



Stadt Freilassing

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

Bebauungsplan „Wohngebiet am Pfarrweg“

als Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren



Begründung

05.10.2018

Planung

blp angerer
Gewerkenstraße 26
83435 Bad Reichenhall

Tel. 08651 76 36 12
Mobil: 0160 991 445 07
E-Mail: blp-angerer@outlook.de

Stadt Freilassing
Münchener Straße 15
83395 Freilassing

Tel.: 08654 3099 - 0
Fax: 08654 3099 - 150
E-Mail: rathaus@freilassing.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung und Wahl des Verfahrens nach Baugesetzbuch	4
1.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans	4
1.2	Wahl des Verfahrens nach Baugesetzbuch	4
1.3	Verfahrensablauf	8
2	Ausgangssituation	9
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	9
2.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	10
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	10
2.2.2	Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern.....	11
2.2.3	Flächennutzungsplan.....	12
2.2.4	Bebauungsplan, bestehendes Baurecht	13
2.2.5	Gemeindliche Satzungen.....	14
2.2.6	Städtebaulicher Entwurf	14
2.3	Bestandsanalyse	15
2.3.1	Städtebau, Nutzungen, Denkmalschutz	15
2.3.2	Erschließung.....	16
2.3.3	Technische, soziale und sonstige Infrastruktur	17
2.3.4	Topographie, Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	17
2.3.5	Vegetation und Biotopfunktion	19
2.3.6	Schutzgebiete	22
2.3.7	Erholung	22
2.4	Vorbelastungen	23
2.4.1	Immissionen	23
2.4.2	Bodenbelastung	24
3	Ziele der Planung und Planungskonzept	25
3.1	Ziele der Planung	25
3.2	Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept.....	25
3.3	Prüfung von Alternativen	27
4	Planungsbericht.....	27
4.1	Art der baulichen Nutzung	27
4.2	Maß der baulichen Nutzung	28
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	31
4.4	Abstandsflächen.....	32
4.5	Größe der Baugrundstücke.....	37
4.6	Aneinandergebaute Gebäude	37
4.7	Dächer	37
4.8	Nebenanlagen und Terrassen	39
4.9	Erschließung und Stellplätze	39
4.10	Solaranlagen	42
4.11	Werbeanlagen.....	43
4.12	Abgrabungen und Aufschüttungen	43
4.13	Einfriedungen, Einzäunungen, Hecken.....	44
4.14	Artenschutz.....	44
4.15	Immissionsschutz.....	45
4.16	Grünordnung.....	46
5	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	50
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	52
7	Flächenbilanz	52

ANLAGEN

- *Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Dr. Christof Manhart, 10. April & Juli 2017)*
- *Artenschutzrechtliche Vorprüfung - Ergänzungsbericht (Dr. Christof Manhart, 13. Juli 2017)*
- *Baugrundgutachten (Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, AZ 17010034, 16. Mai 2017)*
- *Baugrundgutachten - Ergänzungsbericht (Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, AZ 17010034, 23. Juni 2017)*
- *Baubewertung (Fisel und König, 30. Oktober 2017))*
- *Schalltechnische Untersuchung (Accon GmbH, AZ ACB-0917-7963/02, 21. September 2017 mit Ergänzungen 30.05.2018)*
- *Verkehrstechnische Prüfung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 12. Oktober 2017)*

1 Anlass der Planung und Wahl des Verfahrens nach Baugesetzbuch

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

In der Stadt Freilassing soll im Stadtteil Salzburghofen eine Teilfläche der ursprünglich als Erweiterung des dortigen Friedhofs gedachten Freifläche als Wohngebiet entwickelt werden. Dies ist möglich, da der Flächenbedarf für die Friedhofserweiterung geringer ist als ursprünglich veranschlagt und angenommen.

Das geplante Wohngebiet soll insbesondere jüngeren und einkommensschwächeren Familien (einkommensschwächere und weniger begüterte Personen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in einem attraktiven und gut durchgrüntem Wohngebiet ermöglichen. Damit dient der vorliegende Bebauungsplan der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Freilassing.

Aufgrund der bestehenden Flächenverfügbarkeit und der guten Verkehrsanbindung sind die Flächen des Planungsgebiets besonders geeignet, diesen spezifischen Wohnraumbedarf sehr kurzfristig zu decken. Gleichzeitig besteht aus planerischer Sicht aufgrund des geringeren Flächenbedarfs des Friedhofs das städtebauliche Erfordernis der Anpassung der Planung auf diesen Flächen.

Um hierzu die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebiet am Pfarrweg“ aufgestellt.

1.2 Wahl des Verfahrens nach Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan erfüllt auf Grundlage der nachfolgenden Darstellung die Bestimmungen nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, um den Wohnraumbedarf möglichst kurzfristig decken zu können. Vergleichbare, geeignete und verfügbare Flächen der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung.

Bei der Ermittlung von Potentialflächen der Innenentwicklung kann die Stadt Freilassing unter anderem auf die Ergebnisse des ISEKs und die Teilergebnisse des in Erarbeitung befindlichen Masterplans Innenstadt zurückgreifen.

Grundsätzlich können Flächen ermittelt werden, die auf Grund ihrer Lage oder Funktion der Innenentwicklung entsprechen (A) und Flächen, die auf Grund ihrer Lage und Funktion grundsätzlich nicht einer Innenentwicklung entsprechen, aber wegen ihrer infrastrukturellen Ausstattung, Lage, Anbindung, Verfügbarkeit oder der Nennung im ISEK für

eine zukünftige, nachverdichtende und nachhaltige Wohnflächenentwicklung (B) herangezogen werden können (vgl. hierzu Abb. 1).

Die ehemalige Erweiterungsfläche des Friedhofes (B1) ist den letzteren zuzuordnen.

Die potentiellen Entwicklungsflächen im Bereich der Matulusstraße (A2), Martin-Luther-Straße (A5), Sudetenplatz (A6), Jacques-Offenbach-Straße (A7) sowie im Bereich zwischen Petersweg und Laufener Straße (A3) sind grundsätzlich Innenentwicklungsflächen, die über erhebliche Lage- und Funktionspotentiale für eine Innenentwicklung und einen entsprechenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden verfügen. Zu den Flächen im Bereich der Matulusstraße (A2), der Jacques-Offenbach-Straße (A7) und am Sudetenplatz (A6) werden bereits Bebauungsplanverfahren vorbereitet, die die Flächen einer Wohnbebauung zu führen sollen. Darüber hinaus eignen sich diese zentral gelegenen Flächen nicht für die Entwicklung von Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern, wie beispielsweise die Fläche am Friedhof (B1). Auf der Fläche im Bereich der Martin-Luther-Straße (A5) wird derzeit die Erweiterung des Schulstandortes geprüft. Die Stadt Freilassing weist derzeit einen erheblichen Bedarf an Schulen und Kindergärten auf. Die Fläche in der Martin-Luther-Straße (A5) eignet sich, auf Grund ihrer Lage und da sich diese im Eigentum der Stadt Freilassing befindet in erheblichen Maße für die genannten Einrichtungen. Daher steht diese Fläche derzeit noch nicht für die Wohnflächenentwicklung zur Verfügung. Die Fläche im Bereich zwischen Petersweg und Laufener Straße (A3) steht derzeit nicht zur Verfügung und entspricht in ihrer Größe nicht dem benötigten Entwicklungspotential, dem die Fläche am Friedhof auf Grund ihrer Größe mehr entspricht.

Weitere Innenentwicklungsflächen sind östlich der Graf-Lodron-Straße (A1), im Bereich der Ludwig-Zeller-Straße (A8), im Bereich der südwestlichen Innenstadt (A9) sowie zukünftig, nach einem Neubau des städtischen Bauhofes (A4), auf dem Gelände des aktuellen Bauhofes. Die genannten Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, haben teilweise nicht die entsprechende Größe für die geplante Entwicklung oder eignen sich auf Grund der Lage eher für Geschosswohnungsbau.

Neben der Entwicklungsfläche am Friedhof in Salzburghofen können Flächen im Kirchfeld zwischen Gartenstraße und Salzburghofener Straße (B2), im südlichen und nördlichen Sonnenfeld (B4, B7), im Bereich Staufenerstraße (B8), auf dem Freilassinger Feld (B9), im Bereich Oedhof (B5), im Süden Engerachs (B10), östlich des Leitenweges (B3) und im Bereich Hub nördlich der Wasserburgerstraße (B6) als weitere nachhaltige und infrastrukturell gut gelegene Wohnflächenentwicklungsflächen ermittelt werden.

Für die Entwicklung von überwiegend Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern eignen sich von diesen Flächen lediglich die Flächen im Kirchfeld zwischen Gartenstraße und Salzburghofener Straße (B2), auf dem Freilassing Feld (B9), im Bereich Oedhof (B5), im Süden Engerachs (B10), und im Bereich Hub nördlich der Wasserburgerstraße (B6).

Die genannten Flächen stehen teilweise nicht zur Verfügung oder eine Entscheidung über die Entwicklungsmöglichkeiten in Verbindung mit infrastruktureller Erschließung und städtebaulicher Integration steht aus.

Die Potentiale zur Innenentwicklung bezogen auf die klassischen Flächen der Innenentwicklung (A) sind für die nachgefragte Entwicklung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern somit nicht vorhanden und Potentiale bei den weiter gefassten Flächen (B) sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Flächen denkbar. Die Innenentwicklungsflächen sind zumeist bereits berücksichtigt und bieten auf Grund ihrer Lage kein Potential für die Entwicklung von überwiegend Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern, sondern von Geschosswohnungsbau.

Die Fläche am Friedhof (B1) ist nach Lage, infrastruktureller Ausstattung, Verfügbarkeit, Anbindung und Größe für die vorgesehene Entwicklung die sich aktuell anbietende Fläche.

Die im Bebauungsplan festgesetzte, höchstzulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO verbleibt mit maximal 3.550 m² deutlich unter der Schwelle nach § 13b BauGB von 10.000 m². Es werden derzeit keine in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne aufgestellt, deren Grundflächen mitzurechnen wären.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer Wohnnutzung auf Flächen begründet, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Ferner wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Planungsgebiet wurde einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogen, die zum Ergebnis kam, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

