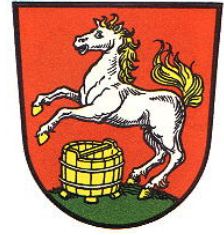


# Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

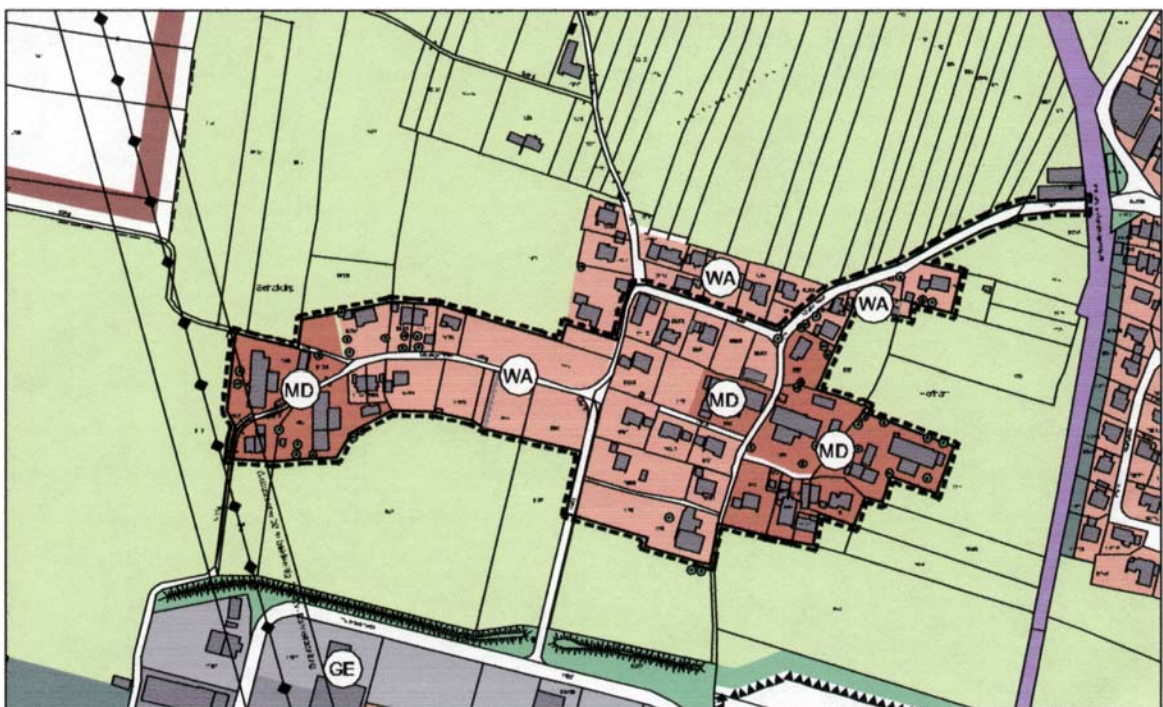


## Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## Hofham-Schaiding

Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB



09.04.2009

Bauamt der  
Stadt Freilassing  
Münchener Str. 15  
83395 Freilassing

Arbeitsgruppe für  
Landnutzungsplanung  
St. Andrästr. 8  
82398 Etting-Polling



## Inhaltsverzeichnis

	S.
1. Anlass und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzung	4
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
4. Planungskonzeption	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.3 Verkehrserschließung	9
4.4 Immissionsschutz	11
4.5 Ver- und Entsorgung	11
4.6 Grünordnung	11
5. Umweltbericht	gesondert



## 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 10.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hofham-Schaiding" beschlossen. Ziel der Planung ist die Neuregelung der Verkehrserschließung und im Zusammenhang damit die Schaffung einer baurechtlichen Grundlage für eine Nachverdichtung sowie eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Ortsteile.

Die Erschließung von Hofham und Schaiding weist erhebliche Mängel auf. Eine Kanalisation ist nicht vorhanden, die Straßen sind für den zu bewältigenden Verkehr nicht ausreichend dimensioniert und erlauben stellenweise keine sichere Benutzung. Sie sind zudem in einem schlechten Zustand.

