

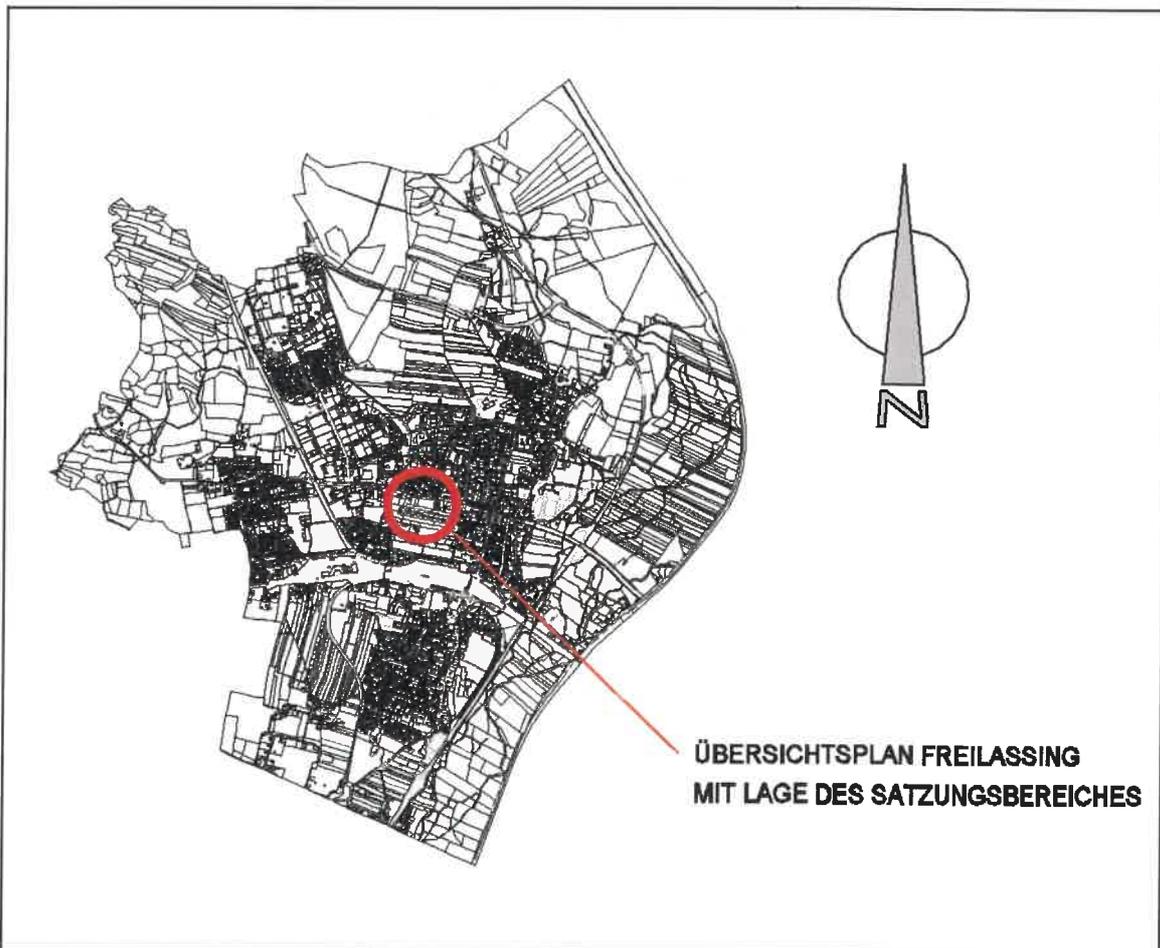
**STADT FREILASSING**

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"WOHNPAK SONNENFELD"**



## **B E G R Ü N D U N G (§ 9 Abs. 8 BauGB)**



INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG  
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF  
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872  
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

18.07.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
1. Aufstellungsgründe und Aufstellungsverfahren .....	2
2. Geltungsbereich.....	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
4. Lage und Beschaffenheit.....	4
5. Planinhalte und Festsetzungen .....	4
5.1. Bauliche Nutzung.....	4
5.2. Grünordnung.....	8
5.3. Verkehrserschließung .....	10
5.4. Schallschutz.....	11
5.5. Brandschutz.....	15
6. Erschließung.....	15
7. Größe des Geltungsbereiches.....	16
<b>B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>16</b>
<b>C) Umweltschützende Belange .....</b>	<b>16</b>

Der Begründung liegt der Bebauungsplan, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 18.07.2019 zugrunde.

Der Stadtrat hat am 30.05.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Sonnenfeld“ beschlossen.

## **A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

### **1. Aufstellungsgründe und Aufstellungsverfahren**

Das Sonnenfeld ist eine innerstädtische Freifläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Bereits seit Jahrzehnten werden mögliche Entwicklungen in diesem Bereich diskutiert und verschiedene Konzepte erarbeitet. Ausgehend von dem im Jahr 2012 erstellten ISEK, im Rahmen dessen ein Gesamtkonzept für die Stadt Freilassing erarbeitet wurde, erfolgten vertiefte städtebauliche Untersuchungen. Für den nördlichen Bereich des Sonnenfeldes sieht das Konzept ein Wohngebiet mit anschließenden zentralen Parkanlagen vor. Darauf aufbauend wurde für diesen Standort vom Büro CS-Architektur, Architekt Christoph Scheithauer das Konzept für einen Wohnpark erstellt, das nun im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung eines neuen hochwertigen Wohnquartiers, nach Möglichkeit auch für betreubares Wohnen, im nördlichen Teil des Sonnenfeldes unter dem Aspekt eines sparsamen Grundverbrauchs und der zentralen Lage im Stadtgebiet.

Da unmittelbar westlich des geplanten Baugebietes derzeit auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums geschaffen wurden, soll die Planung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und dem Maß der baulichen Nutzung auch auf dieses Vorhaben städtebaulich abgestimmt werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. des Vorhaben- u. Erschließungsplanes sollen die Interessen der Stadt Freilassing gewahrt und eine zukunftsfähige, städtebaulich geordnete Entwicklung sowie zeitnahe Umsetzung sicher gestellt werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden die zulässige Nutzung sowie die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist geregelt. Ergänzend soll die Verkehrserschließung bis zur Augustinerstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer Fläche begründet, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird deutlich unter 10 000 m<sup>2</sup> liegen. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 generell ausgeschlossen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren **gemäß § 13 b BauGB** durchgeführt werden kann. Durch die Entwicklung des Standortes zu einem Wohnquartier kann einerseits dem anhaltenden Wohnraumbedarf nachgekommen und andererseits dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Die Fläche ist verfügbar, sehr gut erschlossen und weist eine zentrumsnahe Lage auf. Im innerstädtischen Bereich steht zur Nachverdichtung keine alternative Fläche in dieser Größenordnung zur Verfügung.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Bereich des Sonnenfeldes unmittelbar an der Münchener Straße und erstreckt sich zwischen der geplanten Bebauung für das AWO-Zentrum im Westen und einer bestehenden Wohnanlage im Osten und schafft ferner eine öffentliche Verkehrsverbindung von der Schillerstraße zur weiter östlich verlaufenden Augustinerstraße. Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 2,67 ha auf und umfasst die Fl.Nrn. 270, 270/4, 268, 268/7, 268/13, 268/14, 268/16, 268/20, 268/21, 264, 264/5, 908, 907, 907/4, 907/12, 907/15 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 907/5, 907/6, 907/7, 907/13, 907/17, 907/18, 907/19, 260/2, 264/2, 270/6 und 270/7 der Gemarkung Freilassing.

