# Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

# 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan** für die Grundstücke Fl.Nrn. 324/4, 324/5, 324/6, 324/9 u. 324/28 der Gemarkung Freilassing gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

# Begründung

~~11.11.2025~~, 16.09.2026

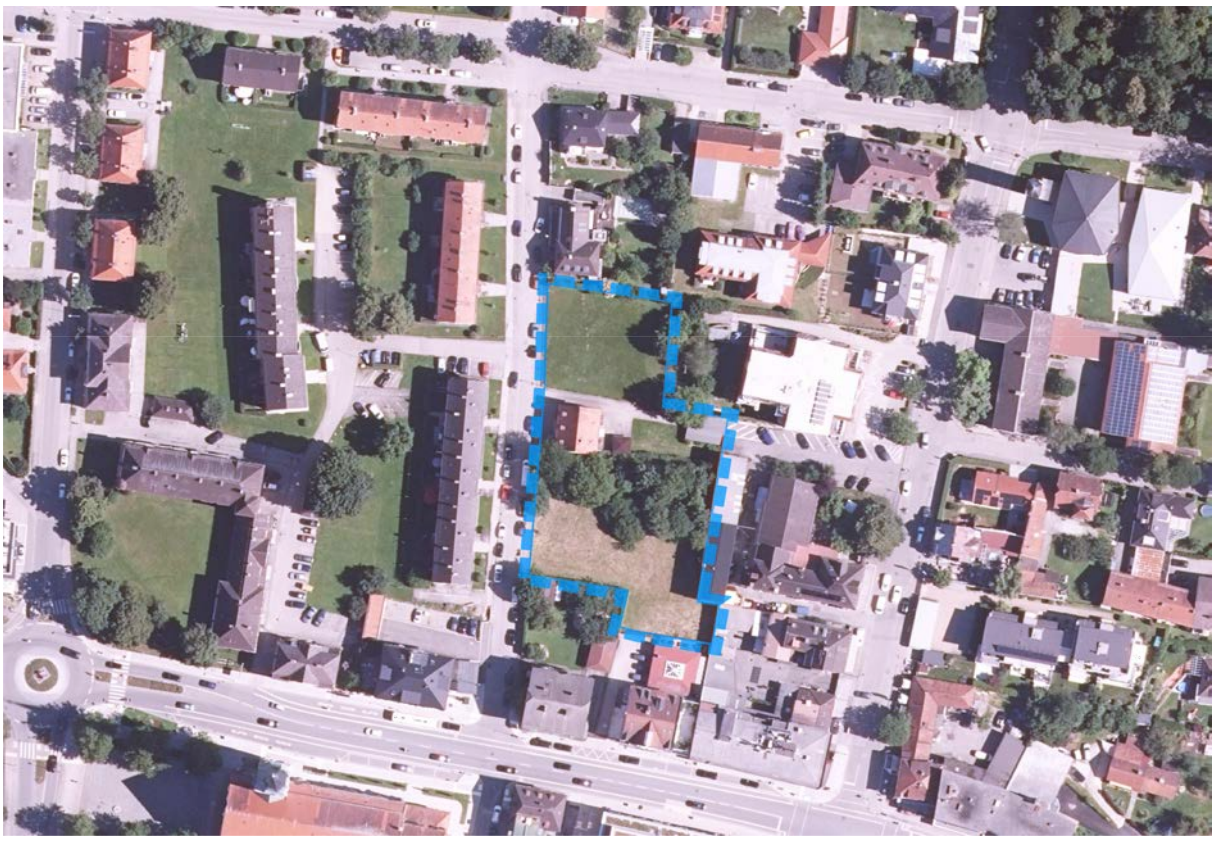


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2025) mit Kennzeichnung des Plangebiets o.M. N^

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan ... 3
2.2 Flächennutzungsplan ... 4
2.3 Bebauungspläne und Satzungen ... 4
2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften ... 4
2.5 Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept ... 4
2.6 Verfahren ... 4

3 Plangebiet ... 6

3.1 Lage und Größe ... 6
3.2 Nutzung ... 6
3.3 Planungsrechtliche Situation ... 7
3.4 Erschließung ... 7
3.5 Gelände ... 7
3.6 Bodenschutz ... 7
3.7 Immissionsschutz ... 7
3.8 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz ... 8
3.9 Denkmäler ... 8

4 Planungskonzept und Alternativen ... 8

5 Planinhalte ... 9

5.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 9
5.4 Bauliche Gestaltung ... 9
5.5 Erschließung ... 10
5.6 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz ... 10
5.7 Immissionsschutz ... 11
5.8 Eingriff/Ausgleich ... 13
5.9 Altlasten, Bodenschutz ... 13

6 Auswirkungen der Planung ... 13

7 Umweltprüfung, Umweltbericht ... 13

8 Anlagen ... 13

# 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Änderung ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung lässt sich angesichts der Grundstücksverhältnisse nicht sinnvoll umsetzen und entspricht darüber hinaus nicht mehr der heutigen Vorstellung von zeitgemäßem Wohnen. Die Baukörper sollen daher abgestimmt auf die Grundstücksverhältnisse und entsprechend den aktuellen städtebaulichen Anforderungen anders angeordnet werden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll das Maß der baulichen Nutzung auf der zentral gelegenen und bereits erschlossenen Fläche auf ein mit der Umgebung verträgliches Maß angehoben werden.

