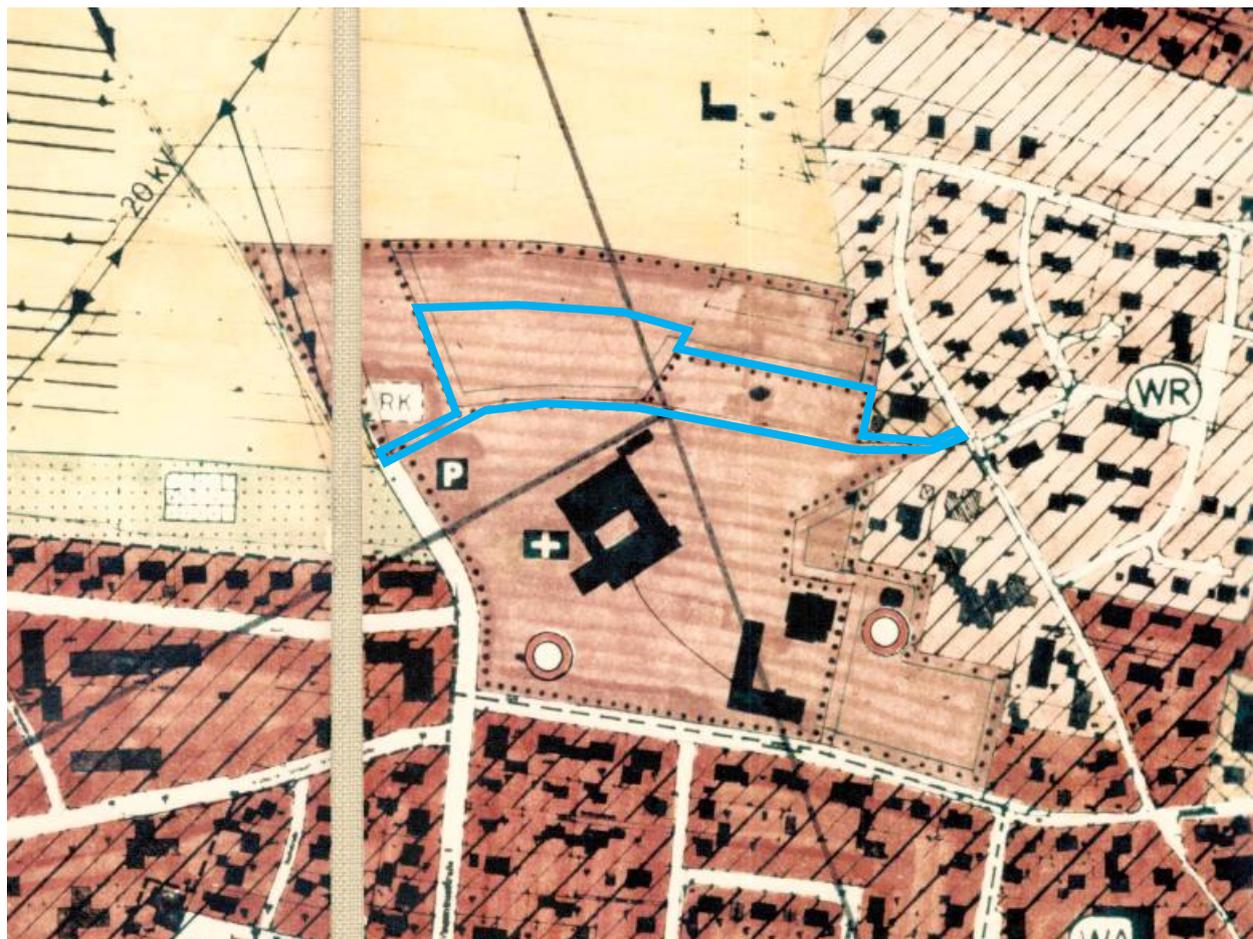


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen ist im Flächennutzungsplan der Stadt eine **Fläche für den Gemeinbedarf** dargestellt. Für das Plangebiet selbst ist **keine Zweckbestimmung** eingetragen.

Für die Kreisklinik ist über Planzeichen die **Zweckbestimmung „Krankenhaus“** dargestellt. Für die Flächen des BRK ist die **Zweckbestimmung „Rot-Kreuz-Haus“** dargestellt.

Der Geltungsbereich ist überspannt von der Ein- und Abflugschneise Flughafen Salzburg – Bau-
schutzbereich.

Mit Symbol gesondert eingetragen ist der bestehende Parkplatz nordwestlich der Kreisklinik.

Die eingetragene 20kV-Freileitung ist nicht mehr existent.

Über Kreissymbol sind die Baudenkmäler nachrichtlich übernommen.

Für die geplante Entwicklung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung durchgeführt.

3.3 Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne

3.3.1 Sonstige Planwerke

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

2011 wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept mit den Fachgebieten Städtebau, Landschaft/Ökologie, Verkehr, Wirtschafts-/Wohnraumentwicklung sowie Energie/Klimaschutz in Auftrag gegeben. Das Plangebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet mit 14,97 km². Das ISEK wurde mit einer breit und intensiv angelegten Bürgerbeteiligung erarbeitet und mit großer Mehrheit vom Stadtrat am 15.10.2012 beschlossen.

Das Fachgebiet Städtebau wurde vom Büro Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach, das Fachgebiet Landschaft/ Ökologie vom Büro lab landschaftsarchitektur brenner, Landshut, das Fachgebiet Verkehr vom Büro PSLV Stadt-Land-Verkehr GmbH, München, das Fachgebiet Wirtschafts-/Wohnraumentwicklung vom Büro iq-Projektgesellschaft, München und das Fachgebiet Energie/Klimaschutz vom Büro B.A.U.M. Consult GmbH, München/Berlin erarbeitet. Für die Moderation und Koordination war das Büro Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach zuständig.

Das ISEK prüft und wertet die im Raumkonzept des Masterplans Salzburg formulierten Zielsetzungen und definiert die eigene Funktion und Positionierung in der Kernregion Salzburg für die Stadt Freilassing. Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes sollen Grundlage sein für die Entscheidung zur Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, für anstehende Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans sowie für die Aufstellung von Bebauungs-/Grünordnungsplänen.

Abbildung 4 zeigt einen Auszug aus dem räumlichen Entwicklungskonzept. Im Bereich des Krankenhauses ist der Baubestand, also die Klinik, das Schwesternheim und das Ärztehaus, eingetragen. Nördlich und nordwestlich sind Potentialflächen für eine Wohnnutzung (orange Flächen mit weißem Karo) festgelegt. Umgeben sind diese potentiellen Wohngebiete von potentiellen Freizeitflächen (grün-weiß-gestreifte Flächen). Nördlich und westlich der Potentialflächen für Wohnen ist ein Ortsrand zu entwickeln (grün-weiß-schraffierte Flächen mit grünen Punkten).



Abb. 4: Planauszug „räumliches Entwicklungskonzept“, ISEK

Der integrierte Gesamtplan stellt keinen starren unveränderbaren Masterplan dar, sondern ist Orientierungsrahmen für zukünftige Entwicklungen und muss in zeitlichen Abständen den sich ändernden Rahmenbedingungen entsprechend fortgeschrieben werden.

Eingearbeitet sind die Fachbeiträge aus Wirtschaft, Verkehr, Landschaft und Energie, soweit sie die dargestellten Planinhalte betreffen.

Standortanalyse regionales Gesundheitszentrum (RGZ) Freilassing

Die Standortanalyse wurde 2023 von der BFS Service GmbH, Kompetenzzentrum Gesundheitswirtschaft, Köln durchgeführt.

