

Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbH

Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein

Tel. 0049-(0)8 61-230 84 83

info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

**Stadt Freilassing
Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“**

**Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
in Verbindung mit Anlage 2 BauGB**

10.06.2025

Verfasser: Dipl. Ing (FH). Helmut Mühlbacher, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Alexandra Sogerer

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Freilassing plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“, um im bestehenden Wohngebiet Möglichkeiten für die innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen. Der bisher gültige Bebauungs- und Baulinienplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“ soll in einem Teil seines Geltungsbereiches vom Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ ersetzt werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Damit ist eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung des Einzelfalls sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Allgemeine Angaben zum Bebauungsplan		
Größe des Geltungsbereiches davon Bauland	ca. 95.792 m ² ca. 80.404 m ²	
	Bestand	Neuaufstellung
Art der baulichen Nutzung	im Bebauungsplan nicht geregelt, Allgemeines Wohngebiet nach FNP	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Geregelt durch Baugrenzen und Anzahl der Geschosse	GRZ 0,4
Zulässige Grundfläche	nicht zu ermitteln	ca. 32.162 m ²

2 Vorprüfung des Einzelfalls – Überschlägige Prüfung nach Anlage 2 BauGB

1	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt
	Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen unverändert fort bzw. werden entsprechend dem Bestand geregelt. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Künftig wird das Maß der baulichen Nutzung auf 0,4 festgesetzt. Der Umfang von Bauland bleibt unverändert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen hinsichtlich des gebotenen Schallschutzes verbunden. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht. Erhebliche Umweltauswirkungen sind damit nicht zu erwarten.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst
	Die Planung entspricht den Inhalten des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes. Sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Südostoberbayern formulieren das Ziel, die Innenentwicklung zu stärken und vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale im Siedlungsgebiet vorrangig zu nutzen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit auch unter Einbeziehung anderer Pläne und Programme nicht zu erwarten.

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung
	Die Nachverdichtung dient einer nachhaltigen Entwicklung, da sie die Inanspruchnahme neuer Freiflächen im Außenbereich vermeidet. Dies dient sowohl dem Bodenschutz als auch dem Schutz von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zudem können durch die Konzentration von Wohnen im Stadtbereich Wege des täglichen Lebens verkürzt werden, was sich wiederum positiv auf die Verkehrsbelastung auswirken kann. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitlicher Probleme
	Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist größtenteils bereits seit vielen Jahren bebaut und anthropogen überprägt. Die aktuelle Nutzung entspricht einer üblichen Wohnnutzung als WA und soll beibehalten werden. Altlasten sind nicht bekannt. Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme ausgelöst. Erhebliche Umweltauswirkungen werden sich voraussichtlich nicht ergeben.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften
	Europäische und nationale Schutzgebiete, wie Natura-2000-Gebiete oder Naturschutzgebiete, liegen nicht im Wirkraum des Bebauungsplanes. Auch andere nationale oder europäische Umweltvorschriften, wie z.B. Wasserrahmenrichtlinie, Seveso-Richtlinie, werden durch das Vorhaben nicht berührt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
	Temporär kann es zu einer erhöhten Lärm- und Staubbelastung durch Neu- und/oder Umbaumaßnahmen kommen. Allerdings könnte dies auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes auftreten. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird dauerhaft eine höhere Versiegelung ermöglicht, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen / Tiere. Durch die geplanten Festsetzungen insbesondere zur Grünordnung werden negative Auswirkungen minimiert. Es kommt zu keiner grundlegenden Umgestaltung des Gebietes. Der Artenschutz ist immer, auch unabhängig von der Bebauungsplanung, zu wahren. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erwartet, da der Geltungsbereich innerhalb des Stadtgebietes liegt und bereits größtenteils bebaut und anthropogen überprägt ist. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	
	Ein besonderes Umweltrisiko ist nicht gegeben, da die bestehenden Nutzungen beibehalten werden und nur eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen ist. Auch für die menschliche Gesundheit sind keine konkreten Gefahren erkennbar. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	
	Mögliche Auswirkungen bleiben in erster Linie auf das Baugebiet beschränkt. Auswirkungen die über die Grenze des Geltungsbereiches hinaus gehen beschränken sich in erster Linie auf an- und abgehenden Verkehr, durch die künftig zusätzlichen Bewohner. Die Auswirkungen werden sich jedoch auch künftig im Rahmen einer üblichen Wohnnutzung bewegen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden dennoch nicht erwartet.	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	
	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Baugebietes liegen nicht vor. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet in Zentrumsnähe. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht zu wesentlichen zusätzlichen Belastungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung. Durch grünordnerische Maßnahmen werden negative Aspekte minimiert. Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden integriert. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.	
2.6	folgende Gebiete	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	keine Betroffenheit
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits unter Punkt 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits unter Punkt 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	Der gesamte Landkreis Berchtesgadener Land ist Biosphärenregion. Landschaftsschutzgebiete sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Es ist keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	keine Betroffenheit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG, sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	keine Betroffenheit
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Betroffenheit