Ganz im Südwesten ergibt sich im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße eine Überlagerung des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum VEP „Errichtung eines Aldimarktes im Sonnenfeld“. Ebenso überlagert der Geltungsbereich im Osten einen kleinen Teil des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“, des Bebauungsplanes „Augustinerstraße I“ und des Bebauungsplanes „Polizeidienstgebäude“. Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird das bisherige Recht lediglich überlagert. Im Falle einer Aufhebung/Nichtigkeit des Bebauungsplanes „Wohnpark Sonnenfeld“ wären dann in diesen Teilbereichen wieder die bisherigen Bebauungspläne verbindlich.

Ferner wird im Südosten eine Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen. Hierbei handelt es sich um eine geplante öffentliche Verkehrsfläche, die im Interesse der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden soll, jedoch nicht unmittelbar für das Vorhaben erforderlich ist.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet war bisher im Flächennutzungsplan zum Teil als Allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Mischgebiet dargestellt. Im Rahmen der 31. Änderung wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und auch der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche geändert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Hinblick auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind allerdings geringfügige Differenzen gegeben. Erforderlichenfalls kann diesbezüglich im Rahmen des Verfahrens nach 13 b BauGB noch eine Anpassung erfolgen.



31. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1: 5000

#### 4. Lage und Beschaffenheit

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage von Freilassing unmittelbar südlich der Münchener Straße und umfasst den nördlichen Teil des Sonnenfeldes. Die im Nordwesten an der Münchener Straße vorhandene Bebauung wird abgebrochen. Der Großteil des Geltungsbereiches ist derzeit Ackerland. Unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzend soll das AWO-Seniorenzentrum entstehen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hierfür ist in Aufstellung. Östlich des Planungsgebietes befindet sich im angrenzenden Baugebiet „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ eine mehrgeschossige Wohnanlage sowie daran anschließend das Rathaus. Der Bereich nördlich der Münchener Straße ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Das südlich angrenzende Gebiet ist landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände weist in Richtung Südwest eine mäßige Steigung von ca. 1,3 m auf.

Im Zusammenhang mit der zentralen Lage sind auch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen vom Standort aus durchwegs gut zu erreichen. Derzeit wird südlich des Sonnenfeldes ein neuer Kindergarten errichtet, ebenso ist südlich des Rathauses eine Kindergruppe vorhanden und die Grundschule ist auch im Nahbereich gelegen. Im Baugebiet selbst ist ein Kinderspielplatz geplant und im VEP enthalten. Ferner soll künftig südlich des Baugebietes eine Parkanlage mit weiteren Spielplätzen entstehen. Südwestlich des Baugebietes ist eine neue Bushaltestelle geplant. Eine ausreichende Nahversorgung ist durch die vorhandenen Dienstleister (z.B. ALDI, Kaufland) gegeben.

Entlang der Münchener Straße ist eine erhebliche Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm gegeben. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Bestandteil der Begründung ist.

#### 5. Planinhalte und Festsetzungen

##### 5.1. Bauliche Nutzung

Das Planungskonzept sieht entlang der Münchener Straße eine 5 bzw. 6-geschossige Bauzeile vor, die gleichzeitig für die südlich geplante Bebauung als Lärmschutz dienen soll. Diese besteht aus zwei versetzten Baukörpern, die durch einen Zwischenbau verbunden sind. Bei dem 6 geschossigen Gebäudeteil wird das oberste Geschoss etwas zurückgesetzt, wodurch eine weitere Gliederung erzielt wird und der Baukörper weniger massiv erscheint. Der Schutz vor Verkehrslärm soll hier insbesondere durch eine grundrissorientierte Planung sichergestellt werden. Südlich davon sind im Lärmschatten insgesamt 6 freistehende Wohnbauten vorgesehen, deren Längsseiten annähernd Nord-Süd ausgerichtet sind. Diese weisen jeweils 4 bzw. der mittlere Bau 5 Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss bei allen sechs Gebäuden als Penthausgeschoss mit begrüntem Flachdach vorgesehen ist.

##### Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 werden generell ausgeschlossen, da es Ziel der Stadt Freilassing ist, dass hier insbesondere dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was im Zusammenhang mit der schon bestehenden Verkehrsbelastung an der Münchener Straße verhindert werden soll. Im Übrigen ist entsprechend der Rechtsprechung und des Mustereinführungserlasses eine Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13b BauGB nur unter Ausschluss der Ausnahmen im WA möglich. In Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sind ferner im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### Maß der baulichen Nutzung:

Aufgrund der zentralen Lage soll durch einen entsprechend hohen Nutzungsgrad ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und gleichzeitig eine gute Wohnqualität sichergestellt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher mit 0,35 festgesetzt, sodass zwischen den Bauten ausreichend Freiflächen erhalten bleiben. Um

insbesondere eine ausreichend große Tiefgarage zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 zulässig. Allerdings ist eine Überschreitung in diesem Ausmaß nur erlaubt, wenn mindestens 40 % des Baugrundstückes als begrünte Grundflächen hergestellt werden. Hierzu zählen auch begrünte Flächen über der Tiefgarage, die mindestens 0,5 m mit Boden überdeckt sind. Durch diese Bodenüberdeckung soll eine entsprechende Bepflanzung der Flächen ermöglicht bzw. sichergestellt werden. Unter begrünten Flächen werden somit im Umkehrschluss alle Freiflächen verstanden, die nicht von Hauptanlagen (Hauptgebäude inkl. Terrassen) und nicht von oberirdische Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc.) überdeckt oder befestigt sind und auch entsprechend durch Bepflanzung begrünt und gestaltet sind (Rasen, Beete, Hochbeete, Hecken usw.) und - sofern diese über der Tiefgarage liegen - eine ausreichende Bodenüberdeckung aufweisen, so dass eine Begrünung und Bepflanzung von dauerhaften Bestand möglich ist. Somit ist gewährleistet, dass auch bei einer maximalen baulichen Ausnutzung der Grundfläche dennoch mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche, die nicht durch die Tiefgarage unterbaut ist, sowie weitere 20 % der Baugrundstücksfläche, die bei entsprechender Überdeckung auch über der Tiefgarage liegen darf, als begrünte Freiflächen zu gestalten sind.

