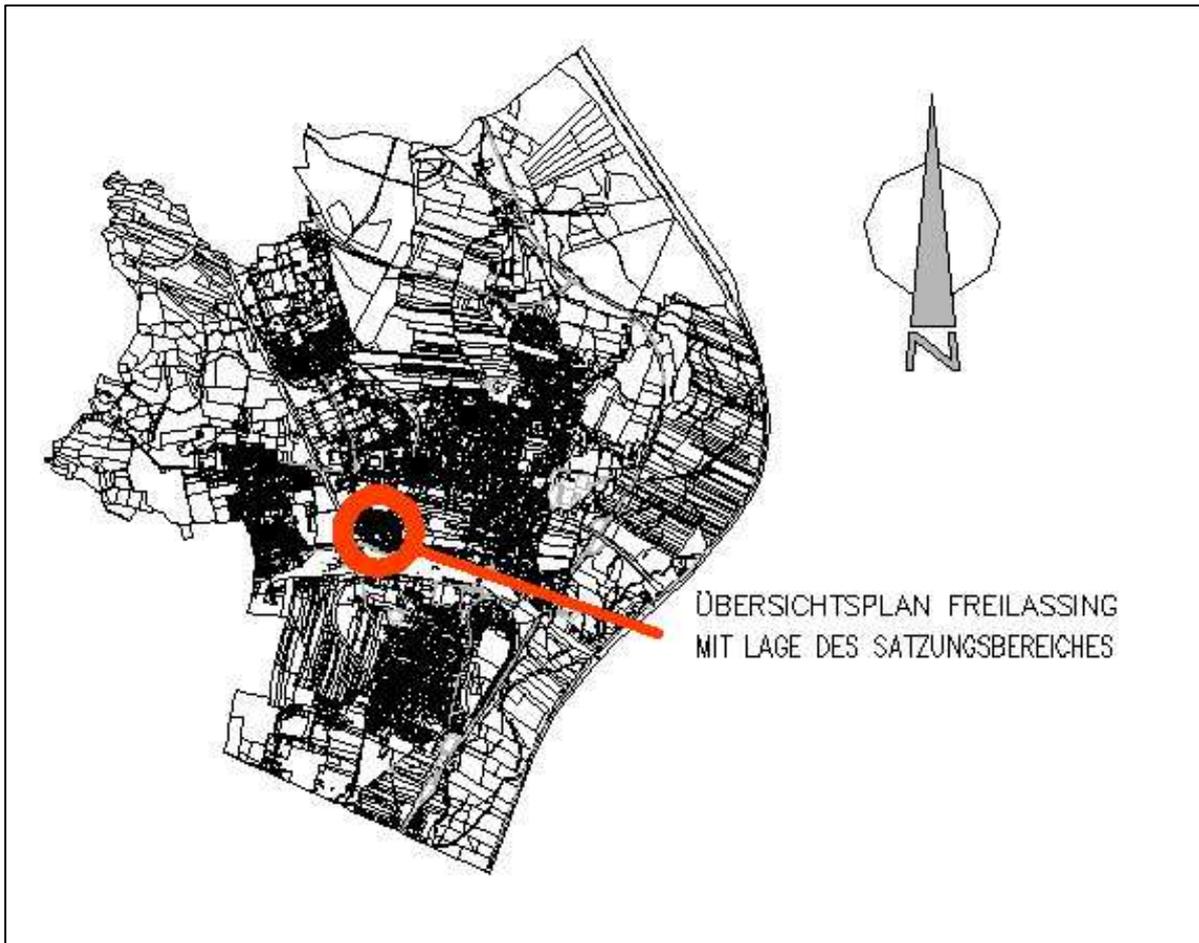


STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

42. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"SONNENFELD AM NAGLERWALD"



BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)



INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

05.06.2013

Inhaltsverzeichnis

A) Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	2
1. Aufstellungsgründe	2
2. Geltungsbereich.....	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
4. Lage und Beschaffenheit	3
5. Geplante bauliche Nutzung	3
6. Grünordnung.....	5
7. Verkehrserschließung	5
8. Erschließung	6
B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	6
C) Umweltbericht (§ 2a BauGB).....	6
1. Einleitung	6
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes.....	6
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung	7
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1. Geologie, Boden, Altlasten.....	7
2.2. Tiere und Pflanzen.....	7
2.3. Wasser	8
2.4. Klima und Luft.....	8
2.5. Mensch und Siedlung	8
2.6. Orts- und Landschaftsbild	10
2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8. Wechselwirkungen.....	11
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	11
5. Alternative Planungslösungen.....	11
6. Methodisches Vorgehen	11
7. Monitoring	12
8. Zusammenfassung	12

Anhang

Der Begründung liegt der Änderungsplan, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 20.03.2013 zugrunde.

Der Stadtrat hat am 28.06.2010 die Aufstellung der 42. Änderung zum Bebauungsplan „Sonnenfeld am Naglerwald“ beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

1. Aufstellungsgründe

Ziel der Änderungsplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhaltung des bestehenden Siedlungscharakters. Zu dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1956 sind bereits 41 Änderungen erfolgt. Dieser soll daher nun hinsichtlich seiner Grundkonzeption überarbeitet werden.

