



Auszug aus dem Sitzungsbuch
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 8. Oktober 2024
- öffentlich -

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 10 anwesend.

5.

33. Änderung des Bebauungsplanes "Wasserburger-, Alpen-, Talstraße"; Neuaufstellung für das Gebiet zwischen Wasserburger-, Alpen-, Tal- und Bergstraße

a) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gem. §. 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

b) Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 beschlossen, dass die Verwaltung das städtebauliche Erfordernis auf Änderung des Bebauungsplans „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ prüfen soll.

Anlass dafür waren mehrere beabsichtigte Bauvorhaben zur Erweiterung bzw. Neuerrichtung von Wohngebäuden, die an den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans scheitern würden. Der Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ wurde im Jahr 1967 zum Zwecke der erstmaligen Erschließung und Bebauung des Gebietes in Kraft gesetzt.

a) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Stabstelle Stadtplanung hat festgestellt, dass eine städtebauliche Notwendigkeit besteht, den Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ für einen Teilbereich zu ändern und neu aufzustellen, um im bestehenden Wohngebiet Möglichkeiten für die innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen. Für eine den Bewohnerstrukturen entsprechende Weiterentwicklung des Wohngebiets durch Umbau, Anbau, Aufstockung und dergleichen bietet er mit seinen überwiegend sehr eng gefassten Festsetzungen nicht die erforderlichen Voraussetzungen.

Der vorgesehene Änderungsbereich des Planungsgebietes umfasst das bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung im Jahr 1967 überwiegend bebaute Gebiet zwischen Alpen-, Tal-, Berg- und Wasserburger Straße. Es beinhaltet den ältesten Baubestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und hat damit den größten konkreten Änderungsbedarf. Im Bereich der Reihenhäuseranlagen zwischen der Wasserburger- und der Pettinger Straße besteht aufgrund der dortigen Baustrukturen kein vergleichbarer Änderungsbedarf.

Der ca. 16.315 m² große Geltungsbereich der Änderung umfasst das von der Wasserburger-, Alpen-, Tal- und Bergstraße umschlossene Gebiet. Es beinhaltet die privaten Baugrundstücke mit einer Fläche von zusammen ca. 12.880 m², die Grundstücke Fl.Nrn. 1490/31 und /34 als private Zufahrten mit ca. 295 m² sowie Teilflächen der öffentlichen Straßengrundstücke Fl.Nrn. 1490/1, /2, /16, /29 u. 1530/4 mit zusammen ca. 3.140 m². Die Grundstücke Fl.Nrn. 1490/40, /41, /42 u. /43 ohne Parzellennummern sind



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 8. Oktober 2024
- öffentlich -

den Parzellen 66 a, 66 d und 66 e zugeordnet und beinhalten die zu diesen gehörenden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Ziel der Neuaufstellung ist, dass die vorhandenen Potentiale für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung nutzbar gemacht und eine energiesparende sowie klimagerechte Umgestaltung des Bestandes bei gleichzeitiger Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes ermöglicht werden. **Zweck der Planung** ist die Schaffung weiteren Wohnraums, ohne dafür zusätzliche bisher nicht als Wohngebiet vorgesehene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Da somit keine zusätzlichen Siedlungsflächen entstehen, ist eine Bedarfsprüfung im Hinblick auf die Ziele des Flächensparens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms nicht erforderlich.

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann sie im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden: Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Des Weiteren darf gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die zulässige Grundfläche beträgt mit ihren ca. 5.152 m² (siehe Flächenbilanz in der Begründung des Bebauungsplans) 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 nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2 a 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 § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ für das Gebiet zwischen Wasserburger-, Alpen-, Tal- und Bergstraße zu ändern. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 8. Oktober 2024
- öffentlich -

b) Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ ist im Jahr 1967 in Kraft getreten. Zur Aktivierung der Nachverdichtungspotentiale wurde bereits im Jahr 2006 das Gebiet südlich der Talstraße und im Jahr 2012 ein Bereich südlich der Pettinger Straße jeweils einer entsprechenden Änderung unterzogen (31. und 32. Änderung).

Im vorgesehenen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan für einige Grundstücke in seiner ursprünglichen Fassung maßgeblich, für viele Grundstücke wurden im Laufe der Jahre anlassbezogen individuelle einzelne Änderungen vorgenommen. Die Art der Nutzung ist, wie auch für das südlich und westlich anschließende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Östlich der Alpenstraße ist nach der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans Industriegebiet festgesetzt. Eine wesentliche Änderung gegenüber seiner ursprünglichen Fassung hat der Bebauungsplan in Bezug auf den Verlauf der Wasserburger Straße und die Erschließung der davon abhängigen Grundstücke im Norden erfahren. Das Maß der Nutzung wird derzeit weniger durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bis 0,35 sowie die Geschößflächenzahlen (GFZ) von 0,33 bis 0,69, sondern durch die sehr eng gefassten und zudem exakt vermassten Baugrenzen beschränkt. Diese berücksichtigen ihrem Ansatz nach nur die Hauptbaukörper und lassen damit keine darüberhinausgehenden Balkone, Terrassen, Vordächer etc. zu. Durch sie bleiben zudem weite Bereiche der teilweise groß geschnittenen Grundstücke nicht bebaubar. Weder Erweiterungen durch kleinere Anbauten zur Schaffung kostengünstigen zusätzlichen Wohnraums noch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile durch weitere Gebäude im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung durch Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsinfrastruktur sind dadurch möglich.

Zur 33. Änderung des Bebauungsplans „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ wurde ein Entwurf mit Begründung ausgearbeitet, der in der Fassung vom 24.09.2024 vorliegt und folgendes Konzept verfolgt (**siehe Anlagen 1 und 2 zu TOP 5**):

- Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet unverändert beibehalten.
- Das Maß der baulichen Nutzung:
Das bisher mit einer GRZ von 0,25 bis 0,35 und einer GFZ von 0,33 bis 0,69 parzellenweise unterschiedlich festgesetzte Höchstmaß soll entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO einheitlich festgesetzt werden. Mit einer GRZ von 0,4 können auf den meisten Grundstücken Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht und auch die zu berücksichtigenden Terrassen, Balkone und Vordächer etc. abgedeckt werden.



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 8. Oktober 2024
- öffentlich -

Durch die Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Für Grundstücke, auf denen wegen der Besonderheiten der bestehenden Anlagen eine ansonsten zulässige Erweiterung zu einer höheren Gesamt-GRZ als 0,6 führen würde, wird eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 im Wege einer Ausnahmegenehmigung zugelassen, wenn die Einhaltung der Gesamt-GRZ von 0,6 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mit der Festsetzung einer seitlichen Wandhöhe geregelt, auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl kann daher verzichtet werden. Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe wird 6,8 m über dem Fertigfußboden im untersten oberirdischen Geschoß festgesetzt, um die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung in die Höhe zu ermöglichen und gleichzeitig ein verträgliches Ortsbild zu wahren. Die Höhenlage des Fertigfußbodens wird bezogen auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt, welches durch das im Lageplan durch Höhenkoten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (aus amtlichen digitalen Geländemodell entnommen) definiert wird. Da das Gelände sehr eben ist, sind Höhenlinien als Bezug nicht geeignet. Maßgeblich ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der gewählten Grundstückszufahrt. Sie ist durch Interpolation den zu beiden Seiten nächstgelegenen Höhenangabe zu ermitteln. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO, das in der Regel das Erdgeschoß darstellt, darf bis zu 0,35 m über dieser Bezugshöhe liegen.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:
Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Charakter des bestehenden Gebiets wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden als vordere Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Damit werden die Grundstücksflächen im Inneren des Gebiets nicht mehr unnötig hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkt, die zulässige Bebauung wird durch die einzuhaltenden regulären Abstandsflächen nach der BayBO begrenzt. Baugrenzen werden zusätzlich in Bereichen festgesetzt, wo wegen der besonderen Lage bestehender Gebäude die Einhaltung der regulären Mindestabstandsflächen allein zu Konflikten wegen zu geringer Abständen zwischen gegenüberliegenden Gebäuden führen könnten. Ein Erhalt der im Bereich der Parzellen 66 und 66 c mit sehr geringem Abstand zur Straße bestehenden Gebäudeaußenkanten als Grundlage für eine Aufstockung o. ä. ist nicht städtebauliches Ziel. Da die Erhaltung des Bestandes unabhängig vom Bebauungsplan gesichert ist, kann die Baugrenze für einen möglichen Ersatzbau auf den gebietsüblichen Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Um auszuschließen, dass auf großen Grundstücken übermäßig große Gebäudevolumina entstehen, die für das Ortsbild nicht mehr verträglich seien und zu Konflikten mit ihrer Umgebung führen könnten, wird im Gegenzug zu den großzügigen Baugrenzen die Grundfläche des einzelnen Hauptgebäudes auf 250 m² begrenzt. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind nur innerhalb der