Der Bebauungsplan „Mitterfeld“ mit „Kirch u. Stadtplatz“ wurde 1961 in Kraft gesetzt und diente der Erschließung und Bebauung eines sehr großes Gebiets von der Pfarrkirche St. Rupert im Süden bis zur Matulusstraße im Norden. Für das Vorhabengrundstück gilt er noch in seiner ursprünglichen Fassung. Für eine den heutigen Anforderungen entsprechende erstmalige Bebauung bietet er u.a. aufgrund der speziell gefassten Baugrenzen keine geeignete Grundlage mehr.

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing; diese macht sich die Planung daher zu Eigen und beabsichtigt den Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte geschlossene Bebauung über das Vorhabengebiet hinaus reicht, werden die davon betroffenen südlich angrenzenden Grundstücke in den Bebauungsplan mit einbezogen, um auch für diese eine ebenso den Grundzügen des Vorhabens entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Städtebauliches Ziel der Änderung ist die Nachverdichtung der zentral gelegenen und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundenen, bereits zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche.

Zweck der Planung ist die zeitnahe Schaffung dringend benötigten Wohnraums, ohne dafür weitere, bisher nicht zur Bebauung vorgesehene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Um die Interessen der Stadt Freilassing an einer städtebaulich geordneten Entwicklung, einer zweckgebundenen Nutzung und einer zeitnahen Umsetzung sicherstellen zu können, soll die Zulässigkeit des Vorhabens mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt werden.

Da keine zusätzlichen Siedlungsflächen entstehen, ist eine Bedarfsprüfung im Hinblick auf die Ziele des Flächensparens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms nicht erforderlich.

# 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Freilassing als Teil des gemeinsam mit der Stadt Bad Reichenhall gebildeten Oberzentrums im Verdichtungsraum um die Stadt Salzburg.
Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für diese Planung von Bedeutung:

| | |
|---|---|
| 3.1 | Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen |
| (G) | Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.<br>Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. |
| 3.2 | Innenentwicklung vor Außenentwicklung |
| (Z) | In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. |

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) bildet die Stadt Freilassing einen grenzüberschreitenden Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum.
Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

| | |
|---|---|
| A II 3.2 | Verdichtungsraum |

| | |
|---|---|
| (G) | Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden. |

Mit den unter 1. beschriebenen Zielsetzung ist die vorliegende Planung mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, das sich nach Westen und Norden weiter ausdehnt. Im Süden und Osten grenzt Mischgebiet (MI) an.

Mit der Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.




Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau) M 1:5.000 N^

## 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungs- u. Baulinienplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“ wurde 1961 in Kraft gesetzt. Sein nicht genau begrenzter Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 29 ha. Die Art der baulichen Nutzung ist darin nicht geregelt. Er wurde im Laufe der Jahrzehnte viele Male für unterschiedliche Bereiche geändert.

## 2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Von übergeordneten Fachplanungen, Schutzgebieten u. dgl. wird der Änderungsbereich nicht berührt.

## 2.5 Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2012 werden zum Plangebiet und seiner engeren Umgebung keine Aussagen getroffen.

## 2.6 Verfahren

### § 12 BauGB

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing für diesen zentrumsnahen Bereich, es entspricht aber nicht den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das betrifft in erster Linie die Baugrenzen, welche exakte Baukörperformen vorgeben, die Gebäudehöhen und das bisher hierdurch bestimmte Maß der baulichen Nutzung.

Die Stadt Freilassing hat ein großes Interesse an der zügigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler, verkehrsgünstiger Lage. Daher soll die Zulässigkeit des Vorhabens mit einer Änderung des Bebauungsplans in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geregelt werden. Damit können die Interessen der Stadt Freilassing an einer zeitnahen und zielkonformen Umsetzung sichergestellt werden.

Die Grundstückseigentümerin hat bei der Stadt Freilassing einen Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines

vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hierfür wurde ein Konzept für einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, das zuvor mit der Stadt Freilassing abgestimmt worden war und als Anlage 1 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden soll. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat daraufhin am 25.02.2025 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gefasst.

§ 13a BauGB

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die durch die Änderung zulässige Grundfläche auf dem 2.382 m² großen Grundstück beträgt weniger als 20.000 m².