Einerseits ist eine baurechtliche Grundlage für eine maßvolle, bestandsverträgliche Nachverdichtung zu schaffen und andererseits soll eine Neuregelung der Verkehrserschließung als Grundlage für den noch bevorstehenden Endausbau der bestehenden Erschließungsstraßen erfolgen.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplanes mit Ausnahme des Gebietes der 21. Änderung (mit 37. und 38. Änderung) im Westen, des Bereiches nördlich des Naglerwaldes mit der 22., 32. und 36. Änderung und das Gebiet der 31. Änderung östlich des Naglerwaldes. Die nicht in die vorliegende Änderung aufgenommenen Bereiche sind aufgrund erfolgter Änderungen erst in den letzten Jahren bebaut worden und es besteht daher hier kein Planungsbedarf.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes weist eine Größe von ca. 6,89 ha auf und umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Freilassing:

- entlang der Finkenstraße:
935, 935/2, 935/3, 937, 937/5, 939, 939/6, 939/7, 943, 943/3, 943/4, 943/6, 947, 950, 951/1, 951/4, 954, 954/1, 954/2,
- entlang des Fürstenweges:
922/4, 922/5, 922/6, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, 922/11, 922/12, 922/13, 922/14, 922/15, 922/16, 924/7, 924/8, 924/9, 924/12, 924/14, 924/15, 924/17, 925/1, 925/6, 925/7, 930/1, 930/2, 930/4, 931, 931/1, 931/2, 931/3, 931/4, 932/16, 934/2, 934/4, 937/6, 939/9,
- entlang der Lerchenstraße:
932/24, 932/25, 932/26, 932/27, 936/3, 936/21, 936/22, 941, 944/5, 944/6, 949/10, 952, 952/5, 952/6, 952/24, 952/25, 952/27, 952/28, 952/30, 956/2, 956/8,
- entlang der Rupertusstraße:
956/3, 956/4
- entlang des Sonnenfeldes:
922/2, 923, 924/6, 925/2, 932/15, 935/4, 936/4, 937/3, 937/4, 939/2, 939/3, 939/4, 939/8, 942/2, 943/2, 947/2, 949/9, 951/2, 952/4, 955, 956,
- als Verkehrsflächen
in der Finkenstraße: 951/3, 951/9, 935/6, 935/7,
am Fürstenweg: 925/5, 929, 929/3,
in der Lerchenstraße: 936/23, 952/22, 952/26, 952/29,
und am Sonnenfeld: 921, 939/5.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

4. Lage und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Stadtgebiet von Freilassing zwischen der Bahnlinie Salzburg – München im Süden und dem Naglerwald im Norden. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an Wohnbebauung an. Der Bereich östlich ist landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten befinden sich das TechnoZ und im Nordosten weitere Wohnhäuser. Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind mit Ausnahme einiger Baulücken überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Dazwischen sowie insbesondere entlang der Bahnlinie sind auch einige Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden. Es ist ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden. Der überwiegende Bereich weist Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf, wobei teils das ober Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Ganz im Südosten ist ein viergeschossiges Wohngebäude vorhanden.

Da im bestehenden Bebauungsplan keine Nutzungszahlen festgesetzt sind, differiert die Baudichte im Baugebiet erheblich. Teilweise besteht ältere Bausubstanz auf relativ großen Grundstücksflächen. Vielfach wurden aber auch bereits Hinterliegergrundstücke abgeteilt, bebaut und mit einer relativ langen Zufahrt selbständig erschlossen. Dementsprechend hoch ist in diesen Bereichen der Versiegelungsgrad.

Um einen Überblick hinsichtlich der vorhandenen Baudichte zu erhalten, wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für jedes Baugrundstück die Grundstücksfläche, die Größe der Haupt- und Nebengebäude sowie die Fläche der Garagenzufahrten ermittelt. Hieraus wurde sodann die Grundflächenzahl (GRZ) unter alleiniger Berücksichtigung der Hauptgebäude und ebenso die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauGB errechnet (siehe Tabelle im Anhang). Das Ergebnis wurde in einem Bestandsplan dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass insbesondere im Süden an der Bahnlinie, teils aber auch im westlichen Bereich ein relativ hohes Maß an baulicher Nutzung (z.T. GRZ über 0,30) vorzufinden ist. Oftmals ist jedoch der Anteil des Hauptgebäudes vergleichsweise gering und die hohe GRZ nur auf die lange Zufahrt bzw. große Nebengebäude und Garagen zurückzuführen. Zahlreiche Parzellen im Inneren des Baugebietes weisen hingegen nur eine GRZ unter 0,15 auf.

Das Baugebiet ist durchwegs gut durchgrünt. Im Inneren sind an einigen Stellen Reste des ehemaligen Eichen-Hainbuchenwaldes mit zum Teil überaltertem, sehr hohem Baumbestand mit großem Schattenwurf vorhanden.