Die Kanalisation von Hofham und Schaiding soll im Jahr 2009 begonnen werden. Im Zuge dieser Maßnahme ist auch der Ausbau der Erschließungsstraßen in Hofham und Schaiding geplant. Damit sollen die strukturellen Mängel in der Verkehrserschließung behoben und eine Verbesserung der Verkehrssituation für die Anlieger erreicht werden. Mit dem Bebauungsplan soll der rechtliche Rahmen für die Neuregelung der Erschließungsstraßen geschaffen werden.

Zudem sollen die durch eine ausreichende Erschließung aktivierbaren Möglichkeiten zur Nachverdichtung in Hofham mit dem Bebauungsplan einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Um die neu geschaffene Erschließung entsprechend dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden effizient auszunutzen, wurde beschlossen, auch beiderseits der ca. 100 m langen, durch derzeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Freifläche zwischen Hofham und Schaiding führenden Strecke der Schaidinger Straße Bauland auszuweisen. Damit können im verträglichen Umfang neue Bauflächen geschaffen werden, ohne eine zusätzliche Erschließung bauen zu müssen. Dies deckt sich mit dem Ziel der Landesplanung, neben der Nutzung der Nachverdichtungspotentiale zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden und deshalb Neubauf Flächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die derzeit eigenständigen Ortsteile Hofham und Schaiding werden damit einen räumlichen Zusammenhang erhalten, ohne jedoch ihren Charakter wesentlich zu verändern.

Die Grenzen der räumlichen Ausdehnung des Ortsteiles Hofham-Schaiding dürften damit erreicht sein. Eine Anbindung an die Wohngebiete im Osten oder an das Gewerbegebiet im Süden soll verhindert werden, da ein Zusammenschmelzen der landwirtschaftlich geprägten Ortsteile Hofham und Schaiding mit den städtischen Strukturen der Gewerbe- und Wohngebiete den Zielen der Landes- und Regionalplanung entgegensteht. Darüber hinaus wären hier Emissionsprobleme mit der Bahnlinie bzw. mit der gewerblichen Nutzung zu erwarten.

Über die städtebauliche Ordnung hinaus wird mit dem Bebauungsplan auch die Grundlage für eine gerechte und nachvollziehbare Verteilung der anfallenden Erschließungsbeiträge geschaffen.