In Übereinstimmung mit der angestrebten Geschossanzahl und einem möglichst hohen Nutzungsgrad wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Insofern wird sowohl hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der GRZ als auch hinsichtlich der GFZ der maximale Rahmen der BauNVO ausgeschöpft. Daher werden diese Maßzahlen auch bewusst als Verhältniszahlen und nicht als Absolut-Werte festgesetzt, so dass das Maß der baulichen Nutzung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Grundstücksgröße steht und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben somit in jedem Fall sichergestellt ist. Im Sinne einer eindeutigen und einfach handhabbaren Regelung wird die Wandhöhe in Meter bezogen auf Normalnull (NN-Höhe) festgesetzt und ist jeweils auf die zulässige Geschossanzahl und den Geländeverlauf abgestimmt. Im Bereich der geplanten Häuser 1 und 2 ist die Geschossanzahl zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, da diese Gebäude als Lärmschutzbebauung dienen. Die Wandhöhe ist hier dementsprechend auch durch ein Mindest- und ein Höchstmaß begrenzt. Bei den Häusern 3 bis 8 ist sowohl die Geschossanzahl als auch die Wandhöhe durch ein Höchstmaß geregelt, da die entsprechende Ausführung durch den VEP hinreichend sichergestellt ist.

Hinsichtlich des Geländeverlaufes sind leichte Korrekturen und Anpassungen erforderlich. Da im Wesentlichen ein barrierefreier Zugang zu den Häusern angestrebt wird, ist das an das jeweilige Gebäude angrenzende Gelände bis mindestens 0,1 m unter und maximal bis auf das Niveau des fertigen Erdgeschossfußbodens aufzufüllen. In jenen Bereichen, die derzeit ein etwas höheres Geländeniveau aufweisen, ist eine entsprechende Geländeabtragung vorzunehmen.

#### Dachform:

Die Dächer sind als Flachdächer herzustellen, wobei die Dachflächen der obersten Geschosse der Häuser 3 bis 8 als extensive Gründächer auszuführen sind. Dadurch soll einerseits der Regenwasserabfluss vermindert und andererseits die Flächenversiegelung zum Teil kompensiert werden. Ausgenommen hiervon sind allerdings Aufbauten wie Attiken, Aufzugsüberfahrten, Glasoberlichter, haustechnische Anlagen und PV-Anlagen, wodurch eine Reduktion des tatsächlichen Gründachanteils zu erwarten ist.

#### Baugrenzen, Abstandsflächen, Besonnung:

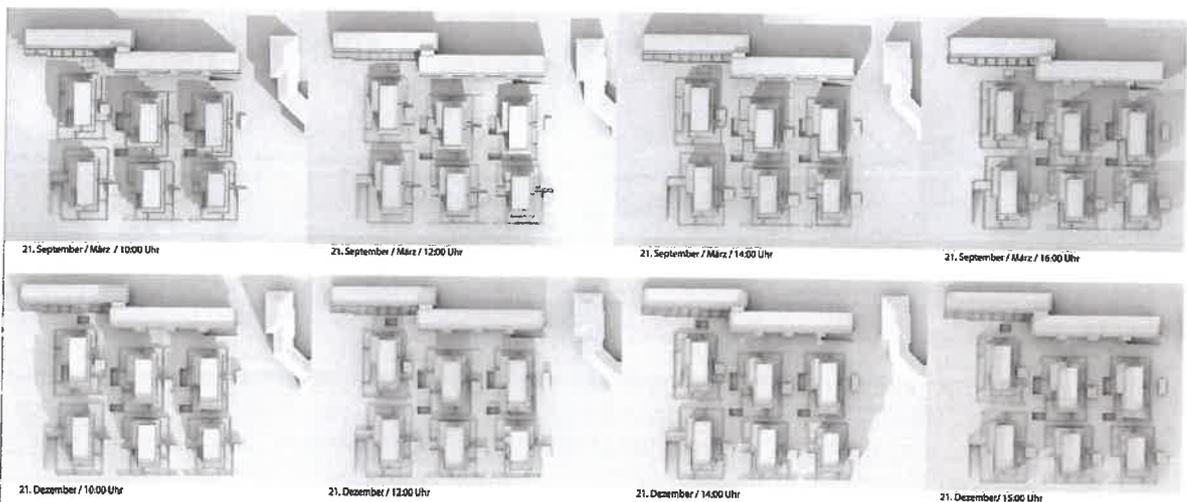
Die Baugrenzen werden entsprechend des Vorhabens festgesetzt und gewähren nur einen sehr begrenzten Spielraum hinsichtlich der Situierung. Dies ist erforderlich, da die Abstandsflächen durch die zeichnerischen Festsetzungen abschließend geregelt sind. Um Freiflächen einen ausreichenden Größenzuschnitt zu geben, ist es erforderlich an anderen Stellen entsprechend zu verdichten. Dadurch kommt es innerhalb des

Baugebietes, insbesondere an den sich gegenüberliegende Nord- und Südfassaden, teils zu Unterschreitung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung. Der Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  zur Waagrechten ist bei allen Fenstern von Aufenthaltsräumen gegeben mit Ausnahme der Erdgeschossfenster an der Nordfassade der Häuser 3, 4 und Haus 7. Da die Gebäudekonzeption in diesen Bereichen aufgrund der vorgesehenen Terrassen nur eine äußerst schmale Fassadenbreite vorsieht, und die Wohnräume von der Ost- und Westseite ausreichend belichtet werden, ist dies als vertretbar einzustufen. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Bebauung ist somit gewährleistet. Zu den Nachbargebäuden ist die  $45^\circ$  Linie durchwegs eingehalten.



Lichteinfallswinkel  $45^\circ$

Die Besonnungsverhältnisse werden ferner in einer im Rahmen des Wohnprojektes gefertigten Besonnungsstudie untersucht.