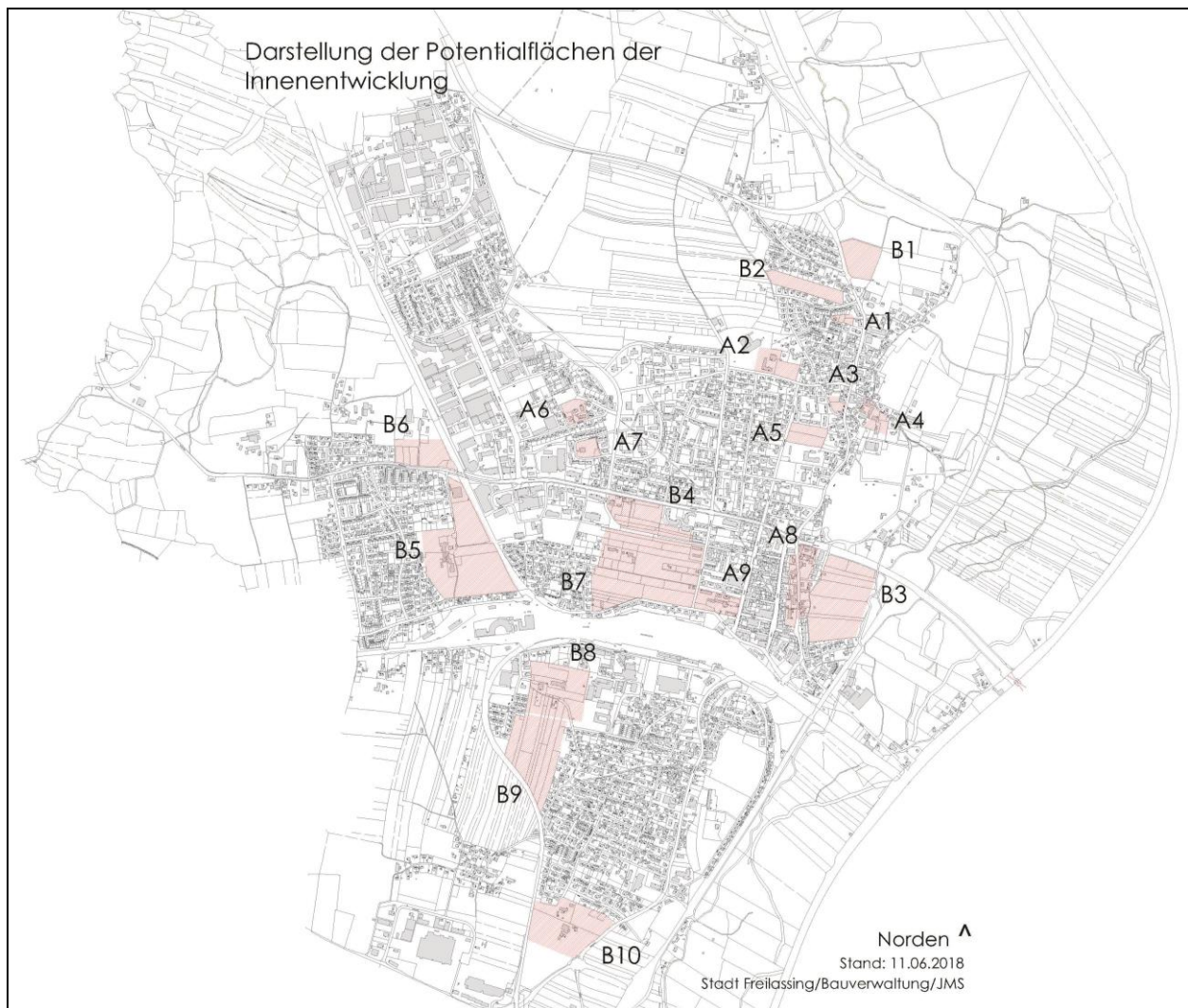


Abbildung 1: Potentialflächen in Freilassing (Fl. der Innenentwicklung = A; weitere Potentialfl. = B), genodet, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Freilassing)

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Zuge eines Aufstellungsbeschlusses vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet.

Die Fristsetzung für den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 wird berücksichtigt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, die im Rahmen einer geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vollzogen werden soll (siehe Kapitel 2.2.3 Flächennutzungsplan).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 13.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2017 hat in der Zeit vom 29.11.2017 bis 08.01.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2017 hat in der Zeit vom 29.11.2017 bis 08.01.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2018 bis 13.08.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2018 bis 13.08.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 wird hingewiesen.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in der Stadt Freilassing im Stadtteil Salzburghofen, östlich der Laufener Straße und westlich des städtischen Friedhofs. Es beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 665/6 (Erweiterungsfläche des östlich gelegenen Friedhofs) und Fl.-Nr. 49/0 (Straßengrund der Laufener Straße).

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 1,37 ha und wird begrenzt durch:

- einen bestehenden Wirtschaftsweg im Norden,
- die noch notwendige Erweiterungsfläche des Friedhofs im Osten,
- eine Stellplatzanlage im Süden und
- die Laufener Straße im Westen.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs richtet sich dabei nach der tatsächlich errichteten Stellplatzanlage, die westliche Grenze reicht bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche der Laufener Straße.

Die beiden Grundstücke des Planungsgebiets befinden sich vollständig und ausschließlich im Eigentum der Stadt Freilassing.



Abbildung 2: Luftbild mit Planungsgebiet (rot), genordet, ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas 2017)

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung aus dem Jahr 2018 ist die Stadt Freilassing in der Strukturkarte gemeinsam mit der Stadt Bad Reichenhall als Oberzentrum dargestellt. Freilassing befindet sich an der Grenze zur österreichischen Landeshauptstadt Salzburg (zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm, entspricht Oberzentrum).

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist gemäß LEP 2013, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

Aus dem LEP 2013 sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

2.2.8 (Z): *Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen*

In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

3.1 (G) *Flächensparen*

(...) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (Z) *Vermeidung von Zersiedelung*

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

2.2.2 Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern

Aus dem Regionalplan für die Region Südostoberbayern mit Tektur in 2005 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

B I 2 (Z) Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft

(...) Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie (...) Hecken und Alleen (...) sollen erhalten (...) werden. (...).

B I 2.1 (Z) Siedlungsgebiete

(...) Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen (...) soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)

B II 1 (G) Leitbild

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

B II 2 (G) Leitbild

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing sind die Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplans im östlichen Bereich als Friedhof und im westlichen Bereich als Landwirtschaftsfläche dargestellt (vgl. Abb. 3).

Südlich ist die Stellplatzanlage des Friedhofs dargestellt, nördlich angrenzend befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hinsichtlich der Darstellung potenzieller Nutzungskonflikte wird an dieser Stelle auf das nachfolgende Kapitel 2.2.4 Bebauungsplan - bestehendes Baurecht, sowie hinsichtlich der Beurteilung von schallbedingten Nutzungskonflikten auf das Kapitel 2.4.1 Immissionen verwiesen. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Stadt Freilassing hat derweil am 20.03.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner Gesamtheit zeitnah neu aufzustellen. Es ist geplant, das vorliegende Planungsgebiet im Zuge der Neuaufstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet darzustellen. Die Berichtigung findet somit im Rahmen der Neuaufstellung statt. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist dadurch nicht beeinträchtigt, da die Erweiterungsfläche des Friedhofs nicht mehr notwendig ist und gleichzeitig mit geeigneten Festsetzungen auf die umliegenden Nutzungen reagiert wird.



Abbildung 3: FNP mit Planungsgebiet (rot), genordet, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Freilassing)

2.2.4 Bebauungsplan, bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Friedhofserweiterung“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 19.08.1997.

Dieser setzt für das Planungsgebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und die dazugehörigen Erschließungswege fest. Ferner sind als Hinweis Baum- und Heckenpflanzungen dargestellt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist mit Baugrenzen eine kleine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die für einen Friedhofsschuppen gedacht war. Im südlichen Bereich ist eine Stellplatzanlage festgesetzt (vgl. Abb. 4).

Die Stellplatzanlage wurde zwischenzeitlich bereits in kleinerer Form realisiert. Von daher richtet sich die südliche Grenze des vorliegenden Bebauungsplans nicht nach der planungsrechtlich festgesetzten Stellplatzfläche, sondern nach der tatsächlich bereits in Anspruch genommenen Fläche (vgl. hierzu Luftbild in Abb. 2).

Die Planung des im Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ festgesetzten Wirtschaftshofes soll an dieser Stelle nicht weiterverfolgt werden.

Das bestehende Baurecht innerhalb des Planungsgebiets beschränkt sich somit auf die Inanspruchnahme von Flächen für die Friedhofsanlagen und für Stellplätze.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ mit Planungsgebiet (rot), genordet, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Freilassing)

2.2.5 Gemeindliche Satzungen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden städtischen Satzungen von Belang:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (2010)

2.2.6 Städtebaulicher Entwurf

Dem Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Entwurf (Entwurfsverfasser Planungsgruppe Strasser) zugrunde gelegt. Am 20.03.2017 wurde der Entwurf durch den Stadtrat der Stadt Freilassing als städtebauliche Grundlage beschlossen. Der städtebauliche Entwurf wird unter Kapitel 3.2 näher erläutert.

2.3 Bestandsanalyse

2.3.1 Städtebau, Nutzungen, Denkmalschutz

Planungsgebiet

Das vorliegende Planungsgebiet war ursprünglich als Teil einer Erweiterungsfläche für den östlich gelegenen Friedhof vorgesehen. Die Erweiterung wurde jedoch im Bereich des Planungsgebiets nie vollzogen und soll nun einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Die Flächen des Planungsgebiets werden derzeit zur Grünlandwirtschaft (mehrschürige Mähwiese) genutzt. Entlang der Laufener Straße und des nördlichen Wirtschaftswegs befinden sich mit Sträuchern durchsetzte Baumreihen. Ferner wurde im südlichen Bereich die im Bebauungsplan Friedhofserweiterung als Hinweis dargestellte, doppelte Baumreihe sowie eine Buchenhecke bereits gepflanzt.

Umgebung

Nördlich des Planungsgebiets schließen ein Wirtschaftsweg und darüber hinaus Ackerflächen an. Östlich und südlich des Gebiets sind die Einrichtungen und Anlagen der Marienkirche Salzburghofen, bestehend aus der Kirche St. Mariä Himmelfahrt selbst, dem Pfarrhaus, dem „Pfarrstadel“, dem Friedhof und der Stellplatzanlage verortet. Ferner befindet sich in südlicher Nachbarschaft zum Planungsgebiet ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss, das zu Wohn- und Betriebszwecken genutzt wird (Bestattungsinstitut und Steinmetz). Der im Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ festgesetzte Wirtschaftshof südöstlich des hier gegenständlichen Gebiets soll an dieser Stelle nicht realisiert werden.

Westlich des Planungsgebiets verläuft die Laufener Straße in nordsüdlicher Richtung. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße schließen zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach (vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser) und teilweise ausgebautem Dachgeschoss an. Diese befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchfeld mit Gartensiedlung“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 19.08.1997.

Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets sind gemäß Denkmal-Atlas (Stand 2017) keine Baudenkmäler, Ensembles, Bodendenkmäler oder landschaftsprägenden Denkmäler verzeichnet. Sollten bei der späteren Bauausführung Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist eine bodendenkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

Die nächstgelegenen Denkmäler bilden als Baudenkmäler die südlich gelegene Kirche St. Mariä Himmelfahrt, das Pfarrhaus, der Pfarrstadel und das Leichenhaus sowie zwei Begräbnisstätten. Ferner befindet sich im Bereich der Kirche und der umgebenden kirchlichen Bauten ein Bodendenkmal mit untertägigen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden.

Die Denkmäler werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Um dies sicherstellen zu können, werden umfangreiche Festsetzungen insbesondere zu Höhenentwicklung, Baugestaltung, Nebenanlagen und Werbeanlagen getroffen.

2.3.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die westlich verlaufende Laufener Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Laufener Straße bindet nördlich an die Kreisstraße BGL 2, welche wiederum östlich in die Bundesstraße B 20 mündet. In südlicher Richtung führt die Laufener Straße direkt in das Stadtzentrum sowie über die Ludwig-Zeller-Straße auch zum Bahnhof. Die Anbindung ist daher als sehr gut zu bewerten.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich in der Bestandssituation keine Stellplätze. Auch entlang der Laufener Straße sind keine öffentlichen Stellplätze angeordnet. Die nächstgelegenen öffentlichen Stellplätze stellt die Stellplatzanlage der Marienkirche Salzburghofen südlich des Planungsgebiets dar.

Öffentlicher Personennahverkehr

In einer Entfernung von ca. 1,9 km südwestlich des Planungsgebiets befindet sich der Bahnhof Freilassing. Auf der Bahnstrecke München – Salzburg gelegen ist der Bahnhof sehr gut an das regionale und überregionale Schienennetz angebunden und aufgrund der verhältnismäßig geringen Entfernung grundsätzlich auch gut aus dem Planungsgebiet erreichbar.