Folgende drei innerstädtische Standorte für ein RGZ standen zur Auswahl:

- Vinzentiusstraße (landwirtschaftliche Fläche nördlich des Krankenhauses)
- Rupertusstraße (Fläche nördlich des Bahnhofsgeländes)
- Bahnhofstraße (Fläche südlich vom Bahnhof)

Im Rahmen der Standortanalyse wurden diese drei Standorte durch festgelegte Makro- und Mikrokriterien im Rahmen einer Nutzwertanalyse bewertet.

Das RGZ sollte städtebaulich gut integriert und vor allem auch gut erreichbar sein. Dazu gilt es, mögliche Synergien zu bestehenden Versorgungsangeboten bestmöglich abzubilden und negative Auswirkungen für Bestandsstrukturen zu vermeiden.

Die Marktsituation zeigt, dass die derzeitige Versorgungssituation in Freilassing und Umgebung auskömmlich ist. Perspektivisch wird die Altersstrukturentwicklung sowohl bei Patienten als auch Leistungsanbietern zu der Situation führen, dass das Angebot abnimmt, während die Nachfrage steigt. Diese Entwicklungen werden die ländlichen gelegenen Gemeinden stärker treffen, als die Stadtgebiete, sodass weitere Mitversorgungseffekte zu berücksichtigen sind.

Die drei Standorte sind im Stadtgebiet zwar unterschiedlich gelegen, weisen aber dennoch eine vergleichbare Bevölkerungsdichte in fußläufiger Umgebung von 15 Minuten auf.

Die Nutzwertanalyse erbrachte für den Standort Vinzentiusstraße einen finalen Nutzwert von 3,592, für den Standort Rupertusstraße 3,225 und für den Standort Bahnhofstraße 3,735.

Der Standort Bahnhofstraße konnte, insbesondere aufgrund der ausgezeichneten Lagefaktoren sowie dem großen Synergiepotenzial zu den Versorgungsangeboten an der Reichenhaller Straße, den höchsten Gesamtnutzwert erzielen.

Der Standort an der Rupertusstraße weist hingegen den niedrigsten Nutzwert auf.

Wenn es zu einer Einigung mit der KSOB über die Nutzung der bestehenden Krankenhausfläche kommt, so wäre aufgrund der Synergien zu den Bestandsangeboten der KBO und den Schnittstellen zu den ambulanten Angeboten im Fachärzteezentrum sowie dem erstrebenswerten Erhalt des Gesundheitsstandorts an sich, der Standort Vinzentiusstraße (Krankenhausstandort) vermeintlich sogar besser geeignet, als der Standort Bahnhofstraße (für den auch alternative Entwicklungsszenarien denkbar wären).

Städtebauliche Studie „Entwicklung des neuen Gesundheitszentrums Freilassing“

Das Büro ASTOC Architects and Planners, Köln hat für den Krankenhausstandort eine städtebauliche Studie durchgeführt (Präsentation vom 21.02.24). Der Betrachtungsraum entspricht dem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans zuzüglich des Areals der Kreisklinik samt ehemaligem Ärztehaus/Schwesternheim und des Flurstücks Fl.-Nr. 518.

Die Studie umfasst neben verschiedenen Bebauungsszenarien Aussagen bezüglich

- Grundstück (Lage, Größe, Baumbestand, Erschließung, Baurecht, Eigentumssituation, Denkmäler, Artenschutz)
- Nutzer/Nutzungen (Wohnen/Klinik)
- Künftige Bedarfe der Nutzer
- Künftige Nutzungen und Flächenbedarfe (psychiatrische Klinik, Gesundheitszentrum, Sanitätshaus, Physiohaus und Apotheke, Pflegeeinrichtungen, Betreutes Wohnen und Wohnen für Pflegekräfte/Ärzte)
- Stellplatzbedarf

Für folgende Szenarien wurden Bebauungsvorschläge ausgearbeitet:

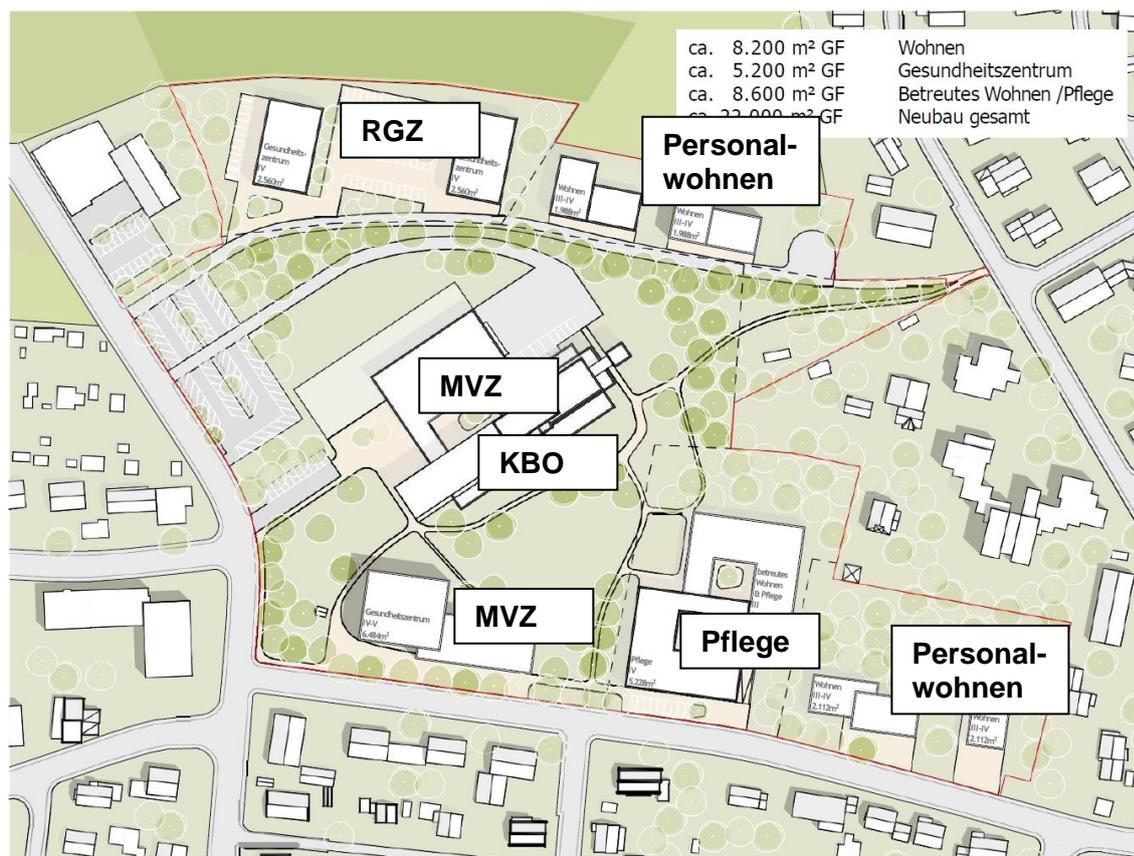
- Szenario 1, Variante 1 und 2 – Erwerb KSOB-Grundstücke gelingt
- Szenario 2, Variante 1 und 2 – ohne Erwerb KSOB-Grundstücke
- Szenario 3, Variante 1 und 2 – ohne Erwerb KSOB-Grundstücke, Variante 3 - Erwerb KSOB-Grundstücke gelingt

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ baut auf dem Szenario 3, Variante 3 (Erwerb KSOB-Flächen, Gesundheitszentrum und Wohnen auf städtischen Flurstücken), das sich wie folgt darstellt, auf:

- **Psychiatrie** verbleibt im Bestand und wird ggf. sukzessive renoviert
- **Gesundheitszentrum** in zwei Baukörpern wird mit Parkhaus/-platz auf nördlichem Flurstück 509 realisiert
- **MVZ** wird südlich der Psychiatrie realisiert
- **Angestellten- und/oder allg. Wohnen** sowie **Pflege und betreutes Wohnen** können auf verbleibenden Flurstücken 540, 519 und 518 realisiert werden



Abb. 5: Szenario 3, Variante 3, städtebauliche Studie



Lageplan Szenario 3 V3 Erwerb KSOB Flächen, Gesundheitszentrum und Wohnen auf städtischen Flurstücken

Abb. 6: Lageplan Szenario 3, Variante 3, städtebauliche Studie

Der gegenständliche Bebauungsplan betrifft nur den nördlichen Abschnitt, wo dem Szenario 3, Variante 3 entsprechend, die Errichtung eines Gesundheitszentrums und von (Personal)Wohnungen vorgesehen sind.