Insbesondere im Süden des Änderungsgebietes ist entlang der Rupertusstraße eine erhebliche Lärmbelastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm gegeben. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die in ihrer Gesamtheit Bestandteil der Bebauungsplanänderung wird. Demnach ist fast im ganzen Baugebiet eine wesentliche Lärmbeeinträchtigung vorhanden.

Im bestehenden Bebauungsplan sind überwiegend relativ breite Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die in dieser Form jedoch bisher nicht überall realisiert worden sind. Insbesondere in der südlichen Finkenstraße ist der Straßenquerschnitt äußerst schmal.

5. Geplante bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet bleibt wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund des bestehenden Gebietscharakters sind Tankstellen nicht zugelassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Auch soll im Hinblick auf die vorhandene ältere Bausubstanz im Falle einer Neubebauung ein größerer Spielraum hinsichtlich der Situierung der Baukörper eingeräumt werden. Daher werden die Baufenster grundstücksübergreifend festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze von der

Straßenbegrenzungslinie orientiert sich überwiegend am Baubestand und nimmt im Wesentlichen die bestehenden Baufluchten auf. Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmimmissionen soll ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Bahnlinie vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für einzelne, bereits dichter bebaute Bereiche entsprechend des Baubestandes festgesetzt (maximal GRZ 0,35). Im übrigen Planungsgebiet darf die Grundflächenzahl maximal 0,25 betragen. Dies ermöglicht in weiten Bereichen dennoch eine gebietsverträgliche Nachverdichtung. Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der damit verbundenen langen Zufahrten darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) bis zu 80 % überschritten werden. Zur Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen und Garagen hinzuzurechnen.

Zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener Bauweise zugelassen, wobei Hausgruppen aus maximal drei aneinander gereihten Häusern bestehen dürfen. Die Anzahl der Wohnungen ist auf eine Wohneinheit pro 200 m² Grundstücksfläche beschränkt, wobei zusätzlich noch Obergrenzen für die einzelnen Hausformen festgesetzt sind (1 WE pro Haus in der Gruppe, 2 WE pro Doppelhaushälfte und 4 WE pro Wohngebäude, wobei aneinandergereihte Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln sind). Diese Festsetzungen gelten nicht für jene Gebäude, in denen bereits aufgrund der bestehenden genehmigten Nutzung eine höhere Anzahl von Wohneinheiten zulässig ist.

Entsprechend dem Baubestand ist die maximale Gebäudehöhe mit zwei Vollgeschossen begrenzt. Nur im südöstlichsten Teil des Flurstückes Nr. 956/2 sind vier Vollgeschosse erlaubt.

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit mindestens 18° Neigung auszuführen. Hiervon ausgenommen ist aufgrund des Bestandes nur Parz. 65 (Fl.-Nr. 939/6), wo ausnahmsweise auch 15° Dachneigung zugelassen werden können. Dachgauben oder Quergiebel sind ab einer Neigung von 28° erlaubt und sind hinsichtlich ihrer Größe beschränkt. Entsprechend des vorhandenen Baubestandes wird die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit von der Wandhöhe festgesetzt. Um einerseits eine bessere Ausnutzung des Dachraumes bei niedrigen Häusern zu ermöglichen und andererseits die Höhenentwicklung bei höheren Häusern entsprechend zu beschränken und eine zu große Verschattung zu vermeiden, ist bei geringerer Wandhöhe eine größere Dachneigung und umgekehrt bei höherer Wandhöhe eine geringere maximale Neigung zulässig. In jedem Fall aber erlaubt die zulässige Dachneigung eine ausreichende Nutzung der Sonnenenergie. Für jene Baugrundstücke, deren bestehende Bebauung von der zulässigen Wandhöhe oder Dachneigung abweicht, kann bei Neuerrichtung oder Änderung eine Ausnahme zugelassen werden. Diese Zulässigkeit muss einzelfallbezogen in einem Baugenehmigungsverfahren überprüft werden. In gleicher Weise wird die Vorgangsweise bei Änderung von Gebäuden mit Abstandflächenunterschreitung geregelt, wobei hierbei Neuerrichtung jedoch die Einhaltung der Abstandflächen geboten ist. Im Planungsgebiet sind nämlich einige Gebäude vorhanden, die aufgrund der festgesetzten Baufenster im bestehenden Bebauungsplan weniger als 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt sind. Teilweise wurden auch bei Zu- und Umbauten die Abstandflächen vom Nachbargrundstück übernommen. Im Plan wurden daher sämtliche Bereiche mit Abstandflächenunterschreitung gekennzeichnet. Auch Garagen und Nebengebäude die als Grenzbebauung errichtet wurden und eine größere Länge als die zulässigen 9 m aufweisen, sind entsprechend kenntlich gemacht. Änderungen am Bestand können hier ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund erst kürzlich getroffener Entscheidungen hinsichtlich überdachter Stellplätze ist eine Festsetzung aufgenommen, dass diese sollen sofern es die Sichtverhältnisse und

die Verkehrssicherheit erlauben, bis zu einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden können.

Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen für Neu- und Ersatzbauten sowie ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 für Neu- und Ersatzbauten sowie für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen festgesetzt. Ferner wird für den südlichen Bereich ein aktiver Schallschutz als Hinweis empfohlen.

6. Grünordnung

Der Regelungsbedarf hinsichtlich der Grünordnung ist vergleichsweise gering, da das Gebiet auch ohne dahingehende Festsetzungen eine gute Durchgrünung aufweist. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese auch weiterhin sicherzustellen. Daher ist pro 300 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, wobei bestehende Gehölze hierauf angerechnet werden können. Hinsichtlich der Wahl des Standortes und der Gehölze ist verstärktes Augenmerk auf die energetische Nutzung der Gebäude zu achten und wesentliche Verschattung dauerhaft zu vermeiden.

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

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

Das Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern.

7. Verkehrerschließung

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt weitgehend über die bestehenden Erschließungsstraßen.

Aufgrund der bestehenden Verkehrsregelung ist die Einfahrt ins Planungsgebiet nur für Anlieger zulässig und eine Durchfahrt von der Rupertusstraße zur Münchener Straße nicht möglich. Da dies auch weiterhin so bleiben soll, kann der bevorstehende Endausbau der Erschließungsstraßen in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Es wird daher überwiegend eine 4,75 m breite Asphaltfahrbahn mit Wasserführungszeile auf der einen und - sofern die derzeitige Straßenbreite es erlaubt - ein Bankett aus Schotterrasen oder Pflaster auf der anderen Seite vorgeschlagen.

In einigen Bereichen des Sonnenfeldes sind noch Grundabtretungen für den Straßenausbau erforderlich. Um möglichst wenig in das private Eigentum einzugreifen, werden sofern es der Straßenverlauf erlaubt, im Wesentlichen die derzeitigen Grundstückseinfriedungen als Straßenbegrenzung aufgenommen. Im Südlichen Teil wird auf eine Länge von 23 m die bisherige Engstelle mit einer Breite von 4,50 m beibehalten. In der weiteren Folge sind zur Geschwindigkeitsreduzierung einige Fahrbahnversätze vorgesehen.

Da im Bereich der südlichen Finkenstraße die maßvolle Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht, ist hier ein entsprechender Straßenausbau erforderlich. Insbesondere soll der Einmündungsbereich in das Sonnenfeld übersichtlicher gestaltet werden und das Abbiegen eines Müllfahrzeuges ermöglichen. Da hier ebenso Grundstücksabtretungen erforderlich sind, wurde dem Wunsch zahlreicher Anlieger nach Beibehaltung einer Engstelle nachgekommen. Diese weist eine Breite von 3,5 m auf und erstreckt sich auf eine Länge von ca. 37 m. Hier sind allerdings die Zäune mindestens 0,50 m zurückzusetzen und von Bepflanzung freizuhalten, so dass der seitliche Sicherheitsraum auch tatsächlich zur Verfügung steht. Davor und danach sind beidseitige Ausweichstellen mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Dadurch kann auch im Einmündungsbereich in das Sonnenfeld eine Breite von 5 m erzielt werden und somit die Verkehrssicherheit erhöht werden. Hinsichtlich der

erforderlichen Grundabtretung konnte in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern eine gerechte Lastenverteilung realisiert werden.

Zur Erschließung des Flurstückes 947/2 ist die Errichtung einer 4,50 m breiten kurzen Stichstraße mit Wendepunkt geplant. Alle anderen als private Verkehrsflächen festgesetzten Zufahrten sind mit Ausnahme jener ganz im Westen (Fl.Nr. 937/6) bereits als Bestand vorhanden.

Die neu geplanten Abschnitte der Verkehrserschließung (südliche Finkenstraße und südliches Sonnenfeld) wurden im Plan mit einer Bemaßung versehen. Jene Verkehrsflächen, die in unveränderter Breite zur digitalen Katastermappe fortbestehen, wurden nicht bemaßt, da die Breite innerhalb kurzer Strecken vielfach differiert und keine runden Zahlenwerte aufweist.

8. Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende städtische Netz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Ortskanalisation.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Das Baugebiet bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Gebiete ist daher nicht zu erwarten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen lediglich eine maßvolle Nachverdichtung, sodass die bestehende Siedlungsstruktur weitgehend erhalten wird.
3. Auf eine der Umgebung angepasste Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet.
4. Durch die vorgesehene maßvolle Nachverdichtung können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden.
5. Der Endausbau der Verkehrsflächen wird in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dadurch werden weniger Flächen in Anspruch genommen als im bestehenden Bebauungsplan bisher festgesetzt waren. Der Versiegelungsgrad kann somit geringer gehalten werden.
6. Eine Einbindung neuer Bauvorhaben in das bestehende Ortsbild ist durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gewährleistet.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll unter Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Festsetzung grundstücksübergreifender Bauflächen eröffnet einen größeren Spielraum hinsichtlich der Situierung neuer Gebäude bzw. der Erweiterung bestehender Anlagen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Beschränkungen hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten zielen auf eine Erhaltung der vorhandenen Struktur mit lockerer Wohnbebauung ab.