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

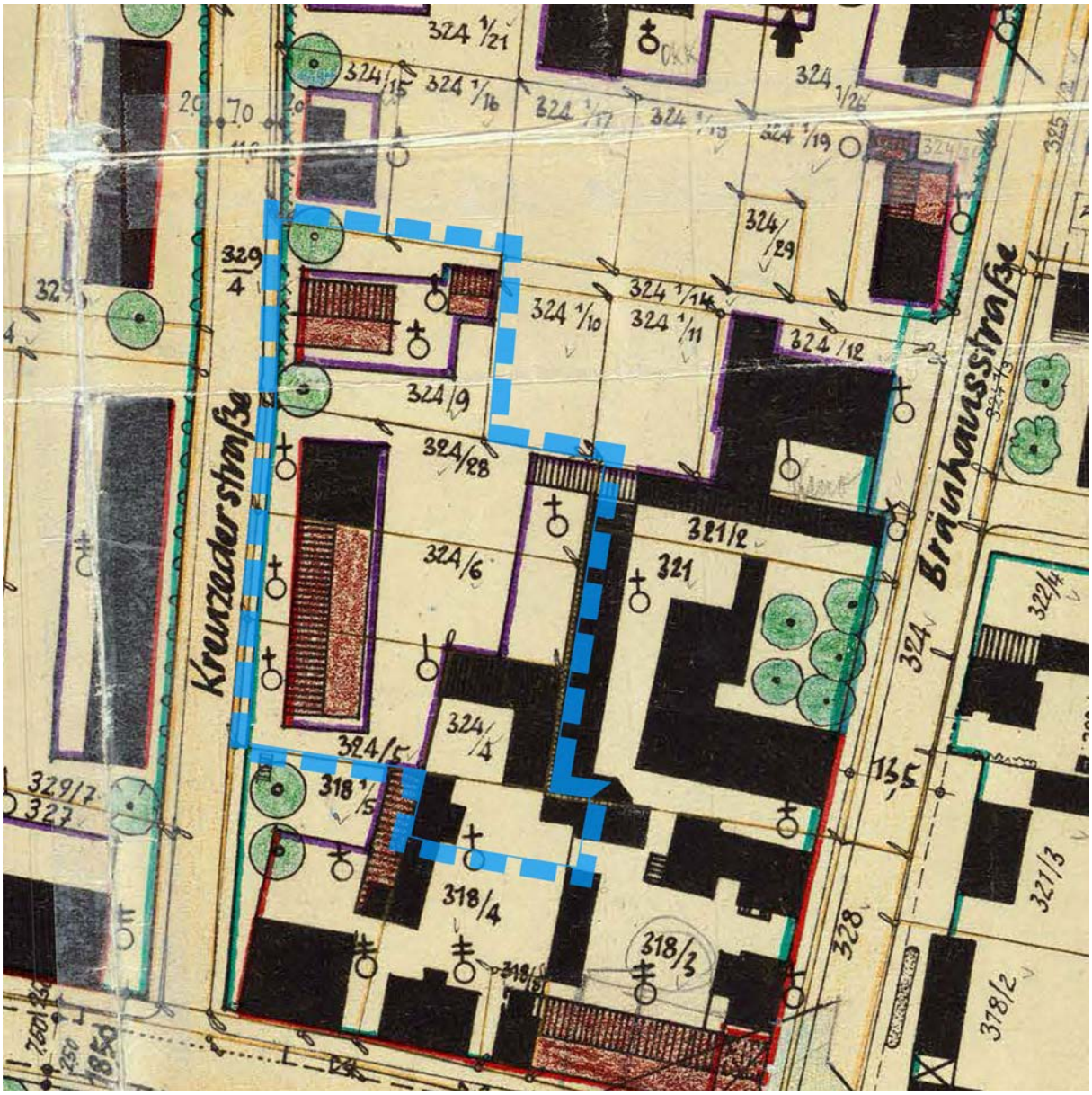



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungs- u. Baulinienplan in der ursprünglichen Fassung von 1960 mit Kennzeichnung des Plangebiets o.M. N^

# 3 Plangebiet

## 3.1 Lage und Größe

Der ca. 3.486 m² umfassende Geltungsbereich der Änderung liegt an der Ostseite der Kreuzederstraße. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) umfasst die Flächen der nördlichen drei Baugrundstücke Fl.Nrn. 324/6, 324/9 und 324/28 Gmkg. Freilassing mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.382 m². Die beiden südlich daran angrenzenden Baugrundstücke Fl.Nrn. 324/4 und 324/5 im Umfang von zusammen ca. 1.104 m² werden als einzelne Flächen außerhalb des VEP in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