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 8. Oktober 2024
- öffentlich -

großzügig bemessenen Baugrenzen zulässig, darüber hinaus auch zur Bestandssicherung innerhalb gesondert dafür festgesetzter Flächen.

- **Bauliche Gestaltung:**
Die das Ortsbild im Plangebiet prägenden Wohnhäuser mit steilen Satteldächern über einem Erdgeschoß sollen in ihrem Bestand gesichert und ihre zukunftsfähige Ertüchtigung und Erweiterung soll ermöglicht werden. Daneben sollen auch zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß unter flacheren Dächern zulässig sein. Dazu wird, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, die zulässige Dachneigung in Abhängigkeit von der seitlichen Wandhöhe geregelt. Die vorhandenen mit bis zu 48° steilen Dächern versehenen Gebäude weisen Wandhöhen über dem Fertigfußboden von ca. 3,5 m bis ca. 4,2 m auf. Als Grundlage für Erhaltung und Erweiterung wird für diese Gebäude eine Wandhöhe von 4,5 m angesetzt. Bis zu diesem Maß darf die Dachneigung auch künftig max. 48° betragen. Auf Gebäuden mit größeren seitlichen Wandhöhen ist eine Dachneigung von ansonsten ortsüblichen 30° zulässig. Im Vergleich führt die Ausschöpfung der Höchstmaße beider Kombinationen zu annähernd gleichen Firsthöhen. Damit kann ein ruhiges Ortsbild trotz unterschiedlicher Bautypen gewährleistet werden.
- **Verkehr und Erschließung**
Verkehrerserschließung:
Die bestehenden Verkehrsanlagen sind bei unveränderter Art der Nutzung auch mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin ausreichend leistungsfähig. Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze soll sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010 richten.
Leitungsgebundene Erschließung:
Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind infolge der Planung nicht erforderlich.
- **Niederschlagswasserbeseitigung:**
Die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken gelingt im Bestand aufgrund der günstigen Bodenbeschaffenheit sehr gut. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die bei künftiger Ausnutzung der GRZ von 0,4 bzw. ihrer Überschreitung bis 0,6 (in Einzelfällen ggf. bis 0,70) auch das auf den zusätzlich bebauten bzw. befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf diese Weise gefahrlos beseitigt werden kann.
- **Immissionsschutz**
Verkehrslärm
Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 9.1 zum Bebauungsplan) zum Straßenverkehrslärm erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2023 der Zentralstelle Straßeninformationssysteme der Landesbaudirektion Bayern an der relevanten Zählstellen-Nummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrszunahme von 0,48 % für



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 8. Oktober 2024
- öffentlich -

Kfz bis 3,5 t und 1,66 % für Kfz > 3,5 t als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurde.

Die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm erfolgten nach den Vorgaben der Schall 03 auf Basis der von der Deutschen Bahn AG aufbereiteten Zugzahlen für das Prognosejahr 2030.

Demnach wird der tagsüber anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ auf Höhe der schalltechnisch ungünstigsten Geschossebene (hier 1.