Darüber hinaus enthält die Studie zwei Darstellungen mit Optionen für den ruhenden Verkehr und eine SWOT-Analyse datiert mit Februar 2024.

Konzeptplausibilisierung – Gesundheitscampus Freilassing

Die vom Büro SozialGestaltung GmbH, Köln im Jahr 2024 durchgeführte Analyse dient der Validierung des geplanten Versorgungsstrukturkonzeptes im Hinblick auf zukünftige Bedarfe.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde eine Bedarfsanalyse für den Bereich Gesundheitswirtschaft und eine Bedarfsanalyse für den Bereich Sozialwirtschaft durchgeführt.

Zusammenfassend kommt die Analyse zum Schluss, dass das geplante Konzept an regionalen Bedarfen und Markttrends ausgerichtet ist und dass Möglichkeiten zur Weiterentwicklung erkennbar sind.

Aktuell besteht eine gute Versorgungssituation bei den Haus- und Fachärzten in der Region. In einigen Fachdisziplinen gibt es allerdings einen hohen Anteil an niedergelassenen Ärzten, die über 65 Jahre alt sind und deren Nachbesetzung in absehbarer Zeit erforderlich ist.

Aufgrund der Herausforderungen bei der Nachbesetzung und aufgrund des Anstellungstrends bei den Ärzten (größere Praxisstrukturen sind erforderlich) werden zunehmend zentrale, interdisziplinäre Strukturen benötigt.

Der Bedarf bei vollstationärer Pflege und bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften (ABWG) ist stark wachsend – zusätzlicher Bedarf ist aktuell/zukünftig gegeben. Empfohlen wird die Etablierung von ABWG (12 Plätze) am Standort. Wegen Fachkräftemangel wird die vollstationäre Pflege (Bedarf 80-100 Plätze) nicht empfohlen.

Bei der Tagespflege ist zusätzlicher Bedarf aktuell erkennbar; Neubauvorhaben schaffen für den wachsenden Bedarf allerdings ausreichend Kapazitäten.

Auch beim Betreuten Wohnen ist zusätzlicher Bedarf aktuell/zukünftig gegeben. Zielführend ist die Etablierung von Betreutem Wohnen (30-50 Wohneinheiten) am Standort.

Um eine zukunftsfähige Versorgung gewährleisten zu können sollte das geplante Konzept um folgende ärztliche, therapeutische und sozialwirtschaftliche Angebote erweitert werden:

Medizinische Angebote:

- Orthopädie,
- Urologie,
- Augenheilkunde,
- Zahnheilkunde,
- Kinder- und Jugendmedizin,
- Dermatologie

Therapeutische Angebote:

- Ergotherapie,
- Psychotherapie,
- Ernährungstherapie,
- Amb. Reha/Reha-Sport

Komplementäre Angebote:

- Gastronomie (spezifisch),
- Kneipp-Verein,
- Räume für Selbsthilfegr.

Mögliche zukünftige Weiterentwicklungen (Gesundheitsmarkt):

- Niederschwellige stationäre Versorgung,
- Telemedizin,
- Ambulantes Operieren

3.3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Westlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan „Rot-Kreuz-Haus“ an.

Bebauungsplan „Rot-Kreuz-Haus“ (rechtskräftig seit 12.5.1987)

Der Bebauungsplan (Urplan) setzt für den Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rot-Kreuz-Haus“ fest. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Bau- fenster und eine Garagenfläche und im südlichen Teil eine Stellplatzfläche festgesetzt. Nördlich

der Garagenfläche ist im Plan eine Rampe eigetragen. Entlang des westlichen Randbereichs ist eine öffentliche Verkehrsfläche und entlang des südlichen Randbereichs ein Fußweg festgesetzt. Festgesetzt ist auch ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan noch Folgendes fest:

- Grundflächen- und Geschoßflächenzahl
- Firstrichtung
- Geneigte Dachfläche

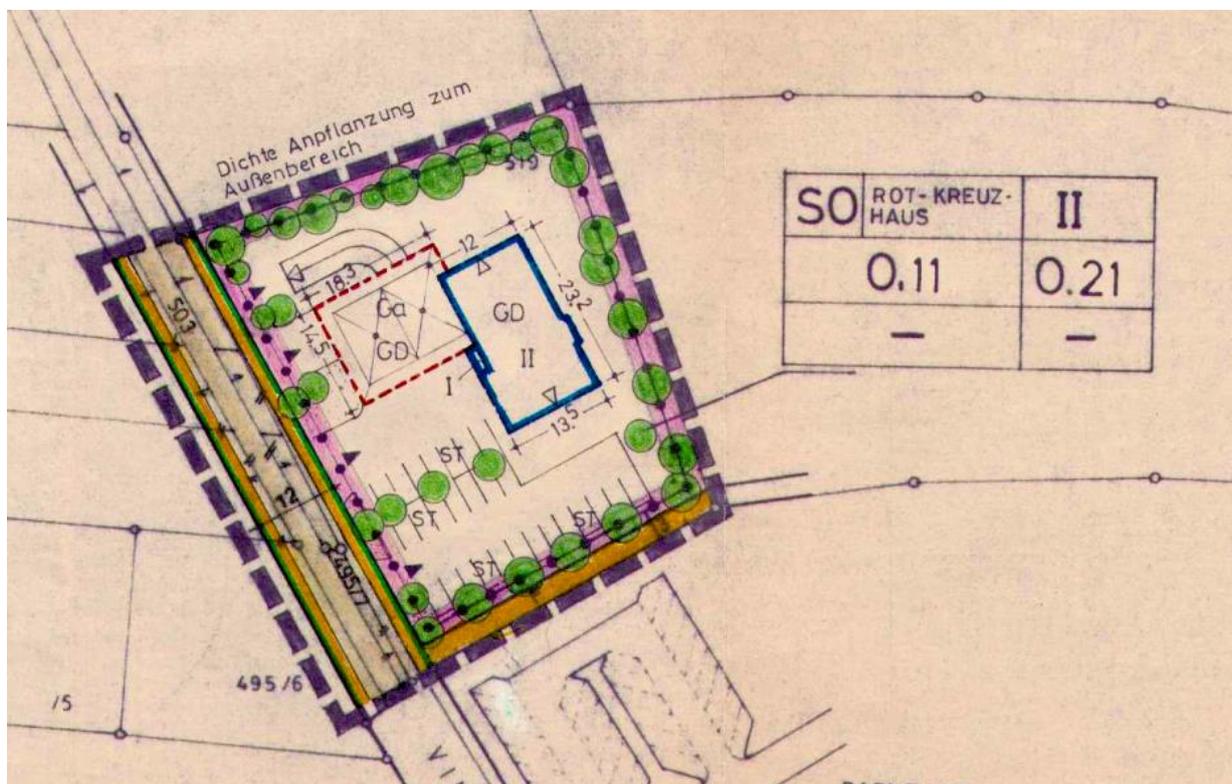


Abb. 7: Auszug Bebauungsplan „Rot-Kreuz“ (Urplan)

4 ZIELE DER PLANUNG UND ALTERNATIVEN ZUR PLANUNG

Die Stadt Freilassing möchte mit der Bauleitplanung die Errichtung eines Gesundheitshauses ermöglichen und damit die zukunftsfähige Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung sicherzustellen. Damit kommt die Stadt Freilassing der Daseinsvorsorge nach und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt.

