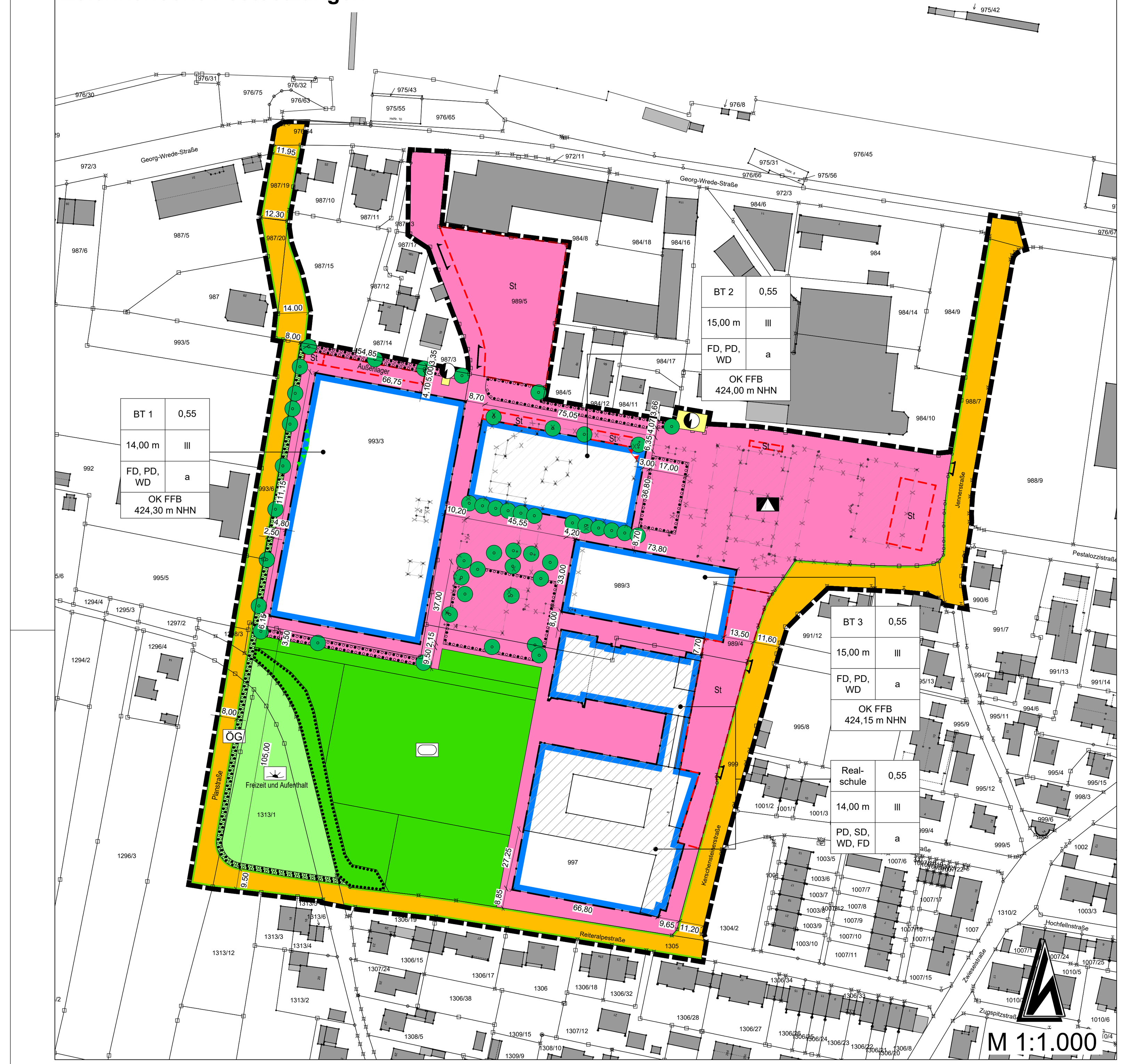
Zeichnerische Festsetzungen

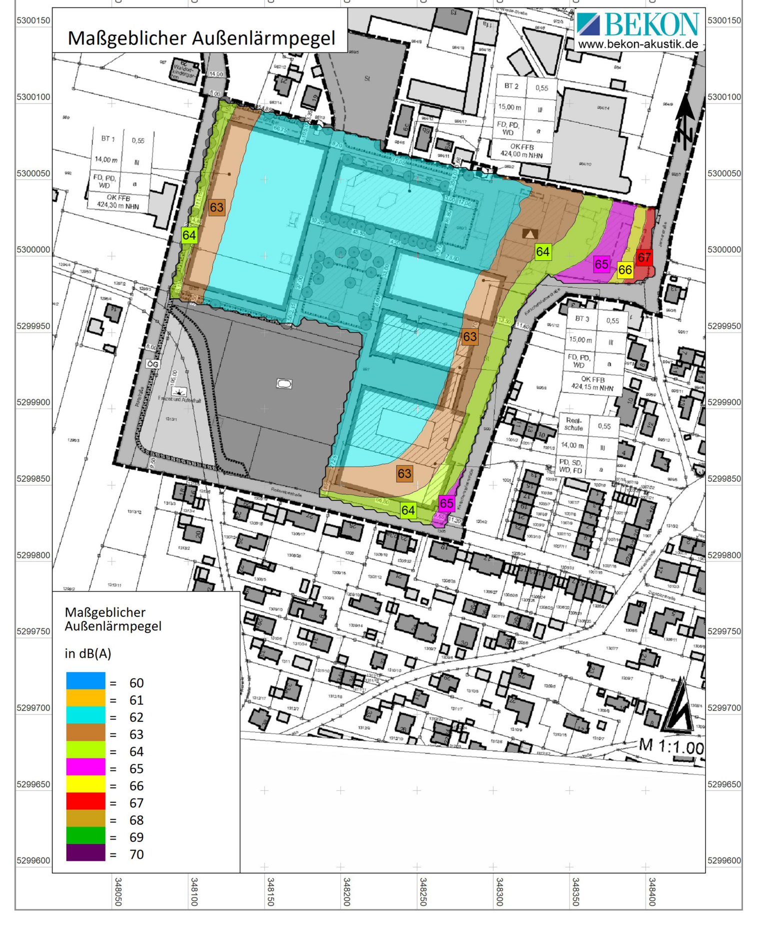


Planzeichenlegende

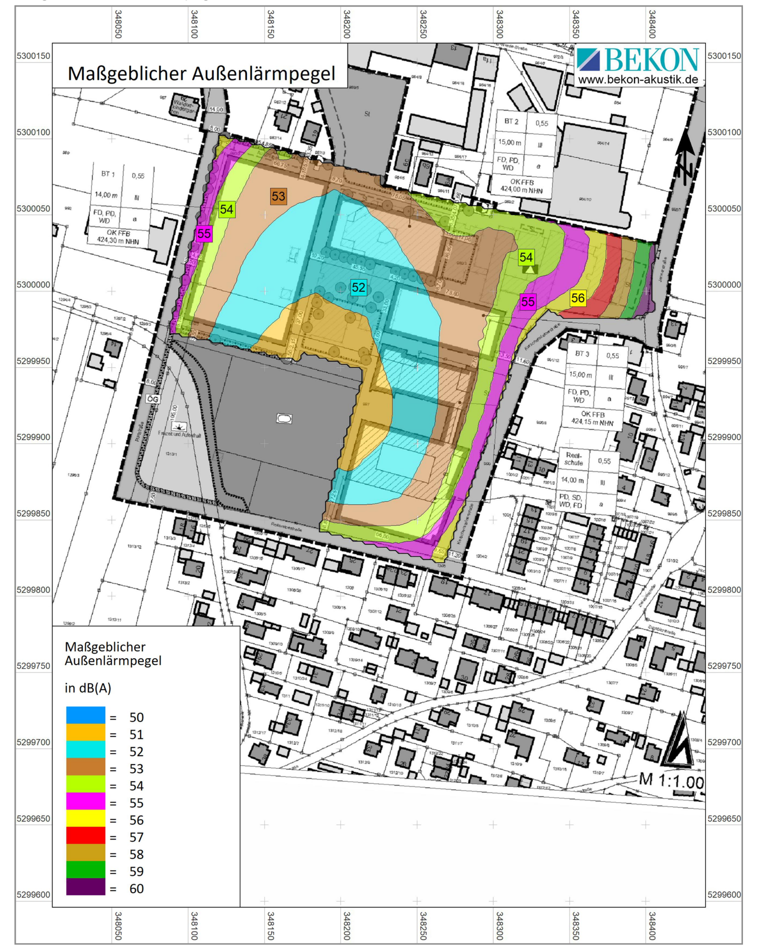
1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
   Flächen für den Gemeinbedarf
   Bildungszentrum
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   Baugrenze
   Nutzungsschablone
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   Öffentliche Verkehrsflächen
   Straßenbegrenzungslinie
   Einfahrtsbereich
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   Anpflanzen: Bäume
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Trafostation)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
   Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz
   Öffentliche Grünflächen
   Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Freizeit und Aufenthalt
7. Sonstige Planzeichen
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
8. Darstellungen ohne Normcharakter
   Vorhandene Bebauung Hauptgebäude
   Vorhandene Bebauung Nebengebäude
   Schutzbedürftige Bestand
   Flurstücksnummer
   Bemaßungen

Festgesetzte Außenlärmpegel im Sinne des §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen)

Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag



Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht



Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum"
(9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum" zur Unterbringung von Einrichtungen zur allgemeinen und beruflichen Bildung und Weiterbildung festgesetzt.

1.2 Zulässige Nutzungen sind allgemeinbildende Schulen und berufsbildende Schulen, wie Berufsschulen, Berufsfachschulen, Berufsaufbauschulen, Berufsbildungswerke, Fachoberschulen, Fachschulen, Berufsakademien, Ausbildungswerkstätten, sowie deren Ausstattung mit insbesondere

Lehr-, Technik-, Lager- und Laborräumen,
Verwaltung,
Werkstätten,
Küchen,
Gastronomie,
Sportplätzen und -anlagen.