Obergeschoss) im gesamten Geltungsbereich deutlich überschritten. Im Norden des Geltungsbereichs kann an den geplanten Baugrenzen in direkter Nähe zur Wasserburger Straße beispielsweise eine Überschreitung des anzustrebenden Orientierungswerts für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit um bis zu 13 dB(A) prognostiziert werden. Demgemäß wird auch der zugehörige Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ noch um bis zu 9 dB(A) innerhalb der zulässigen Baugrenzen überschritten. Unterschreitungen des entsprechenden Immissionsgrenzwertes sind lediglich auf einem kleinen Teilbereich im Süden des geplanten Geltungsbereichs zu erwarten. Zudem ist auf den Lärmbelastungskarten erkennbar, dass mit Ausnahme des bestehenden Wohngebäudes auf der Parzelle 24a insbesondere auf Höhe des Erdgeschosses lärmabgewandte Fassadenbereiche in Richtung Süden entstehen, an denen der Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ zur Tagzeit unterschritten werden kann. Auf den Parzellen 22 bis 24 erstrecken sich diese Bereiche zusätzlich auf die jeweiligen Westfassaden.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit wird, den Ausführungen des Schallschutzgutachters folgend, festgesetzt, dass die Außenwohnbereiche von Neu- und Ersatzbauten so zu orientieren sind, dass an den von Immissionsgrenzwertüberschreitungen zur Tagzeit betroffenen Fassadenbereichen keine Außenwohnbereiche zu liegen kommen. Alternativ ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden, Ausführung als Loggien oder kalte Wintergärten usw.) sicherzustellen, dass der Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit eingehalten werden kann.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ im allgemeinen Wohngebiet auf Höhe des Obergeschosses im Bereich der nördlichen Baugrenzen ebenfalls deutlich um bis zu 15 dB(A) überschritten. Damit wird auch der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Mit Blick auf die ebenfalls deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte zur Nachtzeit wird die Planung und Realisierung lärmabgewandter Wohngrundrisse als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anlagenlärm

Zur Erhebung der im Geltungsbereich zu erwartenden anlagenbezogenen Lärmimmissionen kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN-18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet sowohl zur Tag-



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 8. Oktober 2024
- öffentlich -

als auch zur Nachtzeit innerhalb der geplanten Baugrenzen überwiegend eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten werden können. Vereinzelte Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) sind lediglich zur Tagzeit an den geplanten Baugrenzen im Bereich der Bauparzellen 24 und 24 a zu erwarten, wobei sich diese Überschreitungen lediglich auf die Ostfassaden beschränken, welche unter anderem in direkter Nähe zu den Einfahrtsbereichen des benachbarten Gewerbebetriebs liegen.

Im Umgang mit diesen Überschreitungen wird auf den betroffenen Flächen das Entstehen von Immissionsorten im Sinne von Anhang A.1.3 an den Ostfassaden von Neu- und Ersatzbauten auf den Bauparzellen 24 und 24 a ausgeschlossen.

- **Grünordnung**
An die Grünordnung innerhalb des Wohngebiets werden gebietsübliche Mindestanforderungen gestellt. Dem Naturhaushalt sowie dem Klima abträgliche Stein- und Schottergärten werden dabei ausgeschlossen. Auf eine Planung von Grünstrukturen kann in dem seit über 50 Jahren bebauten und eingegrüntem Wohngebiet im Gegensatz zu einem Neubaugebiet verzichtet werden.
- **Eingriff/Ausgleich:**
Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.
- **Altlasten, Bodenschutz:**
Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Stadt Freilassing nicht bekannt.
- **Auswirkungen der Planung**
Bisher nicht zulässige Änderungen durch Um- und Anbauten sowie Erweiterung des Wohnraums durch Aufstockung etc. werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans erleichtert. Neubauten können in einem etwas größeren Umfang und in der Lage weniger eingeschränkt als bisher errichtet werden. Auf das Ortsbild sind durch diese Möglichkeiten der Nachverdichtung keine besonderen Auswirkungen zu erwarten. Die Ausnutzung der neuen Rahmenbedingungen dürfte nach und nach erfolgen. Auch auf die Verkehrsverhältnisse werden keine erkennbaren Auswirkungen erwartet. Den durch den zusätzlich möglichen Wohnraum bedingten Verkehr können die ausgebauten Ortsstraßen gefahrlos aufnehmen. Ohne die Neuregelung könnten viele Änderungen und Erweiterungen von Gebäuden zur kostengünstigen Schaffung weiteren Wohnraums nicht durchgeführt werden und die Nachverdichtungspotentiale großer, gut erschlossener Grundstücke könnten nicht genutzt werden.



Auszug aus dem Sitzungsbuch
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 8. Oktober 2024
- öffentlich -

- Umweltprüfung, Umweltbericht:
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt n. § 13 a BauGB. Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf zur 33. Änderung des Bebauungsplans „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2024. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Freilassing, 29.10.2024
STADT FREILASSING
Vanessa Prechtl

Anlagen sind gegebenenfalls dem Original der Niederschrift beigelegt.