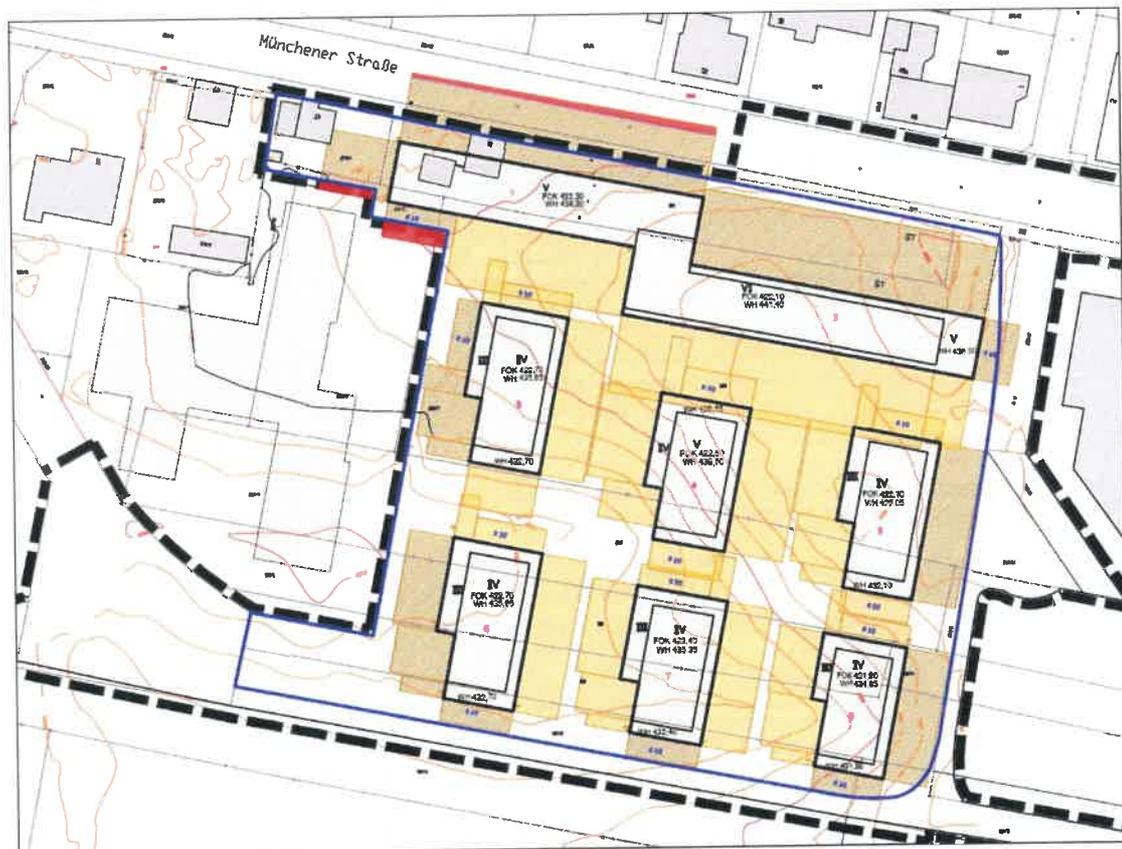


Besonnungsstudie

Der Bewertungsmaßstab einer ausreichenden Besonnung ergibt sich aus der entsprechenden DIN-Norm Tageslicht in Innenräumen:

Vor allem für Wohnräume ist die Besonnung ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte als Mindeststandard die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März/September) mindestens 4 h und für die Wintermonate am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen (DIN 5034-1, in der Fassung von Juli 2011). Da dies gemäß Sonnenstudie gegeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Baugebietes gewahrt sind.

Im Hinblick auf die angrenzenden Nachbargrundstücke würden die Abstandsflächen bei Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nur ganz im Nordwesten zur Fl.-Nr. 268/8 (AWO-Zentrum) nicht eingehalten werden. Durch die festgesetzten Baugrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan AWO-Zentrum ist jedoch gewährleistet, dass sich die Abstandsflächen der Gebäude nur dort überdecken, wo die Gebäude in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen. D.h. wenn die Grundstücksgrenzen aufgelassen wären, wäre gar keine Abstandsflächenüberschreitung gegeben. Die vorgesehene Situierung der Gebäude ist in Absprache der beiden Bauvorhaben auch im Hinblick auf eine möglichst weitgehende Abschirmung der südlichen gelegenen Bereiche der Planungsgebiete von Straßenlärmimmissionen so gewünscht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet und eine Beeinträchtigung somit nicht gegeben.



Abstandsflächen unter Anwendung der BayBO

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen würde sich unter Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ferner im Nordwesten zur Straßenmitte der Münchener Straße (ca. 0,80 bis 1,90 m) ergeben. Eine Überprüfung der Verschattung des nördlich gelegenen Baubestandes ergab, dass dieser zur Tag- und Nachtgleiche ausreichen besonnt ist. Am 17. Dezember allerdings ist von einer dauerhaften Verschattung auszugehen, dies wäre

allerdings auch unter Einhaltung der Abstandsflächen der Fall. Insofern wird im Zusammenhang mit der innerstädtischen Lage davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigung im Winter als zumutbar anzusehen ist. Im Übrigen sind zu den Nachbargrundstücken die Mindestanforderungen der BayBO in Bezug auf die Abstandsflächen durchwegs erfüllt.

#### Vortretende Gebäudeteile:

Das Vorhaben sieht im Bereich der Nordfassade von Haus 1 in den obersten drei Geschossen einzelne Gebäudeteile mit einer Tiefe von ca. 1 Meter vor, die die festgesetzte Baugrenze überschreiten. Die vortretenden Gebäudeteile im Bereich von Haus 1 ermöglichen eine Auflockerung der Fassadenfläche von Haus 1. Da die Gebäudeteile städtebaulich eine geringere Relevanz haben als das Gebäude selber und die Gebäudeteile derzeit nicht abschließend verortet werden können, wird auf eine explizite Festsetzung einer Baugrenze für die vortretenden Gebäudeteile oder ein Heranrücken der gesamten Baugrenze an die Münchener Straße verzichtet. Jedoch wird eine generelle Zulässigkeit abweichend von § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO für vortretende Gebäudeteile nach Art und Umfang festgesetzt. Dieses Vortreten der Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen, sofern die einzelnen vortretenden Gebäudeteile die Baugrenze um höchstens 1 m überschreiten und die einzelnen Vorsprünge eine maximale Breite von 4,0 m und eine maximale Höhe von 3,6 m aufweisen. Ferner wird die Anzahl dieser vortretenden Gebäudeteile auf zwei pro Geschoss beschränkt und diese sind nur in den obersten drei Geschossen zulässig. Wenn die Gebäudeteile die Ausnahmekriterien nicht erfüllen, fällt die Zulässigkeit auf den § 23 BauNVO bzw. den § 14 BauNVO zurück.

#### Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dadurch soll insbesondere eine weitgehend flexible, bedarfsorientierte Situierung von Anlagen für Müllbehälter oder Fahrradabstellplätze ermöglicht werden.

#### Stellplätze und Garagen:

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing herzustellen. Zur Umsetzung der Vorgabe wird eine ausreichend große Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt und sowohl eine Zufahrt im Nordosten als auch eine im Südwesten ermöglicht. Ferner sind im Nordosten Flächen für oberirdische Stellplätze vorgesehen.