1.3 Hausmeisterwohnungen können in Ausnahmen zugelassen werden. Im Bauteil 2 (BT 2) ist diese Nutzungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen. Der Unterricht ist im Übrigen auch außerhalb von Gebäuden zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angaben der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen für die Bauteile „BT 1", „BT 2", „BT 3" und für den Baugebietsteil „Realschule" bestimmt.

2.3 Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen sind als untere Bezugspunkte die Höhenpunkte der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) angegeben in NHN gemäß Planeinschrieb maßgebend. Im Bereich der Realschule dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes.

2.4 Als oberer Bezugspunkt dient der Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika) oder der Dachfirst des jeweiligen Gebäudes.

2.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann durch Dachaufbauten um bis zu 2,5 m, für raumlufttechnische Anlagen um bis zu 4,0 m, überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird gemäß Planeinschrieb als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen.

3.2 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

4. Stellplätze und Nebenanlagen
(9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr sowie Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „St" zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die als Lagerräume dienen, sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Außenlager" zulässig. Die Fläche „Außenlager" kann im Übrigen auch als überdachter Stellplatz für selbstfahrende Arbeitsmaschinen dienen. Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche „Außenlager" wird die Tiefe von Abstandsflächen für bauliche Anlagen i.S.d. bayerischen Bauordnung unabhängig von der Außenwandhöhe auf 3 m festgesetzt. Bauliche Anlagen innerhalb der Fläche „Außenlager" sowie ihre Abstandsflächen dürfen auch innerhalb der Abstandsflächen anderer Gebäude und baulicher Anlagen liegen.