Damit weist das neu entstehende Wohngebiet eine gute Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr auf.

Fahrrad

Innerhalb des Planungsgebiets verläuft entlang der Laufener Straße ein von der Fahrbahn mittels Baumgraben getrennter Fuß- und Radweg.

Nördlich mündet der Radweg auf den Wirtschaftsweg und führt zum Radwanderweg entlang der östlich gelegenen Saalach.

Südlich des Planungsgebiets mündet der Radweg dann in die Laufener Straße, die zum Stadtzentrum sowie in Richtung Bahnhof führt. Ein eigener Radstreifen steht hier nicht mehr zur Verfügung.

Es ist somit eine attraktive Anbindung des Planungsgebiets für Alltags- und Freizeitradfahrer an die umliegenden Infrastrukturen und Erholungsgebiete gegeben.

2.3.3 Technische, soziale und sonstige Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Im Straßengrund der Laufener Straße verlaufen die Strom-, Telekommunikations- und Frischwasserleitungen sowie der Mischwasserkanal. Im Zuge der Aufschließung des Planungsgebiets soll an die vorhandenen Sparten angebunden werden.

Bildungseinrichtungen und soziale Infrastruktur

Südlich des Planungsgebiets, in Richtung Stadtzentrum, befinden sich diverse Bildungseinrichtungen. Hierzu gehören insbesondere Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Mittelschule, Realschulen und eine Volkshochschule. Die nächstgelegenen Gymnasien befinden sich in Bad Reichenhall und Laufen. Das nächstgelegene Krankenhaus liegt mit der Kreisklinik Freilassing ca. 500 m südwestlich des Planungsgebiets.

Mit diesen und weiteren Einrichtungen im näheren Umgriff kann das Wohngebiet als sehr gut versorgt bezeichnet werden.

Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

In Richtung Stadtzentrum befinden sich vielfältigste Einkaufsmöglichkeiten, u.a. auch diverse Vollsortimenter und Discount-Märkte.

Das Planungsgebiet ist damit gut mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie darüberhinausgehenden Einkaufsmöglichkeiten versorgt.

2.3.4 Topographie, Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Topographie

Die topographische Lage des Planungsgebiets wurde im Rahmen einer Geländevermessung näher bestimmt. Die Vermessung kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächen

des Planungsgebiets von ca. 417,5 m ü.NN im südlichen und westlichen Bereich nach Nordosten um ca. 1,3 m auf 416,2 m ü.NN abfallen.

Damit ist das Planungsgebiet als weitgehend eben zu betrachten.

Geologie und Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Salzach- / Saalach-Beckens, einem spät- bis postglazial verfüllten ehemaligen Gletscherbecken. Dementsprechend sind unter den oberflächennahen bindigen Deckschichten spät- bis postglaziale Kiese zu erwarten, die von feinkörnigen Beckensedimenten unterlagert werden.

Zur Einschätzung der örtlichen Bodenverhältnisse wurde ein Bodengutachten durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter dem Oberboden mit einer geringen Mächtigkeit von 0,1 - 0,3 m Verwitterungslehme mit einer Mächtigkeit von 0,2 - 0,9 m anstehen. Beide Bodenschichten sind ohne Zusatzmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch) nicht zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten, als Erdplanum für den Straßenbau und als Rohraufleger für Freispiegelkanäle geeignet.

Unter den beiden ersten Bodenschichten schließen spät- bis postglaziale Kiese an, die sich sehr gut zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten sowie als Erdplanum für den Straßenbau und als Rohraufleger für Freispiegelkanäle eignen.

(vgl. Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Baugrundgutachten, AZ 17010034, Stand Mai 2017)

Grundwasser und Versickerung

Bei den im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführten Schürfen bis zu einer Tiefe von ca. 3,2 - 3,4 m unter Geländeoberkante wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Bei einem Schurf wurde auf einer Höhe von ca. 414,7 m ü.NN ein Verockerungshorizont festgestellt, der möglicherweise auf einen vorzeitlichen Grundwasserhöchststand hinweist.

Der mittlere Grundwasserspiegel ist gemäß den Angaben der hydrologischen Karte von Südostoberbayern zwischen 405 m ü.NN und 410 m ü.NN zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Nordost.

In der ca. 0,5 km nordwestlich gelegenen Grundwassermessstelle auf dem Betriebsgelände der Plenk GmbH & Co.KG in Eham lag der höchste Grundwasserstand im Juni 2013 bei 409,33 m ü.NN. Unter Berücksichtigung der Grundwasserfließrichtung bzw. des Grundwassergefälles muss für das Planungsgebiet damit gerechnet werden, dass das Grundwasser bei extremen Hochwasserereignissen bis ca. 2 m über diesen Pegelmesswert, d.h. bis ca. 411,5 m ü.NN, ansteigen kann.

Erfahrungsgemäß ist das Grundwasser innerhalb der spät- bis postglazialen Kiese gemäß DIN 4030 als nicht betonangreifend (\cong Expositionsklasse XA0) einzustufen.

Bei der Herstellung der Sickeranlagen ist sicherzustellen, dass diese bis in Kiese mit niedrigen Feinkornanteilen geführt werden. Beim Antreffen von verlehnten Kiesen oder bindigen Zwischenlagen sind diese zu durchhörtern.

Bauwerbern wird grundsätzlich empfohlen, das Baugrundgutachten in Gänze zu lesen und die daraus resultierenden Empfehlungen und Informationen zu beachten.

(vgl. Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Baugrundgutachten, AZ 17010034, Stand Mai 2017)

Gewässer, Hochwasserschutz

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine oberflächigen Gewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Fließgewässer befinden sich mit dem Mittergraben ca. 0,6 km und der Saalach ca. 1 km östlich des Planungsgebiets.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß den Informationen des Bayern Atlas (Stand 2017) außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem der Saalach. Ein Hochwasser HQ100 entspricht dabei einem 100-jährlichen Hochwasser und wird als mittleres Hochwasser bezeichnet. Ein Hochwasser HQextrem entspricht einem Extremhochwasser und wird als seltenes Hochwasser bezeichnet.

2.3.5 Vegetation und Biotopfunktion

Vegetation

Bei den Flächen des Planungsgebiets handelt es sich um eine zur Grünlandwirtschaft genutzte, mehrschürige Mähwiese mit umliegend angrenzendem, vergleichsweise jungem Gehölzbestand.

Die Gehölze an den nördlichen und westlichen Grenzen des Planungsgebiets bestehen vorwiegend aus Ahorn, Hasel, Holunder, Weißdorn, Hartriegel und Kratzbeere. Ferner wurden innerhalb des Planungsgebiets eine zweireihige Baumreihe mit Vogel-Kirschbäumen sowie nach Osten zum Friedhof vereinzelt Eichen gepflanzt.

Aus der Gruppe der Gefäßpflanzen sind im Eingriffsbereich aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen artenschutzrelevanter Pflanzen zu erwarten.

(vgl. Dr. Christof Manhart, Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Ergänzungsbericht, 2017)

Baumbestand

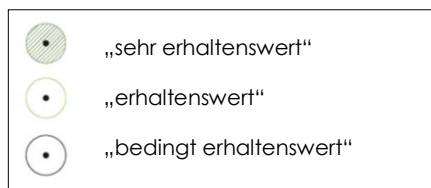


Abbildung 5: Baumbestandsplan, genordet, ohne Maßstab

Zur Erfassung der bestehenden Bäume innerhalb des Planungsgebiets sowie in dessen direkter Umgebung wurde durch das Büro Fisel und König eine Baumaufnahme und Bewertung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 131 Bäume aufgenommen und hinsichtlich ihres Erhaltungszustands in die drei Gruppen „sehr erhaltenswert“, „erhaltenswert“ und „bedingt erhaltenswert“ eingeordnet (siehe Abbildung 5).

Die Baumbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Planungsgebiets 65 Bäume sehr erhaltenswert, 58 Bäume erhaltenswert und 8 Bäume bedingt erhaltenswert sind. Der Baumbestand bildet nach Norden zum Wirtschaftsweg und nach Westen zur Laufener Straße eine Baumhecke aus, die grundsätzlich, mit wenigen Ausnahmen, als sehr erhaltenswert bis erhaltenswert eingestuft wird. Diese Baumhecke ist aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht ein wichtiger Bestandteil für das Siedlungsbild und dient als randliche Eingrünung des Gebiets. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich ferner eine doppelte Baumreihe, bestehend aus 14 Vogel-Kirschbäumen. Die Bäume wurden im Rahmen der Planungen zur Friedhofserweiterung gepflanzt und befinden sich in einem mittleren Erhaltungszustand, da sie teilweise Risse aufweisen, schief gewachsen oder mit Efeu bewachsen sind.

(vgl. Fisel und König, Baumbewertung, 30. Oktober 2017)

Fauna

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Ergänzungsbericht durch das Fachbüro Dr. Christof Manhart untersucht. Die Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

Hinsichtlich des Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten sind im vorliegenden Planungsgebiet in der Gruppe der Fledermäuse die Kleine Hufeisennase und in der Gruppe der Reptilien die Zauneidechse betroffen.

Eine Betroffenheit der Haselmaus ist aufgrund unzureichender Habitatausstattung sowie bereits vorhandener Störfaktoren nicht gegeben. Ein Vorkommen von Amphibien kann ausgeschlossen werden. Mit einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bei Käfern und Schmetterlingen ist nicht zu rechnen.

Vögel sind insofern betroffen, als dass das Planungsgebiet als saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätte für wenige, störungsunempfindliche Brutvögel dienen kann. In den voraussichtlich entfallenden Bäumen befinden sich keine geeigneten Quartiere für dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Horste von Greifvögeln sind nicht vorhanden. Für Nahrungsgäste stellt das Planungsgebiet kein essentielles Nahrungshabitat dar.

(vgl. Dr. Christof Manhart, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, 2017)

2.3.6 Schutzgebiete

Planungsgebiet

Im Planungsgebiet sind gemäß Bayern Atlas (Stand 2017) keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) verzeichnet.

Das Planungsgebiet gehört, wie auch der gesamte Landkreis Berchtesgadener Land, zur Entwicklungszone des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land. Es dient der Sicherung großräumiger charakteristischer Landschaften durch Erhalt und Förderung traditioneller, extensiver Landnutzungsformen sowie durch Entwicklung und Erprobung neuer, besonders schonender Wirtschaftsweisen.

Umfeld

Die nächstgelegenen, gesetzlich geschützten Biotope stellen die Biotope Nrn. 8143-0138-002 und -004 (Hangleitenwald südlich von Eham) und 8143-1142-001 (Altgrasbereiche nordwestlich von Hagen), in einem Abstand von jeweils ca. 150 m nördlich bzw. nordöstlich des Planungsgebiets, dar. Die genannten Biotope sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Weiter nördlich und östlich des Planungsgebiets, zwischen der Bundesstraße B20 und der Saalach, befinden sich in einer Entfernung ab ca. 300 m im Wesentlichen deckungsgleich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00497.01 (Saalach-Salzachauen), das Vogelschutzgebiet ID-Nr. 7744-471 (Salzach und Inn) und das FFH-Gebiet ID-Nr. 7744-371 (Salzach und Unterer Inn) sowie ebenfalls in diesem Bereich das nachrichtlich übernommene Waldbiotop ID-Nr. 8143-0073.