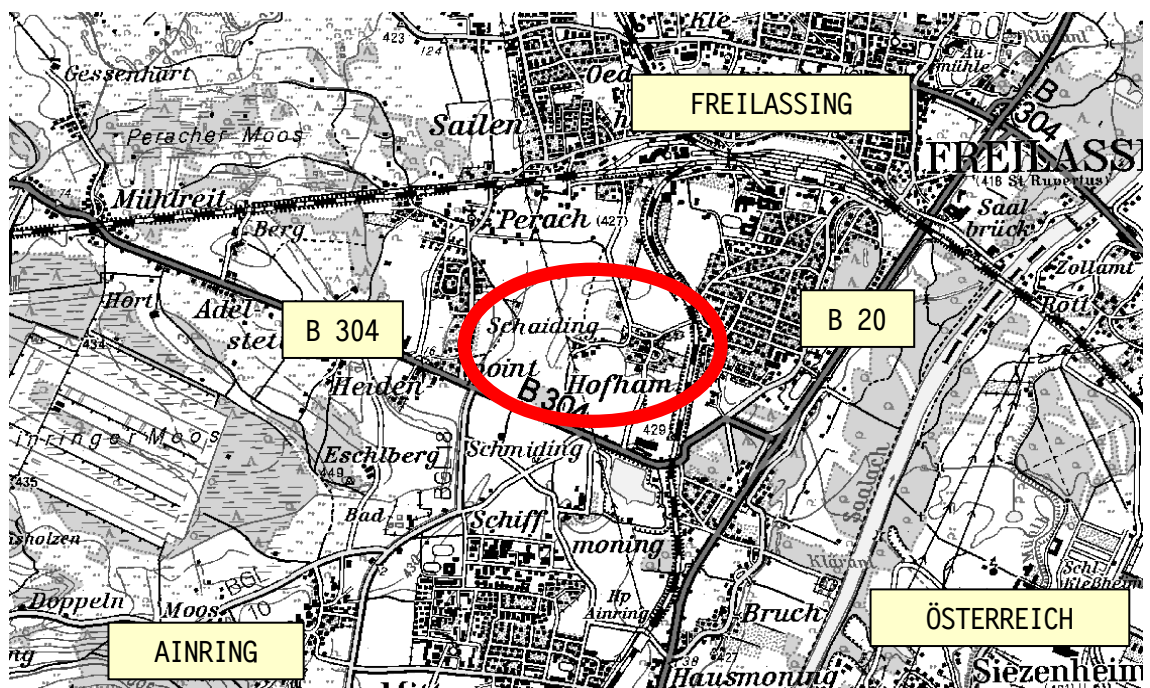


## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Freilassing besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in dem das Planungsgebiet bisher zum überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Fläche mit Bebauung im Außenbereich dargestellt ist. Nur die Wohngebäude nördlich der Ortsdurchfahrt sind als Wohnbauflächen dargestellt und das Baurecht in einem Bebauungsplan geregelt.

Nachdem der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, hat der Stadtrat der Stadt Freilassing am 10.03.2008 die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohn- bzw. im Umgriff der teilweise noch aktiven Landwirtschaft als Dorfgebiet dargestellt wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets



Lage des Planungsgebietes (Quelle: Topographische Karte 1:50.000)

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7 ha und betrifft die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern:

entlang der Hofhamer Straße:  
 1141, 1141/1, 1141/2, 1141/3, 1144, 1147 (Teilfläche), 1148, 1153 (TF),  
 1153/1, 1154/2, 1154/3, 1155, 1156/3, 1158, 1160, 1160/1, 1160/2, 1161,  
 1161/1, 1162, 1162/1, 1209/2, 1217, 1220/2



entlang der Schaidinger Straße:

1156, 1156/1, 1156/2, 1157/2, 1158/1, 1163/1, 1219, 1219/1, 1220, 1220/1, 1220/3, 1221 (TF), 1443, 1443/1, 1443/2, 1443/4, 1446 (TF), 1466/1, 1466/2, 1467, 1468 (TF), 1470, 1470/2, 1471 (TF), 1471/1, 1471/2, 1471/3, 1471/4, 1475/1 (TF)

als Verkehrsflächen:

1168/1 (TF), 1179/5, 1518 (TF), 1446/5, 1446/6, 1469/3, 1443 (TF), 1469 (TF), 1468/2, 1469/2, 1221/2 (TF), 1450 (TF)

Der Geltungsbereich umfasst die bestehenden Gebäude von Hofham und Schaiding, die geplanten Erweiterungsbereiche und orientiert sich in der Regel an den Flur- oder Nutzungsgrenzen. Die zum Außenbereich hin orientierten Gartenflächen, auf denen wegen der Gefahr des "Ausuferns des Ortsrandes" keine Bebauung erfolgen kann oder soll, werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen. Eine Ausdehnung des Geltungsbereichs in Richtung Norden entlang der Hochkönigstrasse erfolgt nicht, da hier keine homogene Dorfstruktur vorhanden ist, sondern nur einzeln verstreute Häuser entlang des öffentlichen Feld- und Waldweges.

Hofham und Schaiding werden derzeit durch eine ca. 100 m breite Freifläche von einander getrennt. Diese Fläche wird landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Beide Ortsteile werden, trotz der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen im Westen von Schaiding und im Osten von Hofham, durch Wohnnutzung geprägt. Der überwiegende Teil der Gebäude sind Einzelhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten. Die landwirtschaftlichen Gebäude werden häufig nur noch zur Unterbringung von Gerätschaften oder als Lagerraum genutzt. Die Tierhaltung beschränkt sich derzeit auf Kleintiere sowie auf Pferde.

Das Umland wird durch die Acker- und Grünlandwirtschaft bestimmt, nach Süden hin wird das Landschaftsbild allerdings durch das nur 120 m entfernte Gewerbegebiet sowie den dortigen unbegrünten Lärmschutzwall beeinträchtigt. Im Osten beginnt in ca. 120 m Entfernung das Stadtgebiet von Freilassing, dessen Grenze an dieser Stelle durch die Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall gebildet wird.