5.2 Die Tiefe von Abstandsflächen der Außenwand des Bauteil 3 (BT 3) und der gegenüberliegenden Außenwand der Realschule werden unabhängig von der Gebäudehöhe auf jeweils 3 m festgesetzt. Diese abweichenden Abstandsflächenmaße für den Bereich BT 3 und der Realschule gelten nicht für Außenwände mit dahinterliegenden Aufenthaltsräumen, deren Belichtung ausschließlich über Fenster gewährleistet wird.

6. Verkehrsflächen
(9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden über die Straßenbegrenzungslinie definiert.

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1 Im Plangebiet werden gemäß Planeinschrieb Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Trafostation" festgesetzt. Innerhalb der mit „Trafostation" gekennzeichneten Versorgungsflächen sind Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebietes mit elektrischen Strom dienen zulässig.

7.2 Weitere Anlagen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von elektrischen Strom bleiben innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Grünflächen
(9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz", eine öffentliche Grünfläche „öG" sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Aufenthalt" festgesetzt.

8.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Freizeit und Aufenthalt" sind Nutzungen, die der Freizeitgestaltung und dem Aufenthalt dienen, zulässig. Die Grünfläche ist überwiegend zu begrünen und darf durch zweckdienliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen wie bspw. Pavillons, Pflasterbeläge, Spielgeräte und Stadtmobiliar bis einer GRZ von max. 0,1 überbaut und versiegelt werden.

9. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

9.1 Das anfallende,geringverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksflächen über eine breitflächige, belebte Oberbodenschicht zu versickern.

9.2 Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, kann eine Rückhaltung und Versickerung auch in Form von Zisternen, randlichen Mulden und Sickergräben, Mulden-Rigol-Systemen oder einer Kombination der vorgenannten Anlagen auch außerhalb des betreffenden Grundstücks erfolgen.

10. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 (V1) Unterlassen von Fäll- und Schnittarbeiten an Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September: Eine Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 01. Oktober bis Ende Februar gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zulässig. Das anfallende Schnittgut ist vollständig außerhalb des Baufeldes zu lagern oder abzufahren, sodass es nicht als Brutplatz innerhalb des Baufeldes genutzt werden kann. Werden Bäume gefällt, ist eine Begleitung durch eine ökologische Fachkraft erforderlich.

10.2 (V2) Ökologische Baubegleitung: Während der gesamten Bauzeit hat eine ökologische Bauüberwachung durch eine qualifizierte Fachkraft zu erfolgen. Der unteren Naturschutzbehörde (uNB) ist Name und Erreichbarkeit der beauftragten Person(en) (Umweltbaubegleitung, qualifiziertes Fachpersonal) vor Baubeginn mitzuteilen. Alle Ergebnisse sind in Wort und Bild zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Individuen geschützter Arten gesichtet, muss unverzüglich mit der entsprechenden Baumaßnahme innegehalten werden. Der Fund ist unverzüglich der ökologischen Baubegleitung und der UNB mitzuteilen. Entsprechende Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen.

10.3 (V3) Schutz von Lebensstätten (Gehölzbestände) und Förderung der Entwicklung natürlicher Baumhöhlen: Zum Schutz von essentiellen Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln ist der Erhalt von Bäumen über die Verringerung des Eingriffsbereichs und -umfangs notwendig. Der Baumbestand soll soweit es geht erhalten bleiben, dazu zählen vor allem Bäume mit einem Durchmesser ab 50 cm, wie die Baumreihe im Süden des Schulgeländes. Die Rodung von Bäumen im Plangebiet ist gemäß Maßnahmenplan und grünordnerischen Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Des Weiteren sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes zu leisten. Über Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass sich sowohl bei Bestandsbäumen als auch bei Neupflanzungen Strukturen wie Initialhöhlen, Blitzrinnen oder Brüche einstellen können, woraus langfristig Quartiere entstehen. Im Übrigen sind außer verkehrssichernden Maßnahmen keine weiteren Pflegemaßnahmen an Bäumen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

10.4 (V4) Schutz von Lebensstätten an Gebäuden: Abriss- oder Sanierungsarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches sind möglichst im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Unmittelbar vor dem Abriss ist das Gebäude nochmals auf potentiell vorkommende Fledermäuse durch Fachpersonal zu kontrollieren. Falls Fledermäuse und/ oder Gebäudebrüter durch das qualifizierte Fachpersonal vorgefunden werden, sind Abrissarbeiten umgehend einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Nachgewiesene Fledermäuse und/ oder Gebäudebrüter sind durch Fachpersonal entsprechend zu sichern.

10.5 (V5) Absammeln/Umsiedeln der Reptilienindividuen: Zur Minimierung des Verletzungsrisikos der Reptilienindividuen, werden etwaige im Bereich des Baufeldes lebende Reptilien eingefangen und umgesiedelt. Für die Absammlung sind zwei Methoden anzuwenden, die Zaun-Kübel-Methode sowie künstliche Verstecke / Reptilienbleche. Für erstere wird das Baufeld vollständig mit Reptilienzäunen umzäunt. Die Fangfelder haben eine maximale Seitenlänge von 20 x 20 m und sind standsicher im Boden zu befestigen. Die Fangbehälter sind mit einer Abdeckung (Abstandhalter zwischen Deckel und Behälter) gegen Fressfeinde, Witterung (zu starke Besonnung) zu schützen. Die Behälter müssen im Boden Drainagelöcher haben und Versteckmaterial enthalten. Die Fangbehälter sind dreimal täglich aufzusuchen: morgens, mittags und abends. Für die zweite Methode wird pro 1.000 m² umzäunte Fläche ein künstliches Versteck installiert. Diese werden ebenfalls täglich kontrolliert. Die Absammlungsdauer beträgt ca. 4-6 Wochen. Die Übersiedlung der Tiere in die neu geschaffene Fläche hat dabei unmittelbar zu erfolgen. Alle etwaigen Beifänge werden ebenfalls umgesiedelt. Es ist zu beachten, dass geschlechtsreife Männchen bereits ab Juli eine Ruhephase beginnen und dann nicht mehr abgefangen werden können. Die Umsiedlung kann erst beendet werden, wenn nach dieser Zeit an drei aufeinanderfolgenden, fachgerecht und bei optimaler Witterung durchgeführten Kontrollgänge innerhalb von 14 Tagen keine Zauneidechsen oder Schlingnattern mehr gesichtet werden.