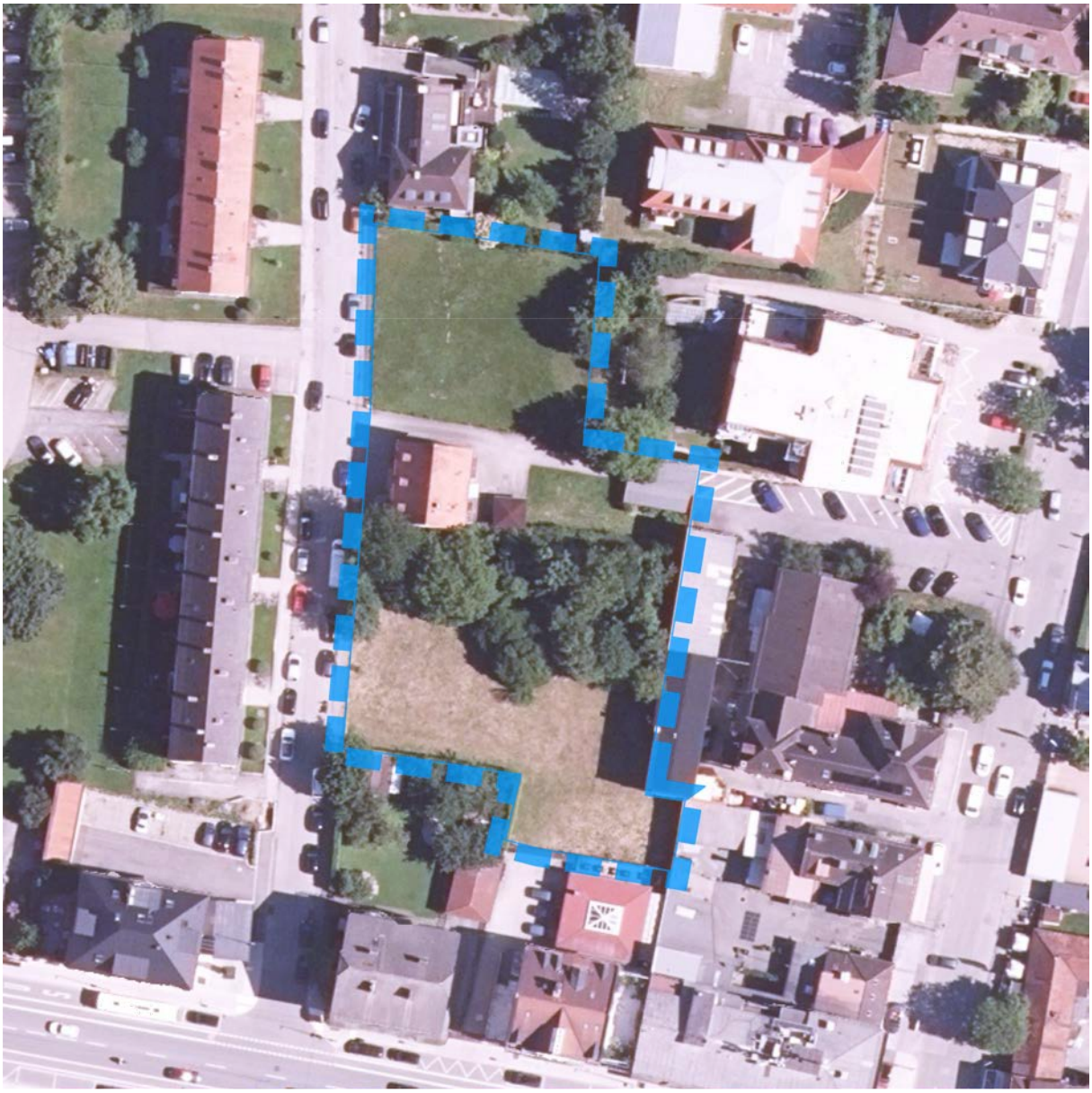


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2025) mit Kennzeichnung des Plangebiets M 1:1.000 N^

## 3.2 Nutzung

Das nördliche und das südliche der drei Flurstücke im Bereich des VEP ist jeweils unbebaut, auf dem mittleren Flurstück (Fl.Nr. 324/28) stehen ein Wohn- und Geschäftshaus, eine Garage und ein kleines Nebengebäude. Das nördliche Grundstück ist eine Rasenfläche, das südliche Grundstück weist einen dichten Gehölzbestand auf.

Die beiden Flurstücke im einbezogenen Bereich (324/4 u. 324/5) stellen sich als Rasenfläche ohne weiteren Bewuchs dar.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Für die beiden südlichen Flurstücke im Bereich des VEP ist der Bebauungs- u. Baulinienplan in seiner Ursprungsfassung von 1960 maßgeblich, für das nördliche Flurstück in der Fassung der Änderung „j“ von 1964. Zulässig ist damit im Bereich des VEP eine zweigeschoßige Bebauung mit einer auf drei Baukörper verteilten Grundfläche von insgesamt ca. 865 m². Dabei ist auf dem nördlichen Flurstück ein Gebäude von ca. 10,5 m x 17,5 m in offener Bauweise möglich, auf den beiden südlichen Flurstücken ist zusammen mit dem daran angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 325/5 eine geschlossene Bebauung mit einer Fassadenlänge von ca. 42 m als Fortführung des bereits bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zulässig. Innerhalb des im Bereich des VEP ist damit entlang der Kreuzederstraße eine Fassadenlänge von insgesamt ca. 37,5 m aufgeteilt auf zwei Baukörper zulässig.

Ein nicht unwesentlicher Teil der zulässigen Grundflächen ist im rückwärtigen Teil der beiden südlichen Flurstücke als Grenzanbau an die Rückgebäude der gegenüberliegenden Brauereigaststätte vorgesehen.

Mit der 24. Änderung des Bebauungsplans wurde 1975 die Grenzbebauung auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 321 aufgehoben und die als Grenzanbau bestehenden Gebäude als „abzubrechen“ gekennzeichnet. In der Begründung steht dazu u.a.: „Die vorhandene Bebauung mit der überalterten Bausubstanz ... und der unschönen Hinterhofbebauung entspricht nicht mehr den Anforderungen und Bedürfnissen einer modernen Stadtgesellschaft.“.

Damit wurde der auf den Grundstücken Fl.Nrn. 324/4, 324/6 u. 324/28 ohne Einhaltung von Abstandsflächen vorgesehenen grenzständigen Bauweise die Grundlage entzogen. Die auf diesen Grundstücken festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können damit nicht mehr wie vorgesehen genutzt werden. Die mit dieser Änderung nunmehr geplante offene Bebauung ist daher die notwendige Konsequenz aus der 24. Änderung von 1975.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist für die noch unbebauten Grundstücke an der Kreuzederstraße nach über 60 Jahren nicht mehr in der Lage, eine städtebaulich konzipierte Grundlage für deren Bebauung darzustellen. Der Verwirklichung eines Baukörpers in geschlossener Bauweise entlang der Kreuzederstraße stehen seit Aufstellung des Bebauungsplans die Grundbesitzverhältnisse entgegen. Zusammen mit der zwar festgesetzten, aber nicht mehr umsetzbaren Grenzbebauung im Osten kann der Bebauungsplan an dieser Stelle die städtebaulichen Ziele der Stadt Freilassing nicht mehr abbilden. Nachdem für die Verwirklichung des Bebauungsplans seit über 60 Jahren kein Interesse geweckt werden konnte, dürfte seine Zielsetzung mittlerweile als hinfällig betrachtet werden können.

### 3.4 Erschließung

Die vollständig vorhandene Erschließung bleibt unverändert. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit des vorhandenen Kiesbodens auf dem Grundstück versickert werden. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr stehen weiterhin zur Verfügung und auf den Löschwasserbedarf hat das Vorhaben keine Auswirkung.

### 3.5 Gelände

Das Gelände ist eben.

