



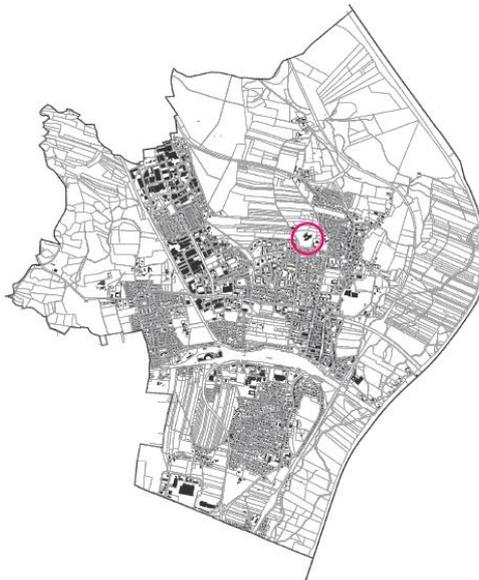
# Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

## Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ mit integriertem Grünordnungsplan

**BEGRÜNDUNG – Teil II**  
**UMWELTBERICHT**

27.05.2025



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

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung

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



**Stadt  
Freilassing**

---

**Stadt Freilassing**  
**Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**UMWELTBERICHT**

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1 Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung .....	1
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	3
1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen .....	3
1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	4
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>6</b>
2.1 Schutzgut Fläche .....	6
2.1.1 Bestand.....	6
2.1.2 Bewertung.....	6
2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	7
2.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	7
2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	7
2.2 Schutzgut Boden.....	8
2.2.1 Bestand.....	8
2.2.2 Bewertung.....	8
2.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
2.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	11
2.3 Schutzgut Wasser .....	12
2.3.1 Bestand.....	12
2.3.2 Bewertung.....	12
2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
2.3.4 Prognose bei Durchführung der Planung.....	15
2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	16
2.4 Schutzgut Luft und Klima.....	16
2.4.1 Bestand.....	16
2.4.2 Bewertung.....	16
2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	17

2.4.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	17
2.4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	18
2.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	19
2.5.1	Bestand.....	19
2.5.2	Bewertung.....	22
2.5.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
2.5.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	22
2.5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	23
2.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	24
2.6.1	Bestand.....	24
2.6.2	Bewertung.....	24
2.6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
2.6.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	26
2.6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	26
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	27
2.7.1	Bestand.....	27
2.7.2	Bewertung.....	27
2.7.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
2.7.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	29
2.7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	29
2.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	30
2.8.1	Bestand.....	30
2.8.2	Bewertung.....	32
2.8.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	32
2.8.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	33
2.8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	33
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	33
2.10	Auswirkungen auf weitere Umweltbelange .....	34
2.10.1	Abfälle und Beseitigung/ Verwertung.....	34
2.10.2	Risiken durch Unfälle und Katastrophen .....	35
2.10.3	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..	35
2.10.4	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	35
<b>3</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>36</b>
<b>4</b>	<b>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung.....</b>	<b>36</b>

4.1 Eingriffsbilanzierung .....	36
4.2 Ausgleichsbilanzierung.....	37
<b>5 Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>38</b>
5.1 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	38
5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	38
<b>6 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>39</b>
<b>7 Literatur- und Quellenverzeichnis.....</b>	<b>42</b>

---

**Stadt Freilassing**  
**Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**UMWELTBERICHT**

---

## **1 EINLEITUNG**

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 Fachärzteleistung, therapeutische Leistungen und Angebote medizinisch-assoziierten Dienstleistungen umfassen und unter einem Dach vereinen.

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“ wurde am 25.07.2023 durch den Stadtrat beschlossen. Zur Planumsetzung ist noch eine Detailabstimmung mit dem Landkreis erforderlich.

Zunächst wird daher ein Teilgebiet daraus als Bebauungsplan / Grünordnungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ mit anschließender Wohnnutzung erarbeitet.

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

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

### **1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung**

Hauptziel der Bauleitplanung 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.

Die Größe des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung beträgt ca. 1,1 ha. Es wurden im Rahmen einer städtebaulichen Studie mehrere Szenarien und Varianten erarbeitet. Szenario 3 Variante 3 liegt dem Bebauungsplan zugrunde (*Städtebauliche Studie 21.02.2024*).

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Klinik und Gesundheitscampus“ sowie als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist in der Planzeichnung mit 0,4 bestimmt, d.h. es dürfen 40 % der Grundfläche mit Hauptanlagen bebaut werden.

Die GRZ darf für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

Als Wandhöhe sind Spannen zwischen 9,0 m bis maximal 19,0 m festgelegt.

Die vorliegende Planung sieht 2 bis maximal 5 Geschosse vor.

Im westlichen Randbereich ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Hier ist ein „Split-Level-Parkdeck“ geplant.

An der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Erschließungsstraße mit Kreisverkehr (Außendurchmesser 22 m, überfahrbare Mittelinsel) vorgesehen.



Abbildung 1: Lageplan Szenario 3 Variante 3, die zur Umsetzung kommt (Städtebauliche Studie 21.02.2024), rote Linie Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesundheitshaus“

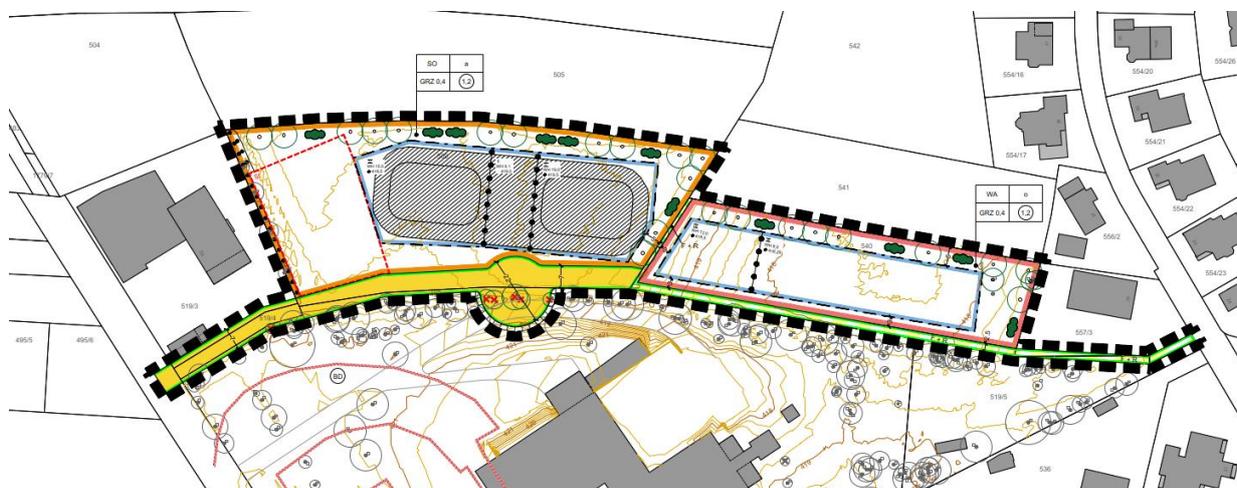


Abbildung 2: Bebauungsplan „Gesundheitshaus“, Planungsbüro Hohmann Steinert, Stand 27.05.2025

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

### 1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen

Fachgesetz	Inhalt/ Ziele
§ 1 Abs. 5 BauGB	nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
§ 1 Abs. 6 BauGB	zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/ Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/ Maßnahmen zur Innenentwicklung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Bodenschutz
BbodSchV	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen und altlastverdächtigen Flächen, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, Ziel ist Schutz der menschlichen Gesundheit
Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010	Stellplatzbedarf, Beschaffenheit von Stellplätzen im Stadtgebiet, Ziel ist der Schutz des Bodens vor Versiegelung
§ 55 Abs. 2 WHG	Regelung der Niederschlagsversickerung, Schutz des Wassers vor Verunreinigung
Entwässerungssatzung der Stadt Freilassing vom 16.11.2022	Regelung der Abwasserentsorgung, Schutz der Schutzgüter Mensch und Wasser
BayWG	Gewässerunterhalt (Saalach), Flussaufsicht, Regelung der Bewirtschaftung von Gewässern
§ 1 Abs. 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung, Vermeidung von unnötigen Eingriffen in Natur und Landschaft
§ 44 BNatSchG	besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, Schutz von Flora und Fauna
§ 33 BNatSchG	FFH-/ Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung, Schutz europarechtlicher Schutzgebiete
§ 30 BNatSchG	Gesetzlicher Biotopschutz
TA Lärm	Schutz der menschlichen Gesundheit gegen Lärm
TA Luft	Reinhaltung der Luft, Schutzgut Mensch sowie Klima/ Luft
BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf sämtliche Schutzgüter, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität
39. BImSchV	Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 18005	Hinweise zum Schallschutz im Städtebau, Orientierungswerte für Luftschall, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 5034-1	Tageslicht in Innenräumen, Schutz der menschlichen Gesundheit am Arbeitsplatz (Gewerbegebiet)
DIN 18920	Schutz von Bäumen und Vegetation bei Baumaßnahmen

## 1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

### Naturschutz

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

#### Europäische Schutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ (DE7744371) befindet sich ca. 1 km östlich vom Plangebiet und entspricht in der Flächenausdehnung dem Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“ (DE7744471).

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

#### Nationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der Planung liegt innerhalb des Biosphärenreservates „Berchtesgadener Land“ in der Zone 3 (Entwicklungszone). Es befinden sich keine weiteren nationalen Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Nationalparke, Naturparke) innerhalb des Plangebietes. Ca. 1 km östlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Saalach-Salzachauen“ (LSG-00497.01).

In den Schutzgebieten stehen der Erhalt und die Förderung von Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt im Vordergrund.

#### Amtliche Bayerische Biotopkartierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung ausgewiesen. Das nächstgelegene kartierte Biotop „Stadtgehölz südlich der Hauptschule Freilassing“ (8143-0253-001) liegt etwa 510 m südlich des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes von Freilassing.

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

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

ABSP-Flächen befinden sich östlich von Freilassing im Bereich der Saalach. Dieser Bereich ist auch großflächig als ABSP-Schwerpunktgebiet „Salzachauen“ ausgewiesen.

Ziel ist der Erhalt und die Vernetzung schutzwürdiger Lebensräume.

### Wasserwirtschaft

Quelle: BayernAtlas/Umwelt

#### Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche

Der Geltungsbereich der Planung liegt nicht im gesetzlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Ca. 600 m nördlich des Plangebietes ist im Bereich der Saalach und des Mittergrabens ein großflächiges Überschwemmungsgebiet gesetzlich festgesetzt. Große Flächen an der Saalach sind ebenfalls als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Hochwassergefahrenflächen befinden sich außerhalb des Wirkraumes der Planung an der Saalach nördlich und südlich vom Stadtgebiet von Freilassing.

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

#### Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und befinden sich auch nicht in der näheren oder weiteren Umgebung.

Vorrangiges Ziel des Umweltschutzes ist hier die Sicherung der Trinkwasserqualität.

#### Oberflächengewässer

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

Die Saalach als Fließgewässer 1. Ordnung grenzt in etwa 1,5 km Entfernung östlich an das Plangebiet an. In diesem Bereich ist die Gewässerstruktur mit „deutlich bis stark verändert“ angegeben.

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

### **Forstwirtschaft**

*Quelle: Waldfunktionskartierung, Stand 1999*

#### Waldfunktionsplan

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

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

### **Denkmalschutz**

*Quelle: BayernAtlas*

#### Bodendenkmäler

Es befindet sich ein ausgewiesenes Bodendenkmal unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bereich Klinikparkplatz). Es handelt sich um ein „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (D-1-8143-0099).

#### Baudenkmäler

Es befindet sich ein ausgewiesenes Baudenkmal ca. 140 m südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es handelt sich um die „Hafnerkapelle“ (D-1-72-118-4), ein neugotischer Sichtziegelbau mit Satteldach von 1857.

Des Weiteren liegt die sogenannte „Heilingbrunner-Villa“ (D-1-72-118-2) als ausgewiesenes Baudenkmal ca. 80 m südlich des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich um eine zweigeschossige Villa mit Walmdach, Turm, hölzernen Balkonen und Schuppenschindel-Verkleidung im Landhausstil aus dem Jahre 1900.

### **Naturgefahren**

*Quelle: BayernAtlas/Naturgefahren*

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

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

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

### 2.1 Schutzgut Fläche

#### 2.1.1 Bestand

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

Die Fläche als eine begrenzte Ressource ist ein Indikator für Beeinträchtigungen von Lebensräumen für Menschen, Pflanzen, Tiere, Böden, Wasser, Klima und Landschaft. Ziel ist eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme.

Ein Ansatz zur Bearbeitung von Flächen stellt die Bezugnahme zum Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung (2018) dar, wonach im Jahr 2030 nur noch 30 ha Fläche pro Tag in Deutschland für Siedlungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen. 2020 war der tägliche Flächenverbrauch immer noch wesentlich höher (54 ha pro Tag). Das „Integrierte Umweltprogramm 2030“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) präzisiert das Flächenreduktionsziel bis 2030 auf 20 ha pro Tag. Das BMU will dabei Maßnahmen zum Flächenschutz und der Gestaltung zum Übergang einer Flächenkreislaufwirtschaft entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha. Der Bereich wird von Acker- und Grünlandflächen eingenommen. Am südlichen Rand verläuft ein unbefestigter Grünweg. Es grenzen Heckenstrukturen im Westen und dichte Gehölzstrukturen unmittelbar südlich an.

#### 2.1.2 Bewertung

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Flächeninanspruchnahme/ Nutzungsumwandlung
- Versiegelung
- Zerschneidung von Freiräumen

Es erfolgt insgesamt eine Nutzungsumwandlung und Flächeninanspruchnahme durch den Bau von mehreren Baukörpern mit dazugehöriger Infrastruktur. Die betroffenen Flächen für Baukörper und Infrastruktur sind von geringer (Acker, Grünweg) und mittlerer (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, Baumreihen mittlerer Ausprägung) Wertigkeit.

Es sind mehrere Gebäude und Flächen für Stellplätze („Split-Level-Parkdeck“) sowie eine Erschließungsstraße mit Kreisverkehr (Außendurchmesser 22 m) auf derzeitigen Acker- und Grünlandflächen geplant. Hier ist also von einer kompletten Nutzungsumwandlung auszugehen. Für den geplanten Kreisverkehr und die Erschließungsstraße müssen Bäume mittlerer Ausprägung (mittlere Wertigkeit) von der südlich angrenzenden dichten Gehölzstruktur gefällt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Neuversiegelungen. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 für Hauptanlagen ist eine Bebauung der Grundfläche für Hauptanlagen bis auf maximal 40% möglich. Die GRZ kann jedoch für Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

Es ist keine erhebliche Zerschneidung von Freiräumen erkennbar, da sich die geplante Bebauung unmittelbar an die vorhandene Bebauung (Klinik) nördlich anschließt und sich die Bebauungsplansituation innerhalb des besiedelten Randbereiches von Freilassing befindet.

### 2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gäbe es keinen zusätzlichen Flächenverbrauch. Es würde eine weitere Nutzungsumwandlung unterbleiben. Die unbebauten Flächen würden weiterhin als Acker oder Grünland genutzt.

Es müssten keine Bäume für einen geplanten Kreisverkehr und die Straße gefällt werden.

Die, mit der Planung einhergehende, zusätzliche Versiegelung würde wegfallen.

### 2.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist mit bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen, da eine Flächenumwandlung und -inanspruchnahme durch den Bau von Gebäuden stattfindet. Es werden für Wohnen und Gesundheitskompetenzzentrum Flächen verbraucht. Zusätzlich sind noch Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkdeck) und Erschließungsstraße mit Kreisverkehr einzuplanen.

Es sind mäßig extensive Grünlandbereiche und Ackerflächen, Bäume sowie ein Grünweg betroffen, d.h. Biotoptypen geringer und mittlerer Wertigkeit.

Aufgrund der GRZ (0,4) und der Art der Planung (Gebäude, Stellplätze, Erschließungsstraße) ist von einer mittleren Versiegelung auszugehen.

Durch die Angliederung an die bestehende Bebauung werden keine weiteren Freiräume zerschneiden.

Es entstehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut.

### 2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unnötiger Flächenverbrauch ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten (*Hinweis Nr. 5 zum B-Plan*).

Aufgrund der Nutzungsumwandlung, der Wertigkeit der Flächen (gering bis mittel) und der geplanten Versiegelung (GRZ 0,4) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt als **mittel** eingestuft.

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

## 2.2 Schutzgut Boden

### 2.2.1 Bestand

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

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Salzach-/ Saalach-Beckens, einem spät- bis postglazial verfüllten ehemaligen Gletscherbecken. Dementsprechend sind unter den oberflächennahen bindigen Deckschichten spät- bis postglaziale polygenetische Talfüllungen zu erwarten, die von feinkörnigen Beckensedimenten unterlagert werden (*INTERGEO, 12.12.2017*).

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

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

**Es ist eine Baugrunduntersuchung beauftragt, die Untersuchungen laufen derzeit. Die Ergebnisse werden im Entwurf des Bebauungsplanes ausgewertet.**

### 2.2.2 Bewertung

Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen wird anhand der Bodenschätzung (*BayernAtlas-plus, abgerufen am 24.04.2025*) bewertet.

Für den **westlichen Bereich (Acker)** ergeben sich folgende Werte:

Kulturart	Grünland – Acker (GrA)
Bodenart	Lehmiger Sand (IS)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe (I)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasser- verhältnisse	Klimastufe 8° und darüber (a) - Wasserstufe (2)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	60
Acker-/ Grünlandzahl	54
Sonstige Angaben	

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

Standortpotential	Wertklasse 3 (mittel)
Retentionsvermögen	Wertklasse 4 (hoch)
Ertragsfähigkeit	Wertklasse 3 (mittel)
Rückhaltevermögen	Wertklasse 3 (mittel)

Aus der Matrix des Leitfadens ergibt sich eine **mittlere Gesamtbewertung** (Wertklasse 3) der Bodenfunktionen dieses Standortes bei ungestörten Verhältnissen.

Für den **östlichen Bereich (Grünland)** ergeben sich folgende Werte:

Kulturart	Grünland – Acker (GrA)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe (I)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasser- verhältnisse	Klimastufe 8° und darüber (a) - Wasserstufe (2)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	74
Acker-/ Grünlandzahl	64
Sonstige Angaben	

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

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

Aus der Matrix des Leitfadens ergibt sich eine **sehr hohe Gesamtbewertung** (Wertklasse 5) der Bodenfunktionen dieses Standortes bei ungestörten Verhältnissen.

Bei Grünlandnutzung ist von weitgehend ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Es sind keine Lawenstriche des Lawinenkatasters des Bayerischen Alpenraumes verzeichnet. Auch Gefahrenhinweisbereiche für Georisiken sind nicht ausgewiesen (*BayernAtlas/Naturgefahren*).

Eine Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion durch Wasser kann für einen kleineren zentralen Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

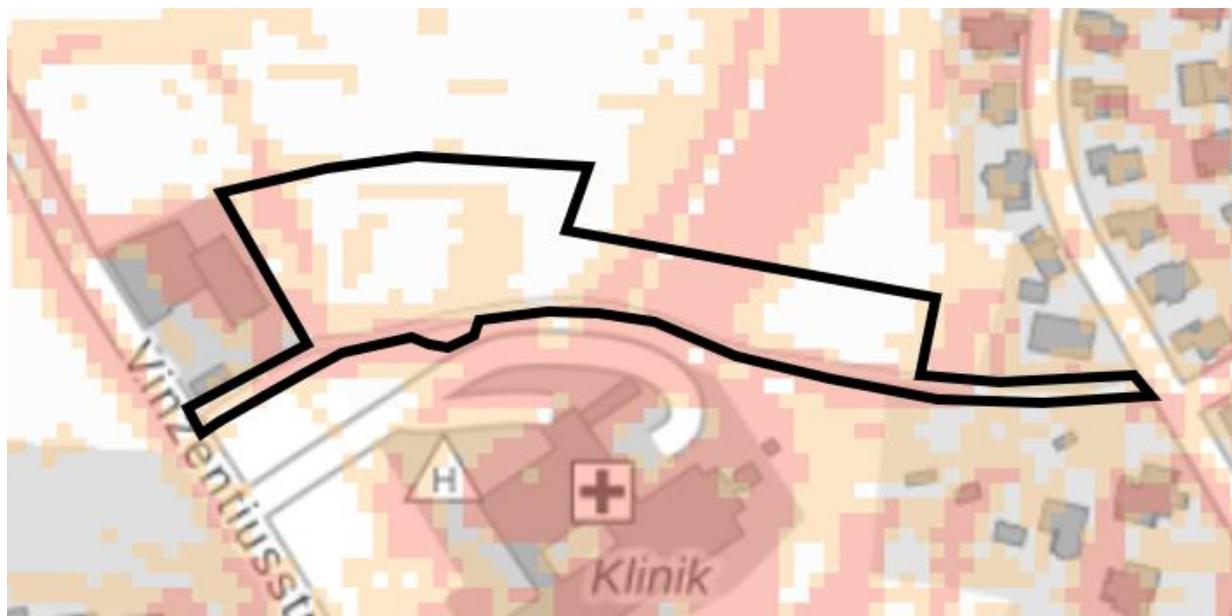


Abbildung 3: hohe Erosionsgefahr durch Wasser (roter Bereich) innerhalb des Plangebietes (schwarze Linie), Quelle: iBALIS Kartenviewer Agrar, abgerufen am 07.08.2024

Der Großteil des Geltungsbereiches kann aufgrund der Nutzung (Acker, Grünland, Gehölze) seine Bodenfunktionen wahrnehmen. Für den Grünweg an der südlichen Grenze ist eine Verdichtung des Bodens anzunehmen.

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS, abgerufen am 07.08.2024) sind keine Eintragungen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte, schädlicher Bodenveränderungen oder Rüstungsaltslasten für das Plangebiet verzeichnet.

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht für das Plangebiet ausgewiesen. Zwei Vorranggebiete für Bodenschätze (Kies und Sand) befinden sich jedoch unmittelbar nördlich des Plangebietes in 500 m und 1 km Entfernung (BayernAtlas/Regionalplanung).

### 2.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden baubedingte Eingriffe in den ungestörten Bodenhaushalt durch Bodenabtrag, Aushub und Verdichtung unterbleiben.

Böden mittlerer, aber auch sehr hoher Wertigkeit würden nicht beeinträchtigt werden.

Versiegelung und damit eine dauerhafte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen würden entfallen.

### 2.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung

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

Es ist baubedingt mit einem erheblichen Bodenabtrag im Bereich der geplanten Gebäude zu rechnen.

Um die Gebäude sind zudem Veränderungen der Geländeoberfläche und Bodenschichtung durch Auffüllungen, Geländeabtragungen sowie Verdichtungen durch Materiallager und Bewegungsflächen der Baumaschinen zu erwarten.

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

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

Es erfolgt anlagebedingt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Die GRZ ist mit 0,4 angegeben, so dass bis zu 40% der Grundfläche mit Hauptanlagen bebaut werden können. Zusätzlich kommen noch Erschließungsstraße und Stellplatzflächen hinzu. Diese Neuversiegelung geht mit dem Verlust weitgehend unbeeinträchtigter Bodenschichten einher.

Es ist im Plangebiet mit einer Verstärkung des Autoverkehrs durch die neue Erschließung zu rechnen, was auch einen gewissen potentiellen Eintrag von Schadstoffen in die oberen Bodenschichten bedeutet. Da es sich jedoch lediglich um eine Erschließungsstraße für das Plangebiet handelt, ist diese Auswirkung nur in geringem Maße anzunehmen.

### 2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unterirdische Gebäudeteile sind mit einer belebten Oberbodenschicht mit einer Dicke von mind. 50 cm zu überdecken (*Festsetzung I 5.1 im B-Plan*).

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.

Die Böden bereits verdichteter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind.

Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten (*Hinweis Nr. 5 zum B-Plan*).

Da es durch den Bau von mehreren Gebäuden mit zugehöriger Infrastruktur (Stellplätze, Erschließung) zu, vor allem bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen von Böden mittlerer Wertigkeit kommt und eine GRZ von 0,4 festgesetzt wurde, ist insgesamt mit **mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu rechnen.

Für die Bereiche mit Böden von sehr hoher Wertigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen (Grünland) sind **hohe** Auswirkungen anzunehmen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel (Grünland hoch)	mittel (Grünland hoch)	gering	mittel (Grünland hoch)

## 2.3 Schutzgut Wasser

### 2.3.1 Bestand

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

Die Saalach als Gewässer 1. Ordnung fließt etwa 1,5 km östlich des Plangebietes. In diesem Bereich ist ihre Gewässerstruktur mit „deutlich bis stark verändert“ angegeben (*Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns 2017*).

Es ist eine Baugrunduntersuchung beauftragt, die Untersuchungen laufen derzeit. Die Ergebnisse werden im Entwurf des Bebauungsplanes ausgewertet.

### 2.3.2 Bewertung

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt nicht innerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Diese befinden sich etwa 600 m nördlich.

Auch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen.



Abbildung 4: gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet an der Saalach außerhalb des Plangebietes (schwarzer Kreis), Quelle: BayernAtlas

Der Geltungsbereich liegt auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Übersichtsbodenkarte abgegrenzt.

In diesem Bereich ist eine Beeinflussung durch Überschwemmungen, zulaufendes Oberflächenwasser und erhöhtem Grundwasserstand möglich.

Wassersensible Bereiche sind großflächig im Bereich der Saalach ausgewiesen.



Abbildung 5: wassersensible Bereiche an der Saalach außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung (schwarzer Kreis), Quelle: BayernAtlas

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



Abbildung 6: Hochwassergefahrenflächen um Freilassing HQhäufig (dunkelblau), HQ100 (mittelblau) und HQextrem (hellblau), Quelle: BayernAtlas

Allerdings überflutete die Saalach am 2. Juni 2013 das gesamte Stadtgebiet von Freilassing. Durch das Hochwasser kam es zu einer Aktivierung eines Altlaufes der Saalach, so dass das Wasser mit beträchtlichem Gefälle in das Wohngebiet strömen konnte. Des Weiteren dürfte die Dynamik des Geschiebebetriebes während eines extremen Hochwasserereignisses unterschätzt worden sein. Die Saalach hat eine hohe Geschiebe-Transportkapazität. Durch anthropogene Eingriffe ist der natürliche Feststofftransport allerdings entscheidend gestört. Angesichts der Tatsache, dass in der Saalach in Zukunft das Geschiebeaufkommen aus ökologischen Gründen, aus Gründen eines drohenden Sohldurchschlags beziehungsweise eines klimatisch bedingten erhöhten Geschiebeanfalls zunehmen wird, wird sich die Hochwassergefährdung von Freilassing ohne regelmäßige Ausbaggerungen oder Geschiebespülungen tendenziell eher erhöhen. Aufgrund der topographischen Situation (ehemalige Altläufe der Saalach) wurde vom Gutachter daher ein umfassender HQ100-Schutz auf bayerischer Seite gefordert (Prof. Peter Rutschmann, 02.12.2014).

2019 wurde der Hochwasserschutz fertiggestellt. Ein Damm soll die Stadt Freilassing zukünftig vor Überschwemmungen der Saalach schützen. Es wurde das 100-jährige Hochwasser und zusätzlich 15% Klimazuschlag berücksichtigt (Regional Fernsehen Oberbayern, 25.10.2019).

Der Umweltatlas enthält kartographische Angaben zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten. Der östliche Bereich des Plangebietes ist als potentieller Aufstaubereich ausgewiesen. Ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss ist östlich des Geltungsbereiches ausgewiesen.