10.6 (V6) Kontrolle und Verschluss von Höhlenbäume sowie Kontrolle auf Horste vor Beginn der Rodung: Im Vorfeld der Baumfeldräumung und Abholzung im September hat eine Kontrolle der Bäume auf Besetzung zu erfolgen. Die Höhlenkontrolle erfolgt bei geeigneter Witterung durch Ausflugbeobachtung oder Beobachtung schwärmender Tiere in der Morgendämmerung und wird unterstützt durch einen Fledermausdetektor. Zusätzlich sind endoskopische Untersuchungen durch entsprechendes Fachpersonal zwingend durchzuführen. Sofern Bäume mit Höhlungen gefällt werden müssen, sind diese rechtzeitig vor der Fällung (bis 30.09 des Jahres der Gehölzfällung) zu verschließen. Dafür bietet sich die Methode der Einwegöffnung/One-Way-Pass an, da diese, eventuell verbliebenen Tieren das Verlassen ermöglicht aber erneutes Einfliegen verhindert.

10.7 (V7) Aufbau eines Kleintierzauns zur Vermeidung von Einwanderungen in den Baubereich: Das Baufeld ist vollständig durch einen reptiliensicheren Zaun zu begrenzen, um eine Rückwanderung von zuvor umgesetzten Tieren in den Eingriffsbereich zu verhindern. Beim Reptilienschutzzaun ist darauf zu achten, dass er über die gesamte Bauzeit funktionsfähig ist. Der Zaun ist daher frei von Pflanzen zu halten. Auch ist darauf zu achten, dass er lückenlos und vollständig eingegraben ist. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Schutzzaun wieder zu entfernen. Aufgrund der langen Bauzeit ist der Schutzzaun in stabiler Weise zu errichten und zur Außenseite des Baufeldes hin mit für Eidechsen unüberwindlicher Folie zu bespannen. Um eine Untergrabung zu verhindern, sollten die Zäune 15 cm tief eingegraben sein.

10.8 (V8) Neuschaffung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von gehölz- und saumbrütenden Vogelarten sowie Jagdhabitaten von Fledermäusen sind Neupflanzungen von Bäumen und Gebüschen (heimische, standortgerechte Laubgehölze) gemäß Artenliste 1 im Plangebiet vorzunehmen. Die Randbereiche sind strukturreich auszubilden. Diese sollten als Trockenlebensraum mit Magerrasen inkl. Legesteinmauern/Totholz o.ä., mit nur einmaliger Mahd im Herbst oder Winter gestaltet werden.

10.9 (V9) Künstliche Nisthilfen und Quartiere für Vögel und Fledermäuse an den Neubauten: Für gebäudebewohnende Fledermausarten sind entweder frostsichere Spaltenquartiere in die neuen Gebäude einzubauen (schmale Hohlräume in die Fassadendämmung integriert) oder Ganzjahreskästen an den Gebäuden anzubringen. Es ist auf unterschiedliche Exposition (nach Süden und Osten ohne Lichtstörung) und Verschiedenartigkeit der Spaltengröße zu achten. Die künstlichen Quartiere müssen gelegentlich kontrolliert und gereinigt werden. Für gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Mauersegler) sind Höhlen in das jeweilige Gebäude zu integrieren, z.B. im Traufkasten. Alternativ können Koloniekästen an den Gebäuden unterm Dachvorsprung angebracht werden (auf mindestens 5 m Höhe und Süd- und/oder Ostexposition, für Mauersegler auch Nordexposition). Der Mindestabstand der Einfluglöcher beträgt 1 m. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Bei allen Nisthilfen und Quartieren sind freie An- und Abflugmöglichkeiten dauerhaft sicherzustellen.

10.10 (V10) Schutz vor Störungen durch Licht: Die Baufeldbeleuchtung ist durch gezielte Ausleuchtung des Baubereichs während der Bauphase zum Fledermaus-, Vogel- und Insektenschutz zu begrenzen. Aufgrund der Lichtempfindlichkeit dürfen während der Betriebsphase Bäume und künstliche Niststätten nicht beleuchtet werden. Das Beleuchtungskonzept ist artenschutzfachlich anzupassen gemäß „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" (StMUV 2020). Lichtemissionen sind zu reduzieren und die notwendige Beleuchtung ist durch geeignete Maßnahmen insektenfreundlich zu gestalten. Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 2000 bis maximal 2700 Kelvin liegen. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt. Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit „Full Cut-Off-Leuchten" (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

10.11 (V11) Vermeidung von Vogelschlag: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind bei flächigen Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen sind als Vogelschutzverglasung mit geringer Außenreflexion (max. 10 %) auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflektionsarme Gläser mit einem Reflektionsgrad von max. 10 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) ist zu beachten.

10.12 (CEF1) Herstellung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen und Schlingnatter: Auf einer geeigneten Fläche in der Umgebung soll ein aufnahmefähiges Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Schlingnattern (ausreichend Nahrung, Fortpflanzungsstätten, Verstecke und Winterquartiere) angelegt werden, in die evtl. abgesammelte Tiere umgesiedelt werden. Der reptilientaugliche Lebensraum muss strukturreich gestaltet sein mit besonnten Saum- und Ruderalbiotopen, liegendem Totholz, Steinmauern o.ä. zum Aufwärmen, grabfähigem Substrat und frostfreien Versteckmöglichkeiten. Der Flächenumfang der neuen Habitatfläche muss mindestens der verlorengegangenen entsprechen. Die Maßnahme wird erst zur CEF-Maßnahme mit den entsprechenden Verpflichtungen, wenn tatsächlich Reptilien gefunden und auf diese Fläche gebracht werden. Falls Individuen der Zielarten gefunden und auf die CEF-Fläche übersiedelt werden, hat eine Nachsorge bzw. Pflege sowie ein Erfolgsmonitoring auf dieser Fläche stattzufinden. Es ist ein jährliches Monitoring auf eine Dauer von 10 Jahren nach der Umsiedlung der Tiere durchzuführen.