Der Endausbau der Verkehrsflächen soll in Abstimmung mit der Leistungsfähigkeit in verkehrsberuhigter Form erfolgen.

Die vorhandene Durchgrünung soll auch weiterhin gewährleistet sein. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen ist durch die Gehölz- und Standortwahl eine Verschattung der Gebäude zu vermeiden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, ist insbesondere der Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing zu beachten. In diesem ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Geologie, Boden, Altlasten

Die Stadt Freilassing gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach – Hügelland“. Die Landschaftsstruktur wurde im Wesentlichen durch die formenden Prozesse des Salzachgletschers in der letzten Eiszeit (Würm) und den anschließenden Zerfallsprozessen geprägt. Die Bodenbildung erfolgte überwiegend aus glazigenen und glazifluvialen Sedimenten und tertiären Ablagerungen. Entsprechend dem Ausgangsmaterial haben sich hier Parabraunerden und Braunerden entwickelt. Der Untergrund im Änderungsbereich besteht überwiegend aus Lehm bzw. sandigem Lehm und ist soweit er nicht bereits überbaut oder versiegelt ist, anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs (Haus- und Ziergärten) und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist, ist die natürliche Bodenfunktion bereits entsprechend eingeschränkt. Durch künftige Baumaßnahmen werden nur Flächen von relativ geringem Ausmaß verändert und gegebenenfalls Oberboden zwischengelagert. Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten. Der Versiegelungsgrad wird sich möglicherweise etwas erhöhen. Neue Stellplätze und Zufahrten sind jedoch mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, wodurch die Auswirkungen reduziert werden können.

Es sind somit sowohl baubedingt als auch anlagebedingt und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Tiere und Pflanzen

Im Änderungsbereich befinden sich nur überwiegend Einzel- und Doppelwohnhäuser mit Zier- und Nutzgärten. Der Bereich ist gut durchgrünt und es sind sowohl heimische Laub- und Obstgehölze als auch einige standortfremde Nadelgehölze vorzufinden. Es sind jedoch keinerlei geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Auch befinden sich im Nahbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Nördlich des Änderungsbereiches liegt der Naglerwald, der als flächenhafter Landschaftsbestandteil geschützt und in der Biotopkartierung (Nr. 8143-0247-001) erfasst ist. Ferner befinden sich südwestlich angrenzend das Biotop „Hecken und Feldgehölze am Bahngelände im Stadtgebiet von Freilassing“ (Nr. 8143-0236-008) sowie östlich das Biotop „Gehölzstreifen am Fürstenweg in Freilassing“ (Nr. 8143-0248-001), die von der geplanten Bebauungsplanänderung jedoch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Bei dem Biotop am Fürstenweg handelt es sich um einen Gehölzstreifen, der östlich des Planungsgebietes entlang des ungeteerten Fußweges verläuft. Dieser Gehölzstreifen ragt als südliche Begrenzung des Flurstückes Nr. 924/17 bis in das Bebauungsplangebiet. Gemäß Biotopkartierung besteht weder ein Schutzstatus gem. BayNatSchG noch ein Schutzbereich noch ist eine Pflege oder

Sicherung nötig. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erscheint somit nicht geboten, zumal sich die Hecke in diesem Bereich nicht wesentlich von allen anderen im Planungsgebiet vorhandenen Hecken unterscheidet und sich auch hinsichtlich des bestehenden Bebauungsplanes diesbezüglich keine Änderung ergibt.

Durch die festgesetzte Grünordnung ist auch weiterhin eine gute Durchgrünung sichergestellt. Da der Baumbestand teilweise sehr hoch und überaltert (Reste des Eichen-Hainbuchenwaldes) ist und künftig eher Mittelgroße Gehölze mit entsprechend kleinerem Schattenwurf gepflanzt werden sollen, ist längerfristig eine gewisse Umstrukturierung zu erwarten. Durch die Verwendung heimischer Gehölzarten bei Neu- und Ersatzpflanzungen können jedoch auch neue Lebensräume geschaffen werden.

Für Tiere und Pflanzen sind somit insgesamt keine erheblichen baubedingten, betriebsbedingten und anlagebedingten Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

2.3. Wasser

Im Änderungsbereich liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Ebenso sind von dem Vorhaben keine Wasserschutzzone betroffen.

Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden keine Grundwasser führenden Schichten berührt. Eine Verschmutzung des Grundwassers durch umweltgefährdende Stoffe ist nicht zu befürchten.

Der Versiegelungsgrad soll durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten möglichst gering gehalten werden.

Die häuslichen Abwässer werden durch Anschluss an die städtische Kanalisation entsorgt. Das Niederschlagswasser wird soweit als möglich breitflächig versickert.

Es wird daher insgesamt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit gerechnet.

2.4. Klima und Luft

Freilassing liegt in einer noch weitgehend atlantisch beeinflussten mitteleuropäischen gemäßigten Klimazone, in der Westwinde vorherrschend sind. Bedingt durch die Lage am Alpenrand beträgt die mittlere jährliche Niederschlagsmenge 1300 – 1500 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 8° Celsius. Jährlich gibt es 110 – 120 Frosttage.

Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt. Die etwas großzügiger festgelegten Baugrenzen sowie die zulässige Grundflächenzahl führen zu keiner grundlegenden Veränderung der bestehenden lockeren, gut durchgrüneten Siedlungsstruktur und es sind daher kein nennenswerter Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten.

Durch künftige Baumaßnahmen entstehen temporär Belastungen durch Staubentwicklung und Baumaschinen. Diese sind jedoch aufgrund ihrer beschränkten zeitlichen Wirkung auf betroffene Anrainer als gering einzustufen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Klima und Luft ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen

2.5. Mensch und Siedlung

Der Änderungsbereich ist derzeit größtenteils mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die nun großzügiger festgesetzten Baugrenzen wird eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht. Da jedoch die offene Bauweise festgesetzt wird, nur Einzel- und Doppelwohnhäuser bzw. Hausgruppen mit max. vier Häusern und zwei Vollgeschossen zulässig sind und die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend

begrenzt ist, wird das hier derzeit vorherrschende Siedlungsbild nicht nachhaltig verändert. Auch wird sich das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen aufgrund einiger neuer Wohneinheiten nicht wesentlich verändern. Der vorgesehene Endausbau der Erschließungsstraßen wird zur Verkehrsberuhigung beitragen und den Durchgangsverkehr weiter unterbinden.

Baubedingt wird es zu temporären Belastungen beim geplanten Endausbau der Erschließungsstraßen sowie gegebenenfalls bei der Errichtung von Gebäuden kommen. Diese sind jedoch als gering einzustufen.

Südlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie München – Salzburg sowie die Rupertusstraße. Im gesamten Planungsgebiet, insbesondere aber bei den unmittelbar anliegenden Wohngebäuden ist daher eine erhebliche Lärmbelastung durch Schien- und Straßenverkehrslärm gegeben. Im Rahmen der vorliegenden 42. Änderung des Bebauungsplans wurde deshalb durch das Sachverständigenbüro "hook farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 20.03.2013 ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Rupertusstraße sowie insbesondere durch den Schienenverkehr auf den Bahnlinien Freilassing – Mühldorf am Inn, Freilassing – Berchtesgaden und Freilassing – Traunstein hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden für den Straßenverkehrslärm nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" und für den Schienenverkehrslärm nach der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03" durchgeführt. Auf der Rupertusstraße wurde diejenige Verkehrsbelastung zugrunde gelegt, die von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH im Rahmen von Verkehrszählungen im April 2011 festgestellt und unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 21 % als Planungshorizont für das Jahr 2025 hochgerechnet wurde. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutschen Bahn AG mit Datum vom 30.11.2012 und 08.02.2013 mitgeteilt und stellen ebenfalls auf das Prognosejahr 2025 ab.

Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ wird nahezu im gesamten Planungsgebiet eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Lediglich die Freibereiche auf den Parzellen 33 – 37, 74a/b, 75, 77, 79 und 80 am Südrand des Wohnbaugebiets sind von deutlichen Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 10 dB(A) betroffen, die durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Rupertusstraße und die geringe Entfernung zu dieser Schallquelle, sowie den Schienenverkehr auf den Strecken Freilassing – Traunstein und Freilassing – Mühldorf am Inn hervorgerufen wird. Da aufgrund der gegebenen Erschließungssituation (Zufahrt zu den Nebengebäuden aus Süden) die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand entlang der Rupertusstraße zum Schutz der Außenwohnbereiche ausscheidet, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass unmittelbar an den zu schützenden Bereichen (beispielsweise Terrassen) kleinteilige Abschirmungen verwirklicht werden sollen.

In der Nachtzeit stellt sich die Verkehrslärmbelastung auf Höhe der Obergeschosse merklich ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. Nahezu das gesamte Planungsgebiet ist hier von zum Teil deutlichen Verletzungen des nachts

anzustrebenden Orientierungswerts $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ um bis zu 17 dB(A) betroffen. Hervorgerufen werden diese hauptsächlich durch den Schienenverkehr auf der Strecke Freilassing – Traunstein.

Durchgängige aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Rupertusstraße können unter den vorliegenden Randbedingungen nicht umgesetzt werden und müssten zum Schutz der Immissionsorte in den Obergeschossen zudem Mindesthöhen von 5 – 6 Metern aufweisen, was aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar wäre und zudem eine Verschattung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche und Freiflächen der Parzellen im Süden bewirken würde.

Aufgrund der an den geplanten Gebäuden allseitig auftretenden Orientierungswertüberschreitungen wäre auch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für dem Schlafen dienende Räume aller Wohnbaukörper zurückgegriffen werden. Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der entstehenden Wohnhäuser (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Das Planungsgebiet liegt ferner im Bereich der Einflugschneise des Flughafens Salzburg und ist auch teilweise von den verschiedenen Abflugrouten betroffen. Konkrete Messwerte liegen leider für den Bereich nicht vor. Daher können auch keine daraus resultierenden Festsetzungen getroffen werden. Die Stadt Freilassing ist in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden bereits seit längerem bemüht, die Lärmbelastung durch den Salzburger Flughafen für die bestehenden Wohngebiete einzudämmen.