### 3.6 Bodenschutz

Die zentral gelegene Fläche ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und soll durch die Aktivierung ihres vorhandenen Potentials zur Innenentwicklung der zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden.

### 3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet kann von Verkehrslärm der Münchener Straße und der Kreuzederstraße betroffen sein. Weitere mögliche Lärmimmissionen können von den benachbarten Gewerbebetrieben kommen. An das Plangebiet grenzt südlich ein Restaurant mit Gastgarten (Münchener Straße 12) und östlich eine Gaststätte mit Hotelbetrieb, Gastgarten und Brauerei (Bräuhausstraße 5).

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Umgebung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 8.2) erstellt.

### 3.8 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete und auch keine Ausgleichs- oder Ökoflächen.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anlage 8.1) vorgenommen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzung- 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 sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BNatSchG insofern gegeben, da der Baumbestand im Geltungsbereich, als Fortpflanzung- und Ruhestätten geeignet ist. Im räumlichen Zusammenhang haben die Arten jedoch die Möglichkeit in umliegende Baumbestände mit gleicher Qualität auszuweichen. In jedem Fall hat sich die Entnahme der Bäume nach den gesetzlich vorgegebenen Zweitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar (§ 39 BNatSchG) zu richten.

In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste wie Haus- oder Feldsperling stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist.

In Bezug auf gebäudebrütende Vogelarten wie beispielsweise Rauch-, Mehlschwalben oder Mauersegler wurden keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes festgestellt.

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 BNatSchG ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.

In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse befinden sich im Außenbereich Rollladenkästen, die potenziell als Sommerquartier von Fledermäusen genutzt werden könnten. Mit dem Abriss des Gebäudes gehen im Außenbereich Quartiere verloren, die nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG den Verbotstatbestand der Schädigung auslösen. Als Winterquartier sind die genannten Strukturen ungeeignet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich.

### 3.9 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich der Änderung noch in seiner unmittelbaren Umgebung sind Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Pfarrkirche St. Rupert, das von der Planung nicht berührt wird.

## 4 Planungskonzept und Alternativen

Das Grundstück des VEP soll in offener Bauweise mit zwei Baukörpern bebaut werden, die mit einer im Erdgeschoß offenen Durchfahrt zum Innenhof verbunden sind und sich in ihrer Ausdehnung und Höhenentwicklung in die Nachbarschaft einfügen. Die für die 29 Wohnungen erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage sowie im Innenhof angeordnet. Durch Beschränkung auf je eine Zufahrt zur Tiefgarage und zum Innenhof sowie nur zwei direkt anfahrbare Stellplätze soll der öffentliche Parkraum in der Kreuzederstraße im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt werden. Mit der Durchgängigkeit zum öffentlichen Parkplatz an der Bräuhausstraße wird eine fußläufige Verbindung zwischen beiden Straßen möglich.

Die diesem Ziel entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen durch Regelungen ersetzt werden, mit denen das vorhandene Potential für eine verträgliche Nachverdichtung genutzt und das Vorhaben verwirklicht werden kann.

Alternativen auf Ebene des Vorhabens wurden hinsichtlich seines Bauvolumens, der Baukörperformen, ihrer Gliederung und Höhenentwicklung sowie der Zufahrten und inneren Erschließung geprüft und mit der Stadt Freilassing abgestimmt.

Als Alternative zur Änderung des Bebauungsplans käme die Nullvariante in Betracht; damit dürfte das Grundstück wegen Unwirtschaftlichkeit und bzw. mangelnder Attraktivität der derzeit zulässigen Wohnformen weiterhin unbebaut bleiben.

Eine Alternative zur Nachverdichtung wäre der Verzicht darauf. Eine Folge davon könnte die Notwendigkeit der Schaffung

von Wohnbauflächen auf bisher nicht baulich genutzten oder zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen sein.

Da mit dem Planungskonzept für das Vorhaben der rechtskräftige Bebauungsplan für die beiden südlich angrenzenden Grundstücke (Fl.Nrn. 324/4 u. 324/5) keine adäquate Nutzung mehr zulassen würde, werden diese als einzelne Flächen außerhalb des VEP n. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Auf diesen soll eine den Grundzügen des Vorhabens entsprechende offene Bebauung festgesetzt werden. Die Einbeziehung ist notwendig, um eine Ungleichbehandlung bzw. einen Verstoß gegen Art. 14 des Grundgesetzes auszuschließen und den VEP damit zu ermöglichen.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert ein Allgemeines Wohngebiet, wobei innerhalb des Bereichs des VEP nur diejenigen Vorhaben zulässig sind, die in dem zum Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt sind.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer höchstzulässigen Wandhöhe definiert. Um das Planungsziel zu erreichen, wird die GRZ entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die im Bereich des VEP nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen zulässigen Gebäudegrundflächen von ca. 865 $m^2$ entsprechen einer GRZ von ca. 0,36. Das Vorhaben beansprucht einschl. Terrassen, Balkonen und Vordächern eine GRZ von 0,39. Somit erfolgt praktisch keine wesentliche Erhöhung der GRZ.

Das Potential zur Nachverdichtung liegt angesichts der in diesem zentrumsnahen Abschnitt der Kreuzederstraße vorherrschenden 3-geschoßigen und Bauweise in der Höhenentwicklung. Unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden niedrigeren und kleinteiligeren Bebauung werden für den gegliederten Baukörper Wandhöhen zugelassen, die die Höhen aus der Nachbarschaft aufnehmen und nicht überschreiten. Damit kann ein dreigeschossiges Gebäude entstehen, das auf dem südlichen Bauteil ein dreiseitig zurückgesetztes weiteres Geschoß mit Dachterrassen erhält.

Die mit dem Vorhaben so erreichte Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,14 und liegt damit unter dem Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO von 1,2.

Im Einklang mit der auf diese Weise verträglich mit der Umgebung möglichen Anzahl von 29 Wohnungen ist es erforderlich, zur Unterbringung der dafür erforderlichen Kfz-Stellplätze die Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von einem regulär n. § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Wert 0,6 auf 0,75 anzuheben. Die Kappungsgrenze von 0,8 n. § 19 BauNVO wird damit nicht erreicht und zur Kompensation wird eine Überdeckung der unterbauten Flächen mit mind. 50 cm Boden vorgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung gilt gleichermaßen für die einbezogene Fläche. Damit ist auf dem schmal geschnittenen Grundstück eine auf 2 Baukörper mit gemeinsamer Tiefgarage verteilte Bebauung mit ca. 8 - 9 Wohnungen möglich.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der offenen Bauweise werden besser zu belichtende und belüftende Wohnungen möglich. Im Bereich des VEP wird die Bebauung durch Baugrenzen in zwei zusammenhängende Baukörper gegliedert. Unter Berücksichtigung des zurückgesetzten und im Erdgeschoß offenen Zwischenbaus bleibt die mögliche Längenentwicklung der Hauptfassaden entlang der Kreuzederstraße auf das bereits bisher zulässige Maß von ca. 37,5 m beschränkt. Im Bereich der einbezogenen Fläche wird die Vorgabe der konkreten Gliederung der Baukörper durch Baugrenzen angesichts der ohnehin geringen Grundstücksfläche nicht für notwendig erachtet.

### 5.4 Bauliche Gestaltung

Für das Vorhaben wurde im Zuge der Alternativenprüfung zur Einfügung in die Umgebung hinsichtlich der Höhenentwicklung ein Walmdach mit bis zu 15° als geeignet ermittelt und festgelegt. Für untergeordnete Bauteile können auch Sattel-,

Pult- u. Flachdächer zweckmäßig sein. Innerhalb der einbezogenen Fläche sollen diese Dachformen daher ebenfalls zulässig sein. Weitergehende Regelungen zur baulichen Gestaltung im Hinblick auf das Ortsbild erscheinen nicht notwendig.

### 5.5 Erschließung

Die bestehenden Verkehrsanlagen sind bei unveränderter Art der Nutzung auch mit der geplanten Anzahl von Wohnungen weiterhin ausreichend leistungsfähig. Die Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße wird im Bereich des VEP auf je eine Zufahrt zur Tiefgarage und zum Innenhof sowie auf lediglich zwei Stellplätze begrenzt. Der öffentliche Parkraum in der Kreuzederstraße wird dadurch im Vergleich mit der derzeit bereits zulässigen Bebauung nicht weiter eingeschränkt. Um die öffentliche Verkehrsfläche weiter zu entlasten, wird zur Bereitstellung der Abfallbehälter am Tag ihrer Leerung auf dem Grundstück unmittelbar am Straßenrand eine gesonderte Fläche vorgesehen.

Die Zahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing. Von den für die 29 Wohnungen notwendigen 54 Stellplätzen werden 37 in einer Tiefgarage untergebracht. 17 Stellplätze werden ohne Überdachung in dem von der Straße abgewandten und über die Durchfahrt zwischen den beiden Häusern erreichbaren Innenhof angeordnet. Davon sind 10 Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Für Fahrräder sind zwei ausreichend große Abstellräume in der Tiefgarage vorgesehen, oberirdisch sind neben einem Fahrradabstellraum im Innenhof witterungsgeschützte Abstellplätze in der Durchfahrt zum Innenhof angeordnet.

In ca. 100 m Entfernung liegt die Bushaltestelle an der Rupertuskirche. Diese wird von der Linie 81 des Stadtbusses der Stadt Freilassing, der Linie 24 ins Zentrum der Stadt Salzburg sowie der Regionalbuslinie 853 in Richtung Laufen bedient.

Im Bereich der einbezogenen Fläche sind für eine zweckmäßige Nutzung der geringen Grundstücksbreite ebenfalls zwei getrennte Zufahrten zur Tiefgarage (im Süden) und zu den oberirdischen Stellplätzen (im Norden) notwendig.

### 5.6 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz

Die zu befestigenden Flächen von Zufahrten, offenen Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässig herzustellen, um die Bodenversiegelung angesichts der zulässigen Grundflächen möglichst gering zu halten und die flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern.

Im Gegenzug zur möglichen Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,75 sind alle unterbauten Flächen mit einem Bodenaufbau von mind. 50 cm zu versehen.

Je 200 $m^2$ Freifläche sollen auf dem Grundstück 1 Baum und 5 Sträucher gepflanzt werden. Diese Mindestanzahl an Gehölzen gewährleistet die Entwicklung von, im Sinne des Natur- und Artenschutzes, funktionalen Gehölzstrukturen ebenso wie eine ausreichende Schattenbildung und trägt zur Förderung gesunder Wohnverhältnisse bei.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind entsprechend dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Anlage 8.1) folgende Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme zur Vermeidung: Vergrämung und Bauzeitenregelung

Die nutzbaren Quartiere beschränken sich auf die Rollladenkästen, die bis Ende Februar zu entfernen sind. Als Maßnahme der Vergrämung ist eine Nutzung dieser Strukturen während der Aktivitätsphase der Fledermäuse ausgeschlossen. Ein Abbruch des Gebäudes kann bei Umsetzung dieser Maßnahme ganzjährig erfolgen, da keine weiteren für Fledermäuse nutzbaren Quartiere am Gebäude vorhanden sind.