10.13 (CEF2) Entwicklung von Fledermausquartieren im räumlichen Zusammenhang: Es wird von einem Vorkommen von Baumhöhlen ausgegangen bei Bäumen mit einem BHD von über 50 cm. Spalten oder potentielle Fledermausquartiere hinter Rinden werden für alle Bäume angenommen. Die durch die Eingriffe wegfallenden Quartierangebote an Bäumen sowie Gebäuden sind durch das Anbringen von künstlichen Quartieren im Verhältnis 1:3 im räumlichen Zusammenhang zu ersetzen (Positionspapier der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern, Zahn et al. Mai 2021). Die Anbringung erfolgt mindestens ein Jahr vor Beseitigung der Quartierbäume und Gebäude (möglichst noch früher). Anzubringen sind Fledermauskästen bzw. -bretter innerhalb sowie im nahen Umfeld des Geltungsbereiches, an Bäumen und/oder Gebäuden ohne Lichtstörung, in verschiedenen Formen: Flachkästen, Rundkästen und Winterquartiere z. B. der Fa. Hasselfeldt Naturschutz oder der Fa. Schwegler. Anbringen der Kästen in unterschiedlichen Höhen (drei bis fünf Meter) und mit unterschiedlichen Expositionen (von schattig bis sonnig). Freie An- und Abflugmöglichkeiten sind dauerhaft sicherzustellen. Die Kästen sind auf die Dauer von 10 Jahren jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und bei Verlust oder Defekt zu ersetzen. Nach aktuellem Kenntnisstand finden Fledermäuse neue Quartiere nicht leicht und nehmen diese nur selten spontan an (Zahn & Hammer 2017). Darum müssen CEF-Maßnahmen rechtzeitig vor dem Eingriff erfolgen und wirken (Positionspapier der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern, Zahn et al. Mai 2021). Um die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass die künstlichen Quartiere gefunden und angenommen werden, braucht es eine hohe Anzahl. Pro entfallender Höhlung sind drei Höhlungen in den Stamm eines Baumes mittlerer bis alter Ausprägung (min. StU von 100 cm) zu bohren. Hierbei kommen Bäume die laut Maßnahmenplan und grünordnerischer Festsetzung als zu erhaltenden Einzelbäume gelten bzw. innerhalb des zu erhaltenden Gehölzstreifen entlang der Staufenstraße liegen, in Betracht. Des Weiteren kann durch Ringelung von Bäumen die Schaffung künstlicher Spaltenquartiere erreicht werden (zu vermeiden da es zum Absterben des Baumes führt).
Sollten die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen und keinen anderweitigen Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes ergriffen werden können, sind Ersatzzahlungen nach § 18 BayKompV zu leisten. Diese können bei teilweisen Ausgleichs der Beeinträchtigung ergänzend geleistet werden. Die Höhe der Ersatzzahlung bemisst sich gemäß § 19 BayKompV.

10.14 (CEF3) Anlage von künstlichen Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel: Für höhlenbrütende Vögel sind Nisthilfen im Verhältnis von 1:2 anzubringen, d.h. für jeden zu entfernenden Höhlenbaum sind zwei Nistkästen für höhlenbewohnende Vogelarten anzubringen. Diese sind in Form von z.B. Halbhöhlen und Nistkästen mit verschieden großen Durchmessern des Einflugloches an Bestandsbäume und Gebäude auf dem Plangebiet und Umgebung mit Ausrichtung nach Osten oder Südosten anzubringen. Nisthilfen von gleicher Bauart sollten mit einem Abstand von min. 10 m angebracht werden um die Konkurrenz um Nahrung zu verringern. Nisthilfen für Koloniebrüter (wie Mauersegler und Haussperling) sind in Gruppen an Bestandsgebäude zu installiert. Die Einflugöffnungen weisen einen Abstand von 1 m zueinander auf. Freie An- und Abflugmöglichkeiten sind dauerhaft sicherzustellen. Die Kästen sind über einen Zeitraum von 10 Jahren jährlich zu kontrollieren und zu reinigen und bei Verlust sowie Defekt zu ersetzen.

10.15 Monitoring: Die Kästen für Vögel und Fledermäuse müssen einmal jährlich zwischen Mitte Juli und Anfang September durch fachkundliches Personal kontrolliert werden. Die Daten zur Beurteilung des Maßnahmenerfolgs sind an die zuständige Naturschutzbehörde zu übermitteln.

11. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 (V12) Erhalt Gehölze: Bestehende Bäume, insbesondere gesunden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Fichtenbäume ab 100 cm Stammumfang sowie Sträucher, die im Zuge von Bauarbeiten nicht notwendigerweise gefällt oder beseitigt werden müssen, sind zu erhalten.

11.2 (V13) Schutz des Mutterbodens: Zum Schutz des Mutterbodens ist bei Erdarbeiten anfallender Oberboden gemäß den Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) separat zu entnehmen, seitlich zu lagern und für eine spätere Wiederverwendung vorzusehen.

11.3 (V14) Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase: Während der Baumaßnahmen sind im Plangebiet gemäß DIN 18 920 Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen zu treffen. Dazu gehören unter anderem der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, die Einrichtung von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle sowie die Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen.

11.4 (M1) Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets: Zur Minderung der Eingriffe in die bestehenden Biotopstrukturen ist eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets und eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten vorzunehmen. Nicht notwendigerweise zu versiegelnde Flächen auf den Baugrundstücken sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11.5 (M2) Entwicklung Gehölzstrukturen: Im Süden und Westen des Plangebietes sind möglichst neue Gehölzstrukturen, vorzugweise Baumreihen zu entwickeln. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gleichwertig zu ersetzen.