Mit der Bauleitplanung wird die Stadt Freilassing in ihrer Funktion als Oberzentrum auch ihrem Versorgungsauftrag in den Bereichen Soziales und Gesundheit gerecht. Zudem möchte die Stadt Freilassing mit der Planung ihre zentralörtliche Bedeutung bezüglich der Fach- und Hausärzteversorgung absichern.

Weiters dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Schaffung von Wohnraum, insbesondere von Wohnungen für Pflegekräfte und Ärzte.

Konkrete Ziele sind insbesondere

- Ausbau der lokalen, zentrumsassoziierten fachärztlichen Versorgungsstruktur
- Ausbau der hausärztlichen Versorgungsstruktur
- Schaffung ambulant-ärztlicher und therapeutischer Leistungsangebote
- Schaffung von Einrichtungen für medizinisch-assoziierte Dienstleister
- Schaffung von Wohnungen

Ebenfalls Planungsziel ist die Integration der Nutzungen in die Belange von Natur- und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Aus diesem Grunde wird ein Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

Für das regionale Gesundheitszentrum standen drei innerstädtische Standorte zur Verfügung, nämlich die landwirtschaftliche Fläche nördlich des Krankenhausgeländes (Vinzentiusstraße), eine Fläche nördlich des Bahnhofgebäudes (Rupertusstraße) und eine Fläche südlich vom Bahnhof (Bahnhofstraße). Für diese drei Standorte wurde 2023 von der BFS Service GmbH, Kompetenzzentrum Gesundheitswirtschaft, Köln eine Standortanalyse durchgeführt (vgl. Kapitel 3.3.1). Hierfür wurden die drei Standorte durch festgelegte Makro- und Mikrokriterien im Rahmen einer Nutzwertanalyse bewertet. Der Standort Bahnhofstraße konnte, insbesondere aufgrund der ausgezeichneten Lagefaktoren sowie dem großen Synergiepotenzial zu den Versorgungsangeboten an der Reichenhaller Straße, den höchsten Gesamtnutzwert erzielen.

Der Standort an der Rupertusstraße weist hingegen den niedrigsten Nutzwert auf.

Weiters wird angeführt, dass, wenn es zu einer Einigung mit der KSOB über die Nutzung der bestehenden Krankenhausfläche kommt, aufgrund der Synergien zu den Bestandsangeboten der KBO und den Schnittstellen zu den ambulanten Angeboten im Fachärzteezentrum sowie des erstrebenswerten Erhalts des Gesundheitsstandorts an sich, der Standort Vinzentiusstraße vermeintlich sogar besser geeignet wäre, als der Standort Bahnhofstraße.

Da eine Einigung mit der KSOB erzielt werden konnte, fiel die Wahl auf den gegenständlichen Standort.

Neben dem städtebaulichen Entwurf ASTOC Architekten (s. Abb. 6) gibt es für das Grundstück Fl.Nr. 509 einen Entwurf der Matulus Garten GmbH, der im Rahmen eines Vergabeverfahrens für das Grundstück entwickelt wurde. Der Entwurf entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt und wurde dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

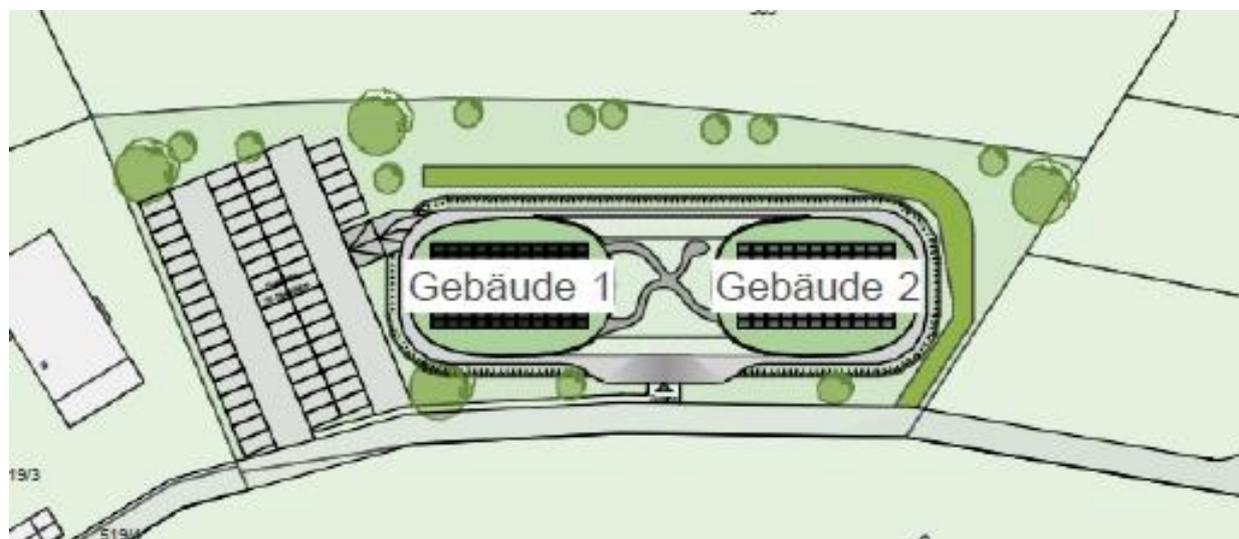


Abb. 8: Lageplan Gesundheitszentrum, Matulus Garten GmbH, 11.02.2025

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ), einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) sowie einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschoßen.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) ist für beide Baugebietskategorien mit 0,4 festgesetzt und darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet orientiert sich am städtebaulichen Entwurf, wobei, um in Planung und Umsetzung flexibel zu bleiben, zusätzlich ein gewisser Spielraum berücksichtigt wurde.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet liegt mit 0,4 an der Obergrenze und bewirkt damit eine gute Ausnutzung des Grundstückes.

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO (GRZ) ist für beide Baugebietskategorien mit 1,2 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl im Sondergebiet orientiert sich am städtebaulichen Entwurf, wobei, um auch hier in Planung und Umsetzung flexibel zu bleiben, zusätzlich ein gewisser Spielraum berücksichtigt wurde. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet liegt mit 1,2 an der Obergrenze und bewirkt eine gute Ausnutzung des Grundstückes.

Mit den Festsetzungen wird folgende Bebauung ermöglicht:

Grundstücksgröße Fl.Nr. 509	6.616 m²
Fläche Bauland SO (Grundstück ohne Verkehrsflächen)	5.974 m²
Festgesetzte GRZ	0,4
Zulässige Fläche Hauptanlagen	2.390 m ²
Zulässige Fläche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung 50 %)	1.195 m ²
Zulässige gesamte überbaubare Fläche	3.585 m ²
Festgesetzte GFZ	1,2
Zulässige Geschossfläche	7.169 m ²
Fläche Baugrenze	2.749 m ²
Maximale Geschossfläche nach Baugrenze und Vollgeschosse	$1.131 \text{ m}^2 \times \text{V} = 5.655 \text{ m}^2$ $1.171 \text{ m}^2 \times \text{IV} = 4.684 \text{ m}^2$ $447 \text{ m}^2 \times \text{II} = \underline{894 \text{ m}^2}$ 11.233 m²

Grundstücksgröße Fl.Nr. 540	3.530 m²
Fläche Bauland WA (Grundstück ohne Verkehrsflächen)	3.197 m²
Festgesetzte GRZ	0,4
Zulässige Fläche Hauptanlagen	1.279 m ²
Zulässige Fläche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung 50 %)	639 m ²
Zulässige gesamte überbaubare Fläche	1.918 m ²
Festgesetzte GFZ	1,2
Zulässige Geschossfläche	3.836 m ²
Fläche Baugrenze	1.860 m ²
Maximale Geschossfläche nach Baugrenze und Voll- geschosse	535 m ² x IV = 2.140 m ² 1.325 m ² x III = <u>3.975 m²</u> 6.115 m ²

Die Baugrenzen und maximal zulässigen Vollgeschosse stellen einen Rahmen dar, der nicht jeweils voll ausgenutzt werden kann. Die zulässige Grund- und Geschossfläche kann jedoch vollständig innerhalb der Baugrenzen / zulässigen Vollgeschosse ausgenutzt werden, mit einer gewissen lagemäßigen Variabilität innerhalb der Baugrenzen.

Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen an der Oberkante der Attika bzw. Absturzsicherung, ist durch Planeintrag innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Der Wandhöhe ist ein Höhenbezugspunkt (in m ü NHN), der durch Planeintrag innerhalb der Baugrenzen festgesetzt ist, zugeordnet. Der Höhenbezugspunkt entspricht der maximalen Höhenlage der Oberkante des EG-Fertigfußbodens.

Für Garagen und Nebenanlagen ist die Wandhöhe auf 3,0 m beschränkt, da sich diese baulichen Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen sollen.

In Hinblick auf gestalterische Ansprüche müssen technische Dachaufbauten vollständig eingehaust sein und dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 m von allen Dachkanten aufweisen und dürfen nur 30 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

Die festgesetzte Wandhöhe ist abgeleitet aus:

- der konkreten Planung der Matulus Garten GmbH, für das Grundstück Fl.Nr. 509
- der Geschossigkeit aus dem städtebaulichen Entwurf ASTOC Architekten für die Baukörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 540; dabei ist die Geschosshöhe mit 3 m angesetzt.

Maximale Anzahl von Vollgeschoßen

Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschoßen ist durch Planeintrag innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschoßen leitet sich für das Grundstück Fl.Nr. 509 aus der konkreten Planung der Matulus Garten GmbH und für das Grundstück Fl.Nr. 540 aus dem städtebaulichen Entwurf des Büros ASTOC Architekten ab.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, ist zulässig.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 509 dürfen die Stellplätze für das geplante Gesundheitshaus nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der festgesetzten Fläche für Stellplätze errichtet werden. Um mehr Stellplätze vorhalten zu können ist in der Fläche für Stellplätze auch die Errichtung eines Split-Level-Parkdecks mit einer max. Höhe von 3 m über dem Höhenbezugspunkt der angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen auf Grundstück Fl.Nr. 509 die konkrete Planung der Matulus Garten GmbH und auf Grundstück Fl.Nr. 540 den Bebauungsvorschlag gemäß der städtebaulichen Studie, wobei auf letztgenanntem Grundstück Spielräume für eine gewisse lagemäßige Verschiebung innerhalb der Baugrenzen vorgesehen sind. Durch die großzügigere Abgrenzung des Baufensters werden größere Freiheiten in der späteren Planumsetzung zugelassen.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Für die Sondergebietsfläche ist eine abweichende und für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird erforderlich, da die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässt und die Planung eine Gebäudelänge über 50 m vorsieht.

Der Bebauungsplan ordnet gesetzliche Abstandsflächen gemäß BayBO an. Damit beträgt gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Regeltiefe der Abstandsflächen $0,4 H$, mindestens 3 m. Damit ist durch den Gesetzgeber bereits sichergestellt, dass die Planumsetzung nicht zur Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand führt.

5.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Geltungsbereichs ist eine öffentliche, von der Vinzentiusstraße abzweigende Verkehrsfläche festgesetzt.

Es handelt sich dabei um eine Zufahrt in Verlängerung des von der Vinzentiusstraße abzweigenden Flurstücks 519/4 Richtung Osten.

Beim Flurstück 519/4 handelt es sich um einen Teil eines nördlich entlang des Klinikareals bis zum Petersweg führenden Fuß- und Radwegs.

Die in einer Breite von 7 m festgesetzte Zufahrtsstraße führt entlang dieses Weges und endet beim Flurstück 540. Die Fahrbahnbreite wird voraussichtlich aufgeteilt in 5,5 m Fahrbahn zusätzlich 1,5 m Fußweg. Die Fahrbahn soll die Begegnung Pkw – Lkw ermöglichen.

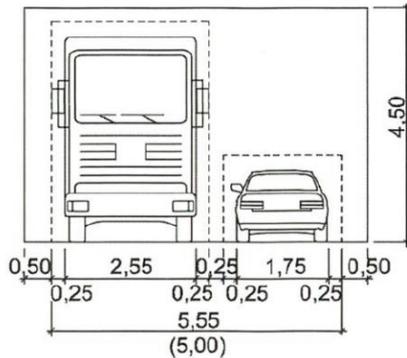


Abb. 10: Flächenbedarf Begegnungsverkehr Pkw - Lkw, RAS 06 (Ausgabe 2006)

Als Wendeanlage ist ein Minikreisverkehr mit überfahrbarer Mittelinsel und einem Außendurchmesser von 22 m festgesetzt. Damit ist die Befahrbarkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gewährleistet. Um den im Bereich des geplanten Kreisverkehrs vorhandenen Höhenunterschied auszugleichen, ist im südlichen Anschluss an den Kreisverkehr eine Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

Um den Erhalt der bestehenden Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Vinzentiusstraße und dem Petersweg abzusichern, ist zwischen dem Ende der geplanten Zufahrtsstraße und der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Die Breite von 2,5 m entspricht den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen der FGSV (Ausgabe 2010).

Die bestehende Fuß- und Radwegverbindung von der Klinik Richtung Norden zur Salzburghofer Straße ist ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Da es sich hierbei im Bestand lediglich um einen nicht einmal 0,5 m breiten Pfad handelt, ist dieser im Bebauungsplan auch nur in einer Breite von 1,0 m berücksichtigt.

5.6 Grünordnung

Die Grünordnung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan definiert.

Von besonderer Bedeutung ist dabei der Erhalt der Bäume und Sträucher. Der Gehölzbestand wurde insgesamt vermessen und ist als „zu erhalten“ festgesetzt. Dabei wurden sowohl die einzelnen Bäume als auch die größeren zusammenhängenden Gehölzbestände festgesetzt. Der Großteil des Baumbestandes liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Für die Erschließungsstraße mit Wendeanlage ist die Entfernung eines Teilbereiches des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes erforderlich. Für die Baumaßnahme sind darüber hinaus voraussichtlich Maßnahmen an den Gehölzen, wie Wurzelvorhang oder Kronensicherung erforderlich. **Dazu ist derzeit ein Baumgutachten in Bearbeitung.**

Für die Qualität des Straßen- und Ortsbilds maßgebend ist, dass die unbebauten Flächen zu bepflanzen/begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Das Anlegen nicht bepflanzter Stein- oder Schottergärten ist aufgrund der nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Artenvielfalt unzulässig.

Damit die Einbindung und Durchgrünung auch mit dem Bau der Gebäude gesichert ist, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Bezugfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben. Die zu erhaltenen/pflanzenden Bäume müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Gemäß den Festsetzungen sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gemäß den Güteanforderungen zu ersetzen. Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Ein Pflanzliste wurde nicht festgesetzt, allerdings ist die Pflanzen- und Saatgutauswahl auf heimische Arten auszurichten und hat den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung zu folgen. Damit wird sichergestellt, dass die Pflanzungen anpassungsfähig an die besonderen klimatischen Bedingungen und die Bodensituation sind, der heimischen Tierwelt als Lebensraum und Nahrungsquelle dienen und als gestaltende und raumbildende Elemente eingesetzt werden. Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Gehölze sind so gewählt, dass bereits mit Anlage der Pflanzflächen eine gewisse Wirksamkeit erzielt werden kann. Neupflanzungen beschränken sich dabei auf die Erweiterungsflächen im Norden und dienen der Ortsrandeingrünung.