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Freilassing als Oberzentrum definiert. Entsprechend hoch ist die Bevölkerungsdichte. Der Geltungsbereich ist in erster Linie geprägt von einer lockeren Bebauung mit überwiegend Einfamilien- oder Doppelhäusern. Daraus ergibt sich für diesen Stadtteil eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht künftig mehr Wohneinheiten, so dass sich die Bevölkerungsdichte entsprechend anpassen wird. Durch eine Beschränkung der GRZ auf 0,4, die Begrenzung der zulässigen Wandhöhen und eine ansprechende Grünordnung soll dennoch ein angenehmes Wohnen ermöglicht werden. Es ist keine erhebliche Betroffenheit zu befürchten
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind Im Geltungsbereich selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Es ist keine Betroffenheit zu erwarten

3 Trägerbeteiligung

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren als Teil der Begründung zum Bebauungsplan den zuständigen Fachbehörden am 18.12.2024 im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugeschickt. Die betroffenen Fachbehörden wurden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB somit gleichzeitig an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Nachdem es sich gemäß § 13a Abs. 1 Abs. 2 Nr. 2 BauGB um eine **Vorprüfung** handelt, wurde die Stadt Freilassing im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass die Vorprüfung des Einzelfalls **vor der Trägerbeteiligung** hätte erfolgen sollen und nicht gleichzeitig.

Dieser Schritt wurde nachgeholt, indem den betroffenen Fachbehörden die Vorprüfung des Einzelfalls, zusammen mit Satzung, Lageplan und Begründung, am 24.02.2025 gesondert zur Stellungnahme bis 21.03.2025 zugesandt wurde.

Folgende Fachbehörden wurden beteiligt

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Landratsamt Berchtesgadener Land: FB Planen, Bauen, Wohnen, AB Immissionsschutz und Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten, FB Naturschutz

Ergebnisse

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein:

„(...) Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.“

Wasserwirtschaftsamt Traunstein:

„Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.“

Landratsamt Berchtesgadener Land

Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen: „(...) Zur Vorprüfung des Einzelfalls werden aus städtebaulicher Sicht keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht. Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken, sofern die anderen Träger öffentlicher Belange keine erheblichen Umweltauswirkungen anführen (...).

Immissionsschutz: „(...) Eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen samt Darlegung von entsprechenden Lösungsmöglichkeiten liegt den vorgelegten Unterlagen nicht bei. Bisher sind noch keine weiteren bzw. konkreteren Ausführungen zu dieser Thematik in der beigelegten Vorprüfung des Einzelfalls v. 19.11.2024 enthalten.“

Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten: „Aus wasserrechtlicher Sicht sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.“

Fachbereich Naturschutz: „Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der vorgelegten Unterlage „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB vom 19.11.2024 von Mühlbacher und Hilse“ grundsätzlich Einverständnis (...).“

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass aus Sicht der zuständigen Fachbehörden keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im weiteren Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz, die sich aus diesem Gutachten ergeben, werden in den Bebauungsplan übernommen.

4 Fazit

Die Merkmale des Bebauungsplanes wurden nach den Kriterien der Anlage 2 BauGB geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen beurteilt. Anhand dieser überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kann im Ergebnis prognostiziert werden, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgelöst werden, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderliche Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, findet gleichzeitig mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Traunstein, den ~~19. November 2024~~ 10.06.2025



.....
Dipl. Ing. (FH) Alexandra Sogerer, Landschaftsarchitektur