11.6 (M3) Dachbegrünung: Dachflächen bis einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.
Die Vegetationsform hat mindestens einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen. Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie – der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.

11.7 (M4) Begrenzung des Versiegelungsgrades: Die Versiegelung von Boden ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Der Boden im Bereichen von abgebrochenen Gebäuden ist möglichst zu entsiegeln und zu begrünen.

11.8 (M5) Verwendung sickerfähiger Beläge: Flächen für Stellplätze sowie sonstige befestigte, nachweislich geringverschmutzte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. mit Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen o. ä, auszuführen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1a BauGB)

12.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken 972/3, 976/64, 987/15, 987/19, 987/20, 988/7, 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 993/3, 993/6, 995/5, 997, 999, 1282/2, 1298/2, 1298/3, 1305, 1313/1 und 1313/5 der Gemarkung Freilassing werden nach § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

12.2 Entwicklung Ampibienhabitat: Auf einem Flächenanteil von 787 m² ist auf der Ausgleichsfläche 1 (Flstnr. 1620) ein Amphibienhabitat bestehend aus 3 Teichen sowie Mulden/Senken zu entwickeln. Die Gewässer sind nach dem Stand der Technik und guter Praxis auszuführen und in regelmäßigen Abständen mit Frischwasser zu befüllen. Eine Bepflanzung der Uferbereiche kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen. Zum Unterschlupf und als Überwinterungsplatz sind in der näheren Umgebung der Gewässer ergänzend Totholz- und Steinhaufen anzulegen. Zur Vermeidung von Stoffeintrag durch Düngemittel oder Pestiziden ist ein Erdwall zum Flurstück 493 anzulegen. Das Trockenfallen der Gewässer außerhalb des Zeitraums zur Larvenentwicklung von Fröschen und Molchen ist zulässig. Zur Aufrechterhaltung des Habitats ist einer Verlandung durch Laub, Humus oder Sedimente vorzubeugen. Im Uferbereich ist der Rückschnitt von Hochstauden, die Entfernung von Gehölzaufwuchs und die Entbuschung im Winterhalbjahr sicherzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der uNB durch qualifiziertes Fachpersonal, das auf Amphibien spezialisiert ist.

12.3 Extensivierung und Entwicklung Feuchtwiese: Auf der Ausgleichsfläche 1 (Flstnr. 1620) ist mit einem Flächenanteil von 2.312 m², auf der Ausgleichsfläche 2 (Flstnr. 1901/1) mit einem Flächenanteil von 381 m² sowie auf den Ausgleichsfläche 3 (Flstnr. 1906) mit einem Flächenanteil von 2.434 m² eine artenreichen Feuchtwiese mit Seggen- und Binsenvegetation zu entwickeln. Die Flächen sind durch das Erstellen von Senken zu vernässen. Die Anreicherung der Fläche mit den gewünschten Pflanzenarten hat entweder über die Übertragung von autochthonem Mahdgut („Heudruschverfahren") von artenreichen Feuchtwiesen der Region oder alternativ über die Ansaat von zertifiziertem Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Bayern Süd" gemäß VWW-Regiosaatgutstandard, mit einer entsprechenden Bodenbearbeitung (z. B. Schlitzsaat oder feine Frässaatbettvorbereitung) zu erfolgen. Es hat eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr, frühestens ab Mitte Juni, mit vollständigem Abräumen des Schnittguts zu erfolgen. Es darf zur Schonung des Bodens kein Schnitt bei Nässe erfolgen. Der Einsatz von mineralischen oder organischen Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Es darf kein Viehbesatz oder maximal eine extensive Beweidung zum Einsatz kommen. Auf der Ausgleichsfläche 1 auf 229 m² ist zudem eine mäßig artenreiche Staudenflur zu entwickeln. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der uNB durch qualifiziertes Fachpersonal, das auf Amphibien spezialisiert ist.

12.4 Aufforstung: Auf der Ausgleichsfläche 2 hat auf einem Flächenanteil von 2.521 m² eine Aufforstung eines Eichen-Birken-Waldes frischer bis feuchter Standorte zu erfolgen. Es darf dabei keine Bodenverbesserung oder Düngung erfolgen. Die Pflanzung hat mit standorttypischen Gehölzen, hauptsächlich der Stiel-Eiche (Quercus robur), Moor-Birke (Betula pubescens) oder Sand-Birke (Betula pendula) zu erfolgen. Als weitere Begleitarten können Schwarzerle (Alnus glutinos), Sal-Weide (Salix caprea), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula) und Traubenkirsche (Prunus padus) gepflanzt werden. Weitere Baumarten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig. Die Setzlinge sind in einem Abstand von 4 bis 6 m zu pflanzen, Einzelne Bereiche sollten nicht bepflanzt werden, um eine natürliche Ansiedlung bzw. Sukzession zu ermöglichen. Die Pflanzungen sind vor Verbiss nach dem Stand der Technik und guter Praxis (Einzelschutz oder Zäunung) zu schützen. Der umliegende Bereich auf der Fläche ist regelmäßig über eine Mahd bzw. durch das Schneiden von Graswuchs zu pflegen. Ferner sind invasiver Arten oder konkurrierende Baum- und Straucharten zu entfernen.

13. Dachflächenphotovoltaik und -solarthermie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der geeigneten, nach Süden geneigten Dachflächen der Gebäude zu errichten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren bleiben auch auf begrünten Dachflächen zulässig.

14. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 In dem in der Planzeichnung mit dem Zeichen: ▲▲▲ (rot) festgesetzten Bereich sind an der Nord- und Ostfassade öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Schulungsräume, Büros usw.) nicht zulässig.
Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes einen um 2 dB(A) geringeren Beurteilungspegel ergibt, als dies ohne die vorgelagerte Baumaßnahme der Fall wäre. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 entstehen.