#### Bedingte Festsetzung:

Um das Bauvorhaben entsprechend verwirklichen zu können, ist ein Abbruch des Baubestandes erforderlich. Da Haus Nr. 47 bis zur Fertigstellung des Vorhabens bewohnt wird, braucht dieses erst unmittelbar nach Fertigstellung des Bauvorhabens abgebrochen werden.

### 5.2. Grünordnung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, wobei im Hinblick auf eine energetische Nutzung durch die Wahl der Gehölze und des Standortes eine übermäßige Beschattung der Bauten weitgehend vermieden werden soll. Insofern sind innerhalb des Planungsgebietes kleinkronige Laubbäume zu bevorzugen. Am südlichen Rand des Baugebietes sollen zur Betonung des geplanten Rad- und Fußweges großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Es wird empfohlen diese möglichst in der Diagonale und nicht unmittelbar an der Südseite der Gebäude zu situieren, um eine Reduzierung der solaren Einträge weitgehend zu vermeiden. Insgesamt sind im Bereich des Bauplatzes mindestens 45 Laubbäume zu pflanzen und vorrangig standortheimische Gehölze zu verwenden. Durch die zusätzlich geplante Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen entlang der südlichen Rad- und Gehwegachse ist eine ausreichende Eingrünung gegeben, so dass innerhalb des Baugebietes die vorgegebene Baumanzahl ausreichend ist.

Am südlichen Rand wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Grünstreifen als öffentliche Grünfläche - Parkanlage festgesetzt. Diese Fläche wird im Vorgriff auf eine größere, künftig im Süden vorgesehene Parkanlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier sollen hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden und eventuell Sitzbänke zum Verweilen einladen. Ferner sollen Teilflächen des Parks, die unmittelbar den Fassaden gegenüberliegen, als Aufstellfläche für die Feuerwehr dienen.

Im Sinne einer Kompensation des Versiegelungsgrades sind Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen. Um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden sind Zäune sockellos zu errichten.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ferner ein Freiflächen-gestaltungsplan erstellt, durch den die Grünordnung im Baugebiet im Detail geregelt wird. Dieser sieht auch mehrere Kinderspielbereiche vor.

#### Boden:

Für das Gebiet wurde ein Geotechnisches Gutachten – Voruntersuchung nach DIN 4020 erstellt (Grundbaulabor München GmbH, K. Back, E. Seydel Diplomingenieure, Lilienthalallee 7, 80807 München, vom 07.08.2017, Nr. 123086.1.2.-KA). Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 19 unverrohrte, gerammte Kleinbohrungen und 10 Rammsondierungen durchgeführt. Demnach stehen unter einer ca. 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht überwiegend sandig-schluffige Verwitterungslehme an, die bis zu 0,8 m Tiefe, lokal sogar bis 2,5 m Tiefe unter Gelände reichen. Darunter liegen quartäre Kiessande der Saalach, die ca. 7 bis 8 m tief unter Gelände anstehen. Im Liegenden stehen bis zur Bohrendtiefe von 9 m unter Gelände sandig-schluffige Seetone an. Die Rammsondierungen ergaben im Wesentlichen eine mitteldichte Lagerung der anstehenden Kiese ab einer Tiefe von 3 m unter Gelände. Darüber befinden sich locker gelagerte Böden bzw. Material von weicher Konsistenz. Die Gründung muss vollständig in den Kiesen erfolgen. Da die Kiessande aufgrund ihrer geringen Lagerungsdichte zur Gründung nicht geeignet sind, ist eine Baugrundverbesserung (z.B. durch Rüttelstopf-verdichtung) oder ein Teilbodenaustausch erforderlich. Eine baubegleitende Über-wachung bzw. Abnahme der Aushub- und Gründungssohlen durch einen Sachver-ständigen für Geotechnik hat zwingend zu erfolgen. Weitere Details sind dem Geotechnischen Gutachten der Grundbaulabor München GmbH vom 07.08.2017 zu entnehmen, das der Begründung beigelegt ist.

Über Altlasten ist nichts bekannt. Im Zuge der durchgeführten Felduntersuchung wurden keine künstlich aufgeschütteten Böden festgestellt.

#### Wasser:

Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist dies nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Mit der Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück werden nachteilige Auswirkungen für den Wasserhaushalt vermieden.

Aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit sind die im Baugebiet vorhandenen Kiese für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet. Zur Bemessung der Regen-wasserversickerungsanlagen ist gemäß des Geotechnischen Gutachtens bzw. ergänzender Mitteilung vom 30.10.2018 der Grundbaulabor München GmbH der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) auf der Kote 419,4 m ü. NN anzunehmen.

In der neu errichteten Grundwassermessstelle wurde das Grundwasser am 08.11.2017 mit einer Kote von 417,77 m ü. NN und somit 3,89 m unter Gelände (GOK Kote 421,66 m ü. NN) eingemessen. Bei der benachbarten Grundwassermessstelle an der Schiller-straße wurde das Grundwasser mit einer Kote von 418,50 m ü. NN und damit 4,30 m unter der Geländeoberkante (422,80 m ü. NN) eingemessen. Gemäß Geotechnischem Gutachten der Grundbaulabor München GmbH bzw. ergänzender Mitteilung kann nun

nach erneuter Auswertung der Grundwassermessstelle 10 (Schillerstraße) die Hochwasserstandskote (HW) für das Baufeld auf Kote 418,9 m ü. NN. angesetzt werden. Zu dieser Kote ist ein Sicherheitszuschlag von 0,5 m hinzuzurechnen, so dass sich als höchster zu erwartender Grundwasserstand (HHW) im Bauendzustand die Kote 419,4 m ü. NN ergibt. Für die Aushub- und Gründungsarbeiten wird bei mittleren Gewässerständen noch keine Grundwasserhaltung erforderlich. Bei einem Anstieg des Grundwassers bzw. in Bauwerkstiefenbereichen kann eine Grundwasserabsenkung bis 0,5 m noch mit offener Wasserhaltung bewerkstelligt werden. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es ist daher empfehlenswert, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. In Abhängigkeit von der Größe der Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger führt. In diesem Zusammenhang wird auf § 37 WHG verwiesen.

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist, und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

#### Vermeidungsmaßnahmen:

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für die ca. 5 ha große Gesamtfläche durch das Büro Steil Landschaftsplanung eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (28.11.2016) durchgeführt. Hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplangebietes kann bei den beiden im Nordwesten vorhandenen abzubrechenden Gebäuden das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten oder auch Feldsperlingen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden, werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Gebäude sind demnach unmittelbar vor Abbruch auf mögliche Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze zu untersuchen. Sollten solche gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Ebenso können in den vorhandenen Gärten Brutvorkommen geschützter Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Gehölze dürfen daher nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten gefällt werden.

#### 5.3. Verkehrerschließung

Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt im Nordosten über die bestehende, von der Münchener Straße (Staatsstraße 2104) abzweigende öffentliche Verkehrsfläche und im Südwesten über die Schillerstraße. Sowohl bei der östlichen als auch der südwestlichen Zufahrt sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Wendeschleifen für die Feuerwehr bzw. den Stadtbuss vorgesehen. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich im erforderlichen Ausmaß als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ausgestaltung im Detail ist im Verkehrskonzept, das Teil des VEP ist, geregelt. Im Bereich der westlichen Verkehrsfläche mit Wendepunkt wird eine im Bebauungsplan „Errichtung eines Aldi-Marktes im Sonnenfeld“ festgesetzte Grünfläche überplant. Gemäß VEP ist ein Teil der Flächen als Begleitgrün auszuführen, wobei die konkrete Gestaltung noch nicht feststeht.

Im Einmündungsbereich in die Münchener Straße sind entsprechend große Sichtfelder freizuhalten. Ferner wird an der Münchener Straße die mögliche Anordnung von

Abbiegespuren/Querungshilfe im Plan dargestellt. Der Abbiegeradius von der Münchener Straße nach Süden wird auf den Raumbedarf von zwei dreiaxigen Lastkraftwagen im Begegnungsverkehr angepasst. Der Kreuzungsbereich könnte somit zukünftig richtlinienkonform errichtet werden und der erforderliche Flächenbedarf ist bei der Dimensionierung des geplanten Knotenpunktes entsprechend aufgegriffen.

Im VEP wird darüber hinaus aufgenommen, dass von der Stichstraße im Osten von Süden kommend nur nach rechts abgelenkt werden darf.

Ferner wird im Nordwesten ein weiterer Teil der Münchener Straße in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier gemäß VEP künftig eine Bushaltestelle vorgesehen ist. Der zwischen diesem und den Sichtdreiecken gelegene Bereich wird nicht Teil des Bebauungsplanes, da hier keine Anpassung auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen erfolgen muss.

Von den beiden Zufahrtsmöglichkeiten zum Baugebiet wird der Verkehr unmittelbar in die Tiefgarage geführt. Im Nordosten ist ferner eine Fläche für oberirdische Stellplätze vorgesehen. Das Innere des Baugebietes soll weitgehend verkehrsfrei bleiben.

Im Süden ist in Fortsetzung der Schillerstraße nach Osten ein Geh- und Radweg bis zur Augustinerstraße vorgesehen. Von diesem zweigt im Südosten des Bauplatzes eine Geh- und Radverbindung nach Norden in Richtung Münchener Straße ab. Beide Wege sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die geplante Gestaltung und Nutzung wird im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplanes - Verkehrsführung geregelt. Im östlichsten Teil der in Richtung zur Augustinerstraße verlaufenden Wegachse ist der nördliche Streifen nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, da dieser nicht unmittelbar für den geplanten Rad-Fußweg benötigt wird. Dieser Bereich wird jedoch gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen um hier eine breitere öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur geplanten Bebauung des nördlichen Sonnenfeldes (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 04.09.2017) wurden zwei weitere Erschließungsvarianten geprüft. Demnach wäre anstatt der Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Nordosten eine solche im Südosten vorteilhaft, die durch eine zusätzliche Erschließungsstraße an die weiter im Osten verlaufende Augustiner Straße angebunden werden könnte. Da hierfür aber die Errichtung einer ca. 200 m langen, nur einseitig bebaubaren Erschließungsstraße erforderlich wäre, wurde diese Lösung als unverhältnismäßig eingestuft und daher nicht weiter verfolgt.

#### 5.4. Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnpark Sonnenfeld" durch die Stadt Freilassing wurde durch das Sachverständigenbüro "hock famy ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 30.04.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Münchener Straße (St 2104) einerseits sowie den Schienenverkehr im Bereich des Bahnhofs in Freilassing andererseits hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden für den Straßenverkehrslärm gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung durchgeführt, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 23 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurde. Für den Schienenverkehrslärm wurden die Berechnungen nach den Vorgaben der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03" (2015) durchgeführt. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutsche Bahn AG mit Datum vom 03.06.2016 mitgeteilt und stellen auf das Prognosejahr 2025 ab.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  werden vor der West-, Nord- und Ostfassade von Haus 1 und vor der Nord- und Ostfassade von Haus 2 aufgrund des geringen Abstands zur Münchener Straße teilweise erheblich um bis zu  $15 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit und um bis zu  $18 \text{ dB(A)}$  in der Nachtzeit verletzt. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörperabschirmung tagsüber lediglich vor deren Südfassaden und bei Haus 2, das an Haus 1 anschließt und mit diesem zuerst als Schallschutzbebauung für die weiteren Wohnkörper im Plangebiet errichtet wird, zusätzlich vor der Westfassade festzustellen. Nachts hingegen wird vor diesen Fassaden mit zunehmender Geschosshöhe nicht nur der Orientierungswert, sondern auch der um  $4 \text{ dB(A)}$  höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV relevant verletzt.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen während der Tagzeit wird das Entstehen schutzbedürftiger Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) im Anschluss an die für die Besonnung weniger wichtigen Nordfassaden von Haus 1 und Haus 2 über die Festsetzungen ausgeschlossen. Sofern die Bereiche im Anschluss an die West- und Ostfassade von Haus 1 sowie an die Ostfassade von Haus 2 als schutzbedürftige Außenwohnbereiche dienen sollten, müssen diese durch geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente, erhöhte Brüstungen an Balkonen) ausreichend abgeschirmt werden, um eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität im Freien sicherzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Münchener Straße kommen im vorliegenden Fall nicht zur Minderung der Beurteilungspegel in Betracht, da sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Weiterhin müssten sie – unabhängig von der Frage nach der Realisierbarkeit – nach Norden und Süden über den Geltungsbereich der Planung hinaus verlängert werden, um den Flankeneintrag aus diesen Richtungen zu unterbinden. Schließlich wären sie aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Auch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung könnte nur teilweise umgesetzt bzw. praktiziert werden, weil diejenigen Wohnungen, die an den Stirnseiten von Haus 1 und Haus 2 zu liegen kommen, nicht nur vor der Nordfassade, sondern auch vor der West- bzw. der Ostfassade von erheblichen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind. Mit prognostizierten Beurteilungspegeln in einer Größenordnung von  $54$  bis  $63 \text{ dB(A)}$  herrschen hier nachts keine gesunden Wohnverhältnisse mehr vor und es besteht die Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche. Deshalb muss das Entstehen neuer Immissionsorte in den Nordfassaden von Haus 1 und Haus 2 über die Festsetzungen ausgeschlossen werden. Nachdem auch vor der West- und Ostfassade von Haus 1 unzulässige bzw. schädliche Verkehrslärmimmissionen auftreten, müssen weiterhin Außenwandöffnungen von Schlafräumen, die in diesen Fassaden zu liegen kommen, entweder als Festverglasungen ausgeführt oder durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente) so abgeschirmt werden, dass zumindest der nachts geltende Immissionsgrenzwert  $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten wird. Um gesunden und ungestörten Schlaf zu gewährleisten, müssen die betroffenen Schlafräume – sofern deren Fenster festverglast ausgeführt werden – außerdem mit schalldämmten automatischen Belüftungsanlagen ausgestattet werden.

Die Ostfassade von Haus 2 ist zwar ebenfalls von deutlichen Orientierungs- und Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen. Diese Überschreitungen lösen jedoch nicht das Erfordernis nach Festverglasungen oder baulichen Schallschutzmaßnahmen an Außenwandöffnungen - entsprechend der Vorgehensweise bei Haus 1 - aus, weil hier der Grenzwert für die Auslösung einer Lärmsanierung, der in einem allgemeinen Wohngebiet bei 57 dB(A) in der Nacht liegt und der "als eine Art allgemeiner Standard zur Bestimmung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze" gilt, eingehalten bleibt. Deshalb kann hier auf klassisch passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für diejenigen Schlafräume zurückgegriffen werden, die über Öffnungen in der verlärmten Ostfassade belüftet werden müssen. Bei der Südfassade von Haus 1 sowie der Süd- und Westfassade von Haus 2 wird analog vorgegangen.

Bei Haus 3 – Haus 8 stellt sich die Geräuschsituation während der Tagzeit problemlos dar: Aufgrund der Abschirmwirkung von Haus 1 und Haus 2 wird der Orientierungswert flächendeckend auf Höhe aller Geschossebenen eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Lediglich Haus 3 ist auf Höhe des zweiten und dritten Obergeschosses in der nordöstlichen Ecke von einer geringfügigen Überschreitung um bis zu 1 dB(A) betroffen, die sich jedoch auf eine sehr kleine Teilfläche beschränkt. Nachts hingegen sind ebenfalls deutliche Orientierungswertüberschreitungen zu verzeichnen, die vom Erdgeschoss bis zu den Obergeschossen zunehmen. Lediglich vor den Nordfassaden von Haus 4 – Haus 8 wird der Orientierungswert eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten.

Nachdem diese Wohngebäude nachts teilweise allseitig von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, wäre die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für alle dem Schlafen dienenden Räume zurückgegriffen werden, die über Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in denjenigen Fassaden belüftet werden müssen, die von nächtlichen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind. Bei Haus 3 gilt dies für alle Fassaden, bei Haus 4 – 8 für die West-, Süd- und Ostfassaden.

Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 (2016) gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen aller Außenbauteile der entstehenden Wohnhäuser (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Bezüglich der Herstellung der Tiefgarageneinfahrten wurden geeignete Festsetzungen getroffen, um das Maß der Geräuschentwicklungen, die mit der Ein- und Ausfahrt der Pkw verbunden sind, für die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft möglichst gering zu halten. Aus Gründen der Lärmvorsorge wird die Rampe der Tiefgarageneinfahrt im Nordosten vollständig eingehaust.

Die Situation im Hinblick auf mögliche Lichtimmissionen durch die nordöstliche Tiefgarageneinfahrt wurde ebenfalls überprüft. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 268/15 der Gemarkung Freilassing im Osten der Einfahrt in diejenige Tiefgarage, die unmittelbar südlich von Haus 2 geplant ist, befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Vollgeschossen. Während das Erdgeschoss ausnahmslos gewerblich genutzt wird, sind in den darüber liegenden Geschossen Wohnungen untergebracht, die vielfach Balkone zur Westseite hin haben. Unmittelbar gegenüber der Ausfahrt aus der Tiefgarage befindet sich im Erdgeschoss ein Garagentor. Im Anschluss folgt eine Durchfahrt in den Innenhof, wohingegen die nördlich darin anschließenden Räumlichkeiten wiederum gewerblich genutzt werden.

Nachdem es sich bei den der Ausfahrt nächstgelegenen Räumen im Erdgeschoss um keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume handelt und sich weiterhin die Betriebszeiten der gewerblichen Nutzungen auf die Tagzeit beschränken, sind in dieser Geschossebene keine Personen von relevanten Blendwirkungen betroffen. Auch

zwischen den Wohnungen in den Obergeschossen und den aus der Tiefgarage ausfahrenden Pkw entstehen keine Sichtverbindungen, die zu einer relevanten Blendwirkung führen können, weil sich die Immissionsorte aufgrund der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses bereits ca. sechs Meter über dem Niveau der Münchener Straße befinden und zumeist durch die Geländer an den Balkonen geschützt bzw. abgeschirmt werden. Weiterhin beträgt die Steigung der Rampe lediglich im Bereich der Einhausung 15 %. Auf dem an die Einhausung anschließenden Teilstück beträgt die Steigung nur mehr 7,5 %, bevor der Anschluss an die Münchener Straße folgt. Gemäß der aktuellen Objektplanung (Schnitt Tiefgaragen-Ausfahrt) können die Scheinwerfer der aus der Rampe herausfahrenden Pkw die Bewohner in den Obergeschossen nicht blenden, weil der dafür erforderliche Neigungswinkel nicht so hoch ist. Zudem verfügen sämtliche Außenwandöffnungen in der Westfassade über Rollläden, sodass sich die Anwohner – soweit gewünscht - selber aktiv schützen können.

Aus den genannten Gründen sind keine Festsetzungen oder Maßnahmen erforderlich, um die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses auf Fl.-Nr. 268/15 vor Blendwirkungen zu schützen.