5.7 Immissionsschutz

Ist in Bearbeitung und wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.8 Artenschutz

Zum Schutz von Natur und Landschaft ist festgesetzt, dass keine Rodungsarbeiten in der Zeit zwischen dem 1. März bis 30. September erfolgen dürfen.

Lichtverschmutzung stellt ein grundsätzliches Problem vieler Siedlungsflächen dar. Dauerhafte Beleuchtung kann bei verschiedenen Artengruppen, insbesondere Insekten, zu einer Beeinträchtigung oder Abwanderung führen. Daher soll die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs insektenfreundlich ausgeführt werden.

Vogelschlag an Glasscheiben ist ein generelles Problem im besiedelten Bereich. Aus diesem Grunde wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen.

Ist in Bearbeitung und wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.9 Sonstige Festsetzungen

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

Die Gesamtheit der Festsetzungen dieses Punktes hat die Funktion v. a. den Wasserhaushalt im Gebiet zu schützen. Die Festsetzungen führen dazu, dass auch bei Teilen der bebauten Flächen das anfallende Niederschlagswasser weiterhin dem Grundwasser zugutekommt, um die Grundwasserneubildungsfunktion zu erhalten.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Da aus gestalterischen Gründen eine möglichst homogene und ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im gesamten Plangebiet realisiert werden soll, sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung 0-10°) sowie Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung bis max. 24° zulässig. Damit wird auch sichergestellt, dass sich die neuen Baukörper in den Bestand einfügen.

Mit den festgesetzten Dachbegrünungen können nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtischen Bereich ausgeglichen werden.

Dachbegrünungen ermöglichen eine Regenrückhaltung und einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Zudem werden durch die entstehende Verdunstungskälte die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert. Insektenfreundlich begrünte Dachflächenanteile mit samentragenden Blühpflanzen tragen zur Förderung der Insektenwelt bei.

Die Sonnenenergienutzung im Geltungsbereich ist erwünscht. Photovoltaik- und Solaranlagen

sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der jeweils festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 2 m gegenüber den Dachkanten einhalten.

Nicht nur auf dem Dach, sondern auch an der Fassade sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die festgesetzten bei der Fassadengestaltung zu verwendenden hellen Farbtöne tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Werbeanlagen

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen an Fassaden und Dachaufbauten bzw. deren Einhausung, freistehende Werbeanlagen und der Gestaltung von Werbeanlagen sowie der Unzulässigkeit bestimmter Arten von Werbeanlagen.

Mit diesen Festsetzungen soll das Straßen- und Ortsbild gewahrt und eine nachhaltige Stadt- bildgestaltung sichergestellt werden. Hierzu gehören zum einen, dass das vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der Baukörper nicht übermäßig von Werbeanlagen geprägt wird. Zum anderen soll der Straßenraum selbst nicht durch vorgelagerte Werbetafeln sowie Werbeschilder (Schilderwald) dominiert werden, die geeignet sind die städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Bebauung sowie des gesamten Straßenbildes nachhaltig zu beeinträchtigen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) zu ermitteln und nachzuweisen.

Im Planteil ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Stellplatzfläche befindet sich westlich des geplanten Gesundheitshauses. Im Bereich dieser Stellplatzfläche ist gemäß den Festsetzungen auch die Errichtung eines Split-Level-Parkdecks mit einer max. Höhe von 3 m zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur aus sicherheitsrelevanten oder medizinischen Gründen zur Abtrennung eines geschützten Freibereiches zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird die Offenheit des Planungsgebiets unterstrichen und optisch ein barrierefreier Übergang zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Freiflächen und Straßenräumen geschaffen.

6 EINGRIFF UND AUSGLEICH

Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

§ 18 Abs. 1 des BNatSchG sieht vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungssatzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, in der Regel als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB). In der Abwägung sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich

erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Das BauGB enthält keine Definition für den Begriff des Eingriffs. Insoweit kann auf das BNatSchG zurückgegriffen werden (vgl. § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Für Eingriffe gilt: Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem quantitativ oder qualitativ geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das Vermeidungsgebot zielt auf vermeidbare Umweltbeeinträchtigung der konkreten Planung ab, d.h. das gemeindliche Planungsziel als solches wird durch das Vermeidungsgebot nicht infrage gestellt. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Der Ausgleich zielt auf einen Ausgleich des Eingriffs ab, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Nach § 1a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. durch städtebaulichen Vertrag bzw. durch andere geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Der Ausgleich kann auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Demnach sind insbesondere Festsetzungen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans als auch in einem eigenen Ausgleichsbebauungsplan möglich. Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, können sie über eine Festsetzung einander zugeordnet werden. § 200a BauGB legt fest, dass der Ausgleich auch die Ersatzmaßnahmen umfasst.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und sind daher flächenmäßig als Eingriff zu bilanzieren.

6.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, erfolgt nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (*Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021*).

Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffs- fläche	x	Wert- punkte	x	Beeinträchti- gungsfaktor	-	Planungsfaktor
-------------------------	----------	------------------------------	----------	-------------------------	----------	--------------------------------------	----------	-----------------------

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Außenbereich und sind daher flächenmäßig als Eingriff zu bilanzieren.

Eingriffsbereich:

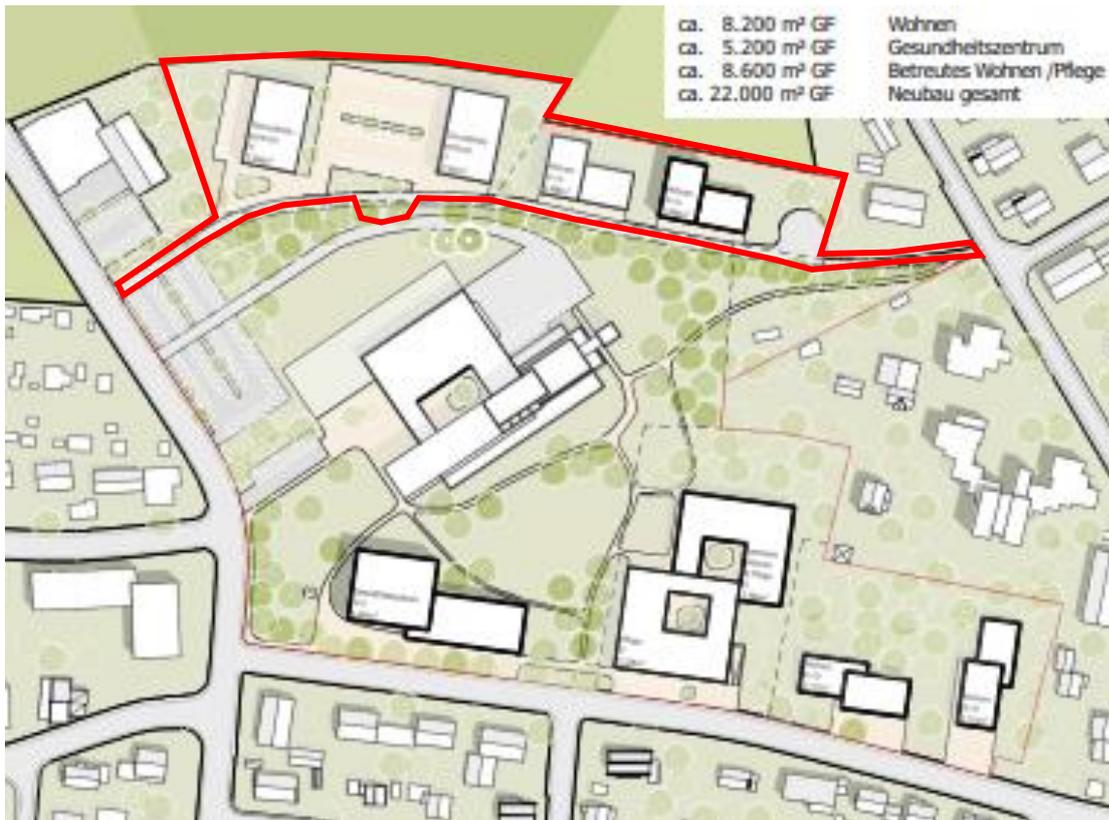


Abb. 11: Darstellung der Eingriffsflächen (rot umrandete Fläche)