14.2 In dem in der Planzeichnung mit dem Zeichen: ▲▲▲ (grün) festgesetzten Bereich sind an der Westfassade öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) nicht zulässig. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes einen um 2 dB(A) geringeren Beurteilungspegel ergibt, als dies ohne die vorgelagerte Baumaßnahme der Fall wäre. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 entstehen.

14.3 Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. Im Plan in der Anlage 1 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln für Nutzungen mit einem Schutzbedürfnis nur am Tag (z. B. Büroräume, Unterrichtsräume und Ähnliches) festgesetzt.

2. Im Plan in der Anlage 2 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln für Nutzungen mit einem erhöhten Schutzbedürfnis in der Nacht (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches) festgesetzt.

3. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

4. Schlaf- und Kinderzimmern sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 8 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Nr. 3 vorgegebene Erfordernis für ein schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" ermittelt werden. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

15. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB)

15.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie zur Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind gärtnerisch und überwiegend begrünt zu gestalten. Das Anlegen von Schotter- und Kiesflächen ist zulässig. Vollversiegelte Flächen dürfen einen Flächenanteil von 10 Prozent nicht überschreiten. Zur Erschließung notwendige Zuwegungen sowie Zufahrten für Einsatzfahrzeuge sowie Anlagen zur Bewirtschaftung von Oberflächenwasser wie Mulden und Zisternen sind innerhalb dieser Flächen zulässig. Sonstige, nicht befestigte Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls zu begrünen.

15.2 Die Bepflanzung ist mit der Baufertigstellung vorzunehmen, fachgerecht zu pfählen und bis zum selbständigen Weiterwachsen zu pflegen. Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gleichwertig zu ersetzen. Eine geringfügige Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte ist bei Erst- sowie Ersatzpflanzungen um bis zu 2,5 m ist zulässig.

15.3 Für Gehölzpflanzungen sind mindestens 60 Prozent Arten der Liste 1 (standortheimische Arten) mit entsprechenden Pflanzqualitäten (Bäume: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 –12 cm, Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm) zu verwenden und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen. Die vorgeschlagenen Arten der Liste 2 (klimaresistente Arten) sowie der Liste 3 (Arten mit hohem Zierwert) können gepflanzt werden und müssen bei Abgängen nicht gleichwertig ersetzt werden.

16. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Umgriff dieses Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 972/3, 976/64, 987/15, 987/19, 987/20, 988/7, 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 993/3, 993/6, 995/5, 997, 999,1282/2, 1298/2, 1298/3, 1305, 1313/1 und 1313/5 der Gemarkung Stadt Freilassing. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Örtliche Bauvorschriften

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

1. Dachformen
Für alle Gebäude sind Flach-, Pult- und Walmdächer oder Variationen dieser Dachformen zulässig. Im Baugebietsteil „Realschule" ist ergänzend auch das Satteldach zulässig.

2. Dachaufbauten
Dachaufbauten jeder Art sind an allen Seiten mindestens 3 m von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen und einzuhausen.

3. Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
Auf Flachdächern sind auch aufgeständerte Photovoltaik- und Solarwärmeanlagen zulässig.

4. Mülltonnenstandorte
Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen, wie bewegliche Abfallbehälter, sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

Hinweise

Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, gefällt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG).

Bayernwerk Netz GmbH
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Die Ausdehnung eines vermuteten Bodendenkmals nach Norden ist bisher nicht abschließend geklärt, jedoch sind auch den unmittelbar südlich gelegenen Flstnr. 1296/3, 1298/2 und 1313/11 Lesefunde der römischen Kaiserzeit (Drei Münzen des 1.-2. Jh. n. Chr. und ein Schlüsselring des 2/3. Jh. n. Chr.) bekannt. Aus diesen Gründen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Deutsche Bahn
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten. Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blend-wirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.
Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Immissionsschutz
Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land – Kreisbrandrat
Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr" in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 BayBO zu beachten. Auf die Musterholzbaurichtlinie Punkt 6.3 „Wirksame Löscharbeiten für die Feuerwehr" wird verwiesen. Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 Abs. 2 BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW´s, Tabelle 1, richten.

Landratsamt Berchtesgadener Land
Bodenschutz-Altlasten
Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

Abwasser
Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom (TK-Linien und Kabelverzweigerstellen). Der exakte Verlauf der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn vom Vorhabenträger erneut zu überprüfen.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Grundwasser

Wasserversorgung

Starkniederschläge

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Altlastenverdachtsflächen

Vorsorgender Bodenschutz

Anhang

Liste 1: standortheimische Arten

Bäume
Acer campestre
Acer monspessulanum
Acer platanoides
Acer platanoides 'Fairview'
Acer pseudoplatanoides
Aesculus hippocastanum
Alnus glutinosa
Alnus incana
Bentula pendula
Bentula pubescens
Carpinus betulus
Carpinus betulus 'fastigiata'
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Populus tremula
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus pyraster
Quercus robur
Quercus robur 'fastigiata'
Quercus petraea
Salix alba
Salix caprea 'Mas'
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Sträucher
Amelanchier lamarkii
Amelanchier ovalis
Berbaris vulgaris
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monognya
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rahmus catharticus
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa canina 'Kiese'
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix purpurea 'Nana'
Salix rosamarinifolia
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Liste 2: Klimaresistente Arten

Bäume
Acer opalus
Acer x zoechense
Betulus utilis 'Doorenbos'
Crataegus crusgalli
Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Tilia tomentosa 'Szeleste'