## 4. Planungskonzeption

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorhandene landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich im Westen von Schaiding und im Osten von Hofham und schließen damit die insgesamt im Planungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung räumlich ein.

Die Landwirtschaft wird hier nur noch im Nebenerwerb betrieben, Teile der Hofstellen werden überwiegend als Lager- oder Geräteabstellräume genutzt. Die Pferdehaltung stellt in Hofham die einzige landwirtschaftliche Tierhaltung im Geltungsbereich dar, Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung aufgrund von Lärm- oder Geruchsemissionen sind dabei nicht bekannt.

Die Besitzer des Anwesens der Fl.Nr. 1446 im Westen von Schaiding beabsichtigen, die landwirtschaftliche Nutzung unter Umständen wieder aufzunehmen. Auch wenn nicht davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Hofstellen wieder als landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe entwickelt werden, soll zumindest der rechtliche Rahmen für die Möglichkeit der Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen werden. Zuma die großen Gebäude der landwirtschaftlichen Anwesen für die östlichen und westlichen Ränder der Ortsteile prägend sind.

Die Planung sieht deshalb vor, die Gebiete, in den noch landwirtschaftliche Bausubstanz vorhanden ist und teilweise noch landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, als Dorfgebiet auszuweisen. Dies betrifft die Fl.Nrn. 1443 u. 1446 im Westen von Schaiding und die Fl.Nr. 1158 mit dem Pferdehof sowie die Grundstücke südlich und östlich der Hofhamer Strasse in Hofham. Hier befindet sich am südlichen Ortsrand ein Handwerksbetrieb, dessen Zulässigkeit durch die Aufnahme ins Dorfgebiet weiterhin gewährleistet bleibt.

Die übrigen Flächen im Planungsgebiet werden durch die Wohnnutzung bestimmt und deshalb als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bestehende oder geplante, nicht störende gewerbliche Nutzungen bleiben damit zulässig. Die Erweiterungsfläche zwischen Hofham und Schaiding wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um eine gute Einbindung in die bestehenden Strukturen zu gewährleisten.

Die bisherige bzw. derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist im Ortsteil integriert, sie soll deshalb durch die Ausweisung als Dorfgebiet vor möglichen Nachteilen durch die geplante Nachverdichtung mit Wohngebäuden geschützt werden.



## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Regelungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke ist die Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes von Hofham-Schaiding unter Fortentwicklung der bestehenden Orts- und Baustrukturen.

Die Baustruktur gestaltet sich in Hofham und Schaiding indifferent. Während im Westen von Schaiding und im Osten von Hofham noch alte, große Bauernhäuser mit entsprechenden Freiflächen stehen, werden die übrigen Bereiche durch Ein- oder Zweifamilienhäuser geprägt. Charakteristisch für das gesamte Ortsbild ist jedoch der hohe Anteil an Freiflächen mit durchgängigen Grünzügen. Diese Eigenart des Gebietes, die aus einer relativ geringen Bebauungsdichte resultiert, soll beibehalten werden. Eine unverhältnismäßig starke Verdichtung, wie sie in der Vergangenheit durch unkontrollierte Grundstücksteilungen im Norden und Südosten von Hofham entstanden ist, soll vermieden werden. Eine höhere Verdichtung des Gebietes würde auch das verbesserte Erschließungssystem wegen seiner begrenzten Grundstruktur nicht bewältigen können.

Um das einheitliche Ziel zu erreichen, sind für die verschiedenen Bereiche des Planungsgebietes jeweils unterschiedliche Regelungen erforderlich.