2.3.7 Erholung

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet dient derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünlandwirtschaft) und weist, abgesehen vom Radweg entlang der Laufener Straße, keine nennenswerte Erholungsfunktion auf. Der Radweg wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

Umfeld

Das nächste Naherholungsgebiet stellt der Uferbereich entlang der Saalach, östlich des Planungsgebiets, dar. Er ist über den o.g. Radweg gut erreichbar.

Die nächstgelegenen Sporteinrichtungen befinden sich südlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von ca. 0,9 km im Bereich Aumühlweg und sind über die Laufener Straße zu erreichen.

Fußläufig gut erreichbare Kinderspielplätze sind im näheren Umgriff des Planungsgebiets nicht vorhanden.

2.4 Vorbelastungen

2.4.1 Immissionen

Zur Einschätzung der Schallsituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. *accon GmbH, Schalltechnische Untersuchung 2017, mit Ergänzungen 2018*).

Dabei wurden im näheren Umfeld des Bebauungsplans die folgenden schalltechnischen Vorbelastungen festgestellt und begutachtet.

Verkehrslärm

Die Lärmsituation im Planungsgebiet wird maßgeblich durch den Verkehrslärm der westlich gelegenen Laufener Straße bestimmt. Weitere Verkehrslärmquellen stellen die nordwestlich gelegene Kreisstraße BGL2 sowie die nordöstlich gelegene Bundesstraße B20 dar. Die Emissionen aus dem Straßenverkehrslärm der Laufener Straße überschreiten dabei im westlichen Bereich des Planungsgebiets die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Es werden daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen, die die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse sicherstellen (siehe hierzu Kapitel 4.12). Hinsichtlich der südlich gelegenen, öffentlich gewidmeten Stellplatzanlage ist nicht mit schalltechnischen Nutzungskonflikten zu rechnen, da diese aufgrund der geringen Bewegungszahl gegenüber der Laufener Straße vernachlässigt werden kann.

Gewerbelärm, Landwirtschaft

Als mögliche gewerblich bedingte Lärmquellen wurden im Rahmen der o.g. Untersuchung ein nordwestlich gelegenes Kieswerk sowie landwirtschaftliche Betriebe südöstlich des Planungsgebiets identifiziert. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Planungsgebiets die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 unterschritten werden. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich. Vorsorglich wird jedoch im Bebauungsplan auf die landwirtschaftlichen Nutzungen und

die daraus ggf. auftretenden Störungen bzw. Belästigungen (Schall, Geruch, Erschütterung und Staub) hingewiesen.

Flugverkehrslärm

Aufgrund des nah gelegenen Flughafens Salzburg wurde auch der Flugverkehrslärm grundsätzlich in die Schalltechnische Untersuchung mit einbezogen. Dabei wurde auf Grundlage der Fluglärmkartierung aus dem Jahr 2012 festgestellt, dass im Planungsgebiet keine maßgebenden Fluglärmbelastungen zu erwarten sind. Maßnahmen zum Schutz vor Flugverkehrslärm sind daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich.

2.4.2 Bodenbelastung

In Ergänzung zum Baugrundgutachten wurde eine Bewertung der anstehenden Böden bezüglich möglicher Schadstoffbelastungen vorgenommen. Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass abgesehen von einem, aus geologischen Gründen, geringfügig erhöhten pH-Wert, keine Auffälligkeiten bei den genommenen Proben festzustellen waren.

Es wird jedoch empfohlen bei der Ausschreibung darauf hinzuweisen, dass die anstehenden Kiese pH-Werte $\leq 9,5$ aufweisen können, was jedoch keine Schadstoffbelastung darstellt.

(vgl. Baugrundgutachten 1. Ergänzungsbericht, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, AZ 17010034, Stand Juni 2017)

3 Ziele der Planung und Planungskonzept

3.1 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung für das „Wohngebiet am Pfarrweg“ werden insbesondere die folgenden Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines attraktiven, gut durchgrüntes Wohngebiets in gut angebundener Lage
- Städtebauliches Einfügen des Wohngebiets in die umgebende Baustruktur unter Berücksichtigung der lokalen Bautradition
- Schaffung von qualitativem, leistbarem Wohnraum, insbesondere für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung
- Kleinteilige Parzellierung mit Einzelvergabe der entstehenden Baugrundstücke
- Ermöglichung eines kleinteiligen Angebotes an sonstigen Nutzungen (z.B. Räume zur Ausübung freier Berufe, nichtstörende Handwerksbetriebe und Ähnliches)
- Weitgehender Erhalt der randlichen Eingrünungen
- Vorsehen eines Spielplatzes als wohnortnahes Angebot für Kinder mittleren Alters
- Schaffung von Grünstrukturen und Pflanzung von Bäumen innerhalb der privaten Freiflächen
- Sparsamer Umgang mit der Ressource Boden durch eine leicht erhöhte, noch angemessene Baudichte

3.2 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Das Planungskonzept sieht östlich der Laufener Straße, auf einem Teilbereich der ehemaligen Erweiterungsfläche des Friedhofs, die Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor.

Durch den weitgehenden Erhalt der Eingrünung in den westlichen und nördlichen Bereichen, ergänzt durch eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebiets, entstehen eine hohe Wohnqualität und gleichzeitig eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild Freilassings. Bei den geplanten Gebäuden wird insbesondere auf eine regionaltypische Baugestaltung mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geachtet. Die leicht verdichtete Baustruktur ermöglicht eine gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden

Flächen und lässt gemäß dem Planungskonzept bis zu 32 Wohnungen für insgesamt ca. 100 - 110 Einwohner entstehen.

Die Grundstücke sollen dabei insbesondere dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch jüngere und einkommensschwächere Familien der örtlichen Bevölkerung dienen. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Parzellierung vorgeschlagen, die der später tatsächlichen Grundstücksteilung im Wesentlichen entsprechend soll und die Vergabe der Baugrundstücke in Einzelvergabe erleichtert. So entsteht ein lebendiges Wohnquartier, das durch die getroffenen Festsetzungen den erforderlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Rahmen erhält.

Die Erschließung erfolgt über einen Ringschluss, der an zwei Stellen an die Laufener Straße anbindet. Der Ringschluss stellt eine effiziente Erschließungsmethode dar, die einen guten Verkehrsfluss sicherstellt und die Grundstücksteilung sowie die Adressbildung erleichtert.



Abbildung 6: Dem Bebauungsplan zugrundeliegendes städtebauliches Konzept (Planungsgruppe Strasser)

3.3 Prüfung von Alternativen

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wurden auch alternative Planungen geprüft. Hierzu gehört besonders die Errichtung von Geschosswohnungsbau auf Teilbereichen der gegenständlichen Fläche.

Aufgrund der erhöhten Nachfrage an Wohneigentum bei jüngeren Familien, der Lage des Planungsgebiets am Stadtrand sowie aufgrund des besseren städtebaulichen Einfügens, insbesondere auch in Zusammenhang mit dem östlich gelegenen Friedhof, hat der Stadtrat der Stadt Freilassing am 20.03.2017 das vorliegende Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.

4 Planungsbericht

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Gebäude sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Freilassing zu entsprechen. Gleichzeitig sollen zu Gunsten eines lebendigen Wohnquartiers auch mit dem Wohnen verträgliche, nichtstörende weitere Nutzungen zugelassen werden. Die Baugebiete werden deshalb als Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zu den weiteren Nutzungen gehören neben Räumlichkeiten für freie Berufe auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Um den vorwiegenden Wohncharakter des Gebiets zu wahren und gleichzeitig eine breitere Nutzungsmischung zu ermöglichen, können Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ermöglicht der Stadt Freilassing die Prüfung der Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens mit der Wohnnutzung sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Planung, insbesondere der angestrebten kleinteiligen Nutzungsstruktur.

Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgt dabei der Empfehlung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr (II B5-4082.30-002/17, vom 13.12.2017), wonach bei Anwendung des § 13 b BauGB bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die nach § 4

Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Ferner werden im Rahmen dieses Bebauungsplans auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da es sich hierbei um eine eher flächenintensive Nutzung handelt, die auch Störungspotenzial gegenüber dem Wohnen aufweisen kann.

Zur Wahrung einer kleinteiligen Baustruktur wird die Zahl der Wohnungen grundsätzlich auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Lediglich im östlich gelegenen WA4 sind aufgrund der größeren geplanten Grundstücke auch zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit sind gemäß dem Planungskonzept bis zu 32 Wohnungen für insgesamt ca. 100 - 110 Einwohner möglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO je Baugrundstück sowie in Summe je Baugebiet,
- der Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO je Baugrundstück sowie in Summe je Baugebiet,
- der Größe der Geschossflächen nach § 20 Abs. 3 BauNVO je Baugrundstück,
- der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Oberkante der Wandhöhe in m ü.NN (OK_{WH}) und als Zahl der Vollgeschosse.

Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO werden als Obergrenzen je Baugrundstück in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebiets festgesetzt. Die Festsetzung von absoluten Werten erleichtert dabei die Handhabung des Bebauungsplans im Bauvollzug und dient gleichzeitig einer durchwegs guten Bebaubarkeit der Grundstücke, unabhängig davon, ob es sich um ein mittig gelegenes Reihenhaus oder ein Reihenendhaus handelt.

Ferner wird je Baugebiet die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO als Summe festgesetzt. Die Festsetzung basiert auf der Grundfläche je Baugrundstück, multipliziert mit der Zahl der geplanten Baugrundstücke. Sie dient im Wesentlichen der Einordnung in das nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Nutzungsmaß für Allgemeine Wohngebiete.

Das Windhundprinzip, welches bei Festsetzung absoluter Werte grundsätzlich möglich ist, kann im vorliegenden Bebauungsplan vermieden werden, da sich das Planungsgebiet vollständig im Eigentum der Stadt Freilassing befindet und die Grundstücksvergabe durch die Stadt gesteuert wird. Bei Grundstücksvergabe soll darauf hingewiesen werden, dass eine weitere Grundstücksteilung der Zustimmung der Stadt Freilassing bedarf.

Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich je Baugebiet rechnerisch eine höchstzulässige GRZ von jeweils ca. 0,4. Diese entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO und stellt, in Verbindung mit Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche (siehe Kapitel 4.3), eine angemessene Baustruktur sicher.

Eine Kompensation durch Maßnahmen nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist daher nicht erforderlich.

Überschreitung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu den im Bebauungsplan gem. D.2.1.2 je Baugrundstück festgesetzten Werten überschritten werden. Bei diesen Werten handelt es sich um die Summe der Grundflächen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

Die Überschreitungsmöglichkeit dient einer zweckmäßigen Nutzbarkeit der Baugrundstücke und enthält beispielsweise die Flächen von Stellplätzen (auch Garagen oder Carports), Zufahrten, Zuwegungen, Gartenhäuschen, Müllaufbewahrungsplätzen und Ähnlichem auf den Privatgrundstücken. Die höchstzulässigen Werte sind für die zweckmäßige Nutzbarkeit ausreichend und stellen gleichzeitig das Freibleiben eines ausreichenden Grundstücksanteils sicher.

Ferner wird die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO noch als Summe je Baugebiet festgesetzt. Die Festsetzung basiert wiederum auf der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO je Baugrundstück, multipliziert mit der Zahl der geplanten Baugrundstücke. Sie dient im Wesentlichen der Einordnung in das nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Nutzungsmaß für Allgemeine Wohngebiete sowie der Begrenzung der Über- und Unterbauung mit Haupt- und Nebenanlagen in den Baugebieten.

Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO ergibt sich je Baugebiet rechnerisch eine höchstzulässige GRZ von jeweils ca. 0,7. Nach § 19 Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO darf in Allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige GRZ bis 0,6 überschritten werden.