Sträucher
Acer ginnala
Philadelphus coronarius

Liste 3: Arten mit hohem Zierwert

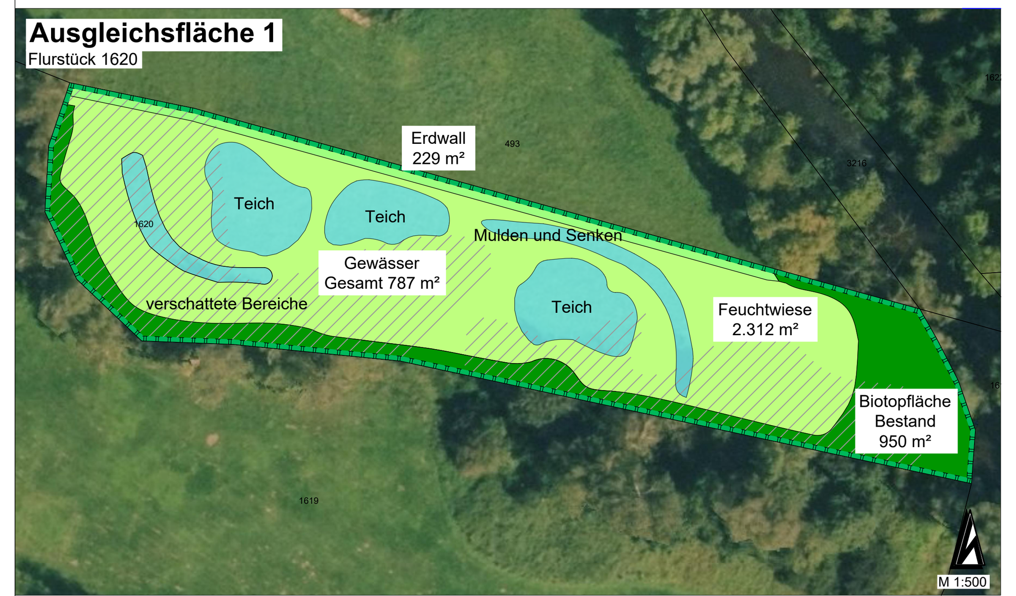
Bäume
Prunus sargentii
Prunus sargentii 'Accolade'
Prunus yedoensis

Sträucher
Cornus kousa var. chinensis 'Schmetterling'
Hydrangea aspera ssp. sargantiana

Liste 3: Arten mit hohem Zierwert

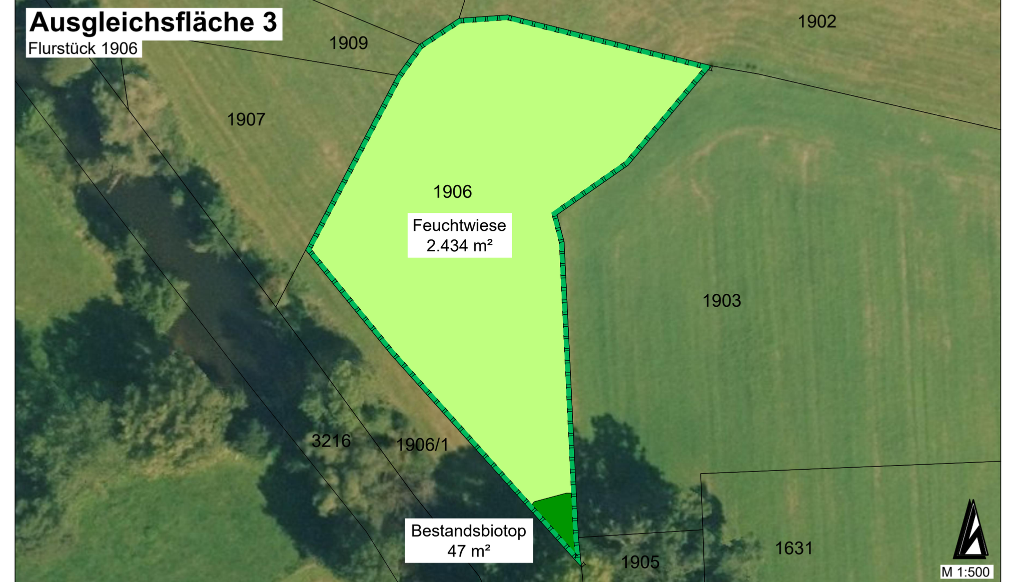
Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3

Ausgleichsfläche 1
Flurstück 1620



Ausgleichsfläche 2
Flurstück 1901

Ausgleichsfläche 3
Flurstück 1906



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 hat in der Zeit vom 20.08.2024 bis einschließlich 23.09.2024 stattgefunden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Mit Schreiben vom 14.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Beilegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans der Fassung vom 23.07.2024 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 23.09.2024 aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung am 2207.2025 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gewürdigt. Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat daruafhin in seiner Sitzung am 22.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 06.08.2025 bis einschließlich 08.09.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.08.2025 ortsüblich mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung am 22.07.2025 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gewürdigt. Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat daraufhin in seiner Sitzung am 22.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 07.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.09.2025 aufgefordert.

6. Satzungsbeschuss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung am ……………….. die Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung gewürdigt. Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ……………….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den ………………..

………………………………………… (Siegel)
Markus Hiebel, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt Freilassing, den ………………..

………………………………………… (Siegel)
Markus Hiebel, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ……………….. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Freilassing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

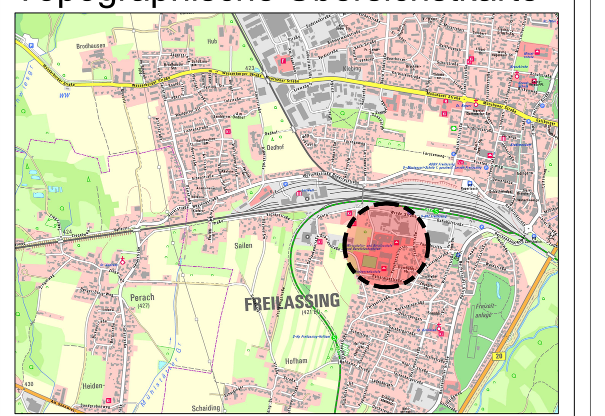
Freilassing, den ………………..

………………………………………… (Siegel)
Markus Hiebel, Erster Bürgermeister

STADT FREILASSING
Landkreis Berchtesgaderner Land

Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof"

Topographische Übersichtskarte



Ingenieure
für Städtebau und Architektur