1. Für den überwiegenden Teil der Bauflächen werden entsprechende Festsetzungen getroffen.
2. Für die bestehende Bebauung auf sehr kleinen Grundstücken, sind Regelungen erforderlich, die dazu dienen, den Erhalt des Bestandes zu sichern.
3. Auf den großen Grundstücken der landwirtschaftlichen Anwesen soll zweierlei ermöglicht und geregelt werden:
  - a) Die vorhandenen Gebäude sollen, soweit nicht für landwirtschaftliche Nutzung benötigt, eine sinnvolle Nachnutzung mit bis zu 4 Wohnungen erfahren können, um sie für das Ortsbild zu erhalten.
  - b) Für den Fall von Ersatzbauten nach Abbruch oder Teilabbruch der vorhandenen Gebäude mit oder ohne Teilung der Grundstücke ist sicherzustellen, dass langfristig auch die das Ortsbild prägenden und das lokale Klima begünstigenden Freiflächen erhalten bleiben und keine ortsuntypischen großen Mehrfamilienhäuser entstehen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird grundsätzlich mit 0,20 festgesetzt. Sie sichert und ermöglicht eine Bebauung entsprechend den genannten Zielen. Wo eine höhere Zahl festgesetzt ist, geschieht dies zum Schutz des Bestandes.

### Zahl der Vollgeschosse

Zwei Vollgeschosse werden im gesamten Geltungsbereich als einheitliches Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht fast ausnahmslos dem Bestand und stellt eine ausreichende Einfügung neu zu errichtender Gebäude sicher.



## Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes (s.o.) festgesetzt. Ein weiterer Grund ist Ausrichtung der vorhandenen bzw. verbesserten Erschließung nur auf ein begrenztes Verkehrsaufkommen. Es sind z. B. keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen und auch nicht möglich.

- In Doppelhaushälften (WA1 u. MD1) ist höchstens 1 Wohneinheit zulässig.
- In Einzelhäusern (WA1 u. MD1) sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- Auf den bebauten kleinen Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup> (WA2) ist unabhängig von der Bauweise nur 1 Wohneinheit zulässig.
- Auf den großen Grundstücken der Bauernhöfe (MD2) ist im Hinblick auf eine verträgliche Ersatzbebauung die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße geregelt. Je vollständige 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. Diese Regel führt unabhängig von der Anzahl der Gebäude zu einem verträglichen Maß. Im Bestand, bzw. im ungeteilten Zustand würde sie zu unverhältnismäßig hohen Zahlen führen, weshalb als Obergrenze die Anzahl von 4 Wohneinheiten festgesetzt wird.

## Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so begrenzt, dass die bestehenden, überwiegend gärtnerisch genutzten Grünzüge sowie Baumstandorte von Bebauung freigehalten werden. Ebenso wird einer weiteren Einengung der Straßenräume vorgebeugt und neue in angemessener Breite definiert. Rechtmäßig errichtete Gebäude ohne ausreichende Abstandsflächen werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert.

## Grundstücksgrößen

Als Mindestgröße für Baugrundstücke werden für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Größe entspricht den derzeitigen durchschnittlichen Grundstücksgrößen, die sehr heterogen zwischen 200 m<sup>2</sup> (Einzelhaus) und gute 3000 m<sup>2</sup> (Hofstelle) liegen. Da die Teilung der Grundstücke, v.a. auf den neu ausgewiesenen Bauflächen, nicht gesteuert werden kann, bedarf es dieser zusätzlichen Regelung, um das Ziel der aufgelockerten Bebauung erreichen zu können.

## Bauweise

Entsprechend dem Bestand werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

## Gestaltungsvorschriften

Angesichts des sehr heterogenen Ortsbildes beschränken sich die Gestaltungsvorschriften auf wenige grundsätzliche Anforderungen wie die einheitliche Dachform (Satteldach), die kleinformatige Eindeckung mit einem ortsüblichen Farbspektrum und ein dem Bestand entsprechender großer Spielraum für die Dachneigung von 20° bis 35°. Unabdingbar ist die Anforderung an die gleichmäßige Gestaltung von Doppelhäusern. Auf weitere Gestaltungsvorschriften wird verzichtet.





### 4.3 Verkehrserschließung

Der Ortsteil Hofham-Schaiding ist nach Osten über die Hofhamer Straße und nach Süden über die Schaidinger Straße an das Straßennetz angeschlossen.

Die Hofhamer Straße stellt die direkte Verbindung ins Stadtgebiet von Freilassing dar, ist aber aufgrund der auf 3,10 m begrenzten Durchfahrtshöhe der Bahnunterführung nur eingeschränkt nutzbar. Die einzige uneingeschränkte Straßenverbindung stellt die Anbindung nach Süden an die Traunsteiner Straße dar, sie bildet die direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die nicht ausgebaute Hochkönigstraße stellt eine untergeordnete Verbindung zu den Anwesen der weiter nördlich gelegenen Enzianstraße dar, auf die jedoch, wegen der nicht ausreichend hohen Bahnunterführung an der Enzianstraße, Fahrzeuge über 3,00 m Höhe im Anliegerverkehr dorthin angewiesen sind.

Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der stellenweise unübersichtlichen Straßenführung, an der sich auch durch die Neuregelung der Erschließung nichts grundlegendes ändern wird, ist der Kfz-Verkehr in Hofham-Schaiding auf Anlieger beschränkt und wird es deshalb auch bleiben. Aus demselben Grund wurde die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt. Auch mit neuen sichereren Straßenbreiten soll dies beibehalten werden. Dabei ist auch zu beachten, dass zwei überörtliche und rege benutzte Radwanderwege (Via Julia und Rupertiwinkel-Radweg) durch Hofham und Schaiding führen, die eine nicht unerhebliche Frequenz von Radfahrern auf den Straßen bedingen.

Wie unter 1. ausgeführt, ist von einer weiteren Ausdehnung des Ortsteiles nicht auszugehen. Ein Grund dafür ist auch seine mangelhafte Erschließung durch die eingeschränkte Bahnunterführung.

Der Kfz-Verkehr in Hofham-Schaiding ist und bleibt somit im Grunde reiner Anliegerverkehr, mit berechtigtem Durchgangsverkehr ist nicht zu rechnen. Die einzigen Verkehrsteilnehmer die als berechnete Anlieger den Ortsteil durchqueren müssen sind der sehr begrenzte Lkw-Anlieferverkehr zu einem Gewerbebetrieb an Enzianstraße und der vorwiegend von Süden kommende landwirtschaftliche Verkehr zu den östlich, nördlich und westlich von Hofham-Schaiding gelegenen Flächen. Tatsächlich findet jedoch ein unzulässiger Schleichverkehr durch Hofham statt, der seit der Eröffnung des Globus-Marktes an der Traunsteiner Straße zugenommen hat.

Ziel der Neuregelung ist die Schaffung der für den zulässigen und anfallenden Begegnungsverkehr erforderlichen Straßenbreiten, um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten. Eine Erhöhung des unzulässigen Durchgangsverkehrs soll damit nicht gefördert werden. Da auf den Anliegerstraßen der maximale Begegnungsfall nicht die Regel, sondern zeitlich eher die Ausnahme ist, soll durch geeignete Aufteilung der Straßenfläche in Fahrbahn und Mehrzweckstreifen eine dem Ortsbild angemessene reduzierte optische Fahrbahnbreite geschaffen werden, die zudem geschwindigkeitsreduzierend und damit verkehrsberuhigend wirkt.



Nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist für Straßen mit Gegenverkehr ohne Linienbusverkehr und bei weniger als 30 Lkw/Spitzenstunde eine Breite von 4,75 m, bei beengten Verhältnissen 4,50 m ausreichend, wenn in max. 100 m Ausweichmöglichkeiten für die Begegnung zweier Lkw vorhanden sind.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sollen deshalb die Hofhamer und Schaidinger Straße in den Bereichen, wo der Platz vorhanden ist und beidseitig durchgehend Grundstücke erschlossen sind, in diesen Breiten ausgebaut werden.

In Anliegerstraßen sind auch im Gegenverkehr Fahrbahnbreiten von 3,75 m noch hinnehmbar, wenn nach EAE 85/95 die Verkehrsstärke sehr gering ist (ca. 70 Pkw/Spitzenstunde), die Straßen von Lkw selten befahren werden und für Begegnungsfälle Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Der ca. 80 m lange in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abschnitt der Schaidinger Straße, von dem aus nur zwei Grundstücke erschlossen sind und beschränkt Platz zur Verfügung steht, soll deshalb in einer Breite von 3,75 m ausgebaut werden. Dabei sollen jedoch im Abstand von je ca. 20 m drei Ausweichstellen in Form von Fahrbahnaufweitungen vorgesehen werden.

Die Hochkönigstraße soll im Planungsgebiet, in dem sie 4 Grundstücke erschließt auf die dort mögliche Breite von 4,25 m ausgebaut werden, bevor sie in unausgebauten Zustand übergeht. An der Einmündung in die Schaidinger Straße soll der vorhandene Platz ausgenutzt werden, um eine Ausweichstelle zu schaffen.

Die beschriebene Fahrbahnaufteilung soll vor allem im östlichen Abschnitt der 4,75 m breiten Schaidinger Straße erfolgen, um auf dem kurzen Abschnitt zwischen den zwei Abzweigungen eine unerwünschte Beschleunigung zu vermeiden.

Die in einer den örtlichen Gegebenheiten von Hofham-Schaiding nicht entsprechenden Breite errichtete südliche Zufahrt von der Traunsteiner Straße soll zur Reduzierung der Geschwindigkeit des ortseinwärts fahrenden Verkehrs mit zwei abwechselnd platzierten Bauminseeln nachträglich verengt werden.

Für Müllfahrzeuge sollen am Ende der Hofhamer wie der Schaidinger Straße Wendemöglichkeiten geschaffen werden, bevor die Straßen als 3,50 m bzw. 3,00 m - 2,80 m breite Anliegerwege weitergeführt werden.

Wie bereits zwischen der südlichen Hofhamer und der Schaidinger Straße bestehend, sollen auch die südlich neu entstehenden Baugrundstücke über eine Privatstraße von der Hofhamer Straße aus erschlossen werden.

Öffentliche Stellplätze sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing. Um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist vorgeschrieben, zwischen Garagen und Straßen einen Abstand von 5 m einzuhalten.



#### 4.4 Immissionsschutz

Im Zuge der Planungen sind mögliche Beeinträchtigungen neuer Baugebiete durch Emissionen der Bahnlinie Freilassing - Bad Reichenhall und dem Gewerbegebiet im Süden zu beachten. Neben wenigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung befindet sich der Schwerpunkt neuer Bauflächen entlang der Schaidinger Straße zwischen Hofham und Schaiding.

Aufgrund der genannten Schallimmissionen wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, welches überprüft, ob den geplanten Nutzungen (Wohnen, /Dorfgebiet) aus der Sicht des Immissionsschutzes etwas entgegen steht. Das Gutachten wurde im Juni 2008 erstellt und ergibt, dass an allen Immissionsorten die Orientierungswerte für Wohnnutzung (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) eingehalten werden können. Auch in den geplanten Dorfgebieten wirken derzeit keine höheren Schallimmissionen.

Derzeit laufen Planungen für eine Umgehungsstraße für Freilassing und Ainring, die westlich von Hofham verlaufen soll. Nachdem der genaue Trassenverlauf nicht bekannt ist (Abstand zu Bebauung, Lärmschutzmaßnahmen etc.), konnten mögliche Schallemissionen aus einer Umgehungsstrasse nicht geprüft werden. Der Suchkorridor wird jedoch im Flächennutzungsplan nachrichtlich mit aufgenommen.

Freilassing befindet sich im Einzugsgebiet des Flughafens Salzburg. Gemäß den Angaben der Betreiber ist derzeit keine Änderung der Flugbewegungen über Freilassing geplant. Eine Veränderung der derzeitigen Lärmsituation im Geltungsbereich ist demnach nicht zu erwarten.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikation usw. besteht. Zusätzliche Einrichtungen sind nicht erforderlich. Die Kanalisation wird an das Kanalnetz der Stadt Freilassing angeschlossen. Die Entwässerung der neuen Straßen soll über Rigolenversickerung am Fahrbahnrand erfolgen.

#### 4.6 Grünordnung

Die Ortsteile weisen bereits einen hohen Durchgrünungsgrad auf, der sich vor allem durch die lockere Bauweise mit großem Gartenanteil bedingt. Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, einer niedrigen GRZ und dem zu erhaltenden älteren Baumbestand kann der ländliche Charakter in den bebauten Gebieten auch weiterhin gesichert werden.

Auf den neuen Bauflächen zwischen Schaiding und Hofham wird zur Förderung der Durchgrünung die Pflanzung von mindestens 1 Baum pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Weiterhin sind entlang der Schaidinger Straße Bäume zu pflanzen.