Maßnahme zur Kompensation: Einrichtung von Ersatzquartieren

Durch den Abriss des Bestandsgebäudes gehen Fledermausquartiere verloren, deren erhalt im Rahmen des Neubaus berücksichtigt werden muss. Im Außenbereich sind 6 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können Fassadensteine bzw. offen liegende Quartiere verwendet werden. Die Fassadensteine liegen unter Putz, so dass nur eine schmale Ausflugöffnung zu sehen ist. Die Quartiere sind selbstreinigend und müssen nicht gewartet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen, um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen. Die genaue und geeignete Positionierung der Fledermausquartiere ist durch qualifiziertes Fachpersonal zu eruieren.

Auf den für die Fällung von Bäumen etc. maßgeblichen Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar wird hingewiesen.

## 5.7 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage 8.2) wurde die schalltechnische Situation analysiert, prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA-Lärm beurteilt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplans den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB entspricht, wenn die mit dieser Untersuchung vorgeschlagenen Auflagen zum Gegenstand der Entscheidung im Rahmen der Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB gemacht werden. Im Detail zeigt sich:

### Verkehrslärm - Einwirkungen auf das Plangebiet

Relevante Straßenverkehrsgeräusche können von der westlich gelegenen Kreuzederstraße, der nördlich gelegenen Schulstraße, der östlich gelegenen Bräuhausstraße sowie der südlich gelegenen Münchener Straße ausgehen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet an den Westfassaden von Plangebäude A und B sowie an der West- und Südfassade des südlichen Plangebäudes auftreten. An Plangebäude A sind Beurteilungspegel von bis zu 55/45 dB(A) tags/nachts zu erwarten. An Plangebäude B treten Beurteilungspegel von bis zu 55/46 dB(A) tags/nachts auf. Am Verbindungsbau zwischen den Plangebäuden A und B sind Beurteilungspegel von bis zu 51/41 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Am südlichen Plangebäude treten Beurteilungspegel von bis zu 57/50 dB(A) tags/nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit 55/45 dB(A) tags/nachts werden somit nur am Verbindungsbau sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten. An allen anderen Plangebäuden sind tagsüber Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) und nachts Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) möglich. Zudem werden am südlichen Plangebäude an der südlichsten Westfassade die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV um bis zu 1 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Dies betrifft ausschließlich das OG2.

Das Plangebiet unterliegt maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen. Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen des Beiblattes 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse vorliegen. Nachfolgend werden die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete der 16. BImSchV mit 59/49 dB(A) tags/nachts als Abwägungsspielraum herangezogen.

Im Tagzeitraum (6-22 Uhr) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) an allen Außenfassaden der Plangebäude zuverlässig eingehalten. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) werden die Zielwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) ebenfalls an allen Plangebäuden innerhalb des Plangebiets eingehalten mit Ausnahme des 2. Obergeschosses der südlichsten Westfassade (vgl. Abb. 8 d. Berichts). Aus schalltechnischer Sicht erscheint die berechnete Überschreitung von 0,6 dB(A) als hinnehmbar für den einzelnen Fassadenabschnitt. Bei der Bauausführungsplanung ist ggfs. darauf zu achten, an dieser Stelle keinen nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zu situieren. Andernfalls kann mit einem ausreichend hohen Schalldämmmaß in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung entsprechend reagiert werden.

Bei Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind über den Mindestschallschutz der Außenbauteile nach DIN 4109 keine weitergehenden Maßnahmen an den Baukörpern erforderlich.

Weitergehend sind schutzbedürftige ebenerdige Freiflächen sowie schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen etc.) bei Überschreitung des Zielwertes von 59 dB(A) tags Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Zielwert muss in der Mitte der schutzbedürftigen Frei-/Außenfläche auf h = 2 m über Oberkante Nutzfläche eingehalten werden. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) entsteht i.d.R. keine Betroffenheit. Die Berechnungen zeigen, dass der Zielwert innerhalb des Plangebietes weitestgehend eingehalten werden kann. Maßnahmen zum Schutz der Freiflächen sind daher nicht erforderlich.

### Verkehrslärm – Verkehrliche Auswirkung auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen und aufgrund des Ziel-/Quellverkehrs zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Aufgrund der Berechnungsergebnisse im Prognose-Planfall ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Nachbargebäuden, die dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschrieben sind, zuverlässig gegeben. Für die Nachbargebäude im Mischgebiet an der Münchener Straße sind im Prognose-Nullfall bereits leichte Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV von 64/54 tags/nachts vorhanden. Mit dem hinzukommen des Mehrverkehrs durch die Plangebäude kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrslärmsituation, da die Pegelerhöhungen im Prognose-Planfall geringer als 0,2 dB(A) ausfallen. Maßnahmen im Hinblick auf die Verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft sind somit nicht erforderlich.

Anlagengeräusche – Anlagen/Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches (Vorbelastung)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Anlagen. Darunter fallen das Restaurant Bonami mit Gastgarten und das Gasthaus/Hotel Weißbräu mit Gastgarten und Brauerei.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet mit bis zu 43 dB(A) nachts im 1. OG und 42 dB(A) nachts im 2. OG an der südöstlichen Fassade des südlichen Plangebäudes auftreten. Es kommt zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 3 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55/40 dB(A) Tag/Nacht für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden sowohl am Plangebäude A, Plangebäude B und am Verbindungsbau für den Tag- und Nachtzeitraum zuverlässig eingehalten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen infolge der Parkplatznutzung (Kofferraumschlagen) können zu Konflikten mit dem Plangebiet führen. Berechnungen zeigen, dass kurzzeitige Geräuschspitzen hervorgerufen durch das Kofferraumschlagen im Plangebiet im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Spitzenpegelwerte um etwa 8 dB(A) verursachen kann. Kurzzeitige Geräuschspitzen infolge von Anlieferungen (Lkw-Betriebsbremse) und Geräusche aus den Gastgärten (lautes Rufen) führen zu keinen Konflikten mit dem Plangebiet.

Infolgedessen ist Anordnung von Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Betten- oder Übernachtungsräume) an den betroffenen Fassaden nur zulässig, sofern durch baulich-technische Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren öffenbaren Fenstern die Anforderungen der TA-Lärm an die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete sowie des Spitzenpegelkriteriums durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung eingehalten werden können.

Anlagengeräusche – Anlagen/Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches (Zusatzbelastung)

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von einer Tiefgarage und oberirdischen Parkplätzen vorgesehen.

Bei Tiefgaragen von Wohnanlagen handelt es sich um nicht gewerbliche Anlagen im Sinne der TA-Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Grundsätzlich sind Immissionen durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen in Wohngebieten gehören.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet mit bis zu 40 dB(A) nachts an der südlichen Fassade des nördlich des Plangebiets liegenden Nachbarhauses an der Kreuzederstraße 10 auf Erdgeschossniveau auftreten. Im Erdgeschoss des Hauses ist eine Arztpraxis angesiedelt. Daher gibt es hier im Nachtzeitraum keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die näher betrachtet werden müssen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55/40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden an allen übrigen Nachbargebäuden für den Tag- und Nachtzeitraum zuverlässig eingehalten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen infolge der Parkplatznutzung (Kofferraumschlagen) können zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen. Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen hervorgerufen durch Kofferraumschlagen an den Nachbargebäuden im Tagzeitraum zuverlässig eingehalten werden können. Im Nachtzeitraum kommt es sowohl nördlich des Plangebiets an der Kreuzederstraße 10, als auch westlich an der Kreuzederstraße 13 zu Überschreitungen des Spitzenpegelwerts von 60 dB(A) nachts von etwa 9 dB(A) an der Kreuzederstraße 10 und 1 dB(A) an der Kreuzederstraße 13. Diese Überschreitungen sind hauptsächlich bedingt durch die Nähe der Immissionsorte zu den nördlich neben der Tiefgarage platzierten Stellplätzen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen infolge der Parkplatznutzung (beschleunigte Ausfahrt aus Tiefgarage) können zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen. Die Berechnungen zeigen, dass kurzzeitige Geräuschspitzen hervorgerufen durch das beschleunigte Ausfahren aus der Tiefgarage an den Nachbargebäuden im Tagzeitraum eingehalten werden können. Im Nachtzeitraum kommt es am Nachbargebäude Kreuzederstraße 10, an der der Tiefgarage zugewandten Südfassade zu Überschreitungen der Spitzenpegelwerte um etwa 4 dB(A) im Erdgeschoss, 3 dB(A) im 1. OG und 2 dB(A) im 2.OG. Da es sich bei Stellplätzen und Tiefgaragen von Wohnanlagen um nicht gewerbliche Anlagen im Sinne der TA-Lärm handelt, ist der vorliegend aufgezeigte Konflikt durch kurzzeitige Geräuschspitzen mit den nachts schutzbedürftigen Nutzungen im Norden des Plangebietes informativ. Im Sinne einer optimierten Planung könnte eine Carport-Lösung mit einer nach Norden geschlossenen Wand den Konflikt lösen.

Darüber hinaus werden für Tiefgaragenzufahrten vorsorglich Anforderungen an deren lärmmindernde Ausbildung gestellt. Rampen sind vollständig einzuhausen und die Einhausungen sind fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig hochabsorbierend auszuführen (vgl. dazu auch Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern). Die Tiefgaragentore sowie Regenrinnen im Bereich der Zufahrten sind nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung so zu errichten und zu warten, dass beim Öffnen und Schließen bzw. bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.

5.8 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.9 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Stadt Freilassing nicht bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

6 Auswirkungen der Planung

Die auf dem Grundstück im Bereich des VEP zulässige Wohnnutzung kann in einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Form verwirklicht werden. Der bisher in den rückwärtigen Grundstücksteilen vorgesehene Grenzanbau kann durch eine offene Bebauung ersetzt werden. Die Baukörper können in der offenen Bauweise zweckmäßiger angeordnet werden und erlauben eine bessere Belichtung und Besonnung. Durch Beschränkung auf zwei Zufahrten und zwei direkt anfahrbare Stellplätze wird der öffentliche Parkraum in der Kreuzederstraße gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung nicht weiter eingeschränkt. Zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatz an der Bräuhausstraße ergibt sich eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen. Weitere wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Auf den Grundstücken der einbezogenen Fläche wird eine ebenso den Zielen des Vorhabens entsprechende offene Bebauung ermöglicht.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt n. § 13a BauGB. Ein Umweltbericht n. § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

8 Anlagen

8.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dr. Christof Manhart, Laufen, 26.09.2025

8.2 Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München, Bericht Nr. 700-04879, 11.09.2026 / 16.09.2026

Freilassing, den .....

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

**Büro für Bauleitplanung**

Josef Brüderl
Dipl.-Ing. Univ.
Architekt
Stadtplaner

Jahnstr. 10
83395 Freilassing
08654.7767 648
jb@josefbruederl.de