Damit übersteigt die gem. Bebauungsplan rechnerisch höchstzulässige GRZ von 0,7 in allen Baugebieten die nach BauNVO zulässige Nutzungsobergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,6 geringfügig um 0,1.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die dargestellte Überschreitung ist als geringfügig einzuschätzen und dient einer zweckmäßigen Nutzbarkeit der Baugrundstücke.

Geschossflächen

Die Geschossflächen nach § 20 Abs. 3 BauNVO werden als Obergrenzen, bezogen auf das Baugrundstück in Abhängigkeit vom jeweiligen Baugebiet, festgesetzt.

Auf Grundlage der festgesetzten Obergrenzen ist von Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils zwischen 120 und 150 m² auszugehen.

Von der Berechnung der Geschossfläche werden die in D.2.2.2 genannten Anlagen ausgenommen, da diese keinen eigenen Infrastrukturbedarf auslösen.

Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossflächen ergibt sich für die Baugebiete rechnerisch eine GFZ zwischen 0,6 und 0,7. Sie verbleibt damit deutlich unter der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze von 1,2. Gleichzeitig entspricht dieser Wert einer typischen, leicht verdichteten Einfamilienhausbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Übersicht zu den Nutzungskennziffern

Die Nutzungskennziffern für das Planungsgebiet können der nachstehenden Tabelle zusammenfassend entnommen werden.

Nutzung als Obergrenzen	Einheit	WA1	WA2	WA3	WA4	Gesamt
Nettobauland	Fläche in m ²	2.634	3.021	1.504	2.167	9.326
Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO	Fläche in m ²	1.050	1.125	575	800	3.550
	Kennziffer	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Grundfläche § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	Fläche in m ²	1.950	1.935	1.025	1.520	6.430
	Kennziffer	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7
Geschossfläche	Fläche in m ²	1.700	1.800	950	1.280	5.730
	Kennziffer	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
Wohnungen	vsl. Anzahl	10	9	5	8	32

Tabelle 1: Nutzungskennziffern

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung im Planungsgebiet wird durch die Oberkanten der Wandhöhen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Oberkante der Wandhöhe von Hauptgebäuden wird als absolutes Maß festgesetzt und erleichtert so die Prüfung im Bauvollzug. Der Wert errechnet sich aus der Geländehöhe zzgl. einer relativen Wandhöhe von ca. 6,5 m.

In den Baugebieten WA1 bis WA3 wird die Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies verhindert unterschiedliche Geschossigkeiten der aneinanderggebauten Häuser bei Doppel- und Reihenhäusern und sichert so die städtebauliche Ordnung in diesen Baugebieten. Im Baugebiet WA4 sind nur Einzelhäuser zulässig. Von daher können, zugunsten einer höheren Flexibilität bei der Realisierung, im WA4 auch eingeschossige Gebäude zugelassen werden.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird eine maximale Wandhöhe von 3,0 m über dem realisierten Gelände festgesetzt. Diese Höhe entspricht der Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO, bis zu der die vorgenannten Anlagen keine eigenen Abstandsflächen aufweisen bzw. in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig sind. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der möglichen Lage dieser Anlagen sichergestellt, dass die Belichtung der Hauptgebäude unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser nicht beeinträchtigt wird. Zur Klarstellung wird die Wandhöhe im Rahmen der textlichen Festsetzungen näher definiert.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die dem Planungskonzept (Kapitel 3.2) zugrundeliegenden und in der Planzeichnung gem. Planeinschrieb festgesetzten Hausformen als Einzel- bzw. Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen bzw. Baulinien definiert und ist so gewählt, dass eine gute Nutzbarkeit der geplanten Baugrundstücke sowie eine ausreichende Flexibilität bei der Realisierung, unter gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Ordnung und der kleinteiligen Baustruktur, sichergestellt ist.

Aufgrund der leicht erhöhten Dichte (siehe hierzu auch die Kapitel Maß der baulichen Nutzung sowie Abstandsflächen) wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Hauptgebäudes vor die Baugrenzen und Baulinien, auch teilweise oder in geringfügigem Ausmaß, unzulässig ist. So werden einerseits das Freibleiben der Freiflächen vor den Bauräumen gesichert und gleichzeitig eine ausreichende Belichtung sichergestellt. Dachüberstände dürfen die Baugrenzen und Baulinien um bis zu 0,5 m überschreiten, wodurch die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere im Bereich der Baulinien sowie der Reihenendhäuser, wesentlich verbessert wird, ohne dabei die vorgenannten Aspekte wesentlich zu beeinträchtigen.

An den zur Planstraße orientierten Längsseiten der überbaubaren Grundstücksflächen werden aus städtebaulichen Gründen Baulinien festgesetzt. So wird einerseits der Straßenraum bestmöglich gefasst und gleichsam sichergestellt, dass die an den geplanten Grundstücksgrenzen aneinanderggebauten Hauptgebäude zum Straßenraum eine gemeinsame bauliche Kante ausbilden.

Um dennoch wettergeschützte Hauseingänge auch im Bereich der Baulinien zu ermöglichen, ist ein Zurückbleiben der Erdgeschossfassade von der Baulinie bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig.

Zugunsten eines bestmöglichen Erhalts der Bodenfunktionen im Gebiet dürfen unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenzen und Baulinien nicht überschreiten.

Für ein möglichst homogenes und ansprechendes Erscheinungsbild des Wohnquartiers werden bei den, an den Grundstücksgrenzen aneinanderggebauten, Doppel- und Reihenhäusern Mindestbautiefen festgesetzt. Dies betrifft die Baugebiete WA1 bis WA3. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass das Maß ab der Baulinie zu nehmen ist. Da für den mittleren Bereich des WA2 keine Baulinie festgesetzt ist, ist dort das Maß ab der nördlichen Baugrenze zu nehmen.

4.4 Abstandsflächen

Allgemeine Vorgehensweise

Das städtebauliche Konzept sieht eine leicht verdichtete Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit zwingend bzw. bis zu zwei Vollgeschossen und Satteldach vor. Durch die verdichtete Bauweise soll insbesondere für die örtliche Bevölkerung attraktiver und gleichsam leistbarer Wohnraum in dieser verkehrlich sehr gut angebundenen Lage geschaffen werden.

Die leicht verdichtete Bebauung ist erforderlich, da in der Stadt Freilassing erheblicher Wohnraumbedarf herrscht, der durch eine erhöhte Nachfrage begründet ist. Der Stadt Freilassing in der Kernregion Salzburg kommt unter anderem die Funktion eines regionalen Wohnschwerpunktes zu. Der Masterplan Kernregion Salzburg sieht entsprechend für Freilassing eine verdichtete Bauweise vor. Daneben formuliert das ISEK der Stadt Freilassing als ein Oberziel die Schaffung von verdichteten Wohnformen, unter anderem mittels Doppel- und Reihenhäusern. Daher werden im Bereich der Stadt Freilassing, um dem anhaltenden Wohnbedarf Rechnung zu tragen, auch in nicht innerstädtischen Lagen, verdichtete Wohnformen vorgesehen.

Entsprechend sieht das hier zugrundeliegende und durch den Stadtrat beschlossene städtebauliche Konzept eine leicht verdichtete Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit zwingend bzw. bis zu zwei Vollgeschossen und Satteldach vor, die vereinzelt eine Verkürzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bedingt. (siehe Abbildung 7).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der maximal zulässigen Oberkanten der Wandhöhen und der Dachneigungen Abstände, welche die als Anhaltswert für die Beurteilung hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO von 1H in Teilbereichen nicht einhalten (siehe rot dargestellte Bereiche in Abbildung 7).

Die vorgesehene verdichtete Bebauung zielt darauf ab, dass dringend benötigter Wohnraum in Form von Eigentum für Familien geschaffen werden soll und ermöglicht so insbesondere für junge Familien attraktiver und gleichsam leistbarer Wohnraum in verkehrlich sehr gut angebundener Lage zu schaffen. Die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes mit der einhergehenden Verkürzung der Abstandsflächen schafft entsprechend eine höhere Anzahl an Wohneinheiten, trägt damit auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) bei und erhöht die Ausnutzung der bereits in diesem Bereich bestehenden Infrastruktureinrichtungen mit guter Anbindung an die zentralen Versorgungseinrichtungen der Innenstadt.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO können im Rahmen des Bebauungsplans geringere Mindestabstände zugelassen werden, sofern die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

Von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen kann ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden. Dies ist im gesamten Planungsgebiet der Fall (Hinweis: Grundlage für diese Aussage ist die Tatsache, dass keine Abstandsfläche in die überbaubare Grundstücksfläche des Nachbarn fällt).

Von einer ausreichenden Belüftung im Planungsgebiet kann aufgrund der begrenzten Gebäudehöhen (Wandhöhen von ca. 6,5 m), der guten Durchgrünung sowie der Ortsrandlage des Planungsgebiets ausgegangen werden.

Die Lage von Nebenanlagen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans definiert und ermöglicht gut nutzbare Nebenanlagen, ohne dabei die Belichtung der Hauptgebäude unter 45° einzuschränken.

Die Mindestabstände innerhalb des Planungsgebiets werden daher auf das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Maß verkürzt.

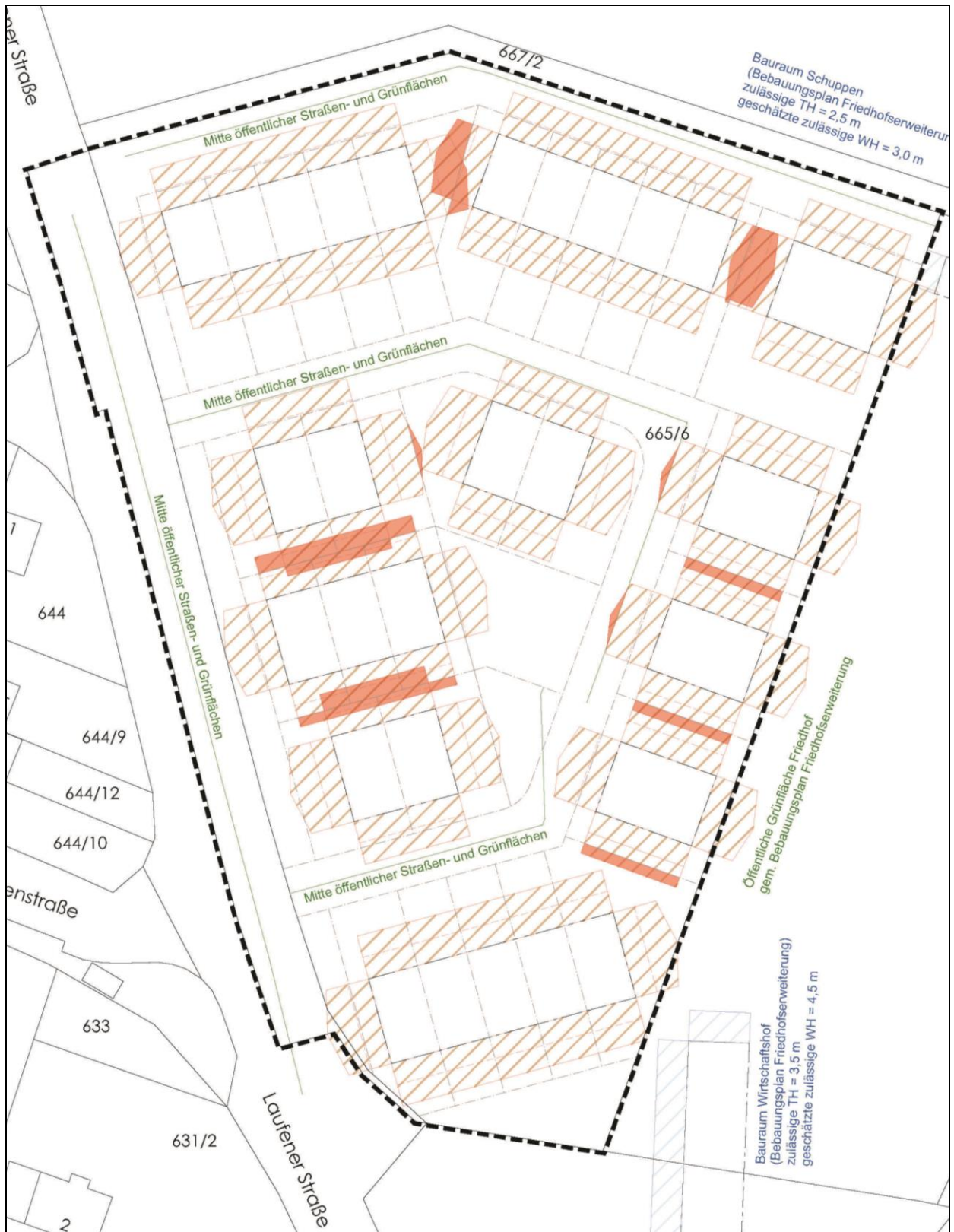


Abbildung 7: Hilfsweise herangezogene Abstandsflächen 1 H nach Art.6 BayBO, genordet, ohne Maßstab (rot dargestellte Bereiche = Unterschreitung von 1 H, rot gestrichelte Orientierungslinie = 1/2 H)

Abstände nach außerhalb des Planungsgebiets

Zur Beurteilung der Situation nachbarschützender Belange werden auch nach außerhalb des Geltungsbereichs hilfsweise die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO von 1H herangezogen.

Das Planungsgebiet ist vollumfänglich von öffentlichen Straßen- bzw. Grünflächen umgeben. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Eine Verkürzung der Abstandsflächen nach außerhalb des Planungsgebiets ist nicht erforderlich, da die geplanten Gebäude die jeweiligen Mitten den öffentlichen Straßen- und Grünflächen nicht überschreiten.

Der im Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ festgesetzte Wirtschaftshof wurde bisher nicht realisiert und soll auch an dieser Stelle nicht mehr errichtet werden. Da der Wirtschaftshof aber weiterhin baurechtlich zulässig ist, wird dieser hinsichtlich seiner Abstandsflächen mitgeprüft (siehe Abbildung 7, südöstlich des Planungsgebiets).

Bei einer geschätzten zulässigen Wandhöhe des Wirtschaftshofs von ca. 4,5 m und einer angenommenen Abstandsfläche von 1H werden die Abstandsflächen eingehalten und beeinträchtigen daher die ausreichende Belichtung und Belüftung im Planungsgebiet nicht. Gleichsam wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die Zulässigkeit des Wirtschaftshofs, zumindest aus bauordnungsrechtlicher Sicht, nicht beeinträchtigt.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „Friedhofserweiterung“ ist mittels Baugrenzen ein Schuppen festgesetzt, der noch nicht realisiert wurde, jedoch potenziell durch die Erweiterung des Friedhofs auf den verbleibenden Erweiterungsflächen errichtet werden könnte. Der Schuppen hält in Umfang und Höhenentwicklung eigentlich die Anforderungen an Nebenanlagen ohne eigene Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO ein. Da der Schuppen aber mittels Baugrenzen festgesetzt wurde, wird dieser mitgeprüft. Bei einer angenommenen, maximal zulässigen Wandhöhe von 3,0 m wird die Belichtung und Belüftung des nordöstlichen, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans geplanten Wohngebäudes, nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die Zulässigkeit des Schuppens nicht beeinträchtigt.

4.5 Größe der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke wird in Abhängigkeit des Baugebiets als Mindestgröße festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Erhalt von zweckmäßigen, gut bebaubaren Grundstücken.

4.6 Aneinandergebaute Gebäude

Für an der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude und Garagen wird festgesetzt, dass diese profilgleich zu errichten sind, wobei profilgleich im Rahmen der Festsetzung näher definiert wird. Die Festsetzung dient insbesondere der Entwicklung einer homogenen und ansprechenden Dachlandschaft innerhalb des Planungsgebiets und damit eines attraktiven städtebaulichen und architektonischen Gesamterscheinungsbilds.

4.7 Dächer

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Der lokalen Bautradition entsprechend sind im gesamten Planungsgebiet Dächer von Hauptgebäuden und Garagen als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 26° und höchstens 34° auszuführen. Die zulässige Spanne der Dachneigung ermöglicht ausreichend Spielräume für die spätere Realisierung und sichert gleichzeitig die städtebauliche Ordnung.

Die Festsetzung, dass die Dachneigung symmetrisch (gleiche Dachneigung auf beiden Dachhälften) sein muss und der First in der Mitte des Hauptbaukörpers zu situieren ist, fördert eine ansprechende, regionaltypische Baugestaltung. Hierzu dient auch die Festsetzung zur Dacheindeckung und Dachfarbe.

Generell sind im gesamten Planungsgebiet, entsprechend dem Umfeld und der lokalen Bautradition, als Dacheindeckung bei Satteldächern nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit, sowie daraus sich ergebenden Mischttönen, zulässig.

Dächer von Carports

Carports müssen mit Flachdach errichtet werden, da diese Dächer extensiv zu begrünen sind. So wird der Niederschlagsabfluss gepuffert, die Verdunstungsrate erhöht und das Kleinklima positiv beeinflusst.

Flachdächer in diesem Sinne sind auch flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10°.

Dächer von Nebenanlagen

Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 5 m² sind von der Festsetzung der Dachform und Dacheindeckung generell ausgenommen, da diese Dächer städtebaulich wesentlich untergeordnet und damit nicht ortsbildprägend sind. So können beispielsweise Gartenhäuschen, Müllhäuschen, Gewächshäuschen oder Wintergärten auch mit anderen, für diese kleinen Flächen zweckmäßigeren, Dachformen und Dacheindeckungen ausgeführt werden.

Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und Dachaufbauten

Zugunsten einer homogenen, ruhigen und attraktiven Dachlandschaft werden detaillierte Festsetzungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten, Quergiebeln, Dachaufbauten (auch technische Anlagen auf den Dächern) getroffen.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel werden in den Baugebieten WA1 bis WA3 grundsätzlich ausgeschlossen, um eine ruhige Dachlandschaft zu unterstützen. Dies ist insbesondere aufgrund der geringen Breite der geplanten Doppel- und Reihenhäuser und der damit verbundenen, schmalen Dachfläche je Haus, erforderlich.

Im Baugebiet WA4 ist bei den geplanten Einzelhäusern davon auszugehen, dass die Dachfläche je Haus breiter ausfällt. Deshalb werden hier Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel in beschränktem Umfang zugelassen. In diesem Sinne kann eine Ausnahme gestattet werden, wenn die Flächen von Dachgauben und Dacheinschnitten zusammengerechnet insgesamt nicht mehr als 10 % der Dachfläche des Hauptdaches je Gebäude ausmachen und eine Dachgaube bzw. ein Dacheinschnitt an seinem höchsten Punkt mindestens 0,5 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst verbleibt. Quergiebel dürfen in ihrer Breite nicht mehr als ein Drittel der Länge der Außenwand ausmachen und eine maximale Tiefe von 2,5 m, gemessen ab der realisierten Außenwand, aufweisen. Der First von Quergiebeln muss senkrecht zum Hauptfirst situiert werden und mindestens 0,5 m (senkrecht gemessen) unter diesem verbleiben. Je Gebäude kann nur ein Quergiebel ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dieser Definition wird sichergestellt, dass Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel gegenüber dem Hauptdach deutlich untergeordnet sind und mit ihrem First deutlich erkennbar unter dem Hauptfirst verbleiben.

Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Kamine und Entlüftungen, werden in ihrer Höhe begrenzt, um deren Wahrnehmbarkeit als nur untergeordnetes Bauteil zu wahren.

4.8 Nebenanlagen und Terrassen

Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen

Die Festsetzung, dass Grundstückszufahrten und Zuwegungen sowie Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig sind, ist im Falle der Zufahrten und Zuwegungen für die Erschließung der Gebäude und Stellplätze erforderlich, im Falle der Terrassen für einen höheren Gestaltungsspielraum bei der Realisierung zumindest wünschenswert.

Diese Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die Versickerungsrate soweit als möglich zu erhöhen und gleichzeitig wertvolle Bodenfunktionen zu erhalten.

Sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig, um ein ausreichendes Maß an freibleibenden Grundstücksflächen zu sichern. Davon abweichend darf je Baugrundstück eine sonstige Nebenanlage bis 5 m² Grundfläche auch außerhalb dieser Flächen situiert werden, um den Gestaltungsspielraum zu erhöhen und die Nutzbarkeit der Grundstücke in der Praxis zu verbessern.

Hausmüll

Die Lagerung des Hausmülls sollte bei der Ausführungsplanung bereits frühzeitig berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, Mülltonnen überdacht und im Zusammenhang mit den Garagen / Carports zu situieren.

4.9 Erschließung und Stellplätze

Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über einen von der Laufener Straße abzweigenden Ringschluss, der „Planstraße“. Der öffentliche Straßengrund der Planstraße ist mit ca. 7,5 m ausreichend breit dimensioniert, um punktuell auch Besucherstellplätze und Baumpflanzungen in überschaubarem Umfang zu ermöglichen.

Daraus ergibt sich eine Fahrbahnbreite von insgesamt ca. 4,5 - 5 m, die einen Begegnungsverkehr sowie die Befahrung mit dem 3-achsigen Müllfahrzeug und Feuerwehrfahrzeugen zulässt.

Sichtdreiecke

Zur Freihaltung einer ausreichenden Anfahrtsicht bei den beiden Einmündungen der Planstraße in die Laufener Straße sind im Plan Sichtdreiecke dargestellt. Der Bereich der Sichtdreiecke kommt ausschließlich auf öffentlichen Flächen zum Liegen. Um eine gefahrenfreie Einfahrt in die Laufener Straße sicherzustellen, sind Gegenstände und Bewuchs mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der anliegenden Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Bäume mit einem Astansatz von über 2,8 m über der anliegenden Straßenverkehrsfläche, die die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen, sollen erhalten bleiben.

Entlang der Laufener Straße verläuft ein separierter Fuß- und Radweg, der die beiden Einmündungsstellen der Planstraße kreuzt. Die entsprechenden Sichtdreiecke sind ebenfalls im Plan dargestellt.

Offene Stellplätze, Garagen, Carports

Notwendige Stellplätze müssen in der Anzahl der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing, in der jeweils gültigen Fassung, errichtet werden und sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen, um die städtebauliche Ordnung zu wahren. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende, städtebauliche Konzept geht von zwei notwendigen Stellplätzen je Wohnung aus, die gemäß den Festsetzungen in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Da im öffentlichen Straßenraum der Planstraße, nur sehr bedingt Besucherstellplätze angeordnet werden können, sollte bei der Bauausführung auch die Thematik der Besucherstellplätze mit bedacht werden.