Im Planungsgebiet liegen keine öffentlichen Erholungsflächen. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Erholungsqualität in den privaten Gärten sind ebenso nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und das Schutzgut Mensch sind daher aufgrund der Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6. Orts- und Landschaftsbild

Da der Bereich bereits überwiegend bebaut und durch die bestehenden Ziergärten gut durchgrünt ist, wird die Änderung der Baugrenzen keine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes nach sich ziehen. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass die bestehende Struktur des Baugebietes im Wesentlichen erhalten wird.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung orientieren sich weitgehend am Baubestand, so dass eine Einbindung der künftigen Bauten in das bestehende Straßen- und Ortsbild sichergestellt ist. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Falle der Ausübung des Baurechts ist auch künftig eine entsprechende Durchgrünung gesichert.

Es sind somit hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sowie im unmittelbar angrenzenden Gebiet sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist ebenfalls nichts bekannt. Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

2.8. Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderungsplanung würden die bestehenden Baugrenzen weiterhin Gültigkeit haben. Möglichweise würden teilweise auch Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden und sich die bestehende Struktur dadurch ändern. Da derzeit kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, könnte auch eine weitere Flächenversiegelung durch Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze erfolgen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Da es sich beim Änderungsbereich um ein bestehendes, bereits seit Jahrzehnten bebautes Wohngebiet handelt, ist hier eine gewisse Vorbelastung bereits gegeben. Die geplante maßvolle Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die nun festgesetzte GRZ kann der Versiegelungsgrad beschränkt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden ebenfalls durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Auswirkungen des Eingriffs können ferner durch folgende Festsetzungen gering gehalten werden:

- Herstellung neuer Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Beschränkung des Versiegelungsgrades
- Neupflanzung standortheimischer Gehölze, Ersatzpflanzung für ausfallende Gehölze
- Ausbau des Straßennetzes mit schmaler Asphaltfahrbahn und angrenzendem Schotterrasen.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

5. Alternative Planungslösungen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes und der künftig noch zu erwartenden Bebauung im östlich angrenzenden Bereich ist die maßvolle Nachverdichtung und die damit verbundene bessere Ausnutzung der Grundflächen hier durchaus sinnvoll und erwünscht. Alternativ zur vorliegenden Planung wurde in Erwägung gezogen, nur das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen und die bestehenden Baugrenzen generell aufzuheben. Um jedoch entlang der Straßen einen ausreichenden Vorgartenbereich sicherzustellen, wurde der vorliegenden Planung mit größeren, grundstücksübergreifenden Baufeldern, der Vorzug gegeben. Hinsichtlich des erforderlichen Straßenausbaus wurden im Laufe der Planung mehrere Varianten vorgesehen. Die nun vorliegende Planung mit Beibehaltung von Engstellen entspricht weitgehend den Wünschen der Anlieger.

6. Methodisches Vorgehen

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das als Ganzes Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

7. Monitoring

Die Stadt Freilassing wird erhebliche Umweltauswirkungen überwachen und ggf. Maßnahmen bei unvorhergesehenen Auswirkungen veranlassen. Insbesondere sollten bei neuen Baumaßnahmen die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie die Einhaltung des Versiegelungsgrades im Jahr nach der Baumaßnahme überprüft werden.

8. Zusammenfassung

Städtebauliches Ziel der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters des bestehenden Baugebietes. Die vorgesehene maßvolle Nachverdichtung liegt im durchaus ortsüblichen Rahmen und entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie kleinen Hausgruppen mit eingeschränkter Zahl von Wohneinheiten kann eine nachhaltige Veränderung des bestehenden Siedlungsbildes vermieden werden.

Vermehrte Emissionen durch Verkehrsbelastung sind aufgrund der Beschränkung der Wohneinheiten und des geplanten verkehrsberuhigten Endausbaus des Erschließungsnetzes ebenfalls nicht zu befürchten.

Schutzgebiete oder Biotope sind von den vorgesehenen Änderungen nicht betroffen.

Es sind somit sowohl auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft als auch auf das Orts- und Landschaftsbild baubedingt, anlagebedingt und betriebsbedingt nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Da es sich bei dem Baugebiet um ein Bestandsgebiet handelt und nur eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen ist, ist infolge der bestehenden und künftig zu erwartenden Schienen- und Straßenverkehrsimmissionen und der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und Siedlung mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

Der Fortbestand der guten Durchgrünung des Baugebietes wird im Rahmen des Monitorings überwacht.

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der geringen Auswirkung der Änderungsplanung sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Freilassing, den

.....