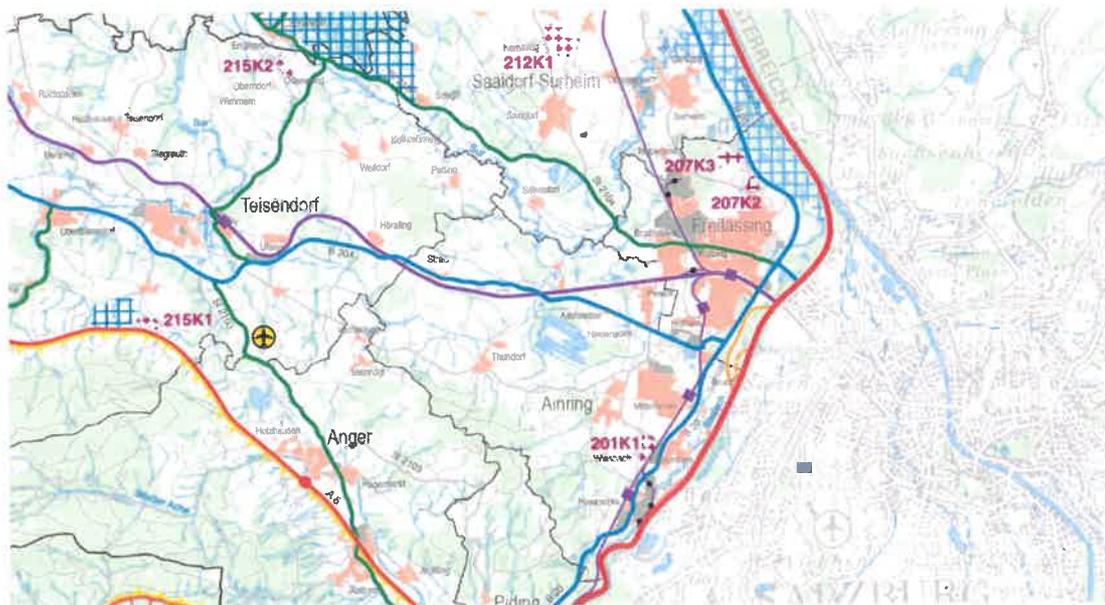
Ergänzend zu den vorgesehenen Maßnahmen ist zur Verminderung der Schallreflexion im Bereich der Münchener Straße geplant, bei dem nordwestlichen Gebäude, die der Münchener Straße zugewandte Fassade im Erdgeschoss aus schallabsorbierender Oberfläche herzustellen. Hierbei handelt es sich um eine freiwillige Mehrleistung, die nicht aus Auflagen des Schallschutzes resultiert und daher auch nicht zwingend erforderlich ist. Eine Festsetzung ist daher in dieser Hinsicht nicht getroffen. Zur Prüfung der Pegelerhöhung an der Bestandsbebauung durch Reflexion wurde zudem eine Schallausbreitungsberechnung in der Bestandsituation und in der Planungssituation durchgeführt. Demnach können nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung an der Münchener Straße nördlich des Planungsgebietes durch Reflexion an der geplanten Riegelbebauung unter allen Umständen ausgeschlossen werden.

Die schalltechnische Untersuchung der „hooock famy ingenieure“ vom 24.11.2017, ergänzt durch die Stellungnahmen vom 03.07.2018, 22.10.2018, 09.11.2018 und 01.04.2019 werden durch die vorliegende **Neufassung des Schalltechnischen Gutachtens vom 30.04.2019** (Projekt-Nr. FRS-3807-01/ 3807-01\_E03.docx) ersetzt und dieses liegt der Begründung bei.

Das Planungsgebiet liegt gemäß des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing aus dem Jahr 1978 in der Einflugschneise des Flughafens Salzburg.

Das österreichische Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus hat für den Flughafen Salzburg eine Lärmkarte erstellt. Diese weist für das Plangebiet eine Lärmzone zu. Die Aussagen der Lärmkarte haben keine verbindliche Aussagekraft in der Bundesrepublik Deutschland.

Verbindliche Aussagen zum Thema Fluglärm gibt es in der Landes- und Regionalplanung. Der Regionalplan der Region Südostoberbayern formuliert für den Flughafen Salzburg unter dem Ziel in Kapitel B VII 5.5 einen Lärmschutz mit Zonen und dazugehörigen Nutzungskriterien. Der Lärmschutzbereich und die Einteilung der Zonen für den Verkehrsflughafen Salzburg wurden auf der Basis der seit 07.09.1978 neu festgesetzten Abflugrouten vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt. Dieser Schutzbereich ist in die Zonen A, B und C mit zugehörigen Nutzungskriterien eingeteilt. Die Abgrenzung des Lärmschutzbereiches bestimmt sich nach der „Karte 2 – Siedlung und Versorgung“. Der Karte ist zu entnehmen, dass die Stadt Freilassing lediglich von der Lärmschutzzone C betroffen ist. Diese befindet sich noch östlich der Bundesstraße 20.



**Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung**

-  Zone C > 62 dB(A) bis 67 dB(A)
-  Innere Teilzone Ci > 64 dB(A) bis 67 dB(A)

Gemäß § 2 der Vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Südostoberbayern vom 21.09.2017 gilt Kapitel B VII 5.5 (Z) bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen Salzburg nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm fort.

Außerhalb der im Regionalplan der Region 18 gekennzeichneten Lärmschutzbereiche sind keine aufwändigen Untersuchungen und Wertungen des Fluglärms erforderlich. Auf Grund der erheblichen Entfernung zu den genannten Zonen ist beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine Berücksichtigung des Fluglärms aus regionalplanerischer Sicht nicht gegeben. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit einer entsprechenden Festsetzung bzw. keine Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz vor Flugverkehrslärm im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. Ferner ist auf Grund der regionalplanerischen Beurteilung davon auszugehen, dass hinsichtlich des Fluglärms die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nutzer im Bereich des Bebauungsplanumgriffes gewahrt werden.

#### 5.5. Brandschutz

Die Anfahrtsmöglichkeit durch die Feuerwehr ist im Feuerwehraufstellplan, der Teil des VEP ist, dargestellt und gewährleistet.

#### 6. Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende städtische Netz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Ortskanalisation im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

## 7. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	18312 m <sup>2</sup>	68,60 %
Öffentliche Verkehrsfläche - Bestand	ca.	5140 m <sup>2</sup>	19,26 %
Öffentliche Verkehrsfläche – Planung	ca.	2998 m <sup>2</sup>	11,23 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	238 m <sup>2</sup>	0,89 %
Sonstige Flächen innerhalb Sichtdreieck	ca.	4 m <sup>2</sup>	0,02 %
<hr/>			
Geltungsbereich	ca.	26692 m <sup>2</sup>	100,0 %

## **B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO werden generell ausgeschlossen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Emissionen benachbarter Gebiete ist daher nicht zu erwarten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine der innerstädtischen Lage entsprechende Baudichte und damit eine effiziente Nutzung von Grund und Boden sowie der bestehenden Infrastruktur.
3. Die geplante Höhenentwicklung entspricht weitgehend den östlich bestehenden und westlich geplanten Gebäuden. Eine Einbindung der Bauten in das Umfeld ist damit gegeben. Der innerstädtische Charakter in diesem zentral gelegenen Bereich an der Münchener Straße wird damit stärker betont.
4. Eine Durchgrünung des Gebietes ist durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gewährleistet.
5. Das Verkehrsaufkommen insbesondere an der Münchener Straße wird sich infolge der geplanten Wohnungen erhöhen.

## **C) Umweltschützende Belange**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Freilassing, den **24. SEP. 2019**

.....  
Josef Flatscher  
Erster Bürgermeister