Garagen sind entweder an die Grundstücksgrenze zu bauen oder müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten, um bei Abrücken von der Grundgrenze einen ausreichend breiten Bereich zur Instandhaltung von Gebäude und Freifläche auf eigenem Grundstück sicherstellen zu können und so nachbarliche Konflikte zu vermeiden. Carports sind in den Baugebieten WA1 und WA3 zwingend an eine der beiden geplanten Grundstücksgrenzen zu bauen, um auf den schmalen Reihenhausgrundstücken mittig stehende Carports zu vermeiden und die Wahrnehmbarkeit der Hauptgebäude von der Straße aus zu erhöhen. Dies dient insbesondere der städte-

baulich attraktiven Gestaltung des Planungsgebiets sowie der Adressbildung der einzelnen Häuser.

Offene, also nicht überdachte, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die Versickerungsrate soweit als möglich zu erhöhen und gleichzeitig wertvolle Bodenfunktionen zu erhalten.

Fahrradabstellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing sieht in der, zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gültigen Fassung, keine expliziten Regelungen zur Vorhaltung von Fahrradabstellplätzen auf Wohnbaugrundstücken vor. Es wird jedoch empfohlen, bereits bei der Planung der Bauausführung diesen Belang mit zu berücksichtigen, um eine attraktive Nutzbarkeit des Fahrrads als umweltschonendes Verkehrsmittel zu fördern. Der Bebauungsplan trägt dem insoweit Rechnung, als dass Fahrradabstellplätze, auch überdacht, innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Flächen mit Gemeinschaftseigentum / Gemeinschaftlichen Anlagen

Im Baugebiet WA2 ist im Bereich der mittig gelegenen Reihenhäuser zur Erschließung und Parkierung die Parzellierung als Gemeinschaftseigentum vorgesehen. Dementsprechend ist die Parkierung in Form von gemeinschaftlichen Garagen, Carports oder Stellplätzen festgesetzt. Auf eine zweckmäßige Anordnung der Stellplätze ist zu achten.

Technische Infrastruktur, Trafostationen

Im Straßengrund der Laufener Straße verlaufen die Strom-, Telekommunikations- und Frischwasserleitungen sowie ein Mischwasserkanal. Das Planungsgebiet wird zur erforderlichen Erschließung an dieses Versorgungsnetz angebunden. Dabei sollen die Leitungen möglichst auf öffentlichem Grund, innerhalb des Straßengrunds der Planstraße, untergebracht werden. Eine genaue Planung der technischen Infrastruktur soll im Rahmen der Herstellung der Planstraße erfolgen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Bei Führung der Leitungstrassen sollten mögliche Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraums bereits frühzeitig bedacht werden, um deren Langlebigkeit auf der einen Seite und spartenfreie Durchwurzelungsräume für die Bäume auf der anderen Seite sicherzustellen. Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Leitungstrassen einhalten. Die Festlegungen der DIN 18920 sowie der DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 sind einzuhalten.

Eine gegebenenfalls erforderliche Trafostation soll möglichst innerhalb der öffentlichen Flächen situiert werden, um die durchgängige Zugänglichkeit zu sichern.

Vorbeugender Brandschutz, Hydranten

Die geplante Fahrbahn der Planstraße ist ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die geplanten Grundstücke sind so angeordnet, dass sie in noch ausreichender Breite an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen.

Im Baugebiet WA2 erfolgt die Feuerweherschließung über die Umgrenzung von Flächen für gemeinschaftliche Garagen, Carports oder Stellplätze. Bei der Errichtung der Stellplätze ist in jedem Fall eine ausreichende Feuerweherschließung zu berücksichtigen.

Im Baugebiet WA4 grenzt das nördliche, geplante Grundstück in eingeschränkter Breite an die öffentliche Verkehrsfläche. Bei der tatsächlichen Grundstücksteilung ist darauf zu achten, dass das Grundstück noch ausreichend, auch für die Feuerwehr, erschlossen ist.

Die Planung der Lage von Hydranten soll im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Bei der Situierung von offenen Stellplätzen, Garagen und Carports muss ferner grundsätzlich ein geradliniger Erschließungsweg zu rückwärtigen Gebäuden von mindestens 1,25 m Breite freigehalten werden, um einen ausreichenden Rettungsweg für die Feuerwehr sicherstellen zu können. Der zweite Rettungsweg erfolgt über die Handleiter, da das Anleitern mit Drehleitern konzeptbedingt überwiegend nicht möglich ist und aufgrund einer Brüstungshöhe von durchwegs weniger als 8,0 m zwar wünschenswert, aber rechtlich nicht erforderlich ist.

Entwässerung / Versickerung

Auf die Beachtung und Einhaltung der textlichen Hinweise zu Entwässerung und Versickerung privater Baugrundstücke (siehe E.1 der Hinweise durch Text) wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hingewiesen.

4.10 Solaranlagen

Solaranlagen dürfen nur auf den Dächern errichtet werden, da die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten möglichst freigehalten und attraktiv gestaltet werden sollen. So wird ein ansprechendes Gesamterscheinungsbild des Wohngebiets unterstützt und die Bodenfunktionen soweit als möglich aufrechterhalten.

Zugunsten einer ansprechenden Dachlandschaft, sollen sich Solaranlagen dem Dach optisch möglichst unterordnen. Dementsprechend sind Solaranlagen ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig (dies beinhaltet auch in die Dachfläche integrierte Solaranlagen). Abstände zur Dachhaut sind nur im Rahmen des konstruktiv, also zur Befestigung, Notwendigen, zulässig.

4.11 Werbeanlagen

Das vorliegende Planungsgebiet soll vorwiegend, aber nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen. Dementsprechend soll den gem. D.1 der textlichen Festsetzungen zulässigen Nichtwohnnutzungen die Möglichkeit gegeben werden, auf eine, der Lage in einem Wohngebiet angemessenen, Art und Weise auf sich aufmerksam zu machen.

Es wird deshalb die Zahl, Lage, Fläche und Anbringung der Werbeanlagen definiert, um eine attraktive Gesamtgestaltung des Wohngebiets zu erreichen und um Störungen bzw. Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

Durch das Freihalten der Fensterflächen von Werbeanlagen wird die Attraktivität der Gebäude und damit des gesamten Planungsgebiets gesteigert. Beleuchtete oder blinkende Werbeanlagen werden aufgrund ihres Störungspotenzials ausgeschlossen.

4.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Planungsgebiet ist in der Bestandssituation bereits im Wesentlichen eben. Abgrabungen und Aufschüttungen (auch Geländemodellierungen) werden in ihrer Höhe zum bestehenden Gelände beschränkt und sind nur zu den in D.11.1 beschriebenen Zwecken zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

So wird die Durchgängigkeit, Qualität und Nutzbarkeit der Freibereiche erhöht und ein städtebaulich ruhiges, homogenes Erscheinungsbild des geplanten Quartiers unterstützt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Böschungsneigung dient der Sicherstellung einer ausreichenden Standfestigkeit und erleichtert gleichzeitig deren Instandhaltung.

4.13 Einfriedungen, Einzäunungen, Hecken

Einfriedungen dienen der vollständigen oder teilweisen räumlichen Abgrenzung eines Grundstücks und damit dem Schutz der Privatheit. Gleichzeitig sollen Einfriedungen, Einzäunungen und Hecken untergeordnet bleiben, um die Vorgartenzone optisch in den gestalteten Straßenraum mit einzubeziehen und die Offenheit des Planungsgebiets zu unterstützen.

In diesem Sinne werden Einfriedungen, Einzäunungen und Hecken auf Baugrundstücken in ihrer Höhe über der Geländeoberfläche begrenzt und in ihrer Ausführung näher definiert. So sind als Einfriedungen nur Zäune aus Holz oder Metall zulässig.

Hecken auf Baugrundstücken sind nur als heimische Laubhecken gemäß Artenliste zulässig. Sie lassen lineare, aus freiraumplanerischer Sicht wünschenswerte Grünstrukturen entstehen und schaffen Korridore für Kleintiere. Um die Durchlässigkeit des Planungsgebiets für Kleinsäuger zu verbessern, ist auf Sockelmauern grundsätzlich zu verzichten. Zäune sind dementsprechend mit einem Abstand zum Boden zu errichten.

4.14 Artenschutz

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Ergänzungsbericht durch das Fachbüro Dr. Christof Manhart untersucht.

Die Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Vögel

Es sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel mit dauerhaften Nistplätzen vorhanden. Für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen gehen keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren.

Fledermäuse

Quartiere für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Leitstrukturen bleiben erhalten und eine Zerschneidung möglicher Flugrouten findet nicht statt. Um Beeinträchtigungen für lichtempfindliche Arten, insbesondere für die Kleine Hufeisennase, zu vermeiden, werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen bzw. Beleuchtungsanlagen an den nördlichen und östlichen Grenzen des Planungsgebiets ausgeschlossen.

Reptilien

Das Vorkommen der Zauneidechse wurde am nordöstlichen Rand des Planungsgebiets durch Begehungen bestätigt. Der Schwerpunkt der Population wird im ca. 150 m nordöstlich gelegenen Biotop angenommen. Zur Sicherung des Baufelds vor Irrläufern während der Bauphase werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen.

(vgl. Dr. Christof Manhart, Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Ergänzungsbericht, 2017)

4.15 Immissionsschutz

Die Lärmsituation im Planungsgebiet wird maßgeblich durch die Immissionen des Straßenverkehrs bestimmt. Dabei wurden die für das Jahr 2025 prognostizierte Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 20, der Kreisstraße BGL 2 und der Laufener Straße angesetzt. Auch bei der Betrachtung zwischenzeitlich neuerer Verkehrszahlen aus dem Jahr 2015 und einem Prognosehorizont 2030 erweisen sich die angenommenen Verkehrszahlen als konsistent und werden daher weiter als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) im Wohngebiet WA 4 nachts grundsätzlich und in den Wohngebieten WA 1 bis 3 tags und nachts in weiten Teilen überschritten werden. In den Wohngebieten WA 1 bis 3 können an den am stärksten belasteten Fassadenbereichen zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden. Die Lärmsanierungswerte der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97) werden in allen Bereichen des Planungsgebiets unterschritten.

Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Planungsgebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der Normenreihe DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“). An einigen Gebäudeseiten ist nachts eine Geräuschbelastung von mindestens 50 dB(A) zu erwarten. Für Schlaf- und Kinderzimmer an diesen Gebäudeseiten ist daher ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen *(vgl. accon GmbH, Schalltechnische Untersuchung 2017, mit Ergänzungen 2018)*.

Ferner wird für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude eine Grundrissorientierung dringend empfohlen, soweit eine solche möglich ist. Ebenso wird

die Orientierung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien) zur lärmabgewandten Seite (also weg von der Laufener Straße) sowie die Aufwertung der Außenwohnbereiche (z.B. durch Glasvorbauten) empfohlen. Diese Empfehlungen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Mit diesen Festsetzungen werden im gesamten Planungsgebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Festsetzungen hinsichtlich Gewerbelärm oder Flugverkehrslärm sind nicht erforderlich (siehe Kapitel 2.4.1).

Durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Grundstücken kann es grundsätzlich insbesondere zu einer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie zu Staubimmissionen und Erschütterungen innerhalb des Planungsgebiets kommen, die zu dulden sind. Vorsorglich weist der Bebauungsplan auf diesbezügliche Störungen oder Belästigungen hin. Die landwirtschaftlichen Betriebe am Hagenweg wurden im Rahmen des Gewerbelärms mit begutachtet.

4.16 Grünordnung

Allgemein

Das Grünordnungskonzept sieht die Schaffung eines gut durchgrüntes Wohngebiets vor, das sich auch freiraumplanerisch in die Umgebung einfügt. Hierzu sollen die bestehenden Grünstrukturen am nördlichen, südlichen und westlichen Rand im Wesentlichen erhalten und durch weitere Strukturen innerhalb der Baugrundstücke ergänzt werden.

Zugunsten einer qualitätvollen Grünausstattung sowie einer bestmöglichen Erhaltung der Bodenfunktionen in nicht überbauten Teilbereichen werden Festsetzung zu Art und Umfang von Pflanzungen und zu Belagsflächen getroffen.

Öffentliche Grünflächen

Die bestehende Eingrünung des Planungsgebiets in Form der Baumhecke entlang der Laufener Straße im Westen und dem Wirtschaftsweg im Norden soll im Grundsatz erhalten bleiben. Um dieses Planungsziel auch langfristig zu sichern, werden in diesen Bereichen öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zur Thematik des Baumerhalts wird an dieser Stelle auf das nachfolgende Unterkapitel „Baumerhalt und Baumpflanzungen mit Baumbilanz“ verwiesen.

Zum östlich gelegenen Friedhof soll der freiraumplanerische Übergang zwischen Wohngebiet und Friedhof auf den weiterhin städtischen Flächen des Friedhofs, außerhalb des Planungsgebiets, erfolgen. Hierzu ist die Pflanzung einer Hecke geplant, die den Fried-

hof vom Wohngebiet optisch trennen und somit die Ungestörtheit auf dem Friedhof erhalten soll.

Die öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich des Gebiets erhält die Zweckbestimmung Friedhof und soll einen grünen Puffer bilden zwischen der südlich außerhalb des Planungsgebiets gelegenen Stellplatzanlage und dem Baugebiet WA3.

Innerhalb des Planungsgebiets wird, im Bereich des Baugebiets WA2, eine weitere kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz soll dem gesamten, neu entstehenden Quartier als Spielmöglichkeit für Kinder mittleren Alters dienen. Für Kleinkinder befinden sich auf den Privatgrundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten, für Jugendliche sind die städtischen Sport- und Freizeitanlagen (z.B. am Aumühlweg) sowie die Naherholungsbereiche entlang der Salach gut fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Zu begrünende Flächen auf Baugrundstücken

In Ergänzung zu den öffentlichen Grünflächen werden an den Rändern der Baugebiete ca. 1,5 m Grünstreifen festgesetzt, die zu begrünen und zu bepflanzen sind. Diese Grünstreifen bilden den freiraumplanerischen Übergang zwischen den bestehenden Randeingrünungen entlang der Laufener Straße und dem Wirtschaftsweg und der intensiveren Wohnnutzung auf den Baugebieten.

Diese linearen Grünstrukturen werden an geeigneten Stellen auch weiter in die Baugebiete geführt, um eine gute freiraumplanerische Vernetzung zu erreichen.

Ferner sind nicht überbaute oder befestigte Flächen auf den Baugrundstücken grundsätzlich zu begrünen und zu bepflanzen, um eine attraktive Grünausstattung des Planungsgebiets sicherzustellen.

Belagsflächen auf Baugrundstücken, Versickerung

Um die Versickerungsrate innerhalb der Baugebiete zu erhöhen, sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierzu gehören beispielsweise Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine mit offenen Fugen oder ähnliche Beläge ohne Vollversiegelung. Nicht erlaubt sind damit insbesondere asphaltierte oder betonierte Flächen sowie verfugte Pflasterungen.

Dachbegrünung

Dächer von Carports sind für eine Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses und eine Erhöhung der Verdunstungsrate zu begrünen.

Baumerhalt und Baumpflanzungen mit Baumbilanz

Ein wesentlicher Bestandteil für eine gute, attraktive Grünausstattung im Planungsgebiet stellen Bäume dar. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich dabei ein umfangreicher Baumbestand, der aufgenommen und bewertet wurde (vgl. Kapitel 2.3.5). Die planliche Darstellung und die tabellarische Einordnung können dem entsprechenden Gutachten entnommen werden.

Insbesondere an den nördlichen und westlichen Rändern befinden sich Bestandsbäume, die entlang der Laufener Straße und dem nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg eine prägnante Baumhecke ausbilden. Diese Baumhecke wurde bereits im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und soll aufgrund ihrer gliedernden Funktion für das Siedlungsbild sowie aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich erhalten bleiben. Aus diesem Grunde wird die Baumhecke textlich als in ihrer Breite und Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen festgesetzt. Einzelne Gehölze können dabei konzeptbedingt zur Erschließung und guten Bebaubarkeit entfallen, solange die Hecke in ihrer Gesamtheit, also in ihrer räumlichen Ausdehnung und Vitalität, bestehen bleibt. Zum Schutz während der Bauphase werden geeignete Festsetzungen getroffen.

Die südlich gelegene, doppelte Baumreihe aus Vogel-Kirschbäumen, wird konzeptbedingt weitestgehend entfallen. Die Bäume weisen einen mittleren Erhaltungszustand auf.

Auf Grundlage der bestehenden Planungen ist davon auszugehen, dass von den sich innerhalb des Planungsgebiets befindlichen 131 Bestandsbäumen voraussichtlich ca. 22 Bäume entfallen werden. Dies betrifft im Wesentlichen die doppelte Baumreihe mit Vogel-Kirschbäumen im südlichen Bereich, die beiden Anschlüsse der Planstraße an die Laufener Straße sowie Bereiche, in denen sich die überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Kronen- und Wurzelbereich von Bestandsbäumen überschneiden. Die genaue Anzahl an entfallenden Bäumen kann jedoch erst im Rahmen der Baumaßnahmen sicher beurteilt werden, da beispielsweise bei Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen deren genaue Lage und Ausführung über die Möglichkeiten zum Erhalt mitentschieden werden.

Gleichzeitig sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf privaten Baugrundstücken gemäß der vorliegenden Planung mindestens 17 Bäume neu zu pflanzen. Ergänzt durch weitere mögliche Baumpflanzungen im Straßenraum der Planstraße sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Spielplatz von ca. 7 Bäumen sollen so insgesamt zumindest ca. 24 Bäume neu gepflanzt werden.

Daraus ergibt sich, dass voraussichtlich zirka genauso viele Bäume neu gepflanzt werden, wie entfallen. Es ist daher von einer in etwa ausgeglichenen Baumbilanz auszugehen.

Um ausreichend Flexibilität für die spätere Realisierung sicherzustellen, wird auf die Festsetzung der genauen Lage von Baumpflanzungen verzichtet.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Belagsflächen müssen Baumgruben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ hergestellt werden, die gleichzeitig eine Grundfläche von mindestens 12 m² aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Diese Vorgaben entsprechen den Anforderungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau FLL.

Um bereits zu Beginn eine angemessene Durchgrünung gewährleisten zu können, sind mindestens einzuhaltende Pflanzqualitäten und eine zeitnahe Pflanzung festgesetzt.

Artenliste

Die Festsetzung einer Artenliste für die vorgeschriebenen Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken sowie Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen stellt eine heimische und somit standortgerechte Pflanzung sicher. Dies führt zu einer vitalen, widerstandsfähigen und im lokalen Ökosystem verwurzelten Durchgrünung des Baugebiets.

Über die verbindlichen Pflanzungen hinaus hat die Artenliste bei Baumpflanzungen nur Hinweischarakter. So sind aufbauend auf dem robusten Netz einheimischer Arten, auch andere Pflanzungen im Rahmen der individuellen Gartengestaltung möglich.

Für die Pflanzung von Hecken sind gemäß Artenliste zulässige, heimische Laubgehölze zu verwenden.

5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Klimaschutz

Die weitgehend südliche Ausrichtung der Dächer von Hauptbaukörpern, in Verbindung mit den festgesetzten Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 26° und 34°, fördern grundsätzlich die aktive Nutzung der klimaschonenden, solaren Strahlungsenergie. Die getroffenen Festsetzungen zu Solaranlagen verbinden dabei eine gute und effiziente Nutzung der Sonnenenergie mit den Belangen eines attraktiven Städtebaus und einer ruhigen, regionaltypischen Dachlandschaft.

Um auch in den Wintermonaten eine gute natürliche Beleuchtung der Wohnräume zu ermöglichen und Heizenergie zu sparen, empfiehlt es sich, größere Fensterflächen nach Süden zu orientieren. Dabei sollte gleichzeitig auf die Thematik des Sonnenschutzes geachtet werden, um ein zu starkes Aufheizen der Räume im Sommer zu vermeiden (siehe unten).

Anpassung an den Klimawandel

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen, zu begrünenden und bepflanzenden Flächen auf Baugrundstücken sowie zu Dachbegrünungen auf Carports verbessern die Versickerungs- und Verdunstungsrate in den Baugebieten. Durch die Mindestfestsetzungen zur Grünausstattung (z.B. zu Baumpflanzungen und Dachbegrünungen) werden zusätzlich kleinklimatisch positive, hitzeverringernde Effekte erzielt.

Ferner wird hiermit darauf hingewiesen, dass bei der Gebäudeplanung auch die Thematik des Schutzes vor extremer Sonneneinstrahlung im Sommer bereits frühzeitig mit bedacht werden sollte. So können spätere, energieintensive Lösungen (z.B. Klimaanlage) vermieden werden. Bei großflächigen, insbesondere nach Süden ausgerichteten Fensterfronten oder Dachfenstern kann beispielsweise bereits die Verwendung von außenliegenden Jalousien die direkte Sonneneinstrahlung und damit die Aufheizung der Wohnräume vermindern.

Zur Verhinderung von Schädigungen an Fahrzeugen bei Extremwetterereignissen (z.B. Hagelschlag) sind im gesamten Planungsgebiet überdachte Stellplätze zulässig.

Ferner ist innerhalb des Planungsgebiets und in dessen Umfeld mit Starkniederschlägen zu rechnen, die zu flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie zu Bodenerosionen führen können. Aufgrund der eher flachen Neigung des Planungsgebiets ist jedoch nicht von einer hohen Erosionsgefährdung auszugehen. Der Bebauungsplan rea-

giert darauf, indem die höchstzulässigen Wandhöhen so bemessen werden, dass ein geringfügiges Anheben des Erdgeschosses gegenüber seinem Umfeld möglich ist. Auch bei der Geländemodellierung sowie der Anordnung von Kellerfenstern, Lichtschächten u.Ä. sollte darauf geachtet werden, dass ein Eindringen von Wasser ins Gebäude vermieden wird.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Entwicklung von ca. 0,9 ha Wohnbaufläche (Nettobauland) in gut angebundener, innenstadtnaher Lage,
- Schaffung von ca. 32 Wohnungen für ca. 100 - 110 Einwohner
- Umwandlung von derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche in Wohnbauland,
- Anpassung der ehemals als Friedhofserweiterung geplanten Flächen an die heute erforderliche Dimension und
- weitgehender Erhalt der bestehenden Eingrünung entlang der Laufener Straße sowie entlang des nördlichen Wirtschaftswegs als Ortsrandeingrünung.

7 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche in m ² ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland	9.326	67,8 %
<i>davon WA1</i>	2.634	19,2 %
<i>davon WA2</i>	3.021	22,0 %
<i>davon WA3</i>	1.504	10,9 %
<i>davon WA4</i>	2.167	15,7 %
Straßenverkehrsflächen	2.538	18,5 %
<i>davon bestehende Straßenverkehrsfläche</i>	1.160	8,5 %
<i>davon geplante Straßenverkehrsfläche</i>	1.378	10,0 %
Öffentliche Grünflächen	1.888	13,7 %
Bruttobauland (= Geltungsbereich)	13.752	100,0 %

Tabelle 2: Flächenbilanz