Josef Flatscher

1. Bürgermeister

ANHANG

Bestandsaufnahme - Maß der baulichen Nutzung u. Wohneinheiten							
Parz. Nr.	WE	Grundstücksgröße in m ²	Hauptgebäude in m ²	Garagen, Nebengebäude, Überdachungen in m ²	Garanzufahrt in m ²	GRZ (nur Hauptgebäude)	GRZ gem. §19 BauNVO
1	1	476	92	33	23	0,19	0,21
2	5	507	146	28	64	0,29	0,32
3	1	551	100	33	63	0,18	0,24
4	1+1	914	177	52	94	0,19	0,24
5	1	591	140	50	32	0,24	0,25
6	1	550	96	45	43	0,17	0,22
7*	1	308	63	20	20	0,20	0,20
8*	1	157	66	auf eig. Parz.	-	0,42	0,42
9*	1	265	62	36	48	0,23	0,36
10	1	609	100	70	20	0,17	0,21
11	2	708	153	-	20	0,22	0,22
12	1	316	63	18	-	0,20	0,20
13	1	384	75	33	66	0,20	0,30
14	1	640	76	31	52	0,12	0,16
15	1	686	87	37	29	0,13	0,15
16	1	692	79	37	30	0,11	0,14
17	1	592	80	109	56	0,14	0,28
18	1	670	71	33	71	0,11	0,17
19	1	1536	75	-	75	0,05	0,06
20	2	697	125	45	50	0,18	0,21
21	2	685	88	27	175	0,13	0,28
22	1	708	100	36	106	0,14	0,22
23	1	343	84	auf eig. Parz.	-	0,24	0,24
24	1	321	85	auf eig. Parz.	-	0,26	0,26
25	2	1297	95	69	48	0,07	0,11
26	2	411 (+81)	90	auf eig. Parz.	-	0,22	0,22
27	2	376 (+83)	90	auf eig. Parz.	-	0,24	0,24
28	2	956	133	62	147	0,14	0,24
29	4	947	159	65	135	0,16	0,25
30	2	628	127	41	195	0,20	0,39
31	1	735	88	82	83	0,12	0,23
32	1	822	129	65	115	0,15	0,25
33	2	910	140	64	43	0,15	0,18
34	9+1+1	1373	432	21	409	0,32	0,42
35	2	725	128	95	147	0,18	0,34
36	6	858	202	43	118	0,23	0,28
37	10	919	330	13	240	0,36	0,42
38	1	1019	74	23	50	0,07	0,10
39*	1	268	69	18	16	0,26	0,26
40*	1	239	69	18	32	0,29	0,33
41*	1	240	69	18	32	0,29	0,33
42*	1	236	69	18	12	0,29	0,29
43*	1	288	63	32	32	0,22	0,29
44*	1	236	62	18	50	0,26	0,37
45*	1	186	63	26	29	0,34	0,42
46*	1	290	63	36	27	0,22	0,29
47	2	587	79	-	-	0,13	0,13
48	1	841	76	-	37	0,09	0,09
49	-	983	-	-	-	-	-
50	6	1053	186	53	190	0,18	0,27
51	1	523	121	37	74	0,23	0,30
52	3	548	97	30	81	0,18	0,25
53	2	558	95	50	79	0,17	0,27
54	2	1007	114	98	100	0,11	0,21
55	6	884	224	-	150	0,25	0,28
56	2	755	91	33	77	0,12	0,18
57	1	976	107	46	60	0,11	0,15
58	1	761	133	19	14	0,17	0,17
59	2	764	85	51	17	0,11	0,13

60	2	770	172	31	28	0,22	0,22
61	2	659	115	35	42	0,17	0,19
62	1	667	111	21	92	0,17	0,22
63	1	536	119	15	13	0,22	0,22
64	1	596	85	21	57	0,14	0,18
65	4	732	173	92	120	0,23	0,35
66	1	527	121	30	8	0,23	0,23
67	1	387	89	23	62	0,23	0,30
68	1	391	87	18	28	0,22	0,23
69	1	2092	111	-	28	0,05	0,05
70	1	503	90	24	63	0,18	0,23
71	1	483	88	25	60	0,18	0,24
72	1	694	96	-	30	0,14	0,14
73	2	903	91	39	80	0,10	0,16
74	1	765	124	-	59	0,16	0,19
75	1	716	105	36	74	0,15	0,20
76	1	239	62	39	36	0,26	0,38
77	2	651	172	70	140	0,27	0,39
78	1+1	697	138	23	95	0,20	0,24
79	1	972	122	44	113	0,13	0,19
80	1	979	78	25	30	0,07	0,09
81	1	422	105	38	129	0,25	0,43
82	1	472	92	44	88	0,19	0,32
83	1	588	132	-	73	0,22	0,23
84	2	606	80	47	230	0,13	0,39
85	2	655	80	18	73	0,12	0,17
86	1	501	81	63	41	0,16	0,25
87	1	1274	110	-	180	0,09	0,15
88	1	604	105	50	132	0,17	0,31
89	1	312	108	-	-	0,35	0,35
90	1	687	99	27	84	0,14	0,20
91	1	800	95	50	71	0,12	0,18
92	1	387	80	32	25	0,21	0,24
93	1	419	80	19	10	0,19	0,19
7+8+9+ FISSt. 922/8	3	806	191	56	144	0,24	0,32

* Grundstück wurde erst nachträglich geteilt.