Abb. 12: Ausschnitt aus dem Biotoptypenplan

Der Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Eingriff ermittelt sich wie folgt:

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Acker (A11)	6.110	2	0,4 (GRZ Sondergebiet)	4.888
mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211)	3.580	6	0,4 (GRZ Wohngebiet)	8.592
Wirtschaftsweg, nicht bewachsen, unbefestigt (V331)	450	2	1,0 (geplante Verkehrsfläche)	900
Straße, versiegelt (V11)	130	0	1,0 (geplante Verkehrsfläche)	0
Baumreihe mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B312)	410	9	1,0 (geplante Verkehrsfläche)	3.690
Baumreihe mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten, junge Ausprägung (B311)	340	5	0,4 (GRZ Sondergebiet)	680
Summe				18.750 WP
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Dauerhafte extensive Begrünung von mind. 60% aller Dachflächen, sowie Einbindung von Einhausungen und Nebengebäuden in die Dachbegrünung	Verbesserung des Mikroklimas u.a. durch Verminderung der Aufheizung, Abfangen von Abflussspitzen bei Starkregen, Verbesserung der Einbindung von Gebäuden in die Landschaft		Festsetzung II 2.1.2 im Bebauungsplan	
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden	Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna, besondere Insekten		Festsetzung III 3.2.1 im Bebauungsplan	
Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten, Erhalt Heckenstrukturen	Wiederherstellung und Erhalt Biotopverbund zwischen Siedlungsbereich und Außenbereich, Verbesserung Landschaftsbild von Norden aus, Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft hin		Festsetzung III 1 und im Planwerk „Bäume und Sträucher zu pflanzen und erhalten“	
Summe (max. 20 %)			15 % (2.813 WP)	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			15.937 WP	

6.2 Ausgleichsbilanzierung

Die Abbuchung des Ausgleichsbedarfes von 15.937 WP erfolgt vom Ökokonto der Stadt Freilassing.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan wurde einer Umweltprüfung unterzogen. Das Ergebnis dieser Prüfung, der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil dieser Begründung dar (Teil II). Auf Wiederholungen wird verzichtet.

Der Umweltbericht behandelt

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den Belangen,
- der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Risiken durch Unfälle und Katastrophen.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter insgesamt als mittel einzustufen ist.

Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	mittel	mittel	----	mittel
Boden	mittel (Grünland hoch)	mittel (Grünland hoch)	gering	mittel (Grünland hoch)
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Luft, Klima	mittel	mittel	gering mittel	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	hoch	gering	mittel	mittel

Landschafts- und Ortsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	hoch	----	----	hoch

Für eine ausführliche Darstellung wird auf den Umweltbericht im Teil II der Begründung verwiesen.

Vermeidung von Emissionen

Aufgrund der geringen Entfernung zu Wohnbebauung ist mit erheblichen Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die Anwohner durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Auch die sich südlich des Geltungsbereichs befindende Klinik ist davon betroffen.

Baustellenlärm und -staub wirken sich auch negativ auf die Naherholungssuchenden in der nahegelegenen Kleingartenanlage aus.

Mit dem Bau mehrerer Gebäude und Stellplätze ist betriebsbedingt potentiell mehr Verkehr und Lärm sowie eine erhöhte Belastung mit Schadstoffen für die Anwohner und Patienten der Klinik verbunden.

Ein Verkehrsgutachten ist in Bearbeitung; die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

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

Der bestehende Baumbestand bleibt soweit wie möglich zur Lärmabschirmung und als Staubfilter erhalten (*Festsetzung III 1.1 im B-Plan*).

Ein Immissionsgutachten ist in Ausarbeitung; die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Lichtemissionen werden durch Festsetzungen die Außenbeleuchtung und Werbeanlagen betreffend verringert bzw. vermieden.

Für Abfälle aus medizinischen Einrichtungen gelten das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), das Bayerische Abfallwirtschaftsgesetz (BayAbfG) und der Abfallwirtschaftsplan Bayern (AbfPV). Abfall wird nach Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) eingestuft. Über die kommunale Abfall(wirtschafts)satzung wird die Entsorgung der in der Kommune anfallenden Abfälle geregelt (von der Abholung und Entsorgung ausgeschlossene Abfälle, Abfallfraktionen, Sammelsysteme, Abfuhrhythmus, Anzahl der bereitgestellten/erforderlichen Tonnen etc.).

Die Überlassungspflichten sind durch § 17 KrWG und Art. 3 BayAbfG begründet und speziell in den kommunalen Abfall(wirtschafts)satzungen geregelt. Demnach überlassen die Haushalte in aller Regel ihre Abfälle dem kommunalen Entsorger. Andere Abfallerzeuger, wie gewerblichen Herkunftsbereichen zugeordnete medizinische Einrichtungen, müssen dagegen nur Abfall zur Beseitigung überlassen. Abfall zur Verwertung können diese Abfallerzeuger auch Verwertungsanlagen zuführen, die für diese Abfälle zugelassen sind.

Nach § 9 KrWG und GewAbfV sind Abfallerzeuger verpflichtet, mit Blick auf eine Wiederverwendung und stoffliche Verwertung gewerbliche Siedlungsabfälle in Fraktionen zu trennen.

Radioaktive Abfälle unterliegen grundsätzlich dem Atomgesetz und der Strahlenschutzverordnung und müssen als solche behandelt werden. Die Abgabe derartiger Abfälle als normaler Abfall oder als Sonderabfall nach KrWG ist unzulässig.

Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt Freilassing bzw. der kommunalen Abfallwirtschaft des Landkreises Berchtesgadener Land sichergestellt.

Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Sonnenenergienutzung ist im Geltungsbereich erwünscht. Sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Was die sparsame und effiziente Nutzung von Energie betrifft, wird davon ausgegangen, dass die geplanten Neubauten dem Stand der Technik und somit auch den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die gegenständliche nimmt landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch. Auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen soll das geplante Gesundheitshaus und (Personal)Wohnungen verwirklicht werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Anschluss an die Klinik ermöglicht die Umsetzung eines Gesundheitscampus unter Einbindung bereits bestehender medizinischer Strukturen. Der bestehende Gesundheitsstandort wird somit erhalten und ausgebaut und sichert zukünftig die haus- und fachärztliche Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung.

Klimaschutz, Klimawandel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zu Neupflanzungen (mit hitze- und trockenheitsverträglichen Pflanzen) und hellen Fassaden wird die sommerliche Aufheizung der Oberflächen möglichst geringgehalten, eine Kühlung der Luft und eine Verbesserung der Luftqualität bewirkt. Weiters kommt es zu einer Verbesserung des Lärm- und Windschutzes und zu einer Speicherung von Regenwasser.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung ermöglichen eine Regenrückhaltung und einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Zudem werden durch die entstehende Verdunstungskälte die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert.

Ebenso wird durch die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes sind im Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Mindestüberdeckung von unterirdischen Bauteilen und Versickerung des Oberflächen- und Dachwassers enthalten. Die Festsetzungen führen dazu, dass auch bei Teilen der bebauten Flächen das anfallende Niederschlagswasser weiterhin dem Grundwasser zugutekommt, um die Grundwasserneubildungsfunktion zu erhalten.

Durch die Erreichbarkeit des Geltungsbereichs mit dem ÖPNV wird auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht gegeben, da der Geltungsbereich weder von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen noch von Vorranggebieten für den Hochwasserschutz betroffen ist. Zudem befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer im Umgriff des Plangebiets.

Bezüglich Überflutungen bei Starkregenereignissen ist davon auszugehen, dass es durch die geplante Bebauung zu Veränderungen bestehender potentieller Aufstaubereiche und

Fließwege kommt. Diesbezüglich beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen, die wesentlich zum Regenrückhalt und somit zu einem kontrollierteren Regenabfluss beitragen.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Anordnung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO ist sichergestellt, dass die Planumsetzung nicht zur Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand führt. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen wird auch den Anforderungen an den Brandschutz entsprochen und damit die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet.

Bedarf an sozialer Infrastruktur und Wohnbedürfnisse

Die Art der baulichen Nutzung sieht auf dem Grundstück Fl.Nr. 540 ein Allgemeines Wohngebiet vor. Geplant ist hier die Errichtung von Personalwohnungen bzw. von Wohnungen für die allgemeine Bevölkerung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßfläche (Fläche Bauland (ohne Verkehrsflächen) x 1,2 (festgesetzte GFZ)) beträgt 3.833 m². Mit Annahme, dass die Wohnfläche der Geschoßfläche minus 20 % entspricht, ergibt sich eine Wohnfläche von rund 3.070 m². Laut Statistik kommunal 2023 betrug in Freilassing die Wohnfläche pro Kopf rund 42 m², was bedeutet, dass die Planumsetzung zu einem Zuwachs von bis zu 73 Einwohnern (Maximalfall) führen könnte.

Versorgung mit Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen

Grundschulplätze:

2022 lag der Anteil der 6 – 15-Jährigen in Freilassing gemäß Statistik kommunal bei 8,2 %. Das grundschulfähige Alter reicht nur von 6 bis 10 Jahre, sodass näherungsweise von einem Anteil von 5 % an grundschulpflichtigen Bewohnern ausgegangen wird. Es ergibt sich daraus ein maximaler Bedarf von ca. 4 Grundschulplätzen durch die Planumsetzung.

Gemäß BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung (abgerufen am 06.05.2025) gehört der Geltungsbereich zum Grundschulsprengel Grundschule Freilassing.

Die Grundschule besteht aus 28 Klassen mit insgesamt ca. 580 Schülern. Alle Jahrgangsstufen sind siebenzünftig. (Quelle: Homepage Grundschule Freilassing, abgerufen am 06.05.2025).

Der aus der Planung resultierende Bedarf wird als verträglich eingestuft; die Planung bewirkt keinen Bedarf an zusätzlichen Schulklassen.

KITA-Plätze:

2022 lag der Anteil der unter 6-Jährigen in Freilassing gemäß Statistik kommunal bei 5,8 %. Um den Säuglingsanteil zu berücksichtigen, der noch keinen Betreuungsbedarf hat, wird näherungsweise mit einem Wert von 5 % gerechnet. Damit errechnet sich ein genäherter maximaler Bedarf von 4 KITA-Plätzen.

Bei Einbeziehung des Bedarfes für Hort-Plätzen für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren errechnet sich aus einem Bevölkerungsanteil von rund 8 % (6 – 15-Jährige) ein zusätzlicher Bedarf von 6 Plätzen.

2022 gab es im Gemeindegebiet gemäß Statistik kommunal 12 KITA-Einrichtungen (für Kinder zwischen 0 und 14 Jahren) mit insgesamt 735 genehmigten Plätzen und 683 betreuten Kindern. Der erforderliche Bedarf kann also voraussichtlich durch die Einrichtungen im Gemeindegebiet abgedeckt werden.

Versorgung mit Grünflächen

Berechnungsschlüssel, die auf Gemeinde oder Landkreis abgestimmt sind existieren nicht. Es werden daher näherungsweise die Berechnungsschlüssel von Herrn Dr. Frank Schröter herangezogen (<https://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm>).

Für wohnungsbezogene Freiräume mit einer Erreichbarkeit innerhalb 5 Minuten Fußweg (ca. 150 m) ist demnach ein Berechnungsschlüssel von 4 m² /Einwohner anzusetzen. Gemäß der oben getroffenen Annahme zur Anzahl der Einwohner errechnet sich ein Bedarf von max. 300 m². Dieser Bedarf kann über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gedeckt werden.

Für nachbarschaftsbezogene Spielflächen wird ein Schlüssel von 0,75 m²/EW herangezogen. Damit ergibt sich ein Bedarf von 55 m². Dieser Bedarf kann voraussichtlich innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Zusätzlich gibt es im Umkreis von 430 – 730 m drei Spielplätze.

Soziale, kulturelle und religiöse Bedürfnisse der Bevölkerung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand des Hauptsiedlungsraums von Freilassing in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum (ca. 1 km bis zum Rathaus). Soziale, kulturelle und religiöse Einrichtungen befinden sich somit im Nahbereich des Plangebiets. Darüber hinaus ermöglicht der gegenständliche Bebauungsplan die Ansiedelung weiterer Einrichtungen sozialer Art.

Auswirkungen auf Arbeitsstätten und die Wirtschaft

Die Auswirkungen auf Arbeitsstätten/Wirtschaft sind als positiv zu bewerten: mit der Errichtung des Gesundheitshauses werden Arbeitsplätze geschaffen und Synergien mit den bereits bestehenden medizinischen Angeboten am Standort ermöglicht.

7.3 Auswirkungen auf Baukultur und Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine ausgewiesenen Boden- und Baudenkmäler.

Im Nahbereich des Plangebiets befindet sich allerdings ein Bodendenkmal, weshalb für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist. Erhebliche Auswirkungen auf die Baukultur sind nicht zu erwarten.

Die geplante Bebauung fügt sich in den Baubestand, der hier maßgeblich von der Klinik dominiert wird, ein. Von den Gebäudehöhen her bleibt die Planung unterhalb der Gebäudehöhe der Klinik, womit sichergestellt ist, dass die Klinik den Status als Mittelpunkt des Gesundheitscampus behält.

Die geplante Bebauung übernimmt den neuen Ortsrand des Stadtgebiets nach Norden, weshalb für einen landschaftsverträglichen Übergang in die freie Landschaft eine entsprechende Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan festgesetzt ist.

7.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Errichtung von (Personal)Wohnungen und des Gesundheitshauses kommt es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung.

Die Zufahrt erfolgt über die Matulus- oder die Vinzentiusstraße. Beide Straßen verfügen über eine Mindestbreite von 9,5 m, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass für beide Straßen die Zusatzbelastung bewältigbar ist.

Eine Verkehrsuntersuchung mit Aufnahme des Bestandes sowie Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist in Arbeit und wird nach Vorliegen entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Geplant ist weiters die Verlängerung der Vinzentiusstraße Richtung Norden bis zur Kreisstraße BGL 2, womit das Planungsgebiet dann über kurzem Wege und ohne Durchquerung von Wohngebieten von der B 20 aus erreichbar wäre.

Die für die Planung erforderlichen Stellplätze können innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Die bestehenden Fuß- und Radwegverbindungen zwischen der Vinzentiusstraße und dem Petersweg und Richtung Norden zur Salzburghofener Straße sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Auswirkungen der Planung auf den öffentlichen Verkehr beschränken sich auf den möglichen und wünschenswerten Anstieg der Fahrgastzahlen.

8 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor (Begründung – Teil II, Umweltbericht).

9 FLÄCHENBILANZ

Fläche Geltungsbereich	11.029 m²
Fläche Allgemeines Wohngebiet	3.197 m²
Fläche Sondergebiet	5.974 m²
Verkehrsfläche gesamt	1.858 m²
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.326 m ²
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	475 m ²
davon Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	57 m ²

Freilassing, den

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister