



**69. Änderung des Bebauungsplanes
„Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“
mit integrierter Grünordnung**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



Begründung

Fassung vom 15.07.2025

magg architekten
Partnerschaft mbB

Nikolaus Magg, Architekt
Stephanie Magg, Architektin

Laufener Str. 55, 83395 Freilassing
Tel 08654 63604 Fax 08654 65529
info@maggarchitekten.de

Stadt Freilassing

Münchener Str. 15
83395 Freilassing

Tel.: 08654 3099-0
Fax: 08654 3099-150
rathaus@freilassing.de

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 19.09.2023 die Aufstellung der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz mit integrierter Grünordnung“ für die Grundstücke Flst.Nr. 303/10, 303/9, 303/12, 303/4, 303/5 und 303/6 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am, Nr., bekannt gemacht.

In der Sitzung vom wurde der Geltungsbereich auf das Grundstück 303/2, sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen 303 (Schulstraße), 368/6 (Mittlere Feldstraße), 299/7 (Raiffeisenstraße), 330 (Vinzentiusstraße) erweitert, um die grundstücksüberschreitenden Planungen bauplanungsrechtlich und rechtssicher festsetzen zu können.

INHALT

I	Planungsgegenstand.....	1
1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung.....	1
2.	Verfahrenswahl.....	2
3.	Ausgangssituation	3
3.1	Geltungsbereich	3
3.2	Eigentums- und Rechtsverhältnisse.....	3
3.3	Stadträumliche Ausgangssituation.....	3
3.4	Umwelt	6
3.5	Vorbelastungen	7
4.	Planungsgrundlagen	8
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
4.2	Masterplan Kernregion Salzburg.....	9
4.3	Stadtentwicklungskonzept	9
4.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
5.	Planungskonzept	11
5.1	Städtebaulicher Entwurf.....	11
5.2	Alternativenprüfung.....	12
5.3	Entwicklung aus FNP.....	14
5.4	Verkehrskonzept und Erschließung	14
5.5	Brandschutzkonzept	15
5.6	Entwässerungskonzept.....	16
II	Planinhalte und -festsetzungen	16
1.	Planfestsetzungen	16
1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.2	Örtliche Bauvorschriften.....	22
1.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	23
2.	Hinweise	24
2.1	Kommunale Satzungen.....	24
2.2	Abstandsflächen	24
2.3	Altlasten.....	24
2.4	Kampfmittel.....	24
2.5	Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen	25
2.6	Niederschlagswasser und Entwässerung	25
2.7	Schutz des Bodens.....	26
2.8	Baumschutz und Gehölzartenliste	26
2.9	Denkmalschutz	27

2.10	Baulicher Schallschutz.....	27
2.11	Abfallwirtschaft	27
2.12	Naturschutz	27
2.13	Verkehrsflughafen Salzburg.....	28
2.14	Einsicht in Normen.....	28
III	Flächenbilanz	28
IV	Auswirkungen der Planung	28
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	28
2.	Stadtplanerische Auswirkungen.....	28
3.	Soziale Auswirkungen.....	28
4.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	29
5.	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	29
V	Verfahren	29
1.	Aufstellungsbeschluss	29
2.	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	29
3.	Satzungsbeschluss.....	29
VI	Rechtsgrundlagen.....	29

Anlagen:

- 69. Änderung des „Bebauungsplans Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz mit integrierter Grünordnung“, Stand: 21.11.2024, überarbeitete Fassung: 25.03.2025
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz, Hooock & Partner sachverständige PartG mbB, Stand: 21.10.2024, überarbeitete Fassung: 17.03.2025
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 69. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in Freilassing, Dr. Christof Manhart, Stand: 06.11.2024
- Geotechnische Kurzstellungnahme zur Sickerfähigkeit (Vorbericht), Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Stand: 17.07.2024
- Entwässerungskonzept, Roland Richter Ingenieur GmbH, Stand: 11.11.2024, mit folgenden Anlagen:
 - _A Lageplan Einzugsflächen
 - _B Lageplan Versickerung
 - _a Flächenaufstellung
 - _b EZ-1 Rigolenbemessung
 - _c EZ-2 Rigolenbemessung
 - _d EZ-3 Rigolenbemessung
 - _e EZ-4 Rigolenbemessung
 - _f HWGK Freilassing
- Städtebaulicher Entwurf, Stand: 02.09.2024, geändert: 25.03.2025
- Städtebaulicher Entwurf, Tiefgaragenplan, Stand: 02.09.2024

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung.

Die Stadt Freilassing, Oberzentrum im Landkreis Berchtesgadener Land, mit 18.188 Einwohnern (Stand November 2023) und einer Stadtfläche von 14,8 km² weist eine hohe Einwohnerdichte von ca. 1.155 Einwohner je km² im Vergleich zu benachbarten Städten des (Nachbar-)Landkreises auf. Auf Grundlage des Demographie-Spiegels für Bayern vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung aus dem Jahr 2011 wird laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Freilassing die Bevölkerungsentwicklung in Freilassing bis 2030 von einer Zunahme geprägt sein.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahre 2011/2012 wurde für das Jahr 2029 eine Einwohneranzahl von 16.560 prognostiziert. Dieser Wert wurde bereits im Jahr 2015 überschritten (siehe Abbildung 1). Im November 2023 betrug die Einwohnerzahl bereits 18.188 (lt. Stadtjournal 153). Aufgrund dessen ist mit einem weiteren gesteigerten Bevölkerungswachstum bis 2030 zu rechnen. Das Einwohnerwachstum ist also deutlich dynamischer, als im Jahr 2012 prognostiziert.

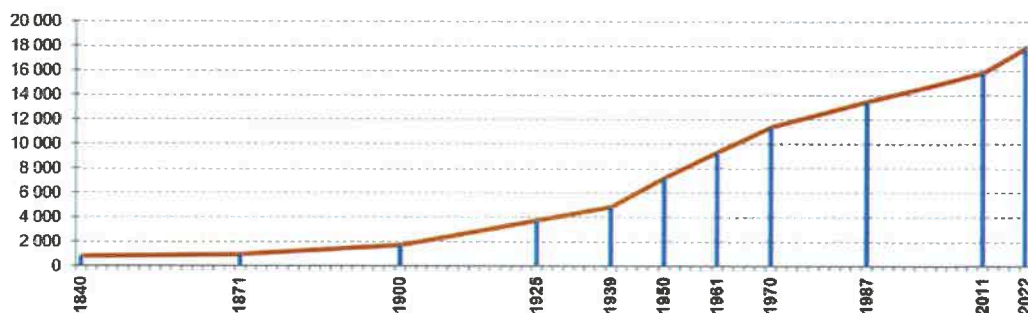


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Freilassing 1840-2022 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Aufgrund des eng begrenzten Flächenpotenzials des Stadtgebietes von 14,8 km² und der aktuellen Einwohnerdichte von ca. 1.155 Einwohnern je km² kommt bei der Ausweisung neuer Baugebiete der Entscheidung über die Art künftiger Wohnformen eine wichtige Bedeutung zu.

In Anbetracht der rasch steigenden Bevölkerungszahl ist die Schaffung von „Wohnraum für alle“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Freilassing) unter anderem ein zentrales Bestreben der Stadt Freilassing. Insbesondere die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist ein vorrangiger Schwerpunkt bei den Zielen des ISEK (Zitat: „Preiswerter Wohnraum ist ein wichtiges soziales Anliegen“).

Die Innenentwicklung ist eine maßgebliche Zielvorstellung der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Freilassing, die unter anderem auch im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes festgelegt wurde (Innenentwicklung vor Außenentwicklung (BauGB)). Hierbei sind insbesondere bestehende Wohnbauflächenpotentiale zu lokalisieren und optimal zu nutzen. Dies betrifft insbesondere bereits erschlossene Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge.

Die Stadt Freilassing stellt einen regionalen Wohnschwerpunkt dar und soll zukünftig einen höheren Anteil an Mehrgeschoss- und Mietwohnungsbau, eine verdichtete Bauweise sowie eine Nachverdichtung und Schließung von Baulücken fördern. Mit

einer sensiblen Nachverdichtung im bestehenden Stadtgefüge sollen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und Baulücken geschlossen werden.

Im Sinne dieser Ziele des ISEK soll auf den Grundstücken im Änderungsbereich leistbarer Mietwohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt für den jetzt betroffenen Änderungsbereich einen Geschosswohnungsbau mit 4–5-geschossigen Baukörpern fest. Die angestrebte Geschossigkeit ermöglicht zum einen die Baukosten zu reduzieren und zum anderen den hohen Grundstückspreisen mit einer effizienten Ausnutzung der Grundstücke entgegenzuwirken. Dies spiegelt sich u.a. in den erschwinglichen Mietpreisen für die Mietwohnungen wider.

Mit der neuen Planung wird die Situierung der Baukörper den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Freilassing angepasst. So soll die Wohnqualität z.B. durch die Errichtung großer Balkone, sowie von Gartenbereichen für die erdgeschossigen Wohnungen, wesentlich erhöht werden. Wohnhöfe innerhalb des Quartiers erhöhen die Wohnqualität und schaffen ausreichend Platz für die Errichtung notwendiger Kinderspielplätze.

Um den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1 a Abs. 2 BauGB) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen, soll die Bebauung in 4–5-geschossiger Bauweise, angelehnt an die unmittelbare Nachbarschaft, erfolgen.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept kann im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes deutlich mehr Wohnfläche geschaffen werden (vgl. Kapitel I Ziff. 5.2.2).

2. Verfahrenswahl

Da der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz mit integrierter Grünordnung“ die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu Grunde liegt, erfolgt die Aufstellung nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Planbereich hat eine Fläche von ca. 11.041 m². Der Grenzwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche kann daher durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Dementsprechend kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit der Änderung wird der Bereich als Maßnahme der Innenentwicklung neu geordnet, die Nutzung teilweise verdichtet und an die städtebaulichen Ziele der Stadt Freilassing angepasst.

3. Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Flst.Nr. 303/2, 303/4, 303/5, 303/6, 303/9, 303/10 und 303/12 mit einer Fläche von ca. 1,1ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:	von der Raiffeisenstraße
im Osten:	von der Vinzentiusstraße
im Süden	von der Schulstraße
im Westen	von der Mittlere-Feld-Straße

An allen Seiten grenzt eine bestehende Wohnbebauung an.

3.2 Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Eigentümer des Änderungsbereiches ist die Wohnungsbau Rupertiwinkel eG sowie die Stadt Freilassing (Straßenflächen).

3.3 Stadträumliche Ausgangssituation

3.3.1 Feststellung Bauflächenbedarf

Wie in Kapitel I Ziff. 1 bereits aufgezeigt wurde, steigt die Bevölkerungszahl in der Stadt Freilassing seit Jahren stetig an und wird ebenfalls, gemäß aktuellen Statistiken des bayerischen Landesamtes, weiterhin steigen. In Folge des hohen Bevölkerungswachstums kann eine hohe Nachfrage an Mietwohnraum verzeichnet werden, weswegen die Notwendigkeit zur Schaffung von Mietwohnungen bzw. der Bedarf an Wohnbauflächen begründet werden kann.

3.3.2 Potentiale für Innenentwicklung

Bei der Ermittlung von Potentialflächen der Innenentwicklung kann die Stadt Freilassing unter anderem auf die Ergebnisse des ISEKs und die Ergebnisse des Masterplans Innenstadt zurückgreifen.

Grundsätzlich können Flächen ermittelt werden, die auf Grund ihrer Lage oder Funktion der Innenentwicklung entsprechen (A) und Flächen, die auf Grund ihrer Lage und Funktion grundsätzlich nicht einer Innenentwicklung entsprechen, aber wegen ihrer infrastrukturellen Ausstattung, Lage, Anbindung, Verfügbarkeit oder der Nennung im ISEK für eine zukünftige, nachverdichtende und nachhaltige Wohnflächenentwicklung (B) herangezogen werden können (vgl. hierzu nachfolgende Abbildung).

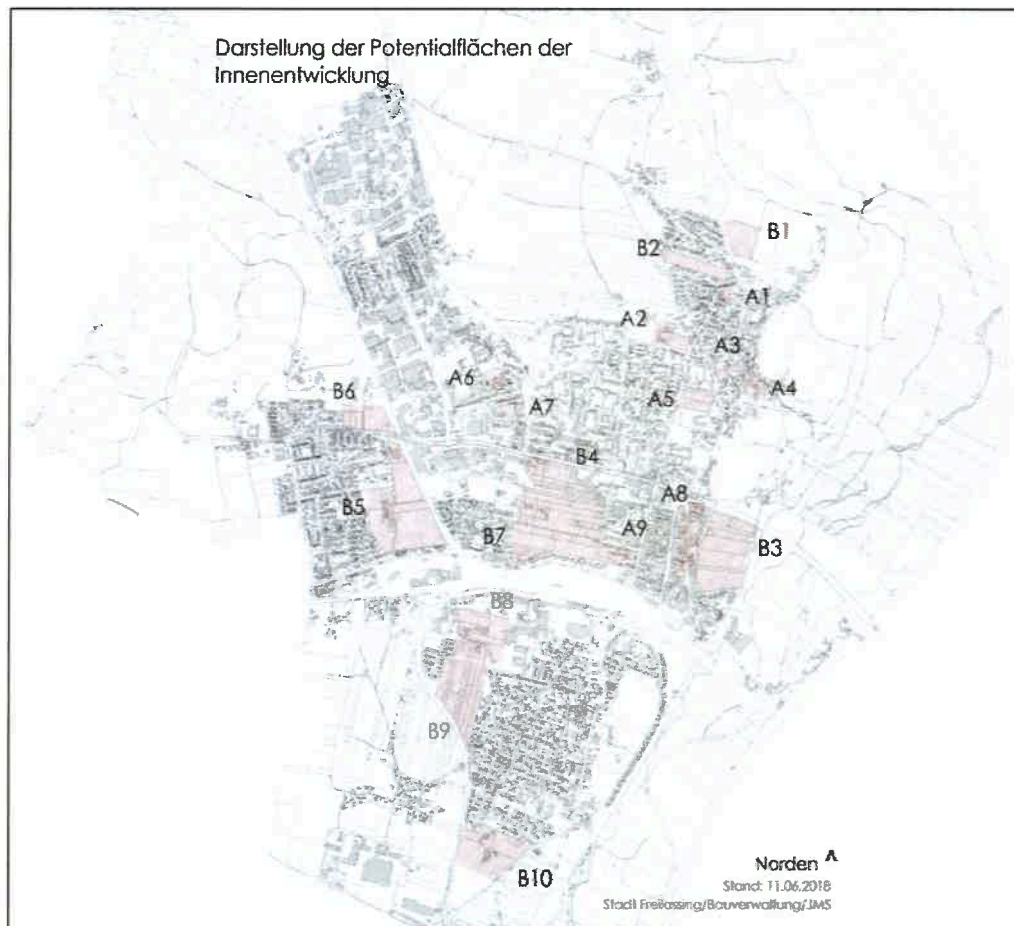


Abbildung 2: Potentialflächen in Freilassing (Fl. der Innenentwicklung = A; weitere Potentialfl. = B), geordnet, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Freilassing)

Der Planbereich ist dem Bereich A 5/A 7 des ISEK zuzuordnen

Nach Prüfung ist die Fläche zwischen der Schulstraße und der Raiffeisenstraße (A5+A7) nach Lage, infrastruktureller Ausstattung, Anbindung und Größe und nicht zuletzt aufgrund der Verfügbarkeit für die vorgesehene Entwicklung eine sich aktuell anbietende Fläche.

3.3.3 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich zentral gelegen in der Stadt Freilassing, im Stadtteil Mitterfeld. Das Gebiet liegt nördlich der Münchener Straße. Die Umgebung ist überwiegend geprägt von dichter Wohnbebauung, die sich insbesondere im Norden und Osten an das Plangebiet anschließt.

Der Planbereich ist vollständig bebaut, wobei die bestehenden Wohngebäude größtenteils aus den 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts stammen. Die Wohnungen können weder von der Ausstattung noch in der erforderlichen Größe und dem Wohnungszuschnitt als auch hinsichtlich des Brandschutzes den heutigen Erfordernissen angepasst werden. Eine Anpassung des Bestandes durch entsprechende Sanierungen, Ertüchtigungen, An- und Aufbauten ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar, sodass nur Abbruch und Neubau der Gebäude als einzige Lösung aufscheint, den vorhandenen Grund und Boden sinnvoll einer neuen (Wohn-)Nutzung zuzuführen.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich folgende Nutzungen:

- Im Norden: Wohnquartier der WBR zwischen Raiffeisenstraße und Mozartplatz
- Im Osten: Bebauungsplan „Mitterfeld-West“ mit KiGa-Areal in der Ecke Vinzentiusstraße/Schulstraße und Wohnbebauung (überwiegend Geschößwohnungsbau)
- Im Süden: mehrgeschossiger Wohnungsbau südlich der Schulstraße mit Wohnturm 8-geschossig in der Ecke Vinzentiusstraße/Schulstraße
- Im Westen: überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung entlang der Mittlere-Feldstraße

3.3.4 Erschließung und Verkehr

Der Änderungsbereich wird von der Vinzentiusstraße, Raiffeisenstraße, Mittlere Feldstraße und Schulstraße umfasst. Die Straßen sind voll ausgebaut, die Vinzentiusstraße stellt eine wichtige Nord-Süd-Achse für die Stadt dar, bei den übrigen Straßen handelt es sich vorwiegend um Erschließungsstraßen der einzelnen Wohnquartiere.

Haltestellen der Stadtbuslinien (ÖPNV) befinden sich an der Münchener Straße (Gehzeit ca. 10 Minuten) und an der Vinzentiusstraße (Gehzeit ca. 5 Minuten)

Der Bahnhof ist sehr gut über das Angebot des ÖPNV zu erreichen, zu Fuß beträgt die Gehzeit rd. 20 Minuten.

3.3.5 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Das Plangebiet befindet sich nicht nur verkehrsgünstig erschlossen, sondern auch zentral gelegen. Der Änderungsbereich liegt nur wenige Gehminuten von der Fußgängerzone mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und den ärztlichen Versorgungsangeboten entfernt.

Der Gesundheitscampus Freilassing mit verschiedenen Arztpraxen ist ebenfalls fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Außerdem stehen verschiedene weitere Einkaufsmöglichkeiten bzw. Supermärkte in unmittelbarer Nähe (fußläufig in max. 15 Minuten) zur Verfügung.

Ein großer Spielplatz (mit Bolzplatz) ist etwa 420 m entfernt.

Die Grund- und Mittelschule liegen in einer Entfernung von max. 400 m.

Städtische Kindergärten stehen beim Rathaus bzw. an der Schumannstraße, ein kirchlicher Kindergarten an der Schulstraße in der näheren Umgebung zur Verfügung. Katholische und evangelische Stadtkirchen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig gut zu erreichen.

3.3.6 Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist durch die bestehenden, ausgebauten Straßen voll erschlossen. Die Versorgung mit Frischwasser und die Abwasserbeseitigung sind durch die Stadt Freilassing und die Stadtwerke gesichert.

Anpassungen der bereits bestehenden Wasser- und Kanalanschlussleitungen sind eventuell erforderlich, die ein Aufgraben der Straßen ggf. notwendig machen.

Die Beseitigung des anfallenden Mülls (Restmüll) und der Wertstoffe (blaue Tonne, braune Tonne, gelbe Tonne) erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch das Bayernwerk gesichert.

Im Planbereich besteht Anschlussmöglichkeit an das Netz von Vodafone Kabel Deutschland sowie der Telekom. Die Versorgung, insbesondere mit schnellem Internet, ist damit für den Planbereich gesichert.

3.4 Umwelt

3.4.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines stark durchgrünten Wohnquartiers. Die Durchgrünung zieht sich, über das nördlich der Raiffeisenstraße liegende Wohngebiet hinweg, bis hin zum Mozartplatz. Im Südwesten befindet sich an der Eichetstraße eine kleine parkähnliche Grünfläche.

3.4.2 Boden, Geologie und Grundwasser

Das betreffende Gelände ist weitgehend eben und liegt laut GIS (Bayern Atlas) zwischen 420,6 m üNN und 421,6 m üNN.

Die Untersuchungsgebiete befinden sich geologisch gesehen im Bereich des Salzach- / Saalach-Beckens, einem spätglazial verfüllten ehemaligen Gletscherbecken. Dementsprechend sind unter den oberflächennahen bindigen Deckschichten spät- bis postglazialen Kiese zu erwarten, die von spätglazialen Beckensedimenten (Schwemmsande und Beckenschluffe) unterlagert werden.

Grundwasser und Versickerung

Als Planungsgrundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde von Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieure GmbH eine Stellungnahme zur Grundwassersituation eingeholt:

In den nächstgelegenen, im UmweltAtlas des LfU verzeichneten, Aufschlussbohrungen wird das Grundwasser zwischen 417,0 und 418,5 m üNN angegeben.

Laut der Grundwassergleichenkarte der Stadt Freilassing ist für den Bereich des Baufeldes mit folgenden Grundwasserständen zu rechnen:

Mittleres Grundwasser (MGW) ca. 415 m üNN

Mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand (MHGW) ca. 416 m üNN

Die Ursache dieser stark abweichenden Angaben sind im Zuge der weiteren Planung abzuklären.

Die im Bereich des Baufeldes unter den Resten der bindigen Deckschicht anstehenden postglazialen Kiese sind hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit, - vorbehaltlich weitergehender Untersuchungen K_f i. M. 3×10^{-4} m/s -, für die Wiederversickerung des anfallenden Oberflächen- / Niederschlagswassers gut, die darunter folgenden Beckensande mit K_f i. M. 5×10^{-5} m/s bedingt geeignet.

Der Flurabstand des MHGW beträgt laut Angaben der Grundwassergleichenkarte der Stadt Freilassing zwischen 4 und 5 m, so dass der gemäß einschlägigen Richtlinien empfohlene Mindestabstand der Sicker Ebene zum MHGW bei entsprechender Ausbildung der Sickeranlagen eingehalten werden kann.

(vgl. Dipl. Ing. Bernd Ingenieur GmbH, Geotechnische Kurzstellungnahme zur Sickerfähigkeit, AZ 24100116, Stand Juli 2024)

3.5 Vorbelastungen

3.5.1 Immissionen und Emissionen

Verkehrslärm Münchner Straße

Der Planbereich liegt inmitten von bestehenden Wohngebäuden. Der Abstand im Mittel zum möglichen Hauptimmissionsort -Münchner Straße- beträgt ca. 200m. Der Planbereich wird aber durch die bestehende Bebauung abgeschirmt, sodass keine Immissionsprobleme von der Münchner Straße zu erwarten sind.

Verkehrslärm der Vinzentiusstraße

Die Vinzentiusstraße verläuft östlich des Planbereiches. Es handelt sich um eine Hauptverkehrsstraße Freilassings, insbesondere zu den Wohnquartieren Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz und Mitterfeld-West. Darüber hinaus ist das Freilassinger Krankenhaus über diese Straße erschlossen. Begleitend wurde durch das IB Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Im Kapitel 7.2 sind die Untersuchungsergebnisse in Lärmbelastungskarten dargestellt. Entsprechend der Erkenntnisse wurden notwendige Maßnahmen für den baulichen Schallschutz im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgehalten.

Verkehrslärm Schulstraße/Mittlere Feldstraße/Raiffeisenstraße

„Die weiteren Straßen im Untersuchungsumfeld ("Raiffeisenstraße", "Schulstraße", "Mittlere Feldstraße") sind aufgrund des im Vergleich zur vorgenannten Vinzentiusstraße deutlich geringeren Verkehrsaufkommens der betrachteten Straßen aus schalltechnischer Sicht untergeordnet und können demnach vernachlässigt werden" (Immissionstechnisches Gutachten, Kapitel 4.3 Emissionsprognose)

Stellplätze, Tiefgaragenein- /ausfahrt

Im Immissionsschutztechnisches Gutachten wurden die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen schalltechnisch untersucht. Unter der Voraussetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan, ist festzuhalten, „[...] dass die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit der Nutzung der vorgesehenen Tiefgaragen durch die zukünftigen Bewohner der Wohnanlage gegeben ist und dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ausreichend Rechnung getragen wird“ (sh. Kapitel 3.5 Schalltechnische Beurteilung)

3.5.2 Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der Einflugschneise des Flughafens Salzburg. Die Stadt Freilassing ist in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden bereits seit langem bemüht, die Lärmbelastung durch den Salzburger Flughafen für die bestehenden und geplanten Wohngebiete einzudämmen, jedoch liegen aktuell keine Messwerte oder konkreten Aussagen zur Einschätzung der Fluglärmsituation vor.

Verbindliche Aussagen zum Thema Fluglärm gibt es in der Landes- und Regionalplanung. Der Regionalplan der Region Südostoberbayern formuliert für den Flughafen Salzburg unter dem Ziel in Kapitel B VII 5.5 einen Lärmschutz mit Zonen und dazugehörigen Nutzungskriterien. Der Lärmschutzbereich und die Einteilung der Zonen für den Verkehrsflughafen Salzburg wurden auf der Basis der seit 07.09.1978 neu festgesetzten Abflugrouten vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt. Dieser Schutzbereich ist in die Zonen A, B und C mit zugehörigen Nutzungskriterien eingeteilt. Die Abgrenzung des Lärmschutzbereiches be-

stimmt sich nach der „Karte 2 – Siedlung und Versorgung“. Der Karte ist zu entnehmen, dass die Stadt Freilassing lediglich von der Lärmschutzzone C betroffen ist. Diese Fläche liegt zwischen der B 20 und der Saalach und ist nicht bebaut.

Aufgrund der erheblichen Entfernung zum Planbereich ist eine Berücksichtigung des Fluglärms aus regionalplanerischer Sicht nicht gegeben. Ferner ist aufgrund der regionalplanerischen Beurteilung davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nutzer im Bereich des Bebauungsplanumgriffs gewahrt werden. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit einer entsprechenden Festsetzung.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung aus dem Jahr 2023 ist die Stadt Freilassing in der Strukturkarte gemeinsam mit der Stadt Bad Reichenhall als Oberzentrum dargestellt. Freilassing befindet sich an der Grenze zur österreichischen Landeshauptstadt Salzburg (zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm, entspricht Oberzentrum).

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist gemäß LEP 2013, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

Aus dem LEP 2023 sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

3.1.1 (G) Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsangebot

(...) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (...)

3.3 (Z) Vermeidung von Zersiedelung

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

4.1.2 Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern

Aus dem Regionalplan für die Region Südostoberbayern mit der 14. Fortschreibung im Jahr 2020 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

I 2.1 (G) Entwicklungsgrundsätze

(...)

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

I 2.2 (G) Entwicklungsgrundsätze

Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.

4.2 Masterplan Kernregion Salzburg

Die Landkreise Berchtesgadener Land und Traunstein haben gemeinsam mit Stadt und Land Salzburg einen Masterplan für die zukünftige Entwicklung der (Grenz-)Region aufgestellt. Mit dem grenzüberschreitenden Raumkonzept sind ausgehend von der Stadt Salzburg über die Landesgrenzen reichende Vorstellungen zur Entwicklung dieser Kernregion formuliert worden. Da für Freilassing eine große Nachfrage an Wohnbauflächen ermittelt wurde, wird die Stadt bei der zukünftigen Entwicklung der Kernregion Salzburg eine entscheidende Rolle spielen. Entsprechend stellt die Stadt Freilassing im Masterplan einen Wohnungsschwerpunkt dar und soll zukünftig einen höheren Anteil von Mehrgeschosswohnungsbau sowie Mietwohnungen und verdichteter Bauweise aufweisen.

4.3 Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2012 wurde ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als Grundlage für die Entwicklung der Stadt Freilassing beschlossen. Die „Sicherung von leistbarem Wohnraum für alle“ ist als einer von vier Schwerpunkten definiert. Im Fachbeitrag zum Bereich Städtebau wurden unter anderem folgende Stichwörter genannt: „bezahlbare Wohnungen“, „mehr sozialer Wohnungsbau“, „junge Familien“, „Spielflächen für Kinder“, „mehr Seniorenwohnungen“, „zeitgemäßer mehrgeschossiger Wohnbau“, „unterschiedliche soziale Gruppen und Haushaltsformen“ und „soziale Mischung in den Quartieren“.

Die Stichwörter beziehen sich auf die derzeitige Tendenz des Bevölkerungswachstums. Wegen der großen Zunahme in den Altersgruppen über 65 ist es besonders wichtig, kleinere Wohneinheiten und behindertenfreundliche Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamen Grünflächen in Betracht zu ziehen. Gleichzeitig, mit Blick auf das hohe Durchschnittsalter und um eine langfristige nachhaltige Entwicklung der Stadt zu ermöglichen, ist es wichtig, jüngere Menschen und Familien zur Ansiedlung zu ermutigen. Auch dies spricht wiederum für kleinere Wohneinheiten und Mehrfamilienhäuser, und vor allem für Mietwohnungen, die für jüngere Altersgruppen sowie einkommensschwächere Personen erschwinglich sind.

4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.4.1 Flächennutzungsplan FNP

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Freilassing ist das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, genordet, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Freilassing)

Die vorgesehene Nutzung der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ ist aus dieser Darstellung entwickelt, da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorgesehen ist. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing ist daher nicht notwendig.

4.4.2 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der vorgesehene Bebauungsplan-Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der ursprünglichen Fassung vom 12.8.1960, sowie in einem Teilbereich der 66. Änderung des Bebauungsplans. Der nun ausgearbeitete qualifizierte Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen der Urfassung bzw. eine Teilfläche der 66. Änderung. Die Einbeziehung einer Teilfläche der 66. Änderung ist erforderlich, um den städtebaulichen Entwurf bauplanungsrechtlich und rechtssicher festsetzen zu können. Für die Flurstücksnummern 303/13 und 303/1 bleibt die 66. Änderung unverändert in Kraft.

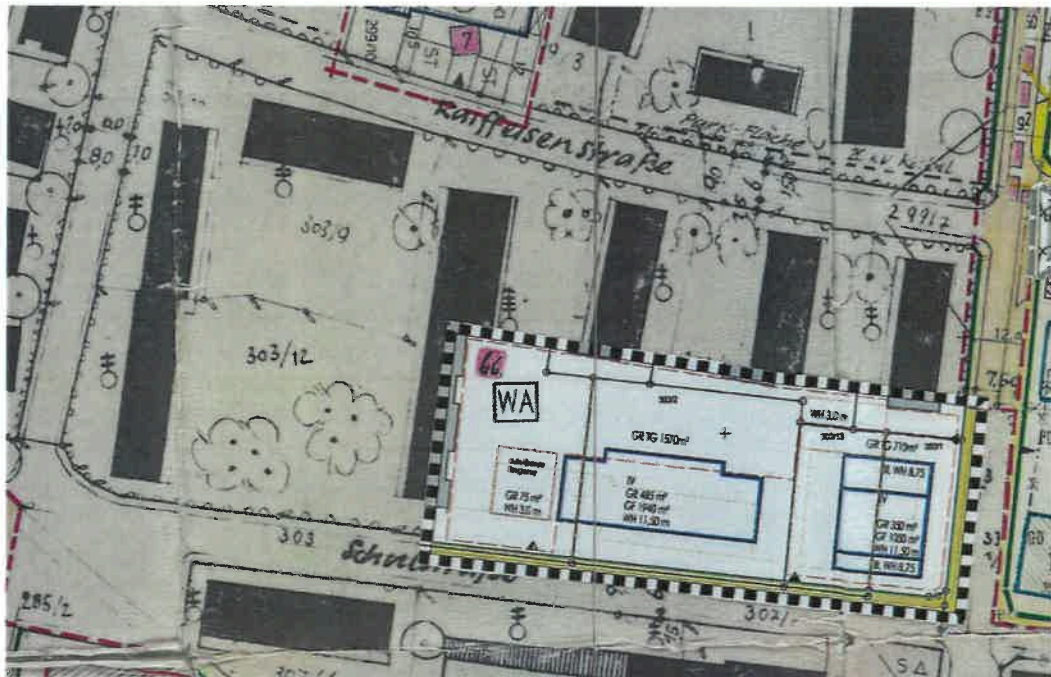


Abbildung 4: Ursprünglicher Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ mit Änderungen, genordnet, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Freilassing)

4.4.3 Benachbarte Bebauungspläne

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ mit diversen Änderungen.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Grundsätzlich sollte hinsichtlich eines wirtschaftlichen und verantwortungsvollen Umgangs mit Baugrund im städtebaulichen Bereich das Erreichen der maßvollen Dichte anvisiert werden, ohne dabei die Qualität des Baufeldes einzuschränken. Eine Änderung des B-Plans hinsichtlich der Positionierung erscheint daher aufgrund der „funktionalen“ Anordnung der Baukörper sehr sinnvoll und ist erforderlich, um der Spielplatzsatzung der Stadt Freilassing gerecht zu werden. Durch eine Verdichtung der Struktur zu den Grundstücksgrenzen bzw. Verkehrsflächen hin entsteht eine verkehrsfreie, begrünte Quartiersmitte, welche für die Neubauten, eine bedeutende Bereicherung des Wohnwertes darstellt und Spielplätze ermöglicht. Die Mitte ist nahezu autofrei, geparkt wird unterirdisch.

Im südwestlichen Teil wird das Planungsgebiet entlang der Schulstraße durch einen viergeschossigen Gebäuderiegel, in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung, begrenzt. Dieser wird im 90° Winkel über Eck entlang der Mittleren Feldstraße geführt und fasst zusammen mit dem Bestandsbau Schulstraße 24/Raiffeisenstraße 9 einen verkehrsfreien Quartiershof mit Kinderspielplatz und Nebenanlagen. Im Norden grenzt ein fünfgeschossiger Gebäuderiegel die neue Quartiersmitte von der Raiffeisenstraße ab. Dieser passt sich mit seiner Geschossigkeit an die umliegende Bestandsbebauung (Raiffeisenstraße 6/8/10, Raiffeisenstraße 2/4, sowie Schulstraße 24/Raiffeisenstraße 9) an, ohne andere Gebäude zu verschatten oder nachbarliche Ausblicke einzuschränken.

Um die Parksituation entlang der umliegenden Straßen zu entschärfen, wird in mehreren Bauphasen eine Tiefgarage unterhalb der Quartiersmitte errichtet. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Raiffeisenstraße, damit die Schulstraße zukünftig verkehrstechnisch entlastet werden kann. Oberirdische Stellplätze entlang der Mittleren Feldstraße und Raiffeisenstraße bringen eine zusätzliche Entlastung. Die Zuwegung der Quartiersmitte ist auf ein Minimum beschränkt, damit der Großteil des Gebietes durchgrünt werden kann.

Der viergeschossige Neubau Schulstraße 20/22 mit Tiefgarage ist planungsrechtlich durch die „66. Änderung Bebauungsplan Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ geregelt und bleibt unberührt. In diesem Bereich wird der im Besitz der WBR befindliche Gehwegstreifen wieder an die Stadt zurückgegeben, um die Schulstraße in diesem Bereich neu ausbauen zu können. Um das Gebäude in das zukünftige Quartier zu integrieren wird der Freiraum neu überplant. Gegenüber wird das Quartier entlang der Raiffeisenstraße durch einen langgezogenen, viergeschossigen Gebäuderiegel begrenzt. Dieser bildet den nördlichen Abschluss des neuen Quartiersplatzes, welcher als verkehrsfreier Grünraum mit integriertem Kinderspielplatz angelegt wird. Im Osten, parallel zur Vinzentiusstraße, entsteht ein fünfgeschossiger Baukörper, in gleicher Entfernung wie der bereits bestehende Block, um das gewohnte Straßenbild in diesem Bereich zu erhalten. Die gewählte Geschossigkeit vermittelt zwischen dem achtgeschossigen Wohnblock Schulstraße 21 und dem, auf vier Geschosse, aufgestockten Baukörper Vinzentiusstraße 19. Nördlich von der bestehenden Tiefgarage Schulstraße 20/22 entsteht in mehreren Bauabschnitten eine neue Tiefgarage. Für die erste Bauphase ist eine temporäre Ein-/Ausfahrt an der Vinzentiusstraße, neben der Bestandszufahrt, notwendig. Mit dem Bau des Gebäuderiegels Raiffeisenstraße wird die Tiefgarage erweitert und die Ein- und Ausfahrt Richtung Raiffeisenstraße gelegt. Die temporäre Einfahrt wird zurückgebaut. Entlang des Bestandsgebäudes Schulstraße 24/Raiffeisenstraße 9 werden mehrere oberirdische Stellplätze mit Carports hergestellt.

Die Anletermöglichkeiten für die Feuerwehr erfolgen in der Regel von den quartiersumfassenden, öffentlichen Erschließungsstraßen. Eine Ausnahme bildet der fünfgeschossige Block Raiffeisenstraße 9/Schulstraße 24, welcher gem. Brandschutzbegehung 2018 eine Feuerwehr-Zufahrt östlich und westlich der Gebäudelängsseiten erhalten hat. Beide Zufahrten werden von der Schulstraße aus erschlossen. Über die westliche Seite kann die Feuerwehr zukünftig auch im Innenhof an den neuen Baukörper (Schulstraße/Mittlere Feldstraße) anleiten.

5.2 Alternativenprüfung

5.2.1 Standortalternativen

Für die Errichtung von Geschosswohnungsbau in ausreichender Größe, erschlossen und zentrumsnah, bietet sich die beschriebene Fläche an. Der Altbestand ist zu großen Teilen nicht sanierungsfähig, weshalb das Grundstück für eine zeitnahe Überplanung, für leistbaren Wohnraum, zur Verfügung stünde. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“.

Die übrigen Potentialflächen befinden sich in Anlehnung an die Ermittlungen in Kapitel I Ziff. 3.3.2 entweder in Aufstellung oder sind derzeit nicht verfügbar bzw. besitzen schwierige Eigentumsverhältnisse.

5.2.2 Konzeptalternativen

Der Vergleich der Gebäudestellungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem neuen städtebaulichen Konzept zeigt eine wesentlich verbesserte Südausrichtung der Wohngebäude.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, genordnet, ohne Maßstab (Quelle: Magg Architekten)

Ein Vergleich der städtebaulichen Kennzahlen zwischen den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (bzw. tatsächlich mögliche Bebauung entsprechend den festgesetzten Baugrenzen) und dem städtebaulichen Konzept der Bebauungsplanänderung ergibt folgende Daten:

Rechtsverbindliche Festsetzungen		Tatsächlich mögliche Bebauung lt. Baufenster		Bebauung nach dem neuen Konzept	
GRZ 0,4	= 4.416 m ²	GRZ 0,27	= 3.063 m ²	GRZ 0,34	= 3.723 m ²
GFZ 1,0	= 11.041 m ²	GFZ 0,9	= 10.008 m ²	GFZ 1,35	= 14.868 m ²
Zahl der Geschosse		III – V als Maximum		IV bzw. V als Maximum	
Mögliche Wohnflächen		3.961 m ²		7.605 m ²	

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept kann im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes insbesondere das Maß der baulichen Nutzung mehr ausgenutzt und letztlich mehr Wohnfläche geschaffen werden.

Ein Verzicht auf die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass das neue städtebauliche Konzept hinsichtlich der Situierung der Wohngebäude und insbesondere hinsichtlich der Zahl der neuen Wohnungen nicht zum Tragen kommen würde. Folglich kann der dringend benötigte Wohnraum nicht geschaffen werden, was im Widerspruch zu den städtischen Zielen (sh. ISEK) steht.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden mehrere Varianten geprüft. Eine Anpassung der ersten Konzeptvariante musste aufgrund des Nachweises und der Anordnung der Spielplätze erfolgen. Darüber hinaus weist die nun vorliegende Planung im Vergleich zu der vorherigen Konzeptvariante eine höhere städtebauliche Wertigkeit auf, erzeugt qualitätsvolle Wohnungsgrundrisse und geht mit den Interessen der Nachbarn einher.



Abbildung 6: Vorheriges städtebauliches Konzept, genordet, ohne Maßstab (Quelle: Magg Architekten)

5.3 Entwicklung aus FNP

Der Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ wurde vom Stadtrat im Jahr 1977 auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erlassen, wurde also gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet („WA“) ist unverändert gültig (s. Nr. 4.5). Die vorgesehene Bebauungsplanänderung behält die Nutzung als allgemeines Wohngebiet bei und ist damit ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.4 Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die bestehenden, voll ausgebauten Straßen vorgegeben. Änderungen im bestehenden Konzept sind nicht vorgesehen und werden auch nicht als sinnvoll erachtet.

5.5 Brandschutzkonzept

Über die Festlegung der Baufenster werden die Abstände gem. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO unter den Gebäuden eingehalten. Sämtliche Gebäude liegen in allen Teilen näher als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, somit sind keine Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr notwendig. Die Anleiterbarkeit der vierten und fünften Geschosse wurde bei der Situierung der Gebäude berücksichtigt.



Abbildung 7: Feuerwehrrabstellflächenplan, genordnet, ohne Maßstab (Quelle: Magg Architekten)

Auf Grund der Bestandsstruktur (Mehrgeschossiger Wohnungsbau) wird sich der Bedarf an Löschwasser nicht maßgeblich erhöhen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Bedarf gem. „Anhang 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02“ eingehalten werden kann. Die Gesamtmenge des notwendigen Löschwasserbedarfs kann über das öffentliche Hydrantennetz vorgehalten werden. Die maximalen Entfernungen vom jeweiligen Aufstellort der Feuerwehrfahrzeuge zum nächstgelegenen Hydranten können eingehalten werden.

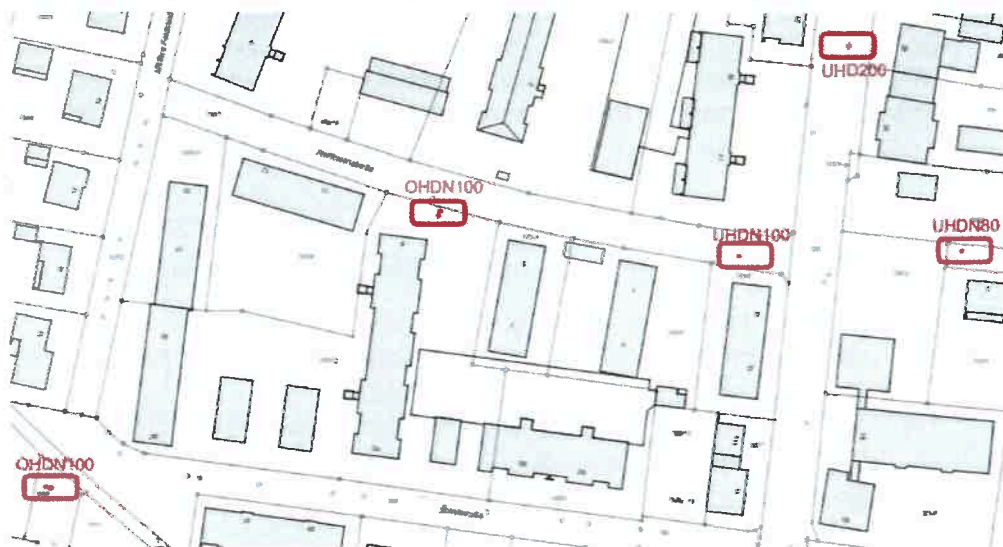


Abbildung 8: Auszug aus dem Leitungskataster Sparte Wasser, genordet, ohne Maßstab, (Quelle: Stadtwerke Freilassing)

5.6 Entwässerungskonzept

Im Vorfeld wurde durch das Büro Roland Richter Ingenieur GmbH ein Entwässerungskonzept erstellt, um nachzuweisen, dass die Niederschlagsbeseitigung gem. den gesetzlichen Vorgaben zusammen mit dem städtebaulichen Entwurf funktioniert. Die Entwässerung der Neubauten erfolgt über Rigolen mit vorgeschalteten, konstruktiven Absetzschächten. Höher belastete Flächen (Tiefgarageneinfahrten) werden bei Bedarf über entsprechende Reinigungseinrichtungen den Rigolen zugeführt. Für die Bestandsgebäude sind, soweit die bestehende Entwässerung nicht durch die Neu- baumaßnahmen beeinflusst wird, keine Anpassungen vorgesehen. Die Versickerungsanlagen sind zu den jeweiligen Bauphasen zu errichten (sh. Lageplan Versickerung). Detaillierte Ausführungen können dem Entwässerungskonzept entnommen werden. Das Konzept stellt eine beispielhafte Variante dar, wie die Flächen und Rigolen aufgeteilt werden können und kann als Grundlage für die späteren Bauphasen herangezogen werden. Grundsätzlich ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagsbeseitigung benötigt wird und diese zu beantragen.

II PLANINHALTE UND -FESTSETZUNGEN

1. Planfestsetzungen

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Änderung behält diese Festsetzung der Art der Nutzung bei, wobei aber einzelne Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

1.1.2 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO

Angesichts der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen in der nahegelegenen Münchener Straße, darunter zwei Tankstellen und eine Gärtnerei, wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf die Zulassung von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO verzichtet. Ziel ist es, den Schwerpunkt auf die Wohnnutzung zu legen. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO sind weiterhin zulässig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
- der Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf dem Baugrundstück,
- der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Oberkante der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) in m über OK FFB EG.
- die Zahl der Vollgeschosse.

Grundfläche

a) Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde anhand der „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 BauNVO), für allgemeine Wohngebiete, getroffen. Bezogen auf den Entwurf sorgt die Festsetzung für ein ausgewogenes Verhältnis aus überbaubarer Grundstücksfläche und Freiraum und schafft so ein gesundes Wohnverhältnis.

b) Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO um 50 % überschritten werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können von Satz 2 abweichende Festsetzungen getroffen werden. Auf dieser Grundlage wird die zulässige GRZ II auf max. 0,82 festgesetzt. Die sog. Kappungsgrenze wird damit überschritten.

Die Überschreitung bis 0,82 begründet sich zum einen durch die Zahl der geplanten, dringend erforderlichen Mietwohnungen und die daraus für das Vorhaben erforderlichen PKW-Stellplätze. Laut einer Vorkalkulation des Entwurfs sollen ca. 85 neue Wohnungen entstehen, für die, entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung, ca. 157 neue Stellplätze geschaffen werden müssen. Die Überschreitung ist nur zulässig, wenn die Tiefgaragen mit einer ausreichenden Überdeckung und Begrünung in nicht-versiegelten Bereichen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen) ausgeführt werden.

Aus städtebaulichen Gründen soll ein Großteil der notwendigen Stellplätze durch die Errichtung einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die vorliegende Festsetzung der Grundflächenzahl II ermöglicht, dass ein Großteil des ruhenden Verkehrs unterirdisch stattfindet. So soll die städtebaulich negative Wirkung von oberirdischem ruhendem Verkehr reduziert werden. Dies kommt dem städtebaulichen Ziel eines attraktiven Wohnquartiers nach.

Um Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (insbesondere unterbaute Flächen für TG) so gering wie möglich zu halten, ist vorgesehen, diese so weit wie möglich in einer Tiefgarage unterzubringen. Die entstehenden Wohnungskeller müssen dazu entsprechend verkleinert werden.

Die Planung sieht notwendige Stellplätze auch auf der Tiefgarage vor, sodass insofern eine zusätzliche Bodenversiegelung vermieden werden kann. In der Satzung wird die Überdeckung der Tiefgarage der nicht für diese Stellplätze und Zufahrten sowie die notwendigen Hauszugänge erforderlichen unterbauten Fläche mit mindestens 0,5 m festgesetzt. Die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens i.S. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO werden damit so weit wie möglich minimiert. Durch eine entsprechende Modellierung der Oberfläche (Hochbeete) wird auf der Tiefgarage die Pflanzung von Bäumen (Flachwurzler) möglich sein. Darüber hinaus wird vorgeschrieben, die Stellplätze mit sickerfähigen Belägen herzustellen. Außerdem ist vorgesehen, Nebengebäude mit Dachbegrünung zu errichten. Der Vorteil besteht darin, dass Niederschlagswasser nicht in großen Mengen vom Dach abgeleitet werden muss, da es natürlich versickern kann. Überschüssiges Wasser kann nach und nach verdunsten und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Des Weiteren fördern begrünte Dächer die Artenvielfalt von Insekten in der Stadt.

Mit der Verlegung des ruhenden Verkehrs in die Tiefgaragen, können zwei verkehrsfreie, durchgrünte Quartiersplätze mit Kinderspielplätzen geschaffen werden, die den Anwohnern als Freizeit- und Erholungsort dienen. Durch die Nebenanlagen werden zentrale Möglichkeiten für die Müllentsorgung und Unterbringung der Fahrräder gewährleistet, die dabei helfen das Gelände sauber und ordentlich zu halten. Die aufgezeigten Maßnahmen erhöhen die Wohnqualität um ein Vielfaches und kommen den Bewohnern direkt zugute.

Da die Überschreitung durch Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. ausgeglichen werden, kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl II des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der max. Oberkante des fertigen Fußbodens im EG und der max. Wandhöhe festgelegt. Die Wandhöhe ist das Maß von OK FFB-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika. Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus der Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, welche die Höhe der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, senkrecht gemessen in Gebäudemittelachse, um 1,10 m überschreiten darf.

1.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die festgesetzten Baugrenzen geregelt. Die Baufenster sind ausreichend groß festgesetzt, um Terrassen, Balkone und Vordächer innerhalb dieser Flächen zu ermöglichen. Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.1.5 Bauweise

Die bestehenden und künftig geplanten Baukörper erfordern die im Bebauungsplan zulässige Gebäudelänge von mehr als 50 m. Daraus folgt die Festsetzung der abweichenden Bauweise in D/1.4 der Satzung. Durch die Vorgabe, dass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, werden die Belange der Nachbargrundstücke berücksichtigt.

1.1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur in den dafür umgrenzten Flächen für Tiefgaragen und Nebenanlagen, wie Spielplätze, Müll- und Fahrradhöfen, zulässig. Darüber hinaus sind Nebengebäude mit begrünten Flachdächern bzw. geneigten Dachflächen zu versehen. Für Nebenanlagen ist eine Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt. Die Festsetzung der Wandhöhe wurde auf Grundlage des Art. 6 Nr. 7 Abs. 1 BayBo getroffen.

1.1.7 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Offene Stellplätze, Garagen, Carports

Notwendige Stellplätze müssen in der Anzahl der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing, in der jeweils gültigen Fassung, errichtet werden und sind innerhalb der dafür

festgesetzten Flächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Zahl der Stellplätze

Im östlichen Planbereich bestehen derzeit 43 Stellplätze in einer Tiefgarage (40 Stellplätze) sowie oberirdisch (3 Stellplätze). Die Stellplätze werden von den Bewohnern der bestehenden Wohnanlagen im Planbereich genutzt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei getrennten eingeschossigen Tiefgaragen, sowie als oberirdische Stellplätze im Planbereich errichtet.

Situierung der Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sollen entlang der bestehenden öffentlichen Straßen errichtet werden, wobei die Vorgaben der städtischen Satzung (Stellplatzsatzung) berücksichtigt werden.

Der innere Bereich des Wohnquartiers wird durch private Wohnwege erschlossen, die nur im Notfall und Ausnahmefall mittels PKW, Rettungsfahrzeug und LKW befahren werden können. Einzig östlich des bestehenden Baukörpers Raiffeisenstr. 9/Schulstr. 24 ist eine Durchfahrt mittels PKW zur Erschließung der geplanten Carportanlage angedacht.

Die Situierung der TG Ein- und Ausfahrten wurden so gewählt, dass die umliegende Bebauung so wenig wie möglich gestört wird. Es darf dazu auf die Ausführungen beim Punkt „Immissionsschutz“ (Kapitel I, Nr. 3.5.1) verwiesen werden.

Fahrradabstellplätze

Es wurden bereits bei der Planung Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl berücksichtigt, um eine attraktive Nutzbarkeit des Fahrrads als umweltschonendes Verkehrsmittel zu fördern. Der Bebauungsplan trägt dem insoweit Rechnung, als Fahrradabstellplätze, auch überdacht, innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren und unterbaubaren (auf Tiefgaragen) Grundstücksflächen zulässig sind.

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

Um den hohen Grad der Versiegelung zu kompensieren, sind Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen aus versickerungsfähigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengitter oder offenfugigen Pflaster herzustellen.

Unterirdische Bauten sind, sofern sie sich nicht mit oberirdischen Bauten überschneiden, mit einer belebten Oberbodenschicht zu versehen, um eine attraktive Grüngestaltung des Planungsgebiets sicherzustellen.

1.1.9 Baulicher Schallschutz

Im Rahmen der 69. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" der Stadt Freilassing wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 21.10.2024 ein schalltechnisches Gutachten (Projekt Nr. FRS-7115-01 / 7115-01_E01) erstellt. Darin wurden u.a. Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch die im Geltungsbereich geplanten Tiefgaragen in Bezug auf die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft einwirken bzw. im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Vinzentiusstraße hervorgerufen werden.

Die Berechnungen für den planungsbedingten Fahrverkehr erfolgten auf Basis der Prognoseempfehlungen der bayerischen Parkplatzlärmstudie. Die an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet verglichen, um zu überprüfen, ob der mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft verträglich ist. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Demnach ist kein diesbezüglicher Konflikt zu erwarten, sofern die Tiefgaragenrampen eingehaust und schallabsorbierend ausgekleidet werden. Auf dieser Grundlage wird eine dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechende Ausführung der Rampen festgesetzt.

Die Berechnungen des öffentlichen Straßenverkehrslärms erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage einer im Jahr 2009 für u.a. die Vinzentiusstraße durchgeführten Verkehrsuntersuchung. Die Verkehrsbelastung wurde unter Berücksichtigung der vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur in Auftrag gegebenen "Verflechtungsprognose 2030" mit einer Verkehrszunahme für den motorisierten Individualverkehr von 10% bzw. für den Straßen-güterverkehr von 39% als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet.

Die prognostizierten Beurteilungspegel für den öffentlichen Straßenverkehrslärm wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmim-missionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber (6 bis 22 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ wird in den schutzbedürftigen Frei- und Außenwohn-bereichen (z. B. Terrassen, Balkone) im Geltungsbereich großflächig eingehalten. Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 9 dB(A) treten lediglich im Osten des Plangebiets am Baukörper in erster Baureihe zur Vinzentiusstraße vor den östlichen, nördlichen und südlichen Fassadenbereichen auf. Im Umgang mit diesen Überschreitungen wird zum einen per Festsetzung ausgeschlossen, dass Außenwohn-bereiche im Anschluss an die besonders lärmexponierte Ostfassade dieses Baukörpers entstehen dürfen. Für etwaige Außenwohnbereiche an den Stirnseiten wird die Zulässigkeit an den Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit geknüpft.

Die Verkehrsbelastung stellt sich in der Nachtzeit auf Höhe der Obergeschosse im Grunde ähnlich jedoch etwas ungünstiger dar. Der nachts anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ wird innerhalb des Geltungsbereichs großflächig eingehalten, vor der straßenzugewandten Ostfassade des Baukörpers in erster Baureihe in Abhängigkeit der Geschossebene jedoch deutlich um bis zu 12 dB(A) verletzt. Auch vor den nördlichen und südlichen Stirnseiten dieses Baukörpers ist noch mit Überschreitungen zu rechnen, die sich in einer Größenordnung von 2 – 11 dB(A) bewegen. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor der vom Verkehrslärm abgewandten Westfassade festzustellen.

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht realistisch zur Verbesserung der Geräuschsituation in Frage kommen, wird eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für den Baukörper in erster Baureihe zur Vinzentiusstraße festgesetzt (d. h. keine zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendi-

gen Außenwandöffnungen in den von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Gebäudefassaden). Wo dies im Einzelfall nicht umgesetzt werden kann, muss auf klassisch passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die Schlafräume zurückgegriffen werden.

Der planungsbedingte Zuwachs auf den öffentlichen Verkehrswegen im Umfeld des Geltungsbereichs (z. B. auf der Vinzentiusstraße) wird im Wesentlichen durch die Nutzung der Tiefgaragen durch die künftigen Anwohner ausgelöst. Im Gegensatz zu den unmittelbar durch die Tiefgaragennutzung hervorgerufenen anlagenbezogenen Geräuschen, die in Anlehnung an die Vorgaben der TA Lärm und demnach für die ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr beurteilt wurden, sind die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehrslärm definitionsgemäß im Durchschnitt über alle Nachtzeiträume (22:00 bis 6:00 Uhr) eines gesamten Jahres zu bewerten. Für die Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr kann der Bayerischen Parkplatzlärmstudie für Tiefgaragen an Wohnanlagen von bis zu 0,02 Fahrbewegungen pro Stellplatz und Stunde entnommen werden. In Verbindung mit den ca. 190 im Geltungsbereich vorgesehenen Tiefgaragenstellplätzen sind somit rund vier Fahrbewegungen pro Nachtstunde ohne Schwerverkehrsanteil zu erwarten. In Relation zu den auf der Vinzentiusstraße vorherrschenden Verkehrsmengen (nächtliche stündliche Verkehrsstärke bei 38 Kfz/h) ist diese Anzahl zweifelsohne untergeordnet, weiterführende Berechnungen sind daher nicht erforderlich.

1.1.10 Artenschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung von Dr. Christof Manhart durchgeführt, welche zu folgendem Ergebnis gekommen ist (Auszug aus der artenschutzrechtlichen Prüfung, S. 11, Punkt 8 Fazit und 9 Maßnahmen):

„Für die Gruppe der Säugetiere kann in Bezug auf die Fledermäuse eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben nicht völlig ausgeschlossen werden. Potenzielle Quartiere befinden sich in den Rollladenkästen, die von einigen Fledermausarten als Tagesquartier genutzt werden. Leitstrukturen oder essenzielle Nahrungshabitate werden nicht beeinträchtigt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen. Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben. Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen ist der Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 3 (Tötung von Individuen) insofern gegeben, als sich im Geltungsbereich größere Bäume befinden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet sind. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste wie Turmfalke, Haus- oder Feldsperling stellt der Geltungsbereich kein essenzielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung nach §44 Abs. 1 Nr. 3 sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen. In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden. Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate oder Wanderrouten vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben. Bezüglich der Insekten bzw.

Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten. Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde in Bad Reichenhall abgestimmt werden.

Folgende Maßnahmen wurden festgelegt:

[...]

Maßnahme zur Vermeidung: Bauzeitenregelung

Im Außenbereich der vom Abriss betroffenen Gebäude mit den Rollokästen potenzielle Quartierstrukturen vorhanden, die jedoch als Winterquartier aufgrund fehlender Isolation und Frostsicherheit ungeeignet sind. Das sich während der Hauptaktivitätsphase dort Fledermäuse aufhalten kann allerdings nicht völlig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung einer Tötung von Individuen, die sich in den Rollokästen aufhalten, sind diese im Zeitraum zwischen Anfang Dezember und Anfang März zu entfernen. Da sich das Vorhaben über verschiedene Bauphasen erstreckt, die zeitlich auseinanderliegen, sind vor Beginn jeder Bauphase Ausflugbeobachtungen durchzuführen, die Hinweise auf eine Fledermausaktivität bzw. Quartiernutzung geben können.

Maßnahme zur Kompensation:

Durch den Abriss der Gebäude gehen potenzielle Fledermausquartiere verloren. Als Erhaltungsmaßnahme sind im Außenbereich der Neubauten jeweils 4 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können Fassadensteine bzw. offen liegende Quartiere z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt Naturschutz verwendet werden (Abb. 13, 14). Die Fassadensteine liegen "Unterputz", so dass nur eine schmale Ausflugsöffnung zu sehen ist. Die Quartiere sind selbstreinigend und müssen nicht gewartet werden (Abb. 15). Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung zu dokumentieren."

Detaillierte Ausführungen können der artenschutzrechtlichen Vorprüfung entnommen werden.

Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, sollen als Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. Die Anwendung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelarte, Sempach, 2012) wird empfohlen.

Für die Außenbeleuchtung sind warmweiße LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit einem geringem kurzwelligem Strahlungsanteil zu verwenden, da diese kein UV-Licht abstrahlen. Kurzwelliges Licht im blauen, sowie ultravioletten, Bereich, wirkt sich auf eine Vielzahl von Insekten besonders anziehend aus. Die Oberflächen der Leuchtgehäuse sollten 60°C nicht übersteigen, um ein Verbrennen der Insekten zu vermeiden. Des Weiteren sind die Gehäuse gut abzudichten, damit die Tiere nicht in die Leuchte eindringen und dort verenden können. Durch eine präzise Lichtlenkung und eine präsenzabhängige Steuerung können die Auswirkungen auf die Insekten, Fledermäuse und Vögel zusätzlich minimiert werden.

1.2 Örtliche Bauvorschriften

1.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer und Dachaufbauten

Die Gebäude sind mit flach geneigten Dächern von 6° bis zu maximal 12°, in Anlehnung an die Bestandsbebauung, zu errichten. Nebenanlagen sind mit Flachdächern und geneigten Dächern erlaubt, damit diese sich gestalterisch an die Hauptgebäude anpassen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Solar- und Photovoltaikanlagen sind der Neigung und Ausrichtung des Daches anzupassen. Damit die Anlagen vom öffentlichen Raum aus nicht zu stark wahrgenommen werden, sind sie parallel zur Dachhaut zu errichten.

1.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen dienen der vollständigen oder teilweisen räumlichen Abgrenzung eines Grundstückes und damit dem Schutz der Privatheit. Gleichzeitig sollen Einfriedungen untergeordnet bleiben, um die Vorgartenzone optisch in den gestalteten Straßenraum mit einzubeziehen und die Offenheit des Planungsgebiets zu unterstützen. In diesem Sinne werden Einfriedungen im Plangebiet in ihrer Höhe über der Geländeoberfläche begrenzt und in ihrer Ausführung näher definiert. So sind Einfriedungen nur in transparenter und sockelfreier Bauweise und mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Laubgehölzhecken sind ebenfalls in entsprechender Höhe zulässig.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

1.3.1 Dachbegrünung

Um geplante Nebengebäude für Fahrräder, Müllentsorgung, etc. harmonisch in das Wohnquartier einzugliedern, werden die Dächer mind. mit einer extensiven Begrünung versehen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Als Vegetation wird eine naturnahe Bepflanzung mit mind. 10cm Substratstärke festgesetzt, welche ausschließlich über Niederschlag bewässert wird.

1.3.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen richtet sich nach Art. 7 Abs. 1 BayBO. Ein wesentlicher Bestandteil für eine gute, attraktive Grünausstattung im Planungsgebiet stellen Bäume dar. Auf Grund der angestrebten Quartiersdichte und der aufeinanderfolgenden Bauphasen ist die Anpflanzung der meisten großkronigen Bäume nicht zukunftsweisend, da diese ihre natürliche Form und das entsprechende Wachstum nicht erreichen werden. Aus diesem Grund werden zum einen u.a. Linden, welche auch mal einen starken Rückschnitt vertragen, vorgeschlagen. Zum anderen empfehlen sich unterschiedliche kleinkronige Bäume, wie der Feld-Ahorn, die Hainbuche, die Mehlbeere und die Eberesche. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum heimischer Art und je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch zu pflanzen. Um ausreichend Flexibilität für die spätere Realisierung sicherzustellen, wird auf die Festsetzung der genauen Lage von Baumpflanzungen verzichtet. Um bereits zu Beginn eine angemessene Durchgrünung gewährleisten zu können, sind mindestens einzuhaltende Pflanzqualitäten festgesetzt. Die Festsetzung von Mindestqualitäten bei der Pflanzung gebietsheimischer (autochthone) und somit standortgerechter Bäume, Sträucher und niedrigwüchsiger Pflanzen, wie Moose, Sukkulente, Kräuter und Gräser führt darüber hinaus zu einer vitalen, widerstandsfähigen und im loka-

len Ökosystem verwurzelten Durchgrünung des Baugebiets. Aufbauend auf dem robusten Netz einheimischer Arten sind auch andere Pflanzungen im Rahmen der individuellen Gartengestaltung möglich.

2. Hinweise

2.1 Kommunale Satzungen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind jeweils die aktuell gültigen städtischen Satzungen von Belang. U. a. betrifft dies die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung), sowie die Satzung über die Herstellung von Spielplätzen und deren Ablöse (Spielplatzsatzung).

2.2 Abstandsflächen

Durch die Situierung der neuen Gebäude zueinander und auch zu den bestehenden Wohngebäuden auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite ist sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude gewährleistet ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gesichert, auch die vorgeschriebenen Brandschutzabstände können problemlos eingehalten werden.

Da die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden, kann von einer Festsetzung in der Satzung abgesehen werden. Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen nach BayBO ohnehin, sofern nichts anderes angeordnet oder vorgeschrieben wird. Es wird daher im Bebauungsplan lediglich der Hinweis aufgenommen, dass ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nicht zugelassen oder vorgeschrieben wird.

Die angeführte Abbildung zu den Abstandsflächen zeigt, dass die geplanten neuen Gebäude sowohl untereinander die erforderlichen Abstandsflächen als auch zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Nachbarschaft hineinhalten. Abstandsflächen von bestehenden Gebäuden werden nicht überlagert.

2.3 Altlasten

Anhand vorrangegangener Baumaßnahmen, z.B. Schulstraße 20/22 mit Tiefgarage, kann davon ausgegangen werden, dass keine Altlasten auf dem Grundstück vorhanden sind. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

2.4 Kampfmittel

Aufgrund schwerer Bombardierungen der Stadt Freilassing am 20.04.1945 können im Planbereich Kriegsrelikte, wie z. B. Blindgänger von Bomben nicht ausgeschlossen werden. Auf die Gefahren möglicherweise im Boden vorhandener Kampfmittel (Bomben, Kriegsmunitionen etc.) wird hingewiesen. Die Beseitigung von konkreten Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können, liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

2.5 Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es ist daher empfehlenswert, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. In Abhängigkeit von der Größe der Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger führt. In diesem Zusammenhang wird auf § 34 WHG verwiesen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass kein Niederschlagswasser von dem Baugrundstück auf die angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke sind nicht zulässig.

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist, und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG). Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein mögliches kommunales Sturzflut-Risikomanagement der Stadt Freilassing zu beachten ist. Denn zukunftsweisend sollen mit den Kommunen und Städten in Zusammenarbeit mit den Wasserwirtschaftsamt regionale Konzepte zur Vermeidung von Sturzfluten und Überflutungsgefährdungen entstehen, auf die sich dann in Bauleitverfahren und Bauprojekten bezogen werden kann. Zum aktuellen Bearbeitungszeitpunkt liegt für die Stadt Freilassing ein solches Sturzflut-Risikomanagement noch nicht vor. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, unter https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.html, können Hinweise für eine potentiell erhöhte Überflutungsgefährdung eingesehen werden.

2.6 Niederschlagswasser und Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen die Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind.

Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern, da es sich um hochfrequentierte und stark belastete Anwendungsbereiche handelt. Das, durch die täglichen Belastungen und aggressiven Medien, verunreinigte Wasser muss sicher aufgenommen und vollständig abgeleitet werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung, z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung, wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Eine Voruntersuchung des Büro Roland Richter Ingenieur GmbH; basierend auf der geotechnischen Kurzstellungnahme von Dr. Ing. Gebauer, hat ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser, auf Grund der undurchlässigen bindigen Deckschicht bis zu einer Tiefe von 1,0 – 2,0m unter GOK, nicht geeignet ist. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser über Rigolen mit vorgeschalteten, konstruktiven Absetzschächten zu versickern. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Auswirkungen des Vorhabens auf den natürlichen Wasserkreislauf (Eigenschaften des Grundwassers, Grundwasserleiter, chemischen und mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers) sind entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept (sh. S. 8, Punkt 4) nicht zu erwarten.

Grundsätzlich erfolgen die Hinweise, um eine kostengünstige und ökologisch orientierte Beseitigung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und die Abwasserentsorgung insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten.

2.7 Schutz des Bodens

Es erfolgt der Hinweis, dass der Oberboden, sofern vorhanden, zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleichen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen ist. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.

Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten ist, um schädliche Bodenveränderungen zu vermindern.

2.8 Baumschutz und Gehölzartenliste

Es erfolgt der Hinweis, dass die Regelungen der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten zu beachten sind.

Herr Dr. Christof Manhart verweist in der Artschutzrechtlichen Vorprüfung vom 06.11.2024 auf folgende Maßnahme hin:

„Maßnahme zur Vermeidung: Entnahme von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verlusten, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind die Gehölze, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens zu roden sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG zu fällen bzw. zu entfernen.“ (S. 12, Pkt. 9 Maßnahmen)

Der Baumbestand auf dem Grundstück ist vor jeder Bauphase auf einen möglichen Erhalt zu prüfen. Sollten Rodungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden, sind diese erst unmittelbar vor den Bauarbeiten durchzuführen, um die Qualität des Quartiers während der Baumaßnahmen zu sichern. Der Baumbestand wurde in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung auf der Seite 8 festgehalten.

Eine Auswahl an geeigneten Gehölzen wurde zusammen mit dem zuständigen Kreisgartenfachberater des Landratsamtes Berchtesgadener Land besprochen und als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen ist nur die Pflanzung von gebietsheimischen (autochthonen) und standortgerechten Arten zulässig. Ergänzend umfasst die Liste der Bäume und Sträucher unter Punkt 8. Baumschutz und Gehölzartenliste geeignete Gehölze. Je nach zukünftigem Standort können flexibel Varianten, wie Säulenformen als straßenbegleitende Bäume oder hängende Formen als Schattenspender an den Spielplätzen gewählt werden.

2.9 Denkmalschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG der Meldepflicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen.

2.10 Baulicher Schallschutz

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen.

Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

2.11 Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der Abfälle aus Wohnhaushalten erfolgt durch den Landkreis und ist durch die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises (AbfWS) geregelt. Für die Wohnhaushalte stehen neben der Abfallentsorgung im Holsystem auch die Wertstoffhöfe und weiteren Sammelstellen im Landkreis zur Benutzung nach Maßgabe der Satzungen zur Verfügung. Nichthaushalte, insbesondere Gewerbebetriebe und freiberufliche Tätigkeiten, unterliegen umfänglich der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) bezüglich der Entsorgung ihrer Abfälle. Auf die verpflichtende Restmülltonne (§ 7 GewAbfV i.V.m. § 15 AbfWS) wird hingewiesen.

2.12 Naturschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass, wenn das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden kann, die höhere Naturschutzbehörde erneut zu beteiligen und rechtzeitig vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen ist.

2.13 Verkehrsflughafen Salzburg

Da der Planbereich innerhalb der Einflugschneise des Flughafens Salzburg liegt, wird bei der Errichtung von Kränen eine Tages- und Nachtkennzeichnung empfohlen. Mit der Beleuchtung soll sichergestellt werden, dass die Kräne für Piloten ggf. erkennbar sind.

2.14 Einsicht in Normen

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt München und können dort kostenlos eingesehen werden.

III FLÄCHENBILANZ

(Flächenzusammenstellung)

Flächenbezeichnung	Fläche in m ² ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland davon WA	11.041 m ²	84,7 %
Straßenverkehrsflächen davon bestehende Straßenverkehrsfläche	1.988 m ²	15,3 %
Öffentliche Grünflächen	0 m ²	
Bruttobauland (=Geltungsbereich)	13.029 m ²	100 %

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen, welche bereits über den bestehenden Bebauungsplan zulässig wären.

2. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Quartier umfasst von der Vinzentiusstraße, Raiffeisenstraße, Mittlere Feldstraße und Schulstraße klarer definiert, gleichzeitig wird die Freiraumqualität der Wohnungen im Quartier verbessert.

3. Soziale Auswirkungen

Es sind keine negativen sozialen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil wird mit der Schaffung von Wohnraum der angespannten Situation auf dem Freilassinger Wohnungsmarkt entgegnet.

4. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Für die Stadt Freilassing entstehen keine negativen finanziellen Auswirkungen. Die öffentliche Erschließung ist bereits erstellt.

5. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

Die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen wird insbesondere durch die Errichtung einer neuen Tiefgarage gewährleistet.

Die leitungsmäßige Erschließung ist für die geplante Anzahl an Wohnungen ausreichend.

Die Planung hat in Teilen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur. Durch die Schaffung von „Wohnraum für alle“, einhergehend u.a. mit dem potentiellen Zuzug von Familien mit Kindern, kann sich die Nachfrage an sozialer Infrastruktur, wie Kinderkrippen, -gärten und Schulen, erhöhen.

V VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 19.09.2023 die Aufstellung der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz mit integrierter Grünordnung“ für die Grundstücke Flst.Nr. 303/2, 303/4, 303/5, 303/6, 303/9, 303/10 und 303/12, sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen 303 (Schulstraße), 368/6 (Mittlere Feldstraße), 299/7 (Raiffeisenstraße), 330 (Vinzentiusstraße) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am, Nr., bekannt gemacht.

2. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat die 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Fassung vom in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie Art. 81 BayBO beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am, Nr. bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

§ 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch den Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist und der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

Freilassing, den 15.07.2025


Nikolaus Magg
Dipl. Ing. (FH)
Architekt



Freilassing, den 24.07.2025


Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