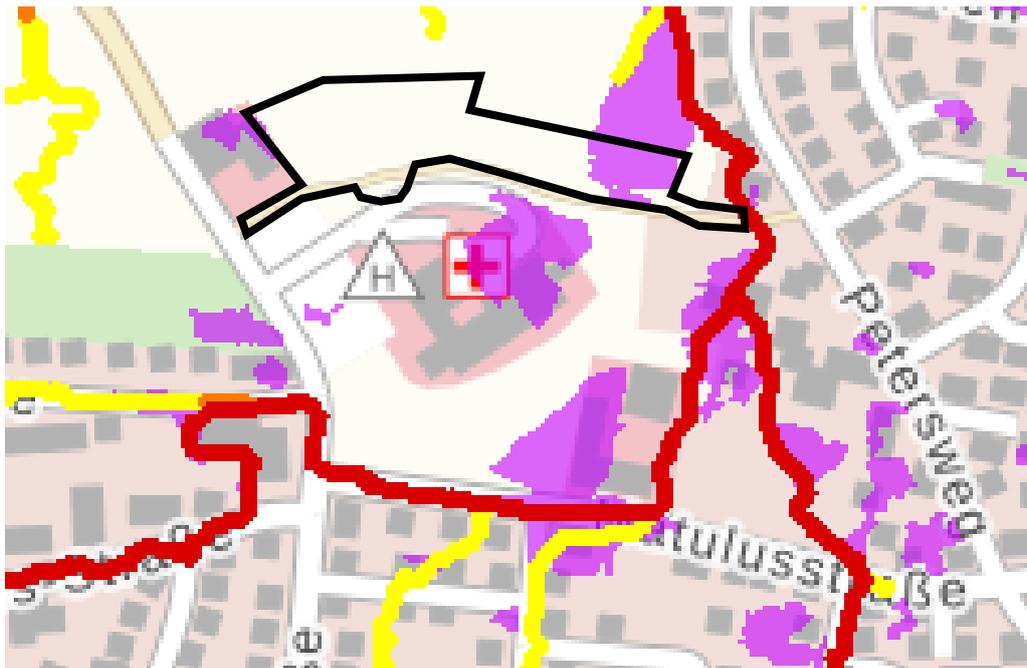


Abbildung 7: potentieller Aufstaubereich (lila) innerhalb des Plangebietes (schwarze Linie), östlich angrenzend potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss (rote Linie), Quelle: Umweltatlas

Trinkwasserschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und befinden sich auch nicht in der näheren Umgebung.

Die Regionalplanung weist für den Bereich nordöstlich des Geltungsbereiches der Planung ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz aus (BayernAtlas/Regionalplanung).

Diese Vorranggebiete werden dort ausgewiesen, wo Flächen für den Hochwasserabfluss oder den Hochwasserrückhalt langfristig freigehalten werden sollten.



Abbildung 8: Vorranggebiet für Hochwasserschutz (türkis), Quelle: BayernAtlas/Regionalplanung

### 2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde nicht in potentielle Aufstaubereiche eingegriffen werden.

Die Grundwasserneubildungsrate würde bei Unterlassung der geplanten Bebauung (Versiegelung) nicht verringert werden.

### 2.3.4 Prognose bei Durchführung der Planung

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

Anlagebedingt ist durch die geplante Neuversiegelung für Gebäude und zusätzlicher Versiegelung durch Straßen und Stellplätze mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein potentieller Aufstaubereich in Bezug auf Sturzfluten und verstärkten Oberflächenabfluss.

### 2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das durch Versiegelung und Überbauung entnommene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Hierzu ist das anfallende Oberflächen- und Dachwasser auf den Grundstücken flächenhaft über eine belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten (*Festsetzung I 5.2 im B-Plan*). Damit kann die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge der Versiegelung wieder ausgeglichen werden.

Ist eine flächenhafte Versickerung über den Oberboden nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung mittels Rigolen oder Sickerrohren vorzuziehen (*Festsetzung I 5.3 im B-Plan*).

Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen und Vorkehrungen zur Schadenreduzierung vorzunehmen (*Hinweis Nr. 4 zum B-Plan*).

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

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

## 2.4 Schutzgut Luft und Klima

### 2.4.1 Bestand

Die Stadt Freilassing befindet sich am Rande der oberbayrischen Alpen. Dem entsprechend hat der Ort eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen (innerhalb eines Jahres 1870 mm). Der Juli ist der niederschlagsreichste Monat mit 222 mm Niederschlag, während der Februar mit 108 mm der Monat mit dem geringsten Niederschlag im Jahr ist. Die Temperatur liegt in Freilassing im Jahresdurchschnitt bei 8,4 °C. Der Juli ist im Schnitt am wärmsten. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen dann bei 18,2 °C. Die Durchschnittstemperatur ist im Januar am niedrigsten und beträgt -2,2°C (*Climate Data*).

Freilassing ist seit 09.04.1975 als anerkannter Erholungsort ausgewiesen, wo die Luftqualität eine besonders große Rolle spielt (*Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration, 2021*).

Der Geltungsbereich der Planung liegt weitgehend eben bei ca. 420 m ü. NHN (*BayernAtlas-plus/digitale Höhenlinienkarte*).

Das Plangebiet ist geprägt von Acker, mäßig extensiv genutztem Grünland und Gehölzen.

### 2.4.2 Bewertung

Der Planbereich spielt eine wichtige Rolle für das Stadtklima von Freilassing, da es sich um Acker- und Grünlandflächen (Kaltluftproduktion) handelt. Ein dichter Gehölzstreifen (Frischluffproduktion) grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet.

Die östlich von Freilassing vorbeifließende Saalach kann als bedeutende Kaltluftleitbahn angesehen werden.

In der Planungshinweiskarte hinsichtlich der menschlichen Gesundheit ist das Plangebiet als Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem ausgewiesen (*Schutzgutkarte Klima/Luft der Landschaftsrahmenplanung, 2021*).

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

**Eine Verkehrsuntersuchung mit Aufnahme des Bestandes sowie Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist in Arbeit und wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.**

### **2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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

Es würden weiterhin keine Grünland- und Ackerflächen wegfallen, die für die Kaltluftproduktion besonders im Randbereich von Städten von Bedeutung sind. Es müssten keine Bäume für den geplanten Kreisverkehr und die Erschließungsstraße gefällt werden, die eine wichtige Rolle bei der Frischluftproduktion und Klimaausgleichsfunktion spielen.

Durch Wegfall neuer Gebäude würde die frische Luft von Norden ohne zusätzliche Hindernisse in die Stadtgebiete strömen können.

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

### **2.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung**

Während des Baubetriebes ist grundsätzlich mit einer erhöhten Staub- und Abgasbelastung durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Von den in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffen werden voraussichtlich Staub und Stickoxide emittiert, die die Luftqualität in einem anerkannten Erholungsort zusätzlich belasten.

Baubedingt gehen klimatisch bedeutsame Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, Acker) mit besonderer Bedeutung für das innerstädtische Mikroklima verloren. Bei der Planung wurde darauf geachtet, in die südlich und westlich unmittelbar angrenzenden dichten Gehölzstrukturen (Frischluftproduktion) weitgehend nicht einzugreifen. Lediglich einige wenige Bäume müssen für den Kreisverkehr und die Erschließungsstraße gefällt werden.

Eine anlagebedingte Behinderung der Luftströmungen (Plangebiet zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem zugehörig) ist möglich, da die neu geplante Bebauung (geplant sind bis zu 5 Geschosse) die Querriegelwirkung des Krankenhauses noch verstärken kann und Kalt- und Frischluftströme aus dem nördlichen unbebauten Stadtrandbereich nicht mehr so gut in die südlichen Siedlungsbereiche fließen können. Ein Umströmen der Gebäude ist jedoch möglich.

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

Eine gewisse Steigerung der betriebsbedingten Emissionen und die damit verbundene Luftverschmutzung durch den zusätzlichen Autoverkehr (neue Erschließungsstraße, neue Stellplätze) kann angenommen werden.

Gemäß Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht auch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima zu betrachten.

Wie sehr sich Bayern schon im Klimawandel befindet, verdeutlicht der aktuelle Klima-Report. Demnach waren die meisten Jahre nach 1985 wärmer als vorher. Ohne Klimaschutz wäre gegen Ende des Jahrhunderts für das 30-jährige Mittel eine Erwärmung von +3,8 °C wahrscheinlich und bis zu +4,8°C möglich. Die Zahl der Hitzetage wird bayernweit um 60-220 % steigen. Steigende Temperaturen bedeuten die Zunahme längerer Perioden der Trockenheit (*Klima-Report 2021*).

Aufgrund der Größenordnung der geplanten Neuversiegelung und des Verlustes von klimarelevanten Kaltluftproduktionsflächen ist mit einer gewissen Verschlechterung der Ausgangssituation durch das Vorhaben in Bezug auf die Aufheizung zu rechnen.

Es ist weiterhin die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels zu betrachten.

Der Klimareport sieht einen Anstieg der Gefährdungslage durch Hochwasser überall in Bayern. Das „Bayerische Hochwasserschutz-Aktionsprogramm 2020 plus“ fordert daher die Erhebung von Retentionspotentialen, ein Rückhaltkonzept, technischen Hochwasserschutz, natürlichen Rückhalt, wassersensible Siedlungsentwicklung und eine hochwasserangepasste Bauweise.

Gleichzeitig zeigen Beobachtungen der letzten Jahre die bayernweite Zunahme an Häufigkeit und Intensität von lokalen Starkregenereignissen (*Klima-Report 2021*). Sie können flächendeckend überall vorkommen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm (Erosionen) auftreten, zumal für das Plangebiet ein kleinerer zentraler Bereich mit hoher Erosionsgefährdung eingestuft wird (siehe Kapitel Boden). Es befindet sich im östlichen Randbereich ein potentieller Aufstaubereich bei Starkregen innerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Östlich grenzt ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss an (siehe Kapitel Wasser).

Eine Gefährdung des Plangebietes durch Hochwasserereignisse wie 2013 ist nicht anzunehmen, da durch die umfassenden Maßnahmen zum Schutz des Stadtgebietes von Freilassing 2019 der Hochwasserschutz deutlich verbessert wurde.

#### **2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Um Aufheizungseffekte aufgrund von geplanter Neuversiegelung auszugleichen und die Frischluftproduktion zu fördern, werden Bäume und Sträucher erhalten sowie neue trockenheitstolerante Bäume und Sträucher angepflanzt (*Festsetzung III 1.1 und III 1.3 im B-Plan*). Im Planteil sind für den nördlichen und östlichen Randbereich Neupflanzungen ausgewiesen.

Die nicht überbauten Flächen sind zu bepflanzen oder zu begrünen. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig (*Festsetzung III 2.1 im B-Plan*).

Es sind weiterhin Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik- und Solaranlagen) auf der Dach- und Fassadenfläche zulässig (*Festsetzung II 2.2. und II 2.3 im B-Plan*).

Mindestens 60% aller Dachflächen sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Nebengebäude und Einhausungen wie z.B. Radabstellflächen und Müllhäuschen sind durch eine extensive Dachbegrünung einzubinden (*Festsetzung II 2.1.2 und II 2.1.3. im B-Plan*).

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

Es sind jedoch auch umfassende Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation festgesetzt worden.

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

## 2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 2.5.1 Bestand

Freilassing liegt, wie der gesamte Landkreis, im Biosphärenreservat „Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR-00001), wobei sich das Stadtgebiet in Zone 3 (Entwicklungszone) befindet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von weiteren Schutzgebieten des Naturschutzes. Es befinden sich jedoch europäische und nationale Schutzgebiete östlich und westlich von Freilassing.

Das FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ (7744-371) ist etwa 1 km östlich des Plangebietes ausgewiesen. Dieses Gebiet ist gleichzeitig als Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“ in gleicher Flächenausdehnung geschützt. Diese Fläche entspricht ebenfalls dem Landschaftsschutzgebiet „Saalach-Salzachauen“ (LSG-00497.01).

Des Weiteren sind mehrere biotopkartierte Flächen im Stadtgebiet von Freilassing und der näheren Umgebung ausgewiesen (*BayernAtlas*).



Abbildung 9: Schutzgebiete des Naturschutzes in der Umgebung des Plangebietes (schwarz): FFH-Gebiet (braune Schrägschraffur), Vogelschutzgebiet (Grüne Schrägschraffur), LSG (grüne Punkte), biotopkartierte Flächen (rosa, pink), Quelle: BayernAtlas/Umwelt





Abbildung 11: ausgedehnte Ackerflächen dominieren den westlichen Geltungsbereich, angrenzende Gehölzstrukturen südlich und westlich des Plangebietes, eigene Aufnahme 29.07.2024



Abbildung 12: mäßig extensives artenarmes Grünland bestimmt den östlichen Geltungsbereich, angrenzende dichte Gehölzstruktur südlich des Fuß- und Radweges, eigene Aufnahme 29.07.2024

Eine saP für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird noch erstellt. Es sind für 2025 die Kartierungsarbeiten geplant. Erst nach Vorlage des Gutachtens ist eine abschließende Bewertung möglich. Es erfolgt eine Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes.

## 2.5.2 Bewertung

Das Plangebiet wird von Ackerflächen (geringe Wertigkeit) und mäßig extensiv genutztem artenarmen Extensivgrünland (mittlere Wertigkeit) dominiert. Den südlichen Randbereich begrenzt ein unbefestigter Fuß- und Radweg (geringe Wertigkeit).

Die südlich unmittelbar angrenzende dichte Heckenstruktur (mittlere Wertigkeit) ist als wertvoll hinsichtlich seiner Biotopausstattung und des Struktureichtums anzusehen. Westlich grenzt eine Baumreihe junger Ausprägung an.

Insgesamt handelt es sich um Biototypen geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Schutzgebiete des Naturschutzes (außer Entwicklungszone Biosphärenreservat) werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich sowohl nationale als auch europäische Schutzgebiete in einiger Entfernung zum Plangebiet, jedoch außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens.

**Bewertungen hinsichtlich der vorkommenden Tierarten können erst nach Vorlage der saP vorgenommen werden.**

## 2.5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein Lebensraum für mehrere Tiergruppen des Offenlandes und der Heckenstrukturen im Randbereich der Stadt Freilassing erhalten bleiben.

Es käme zu keiner Beeinträchtigung südlich angrenzender Gehölze durch Bauaktivitäten, wie z.B. durch Stamm- oder Wurzelschäden und einzelnen Fällungen. Die dichte südliche Gehölzstruktur könnte durchgängig als Biotopverbund erhalten bleiben.

Es käme zu keiner Neuversiegelung von Biotopen geringer und mittlerer Wertigkeit, was auch einen Verlust von Nahrungs- und Bruthabitaten bedeutet.

Es würden kein Eingriff in Lebensräume von Tierarten erfolgen. Beeinträchtigungen der Fauna während der Bauarbeiten, z.B. durch Ruhestörung; Abgase, Erschütterung oder Beleuchtung würde auch für die angrenzenden Bereiche (dichte Gehölzstrukturen im Süden) unterbleiben. Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Fauna durch Verlust von Lebensraum und z.B. größere Glasflächen (Gefahr Vogelschlag) würden somit unterbleiben.

## 2.5.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch das geplante Vorhaben wird nicht in Schutzgebiete des Naturschutzes eingegriffen (außer Entwicklungszone Biosphärenreservat, die fast den gesamten Landkreis umfasst).

Es gehen hauptsächlich Ackerbereiche (geringe Wertigkeit) und Grünlandflächen (mittlere Wertigkeit) für Bebauung und Erschließung verloren.

Es wird die dichte Gehölzstruktur südlich des Plangebietes bis auf den Verlust von einigen wenigen Bäumen weitgehend erhalten bleiben. Durch den größtmöglichen Erhalt der Bäume bleiben auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel erhalten. Während der Bauphase sind jedoch Schädigungen des Wurzelraumes und der Rinde bzw. Krone der zu erhaltenen Bäume zu befürchten und damit einhergehend die Beeinträchtigung der Standfestigkeit.

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme erfolgt vorübergehend durch Baustelleneinrichtung, Lagerflächen und Arbeitsraum. Die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme erfolgt durch dauerhafte Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Straßen, Stellplätze).

Durch den Verlust von Acker- und Grünlandflächen gehen Nahrungsräume für Vögel verloren, schließen sich jedoch großräumig weiter nach Norden noch an.

Durch den Verlust von Bäumen gehen Brutplätze für Vögel verloren. Es schließen sich jedoch beidseitig des geplanten Kreisels dichte Gehölzstrukturen weiterhin an.

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

Durch große Glasscheiben bei den Gebäuden besteht die Gefahr von Vogelschlag.

### 2.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es wurden Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Gehölzen (z.B. zu Pflanzen- und Saatgutauswahl, Mindestpflanzgrößen) getroffen (*Festsetzung III 1 im B-Plan und Hinweis Nr. 10 zum B-Plan*).

Es wurden weiterhin Festsetzungen bezüglich der Grünflächen hinsichtlich Bepflanzung, Begrünung und Pflege getroffen (*Festsetzung III 2 im B-Plan*). U.a. sind Stein- und Schottergärten nicht zulässig.

Mindestens 60% aller Dachflächen sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Nebengebäude und Einhausungen wie z.B. Radabstellflächen und Müllhäuschen sind durch eine extensive Dachbegrünung einzubinden (*Festsetzung II 2.1.2 und II 2.1.3. im B-Plan*).

Aus Artenschutzgründen dürfen notwendige Fällungen nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden und sind durch eine ökologische Baubegleitung zu koordinieren (*Festsetzung III 3.1 im B-Plan*).

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Fallenwirkung mit einer Oberflächentemperatur unter 60°C zu verwenden. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und ab 23 Uhr abgeschaltet werden, soweit sie nicht sicherheitsrelevant ist (*Festsetzung III 3.2 im B-Plan*).

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen so zu gestalten, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können (*Festsetzung III 3.3 im B-Plan*).

Für den Baumschutz sind die Regelungen der DIN 18920, der R SBB, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten zu beachten (*Hinweis Nr. 7 zum B-Plan*).

**Es ist nach Vorlage der saP mit weiteren Artenschutzmaßnahmen zu rechnen. Diese werden zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.**

Aufgrund des Eingriffs in Lebens- und Nahrungsräume von Tierarten, des Verlustes von Biotoptypen geringer und mittlerer Wertigkeit und umfassender Maßnahmen sind **mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere/Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittel

## 2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### 2.6.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randgebiet des Hauptsiedlungsraumes von Freilassing. Es schließt sich unmittelbar östlich Wohnbebauung an. Südwestlich grenzt eine Kleingartenanlage auf der anderen Straßenseite an. Südlich befindet sich die Klinik mit Parkplatz und Parkanlage. Nördlich grenzen ausgedehnte Acker- und Grünlandflächen an den Geltungsbereich der Planung.

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

Der Geltungsbereich ist als unzerschnittener verkehrsarmer Raum der Kategorie E, d.h. < 50 km<sup>2</sup> ausgewiesen (*FISNatur*).

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



Abbildung 13: Lage des Projektgebietes (schwarz) im Flächennutzungsplan, Quelle: Homepage der Stadt

Etwa 700 m nördlich und östlich des Projektgebietes führt die B 20 vorbei. In diesem Straßenabschnitt ist gemäß aktueller Straßenverkehrszählung mit 10.797 Kfz pro Tag zu rechnen (*BAYSIS, 2023*).

### 2.6.2 Bewertung

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

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ im Plangebiet ist durch den Fluglärm des Flughafens Salzburg anzunehmen. 2023 flogen 1.614.601 Passagiere (31,3 % mehr als 2022). Es wurden 14.651 Starts und Landungen 2023 verzeichnet. Der Flughafen Salzburg wird zum

großen Teil über Norden, also Freilassing angefliegen. 86,3 % der Landungen aller Instrumentenflüge (Linie, Charter und Allgemeinde Luftfahrt) erfolgten 2023 über Piste 15 (Freilassing). Die ersten Entwürfe für Erneuerungen und Erweiterungen am Airport liegen bereits vor. Bis 2033 soll er rundum erneuert und teilweise auch erweitert werden.

Zur Bewertung der Fluglärmentwicklung wird der energieäquivalente Dauerschallpegel LDN herangezogen. Dieser lag bei der Messstation Freilassing in den letzten 30 Jahren bei durchschnittlich 53-55 dB(A). 2023 lag der Dauerschallpegel bei 50 dB(A) (*Bericht Referat Fluglärm der Stadt Freilassing vom 07.05.2024 und Lärmbericht 2023 vom Airport Salzburg*)

Lärmbelastungen durch die, östlich Freilassing vorbeiführende B 20 (10.797 Kfz/Tag gemäß aktueller Straßenverkehrszählung (*BAYSIS; 2023*) und die südlich des Plangebietes liegende Staatsstraße St 2104 sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

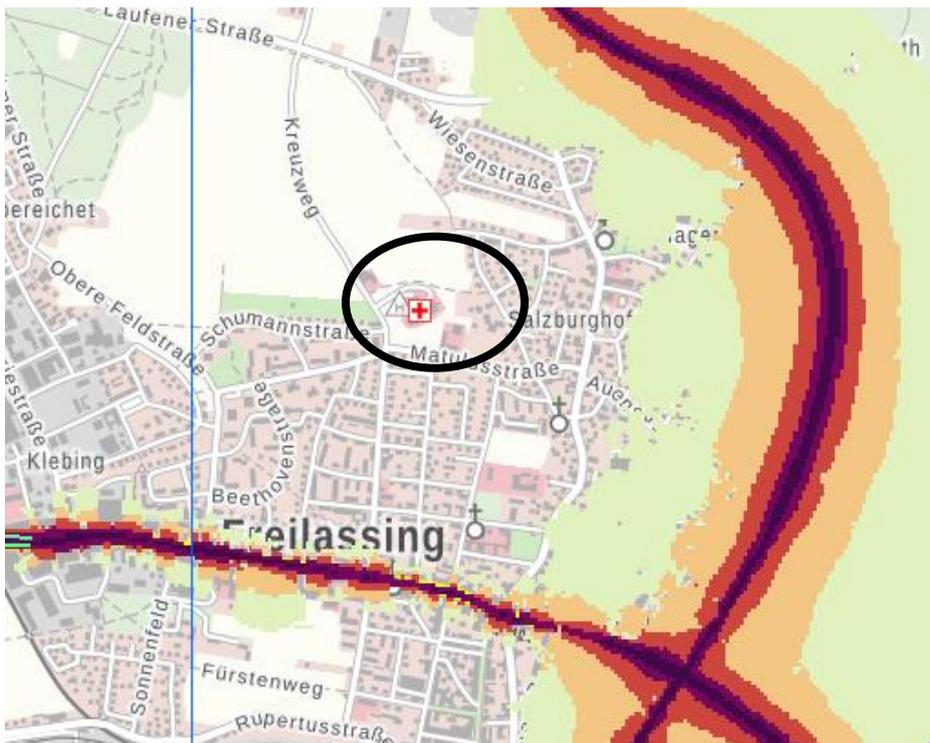


Abbildung 14: Umgebungslärmkartierung (Hauptverkehrsstraßen außerhalb Ballungsräume) von 2022 (Umweltatlas)

Eine Verkehrsuntersuchung mit Aufnahme des Bestandes sowie Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist in Arbeit und wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zum Immissionsschutz innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Gutachten erstellt. Nach Vorlage dieses Gutachtens ist eine abschließende Bewertung möglich.

### 2.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Auch auf die neu geplanten Gebäude und ihre Bewohner würden bei Nichtumsetzung des geplanten Vorhabens keine Lärm- und Abgasemissionen durch den umgebenden Straßenverkehr einwirken, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ bedeuten.

## 2.6.4 Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Mit dem Bau mehrerer Gebäude (bis zu 5 Geschosse) und Stellplätze („Split-Level-Parkdeck“ geplant mit halbem Geschoss nach unten und halbem Geschoss nach oben) ist betriebsbedingt potentiell mehr Verkehr und Lärm sowie eine erhöhte Belastung mit Schadstoffen für die Anwohner und Patienten der Klinik verbunden.

Es sind auch die Lärmbelastungen, die betriebsbedingt auf das Plangebiet wirken, zu betrachten. Für den Bereich der westlich vorbeiführenden Vinzentiusstraße ist für den Prognose-Nullfall 2035 (Verkehrsentwicklung ohne Berücksichtigung der vorliegenden Planung) eine Belastung von Vinzentiusstraße 1.800 Kfz-Fahrten pro Tag zukünftig zu erwarten (*gemäß Verkehrsgutachten zur Mautulusstraße*).

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

## 2.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

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

Es besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen (*Hinweis Nr. 4 zum B-Plan*).

**Es sind weitere Maßnahmen nach Vorlage des Gutachtens festzusetzen.**

Aufgrund empfindlicher Nutzungen (Wohngebiete, Klinik) in unmittelbarer Nähe sind hauptsächlich baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten. Insgesamt ist, auch unter Berücksichtigung der positiven Aspekte für die Bevölkerung, mit **mittleren** Auswirkungen zu rechnen.

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

## 2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### 2.7.1 Bestand

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

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

Der Geltungsbereich der Planung liegt im nordöstlichen Ortsrandbereich von Freilassing im Stadtteil Salzburghofen. Die Bundesstraße B 20 verläuft östlich des Projektgebietes. Wohnbebauung schließt sich östlich, die Klinik südlich, eine größere Kleingartenanlage südwestlich sowie ausgedehnte Acker- und Grünlandflächen im Norden an.

Landschaftsbildprägendes bedeutendes Element der weiteren Umgebung ist das Fließgewässer Salzach mit seinen Aubereichen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung wird großräumig von strukturarmen Acker- und Grünlandflächen eingenommen. Prägendes und landschaftsgestaltendes Element des Plangebietes ist die dichte Gehölzstruktur südlich des Fuss- und Radweges, die sich über eine Gesamtstrecke von 330 m durchgängig erstreckt.

Touristische Nutzungen (Erholungspark, TSV Freilassing) befinden sich in einiger Entfernung südöstlich des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes.

### 2.7.2 Bewertung

Das Landschaftsbild der näheren Umgebung ist von Bebauung (Wohnhäuser, Klinik), Kleingartenanlagen und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Es handelt sich um einen städtischen Ortsrandbereich.

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

Freilassing liegt zwischen den beiden landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 34 „Feuchtgebiete zwischen Kirchanschöring und Ainring“ im Westen und Nr. 35 „Salzach von Freilassing bis Laufen“ im Osten.

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll unter anderem die Eigenart des Landschaftsbildes (landschaftsästhetisch wertvolle Ausprägung) und die kulturhistorische Bedeutung der Landschaft bewahrt sowie ihre Erholungseignung erhalten oder verbessert werden.



Abbildung 15: landschaftliche Vorbehaltsgebiete um Freilassing, Quelle: BayernAtlas

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild bestehen durch den massiven Bau der Klinik (Optik) und die angrenzenden Straßen (Lärm).

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

Die folgende 3D-Ansicht verdeutlicht die Lage des Plangebietes wie auch den Bezug zum Landschaftsraum.



Abbildung 16: Blick von Norden auf das Plangebiet (schwarz), Quelle: GoogleMaps/3D

### 2.7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplanten neuen Baukörper (bis zu 5 Geschosse und Wandhöhen bis 19 m) würden wegfallen.

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

### 2.7.4 Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden nicht von der Planung berührt.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung des Ortsbildes von Norden her ist durch die neuen Gebäude (bis zu 5 Geschosse, bis zu 19 m Wandhöhe) zu erwarten. Allerdings besteht durch die vorhandene Klinik schon eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes (siehe Abb. 16).

Es wird anlagebedingt hauptsächlich in Acker- und Grünlandflächen eingegriffen. Es gehen aber auch kleinflächig einzelne Gehölzbestände verloren, die von Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild sind (durchgängige dichte Gehölzstruktur von über 300 m Länge wird durch geplanten Kreisel unterbrochen).

Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme des Autoverkehrs zu rechnen.

**Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird gutachterlich untersucht und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.**

### 2.7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur besseren Einpassung in das Landschafts- und Ortsbild getroffen:

Der westliche und südliche Gehölzbestand bleibt weitgehend bis auf einzelne Ausnahmen erhalten (*Festsetzung III 1.1 im B-Plan*).

Es werden weiterhin Vorschriften zur Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten, insbesondere die Festsetzung von Dachbegrünung auf 60% aller Dachflächen, gemacht (*Festsetzung Nr. II 2.1. im B-Plan*).

Die nicht überbauten Flächen sind zu bepflanzen oder zu begrünen. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig (*Festsetzung III 2.1 im B-Plan*).

Bei der Fassadengestaltung sind großflächige helle Farbtöne wie weiß, hellbeige und hellgrau zu verwenden (*Festsetzung N. II 2.3.2 im B-Plan*).

Es werden zur Ausrichtung, Größe, Beleuchtung und Gestaltung von Werbeanlagen einschränkende Festsetzungen getroffen (*Festsetzung II 3 im B-Plan*).

Nach Norden und Osten erfolgt zur Verbesserung des Landschaftsbildes eine durchgängige Eingrünung durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe Planwerk).

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

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

## 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### 2.8.1 Bestand

#### Bodendenkmäler

Es befindet sich ein ausgewiesenes Bodendenkmal unmittelbar südlich (nur ca. 20 m Entfernung) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bereich Parkplatz). Das „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (D-1-8143-0099) ist westlich angrenzend an die Klinik ausgewiesen.

#### Baudenkmäler

Es befindet sich ein ausgewiesenes Baudenkmal südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die „Hafnerkapelle“ (D-1-72-118-4), ein neugotischer Sichtziegelbau mit Satteldach von 1857, liegt etwa 140 m südlich des Plangebietes.



Abbildung 17: Baudenkmal "Hafnerkapelle" südlich des Plangebietes, eigene Aufnahme 20.11.2024

Des Weiteren liegt die sogenannte „Heilingbrunner-Villa“ (D-1-72-118-2) als ausgewiesenes Baudenkmal ca. 80 m südlich an den Geltungsbereich der gegenständlichen Planung angrenzend.

Es handelt sich um eine zweigeschossige Villa mit Walmdach, Turm, hölzernen Balkonen und Schuppenschindel-Verkleidung im Landhausstil aus dem Jahre 1900.



Abbildung 18: Baudenkmal "Heilingbrunner-Villa" in unmittelbarer Nähe, eigene Aufnahme 20.11.2024

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

Allerdings befinden sich nördlich in ca. 500 m und 1 km Entfernung im Ortsteil Eham die beiden Vorranggebiete für Kies und Sand Nr. 207/K2 und 207/K3.

## 2.8.2 Bewertung

Wie aus der folgenden Abbildung ersichtlich, befinden sich ein Bodendenkmal (D-1-8143-0099) sowie 2 Baudenkmäler (D-1-72-118-4) und (D-1-72-118-2) südlich des Geltungsbereiches der Planung.

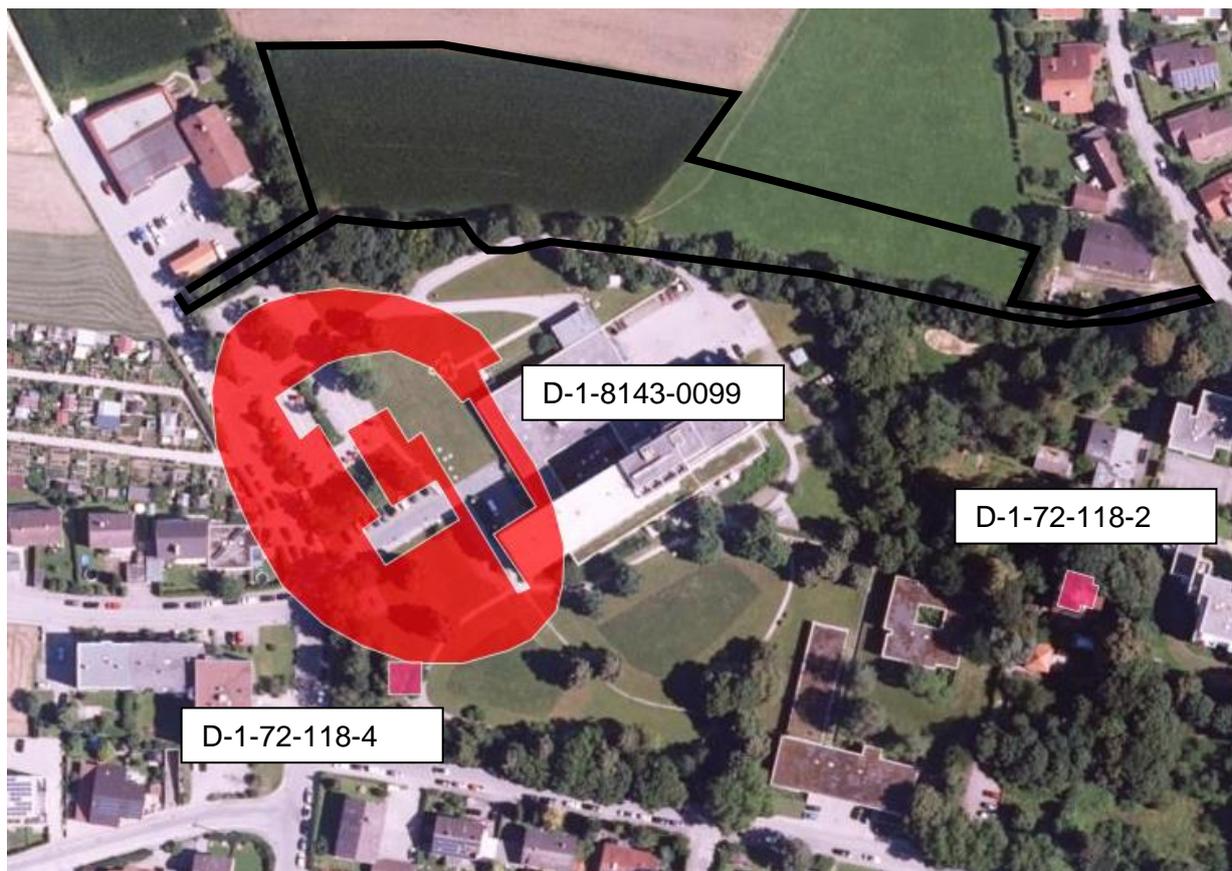


Abbildung 19: Baudenkmäler (pink) und Bodendenkmal (rot) südlich des Plangebietes (schwarz), Quelle: BayernAtlas

Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.08.2019 könnte sich das Bodendenkmal (mittelalterliches Gräberfeld) noch weiter östlich erstrecken. Auch könnte sich dort eine bislang unentdeckte Siedlung befinden (*Umweltbericht Mühlbacher & Hilse, 14.12.2020*).

Das ausgewiesene Bodendenkmal ist derzeit zum großen Teil mit dem Klinikparkplatz überbaut.

## 2.8.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde nicht die Gefahr, in vorhandene Bodendenkmäler im Rahmen der Bauarbeiten einzugreifen. Es würden auch baubedingte Eingriffe in noch nicht entdeckte, aber vermutete Bodendenkmäler wegfallen.

### 2.8.4 Prognose bei Durchführung der Planung

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

Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Baubedingt sind mechanische Schäden an den beiden Baudenkmalern durch Fahrzeuge und Baumaschinen aufgrund der Entfernung zum Plangebiet auszuschließen.

### 2.8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (*Hinweis Nr. 8 zum B-Plan*).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe ausgewiesener Bodendenkmäler und der Vermutung weiterer Bodendenkmäler im Geltungsbereich, sind insgesamt **hohe** baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

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

### 2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Leserichtung ↓	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Boden, Fläche	Wasser	Klima, Luft	Land-schaft	Kultur- und Sachgüter
<b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahrungsgrundlage</li> <li>Schönheit des Lebensumfeldes</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Trinkwassersicherung</li> <li>Oberflächengewässer als Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schönheit des Lebensumfeldes</li> </ul>
<b>Tiere, Pflanzen, Biodiversität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholung in der Landschaft als Störfaktor</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Boden als Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oberflächengewässer als Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturgüter als Lebensraum</li> </ul>

<b>Boden, Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegetation als Erosionsschutz</li> <li>• Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung</li> <li>• bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung</li> <li>• bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenabbau</li> <li>• Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutung</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegetation als Wasserspeicher u. -filter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasserfilter</li> <li>• Wasserspeicher</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf Grundwasserneubildung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor</li> </ul>
<b>Klima, Luft</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf Mikroklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss über Verdunstungsrate</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf Mikroklima</li> </ul>	
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmschutzanlagen als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenrelief als charakterisierendes Element</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Substanzschädigung</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz</li> </ul>		

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

Es wird durch die gegenständliche Planung in die vorhandene Vegetation eingegriffen, die aufgrund der teilweise hohen Gefährdung durch Wassererosion wichtig für den Erosionsschutz (Boden) ist, als Wasserspeicher und -filter (Wasser) fungiert, für die Produktion von Kalt- und Frischluft (Grünland, Acker, Gehölze) wichtig ist (Klima) sowie als Charakteristikum der Landschaft (landwirtschaftliche Flächen, durchgängige Heckenstruktur) angesehen werden kann. Es erfolgen Eingriffe in den Boden, der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Grundwasserfilter und Wasserspeicher (Wasser) eine Rolle spielt.

## 2.10 Auswirkungen auf weitere Umweltbelange

### 2.10.1 Abfälle und Beseitigung/ Verwertung

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt die Klinik an. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung ist als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ ausgewiesen. Krankenhäuser sind mit sieben bis acht Tonnen Abfall pro Tag der fünftgrößte Müllproduzent in Deutschland.

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

Bei der spezifischen Entsorgung von Krankenabfällen gilt es vor allem, Verletzungen durch scharfe, spitze Gegenstände sowie Infektionen anderer Patienten, des Personals, aber auch des Abfallentsorgers zu vermeiden.

Außerdem verhindert eine korrekte Abfallbeseitigung bestimmter Substanzen, etwa von Zytostatika, eine Belastung der Umwelt.

Ausgenommen von den LAGA-Regelungen ist die Beseitigung von radioaktiven und gentechnisch veränderten Substanzen, für die es eigene Vorschriften gibt (*Deutsches Ärzteblatt 2019*).

Für das allgemeine Wohngebiet im östlichen Geltungsbereich können siedlungstypische Abfälle angenommen werden, die der üblichen Entsorgung zugeführt werden.

### 2.10.2 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

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

Gefahrenhinweisbereiche für Georisiken sind in der Gefahrenhinweiskarte nicht enthalten und liegen zumeist außerhalb des Siedlungsgebietes.

Das Risiko von Überschwemmungen durch Hochwasserereignisse der Saalach ist durch umfassende Hochwasserschutzmaßnahmen für das Stadtgebiet von Freilassing stark gesunken, wenn natürlich aufgrund der Flussnähe nicht ganz auszuschließen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist festgesetzt, dass Tankstellen unzulässig sind (Festsetzung I 1.2 im B-Plan), um die Gefahr von Unfällen durch Brände und Explosionen zu minimieren.

Da Freilassing im 2. Weltkrieg angegriffen wurde, besteht potentiell die Gefahr von Unfällen durch Relikte des Krieges.

Auf die Gefahren möglicherweise im Boden vorhandener Kampfmittel (Bomben, Kriegsmunition etc.) wird hingewiesen. Die Beseitigung von konkreten Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können, liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers (*Hinweis Nr. 3 zum B-Plan*).

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

### 2.10.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind die Umweltauswirkungen vorhandener Plangebiete, vorhandener Anlagen/ Nutzungen und in Aufstellung befindlicher Plangebiete und/ oder Anlagen/ Nutzungen in die Betrachtung einzubeziehen. Die Kumulierung ist dabei nicht auf das Planungsgebiet beschränkt, sondern bezieht sich auch auf die Umgebung.

Es sind angrenzend 3 Bebauungspläne ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Rot-Kreuz-Haus“ liegt im Nordwesten. Im Südwesten schließt der Bebauungsplan „Mitterfeld-West“ an. Des Weiteren befindet sich der Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ im Süden. Für den Nordosten existieren keine bauplanerischen Regelungen. Der Bebauungsplan „Matulusstraße“ innerhalb des östlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Bauleitplanung wurde, hauptsächlich aus Artenschutzgründen, im Verfahren gestoppt.

### 2.10.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es können keine genauen Angaben zu den eingesetzten Stoffen und Techniken gemacht werden.

Es kann von Materialien ausgegangen werden, die für den Gebäude- und Straßenbau typisch sind (Beton, Asphalt).

### 3 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es wurde eine städtebauliche Studie zur Entwicklung eines neuen Gesundheitszentrums in Freilassing erstellt. Dabei wurden 3 Szenarien entwickelt mit jeweils mehreren Varianten. Schritt für Schritt konnte so ein Planungskonzept entwickelt werden, das sowohl den städtebaulichen als auch den ökologischen Erfordernissen gerechnet wird (ASTOC Architects and Planners, 21.02.2024). Es erfolgte in diesem Rahmen die Alternativenprüfung.

Es wurde sich für Szenario 3 Variante 3 entschieden. Aus dieser Variante wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

### 4 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

#### 4.1 Eingriffsbilanzierung

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



Abbildung 20: Darstellung der Eingriffsflächen im Geltungsbereich (Außenbereich)

<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>=</b>	<b>Eingriffsfläche</b>	<b>x</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>x</b>	<b>Beeinträchtigungsfaktor</b>	<b>-</b>	<b>Planungsfaktor</b>
-------------------------	----------	------------------------	----------	-------------------	----------	--------------------------------	----------	-----------------------

Der Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Eingriff ermittelt sich wie folgt:

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	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
<b>Summe</b>				<b>18.750 WP</b>
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“	
<b>Summe (max. 20 %)</b>				<b>15 % (2.813 WP)</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>				<b>15.937 WP</b>

## 4.2 Ausgleichsbilanzierung

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

## 5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

Eine vegetationskundliche Erfassung für den Geltungsbereich liegt vor.

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

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

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

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

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

## 6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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

Hauptziel der Bauleitplanung 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.

Zunächst wird für den nördlichen Bereich der vorliegende Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ aufgestellt.

Es erfolgt eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Klinik und Gesundheitszentrum“ für den westlichen Bereich. Das östliche Areal wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Es ist ein Neubau von Gebäuden für Wohnen und Gesundheitszentrum geplant. Zusätzlich werden weitere Flächen für Parkdeck und Erschließungsstraße benötigt.

Es sind neben Grünland- und Ackerflächen kleinflächig Gehölzstrukturen betroffen.

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

Es erfolgt anlagebedingt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Gebäude, Nebenanlagen und Flächen für den Straßenverkehr. Die GRZ ist mit 0,4 angegeben, so dass bis zu 40% der Grundfläche mit Hauptanlagen bebaut werden können, kann aber für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden. Hier ist mit Versiegelung und damit dem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Fließ- und Stillgewässer sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen und befinden sich in ausreichender Entfernung. Es erfolgt kein Eingriff in wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen, Trinkwasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für Hochwasserschutz.

Es sind Gebäude teilweise in Bereichen geplant, die im Umweltatlas als potentielle Aufstaubebereiche ausgewiesen sind. Es ist daher anlagebedingt mit einer möglichen Behinderung des Abflussverhaltens zu rechnen.

Insgesamt ist aufgrund des Verlustes von klimarelevanten Grünstrukturen (Gehölze für Frischluftproduktion, Grünland und Acker für Kaltluftproduktion), durch mögliche Behinderung der Luftströme (Gebäude bis zu 5 Geschosse), Zunahme des Verkehrsaufkommens („Split-Level-Parkdeck“) und aufgrund der Steigerung der Aufheizung durch zusätzliche Versiegelung mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ durch die vorliegende Bauleitplanung zu rechnen.

Durch das geplante Vorhaben wird nicht in Schutzgebiete des Naturschutzes eingegriffen (außer Entwicklungszone Biosphärenreservat – diese umfasst jedoch große Teil des gesamten Landkreises).

Es gehen Ackerbereiche und mäßig extensiv genutzte Grünlandflächen für Bebauung und Erschließung verloren. Für den geplanten Kreislauf gehen Bäume mittlerer Ausprägung verloren. Bau- und anlagebedingt geht Lebensraum, Jagd- und Nahrungshabitate hauptsächlich von Feldmäusen und Vögeln verloren.

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

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Mensch während der Bauphase zu erwarten. Es ist aufgrund der geringen Entfernung zu Wohnbebauung und Klinikgebäude mit erheblichen Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die Anwohner und Patienten durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

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

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

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

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

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

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden nicht von der Planung berührt.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung des Ortsbildes von Norden her ist durch die neuen Gebäude (bis zu 5 Geschosse, bis zu 19 m Wandhöhe) zu erwarten. Allerdings besteht durch die vorhandene Klinik schon eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Es wird anlagebedingt hauptsächlich in Acker- und Grünflächen eingegriffen. Eine über 300 m durchgängige Gehölzstruktur wird für den Bau des Kreisels unterbrochen..

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich in einiger Entfernung die Baudenkmäler „Hafnerkapelle“ sowie „Heilingbrunner Villa“.

Teile des bestehenden Parkplatzes der Klinik befinden sich im Bereich des kartierten Bodendenkmals „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“. Es ist mit einer weiteren Ausdehnung zu rechnen, so dass im Rahmen der Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann, dass weitere Baudenkmäler zu Tage treten. In dem Fall ist eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, da sich dieser komplett im Außenbereich befindet.

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

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

**Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.**

## 7 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

### Fachliteratur

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

### Internetquellen

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

### Gutachten

- BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Vegetationserfassung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesundheitscampus Freilassing an der Vinzentiusstraße“, Dipl.-Biol. Markus Sichler, 13.06.2024
- MÜHLBACHER UND HILSE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Matulusstraße“, 14.12.2020
- ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GMBH: Städtebauliche Studie – Entwicklung des neuen Gesundheitszentrums Freilassing“, 21.02.2024
- STADT FREILASSING: Leistungsbeschreibung zur Erbringung städtebaulicher Leistungen zur Entwicklung eines Gesundheitszentrums in Freilassing, 08.05.2024
- PROF. PETER RUTSCHMANN TU MÜNCHEN: Gutachten zum Junihochwasser 2013 – Überflutung der Stadt Freilassing, 02.12.2014, 08.05.2024



---

Kathrin Voigt  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege