

STADT FREILASSING
Landkreis Berchtesgadener Land



44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



Begründung

Entwurf in der Fassung vom 26.02.2021



Bauverwaltung,
Stadtplanung (Sg. 4.2)

Stadt Freilassing

Münchener Str. 15
83395 Freilassing

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

FREILASSING
Das ist hier. Besser!

INHALTSVERZEICHNIS

I	Planungsgegenstand.....	1
1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	1
2.	Verfahrenswahl	2
3.	Ausgangssituation.....	3
3.1	Geltungsbereich.....	3
3.2	Eigentums- und Rechtsverhältnisse	4
3.3	Geographische Lage und Topographie.....	4
3.4	Stadträumliche Ausgangssituation	4
3.5	Umwelt	6
3.6	Vorbelastungen	9
4.	Planungsgrundlagen.....	11
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
4.2	Fachplanung.....	13
4.3	Stadtentwicklungskonzept	13
4.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	14
5.	Planungskonzept.....	18
5.1	Städtebaulicher Entwurf und Straßenplanung.....	18
5.2	Alternativenprüfung	22
5.3	Entwicklung aus FNP.....	23
5.4	Verkehrskonzept und Erschließung	24
II	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	25
III	Planinhalte und -festsetzungen	27
1.	Planfestsetzungen.....	27
1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	27
1.2	Örtliche Bauvorschriften	39
2.	Grünordnerische Festsetzungen	43
3.	Hinweise	43
3.1	Kommunale Satzungen	43
3.2	Altlasten	43
3.3	Kriegsrelikte	44
3.4	Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser sowie Starkregenereignissen..	44
3.5	Schutz des Bodens.....	44
3.6	Niederschlagswasser und Entwässerung	44
3.7	Baumschutz	45
3.8	Artenschutz.....	45

3.9	Denkmalschutz.....	45
3.10	Naglerwald.....	45
3.11	Landschaftsbestandteil	45
3.12	Immissionsschutz	46
IV	Flächenbilanz.....	46
V	Auswirkungen der Planung	46
VI	Verfahren.....	47
1.	Aufstellungsbeschluss	47
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	47
3.	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	47
4.	Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	48
5.	Satzungsbeschluss.....	48
VII	Rechtsgrundlagen	48

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

In der Stadt Freilassing wurde in den Jahren 2016/2017 eine erstmalige Herstellung der Straße „Sonnenfeld“ westlich des sogenannten Sonnenfeldes durchgeführt. Der nördliche Teil dieser Erschließungsstraße wurde jedoch bisher nicht hergestellt.

Die Tiefbauplanungen für den nördlichen Abschnitt sind nun abgeschlossen sowie vom Stadtrat der Stadt Freilassing beschlossen.

Um die gefassten Beschlüsse zur geänderten Erschließungskonzeption und die erstmalige Herstellung der Straße „Sonnenfeld“ im nördlichen Abschnitt umsetzen zu können, ist zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Mit der Änderung wird die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Erschließungsstraße geschaffen. Hierbei werden unter anderem die Belange des Personenverkehrs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB berücksichtigt und die Erschließung an die neuen verkehrsplanerischen Belange angepasst. Die dabei erst ermöglichte und vorgesehene Reduzierung der Straßenverkehrsfläche zielt auf der einen Seite auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie auf eine Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung der durch die Reduzierung der Straßenfläche ungenutzten Flächen gemäß §§ 1 Abs. 5 Satz 3 und 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im nördlichen Abschnitt der Straße Sonnenfeld wird dadurch ermöglicht, dass die bestehende Schillerstraße, die in ausreichendem Ausbauzustand vorhanden ist, durch die neue Konzeption mitgenutzt wird.

Die Konzeption des Bebauungsplanes verfolgt durch die Übernahme der Straßenkonzeption mit Maßnahmen zur Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser eine Anpassung an den Klimawandel gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und berücksichtigt die Belange der Hochwasservorsorge gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.

Der Naglerwald soll im Rahmen der 44. Änderung als Wald gesichert werden. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird der städtebaulichen Zielvorstellung zur Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche bis zum Sonnenfeld folglich entsprochen und den Belangen des Umweltschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, der Belange des Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 sowie den Belangen von Freizeit und Erholung Rechnung getragen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung informierte ein Eigentümer über bauliche Änderungen im Bereich seines Bestandsgebäudes in unmittelbarer Nähe zum bis dato vorgesehenen Plangebiet. Gemäß einem ergangenen Vorbescheid waren die Planungen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1764/15 mit dem in diesem Bereich geltenden Planungsrecht nicht konform. Zur Realisierung dieses Baukonzeptes (Erweiterung der bestehenden Tankstelle) und gleichzeitig die Ermöglichung einer nachverdichteten baulichen Nutzung der Fläche nach einer

Aufgabe der Tankstelle erscheint die Schaffung von angepasstem Planungsrecht als grundlegend. Bei der Anpassung handelt es sich insbesondere um die Aufhebung des bisher planungsrechtlich geltenden Zwangs zur Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes. Aufgrund der direkten Nähe zur in Aufstellung befindlichen 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wurde das Flurstück mit der Fl.Nr. 1764/15 sowie die Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.Nr. 1764/20 in den vorgesehenen Geltungsbereich aufgenommen. Die südlich davon gelegenen Flächen mit den Fl.Nrn. 1764/5, 1764/4 und 1764/3 Gemarkung Freilassing wurden aus städtebaulichen Gründen, zur Nachverdichtung, zur Gänze im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfasst.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Erschließungsstraße zur Anpassung der verkehrlichen Erschließung an den Bedarf
- Städtebauliche Anpassung des Planungsrecht an den aktuellen Bedarf
- Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch flächensparende Erschließungsform und Nutzung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur
- Klimaschutz durch Anpassung an den Klimawandel und Vorsehung einer Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser

2. Verfahrenswahl

Die geplante Erschließung bzw. der geplante Ausbau der Straße „Sonnenfeld“ ist, wie mit bisherigem Baurecht vorgesehen, zu großflächig festgesetzt und nicht umsetzbar. Darüber hinaus sollen im westlichen Bereich der Straße „Sonnenfeld“ städtebauliche Anpassungen vorgenommen werden, die u.a. eine Nachverdichtung in dem Gebiet ermöglichen.

Die nun durch die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ von öffentlicher Verkehrsfläche freiwerdenden Flächen können einer Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus ist die Änderung des Bebauungsplanes Grundlage für die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb des Siedlungsgefüges und dient entsprechend einer Innenentwicklung.

Da folglich durch die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ die Wiedernutzbarmachung von freiwerdenden Flächen, die Nachverdichtung und die Erschließung von Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges vorgenommen wird, erfolgt die Aufstellung nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Hierbei sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Darüber hinaus ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Grenzwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche wird durch die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ nicht erreicht, da lediglich eine Grundfläche von ca. 3.163 m² festgesetzt wird. Es werden derzeit keine in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne aufgestellt, deren Grundflächen mitzurechnen wären.

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.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bekannt. 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Dementsprechend kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit einer festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000m² im beschleunigten Verfahren gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in der Stadt Freilassing, westlich des sogenannten Sonnenfeldes, und wird von der Münchener Straße im Norden, einer Bebauung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Osten sowie einer Bebauung mit Mischnutzung im Westen und einer Waldfläche im Südwesten umgrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Straße „Sonnenfeld“ und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1764/3, 1764/4, 1764/5, 1764/15 und

1764/46 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 260/2, 270/2, 270/6, 907/13, 921/0, 1764/0, 1764/20, 1764/24 und 1764/25.

3.2 Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Als Eigentümer treten in dem Plangebiet die Stadt Freilassing sowie Dritteigentümer auf. Folglich befinden sich die betreffenden Grundstücke sowohl in öffentlicher als auch privater Hand.

Der südliche Teil des Plangebietes ist aktuell als Ortsstraße gewidmet.

3.3 Geographische Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt zentral eingebettet, westlich des Sonnenfeldes, welches gemäß des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2012 eine Potentialfläche für zukünftige Entwicklungen in der Stadt Freilassing darstellt.

Das Gelände ist eben. Die Höhen variieren zwischen ca. 423 ü. NHN im Norden und ca. 423,6 ü. NHN im Süden des Geltungsbereiches. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist versiegelt und bebaut. Auf der südwestlich angrenzenden Fläche befindet sich eine ca. 1,4 ha große Waldfläche, der sogenannte Naglerwald. Dieser bildet ein Landschaftsschutzgebiet.

Der benachbarte (nord-)östliche Bereich des Plangebietes ist überwiegend versiegelt und bebaut. Östlich an das Plangebiet angrenzend bzw. südlich der vom Plangebiet abzweigenden Schillerstraße befindet sich eine nach Osten verlaufende Fläche mit Baumbestand.

3.4 Stadträumliche Ausgangssituation

3.4.1 Städtebauliche Situation und städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits beschrieben, zentral gelegen in der Stadt Freilassing, und grenzt im Norden an die Münchener Straße (St 2104), welche die Hauptverkehrsverbindung von West nach Ost im Stadtgebiet bildet, und im Süden an den Fürstenweg.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine dichtere und höhere Bebauung, die zum städtebaulichen Bereich der Münchener Straße zu zählen ist. Hier ist grundsätzlich festzustellen, dass die südseitige Bebauung der Münchener Straße verdichtet und drei- bis fünfgeschossig vorhanden ist. Abweichend von dieser dichteren Bebauung entlang der Münchener Straße befindet sich im Nordwesten des Planbereiches eine Tankstelle, die eingeschossig ist. Südlich an die Bebauung an der Münchener Straße angrenzend befindet sich eine weniger dichte Bebauung mit maximal 2 Geschossen.

Im Planbereich sind Straßenverkehrsflächen sowie Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen vorhanden. Die gemischte Nutzung ist insbesondere im Norden des Plangebietes vorhanden. Hier befindet sich eine Bankfiliale, eine Tankstelle und eine Einzelhandelsnutzung.

Im (Süd-)Westen liegt ein Wald, der sogenannte Naglerwald. (Nord-)Östlich des Plangebietes befinden sich mischgenutzte Flächen mit Einzelhandelsbetrieben sowie Wohnungen und (süd-)östlich ein Wohngebiet. Südlich des Plangebietes ist ausschließlich Wohnbebauung vorzufinden.

In der Umgebung des Planbereiches finden sich folgende Nutzungen und Geschossigkeiten:

Nördl. Münchener Str.:	Zwei- bis viergeschossige Bebauung; Mischnutzung aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen
Im Westen:	Zwei- bis dreigeschossige Bebauung; Mischnutzung aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen
Im Südwesten:	Waldfläche mit Rad- und Fußwegeverbindungen Richtung des westlich gelegenen Gewerbegebietes
Im Süden:	Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern
Im Nordosten:	Ein- bis dreigeschossige Bebauung; Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (dreigeschossige Bebauung auf Fl.Nr. 270/2 mit Eiscafé, Autovermietung, Bäckerei, Wohnungen, etc.) und Einzelhandel (eingeschossiger Discounter mit großer Parkfläche auf Fl.Nr. 268/11)
Im Südosten:	Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern

3.4.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Münchener Straße (St 2104), die zentrale West-Ost-Verbindung im Stadtgebiet. Südlich des Planbereiches liegt der Fürstenweg, der eine wichtige Fußgänger- und Radwegeverbindung in die Innenstadt darstellt. Der Großteil des zu überplanenden Bereiches stellt selbst eine öffentliche Verkehrsfläche dar.

Vom Plangebiet zweigt nach Osten die Schillerstraße ab. Diese stellt die öffentliche Erschließungsstraße zwischen der Münchener Straße im Norden und der Rupertusstraße im Süden dar.

Der in der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ überplante Straßenabschnitt bildet im nördlichen Bereich keine Durchgangsstraße. Die Verkehrsströme verlaufen vom mittleren Teil der Straße Sonnenfeld auf die Schillerstraße mit Verbindung auf die Münchener Straße. Im nördlichen Bereich ist die Straße Sonnenfeld als Sackgasse ausgebildet.

Neben dem nach Osten verlaufenden Fürstenweg zweigen westlich des Plangebietes weitere Rad- bzw. Fußwege ab, die insbesondere eine Verbindung zum westlich liegenden Gewerbegebiet bilden.

Der Bahnhof Freilassing ist mit Fahrrad und zu Fuß vom Plangebiet aus über den sogenannten Rupertussteg auf kurzem Weg zu erreichen.

3.4.3 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Das zentral gelegene Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Versorgungseinrichtungen, die bereits im Unterkapitel 3.4.1 aufgeführt wurden. Zu diesen Versorgungseinrichtungen zählen bspw. der benachbarte Discountermarkt, eine Gärtnerei und eine Bäckerei, etc.

Über die Erschließungsstraße „Schillerstraße“, die an die West-Ost-Verbindung der Stadt, die Münchener Straße, anschließt, sind weitere Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten etc., sowie Versorgungsbetriebe zu erreichen. Die Grund- und Mittelschule liegen in einer Entfernung von max. 1000 m. Städtische Kindergärten stehen beim Rathaus bzw. an der Schumannstraße und an der Schulstraße in der näheren Umgebung zur Verfügung. Ein Spielplatz wird zukünftig in unmittelbarer Nähe in der Straße „Am Naglerwald“ errichtet.

Der nach Osten abzweigende Fürstenweg bildet eine kurze Verbindung zur Innenstadt Freilassing mit seinen Einzelhandels- und Nahversorgungseinrichtungen.

3.4.4 Technische Infrastruktur

Der Planbereich ist durch die bestehende Straße erschlossen.

Im Planbereich befinden sich Mischwasserkanäle (als Entwässerungssystem), eine Wasserleitung, Gasleitung, Stromleitung, Straßenbeleuchtung, Breitband und Telefon (teilweise oberirdisch verlaufende Telefonleitungen). Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der bestehenden technischen Infrastruktur ist gegeben.

3.5 Umwelt

3.5.1 Naturräumliche Verhältnisse

Unter anderem befindet sich im Plangebiet der als Landschaftsbestandteil (LB-00027) deklarierte Naglerwald. Der Naglerwald stellt eine der wenigen im Stadtgebiet vorhandenen Waldflächen dar und besitzt daher einen hohen Stellenwert für Naturhaushalt und Erholung. Gemäß des Bayerischen Waldgesetzes handelt es sich um einen Körperschaftswald.

Der vorgesehene Planbereich verläuft zwischen der als Waldbiotop kartierten Fläche im Westen, an die sich westlich das Gewerbegebiet an der „Sägewerkstraße“ anschließt, und dem Baumbestand im Osten, der sich bis zu den östlich gelegenen Feldern des Sonnenfeldes erstreckt.

3.5.2 Schutzgebiete/ Biotope

Der sogenannte Naglerwald ist als Landschaftsbestandteil ausgewiesen sowie als Waldbiotop kartiert (siehe auch 3.5.1 und Abb. 1 und 2).

44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ – Begründung



Abb. 1: Biotopkartierung des an den Planbereich angrenzenden Naglerwaldes (Quelle: Bayernatlas)

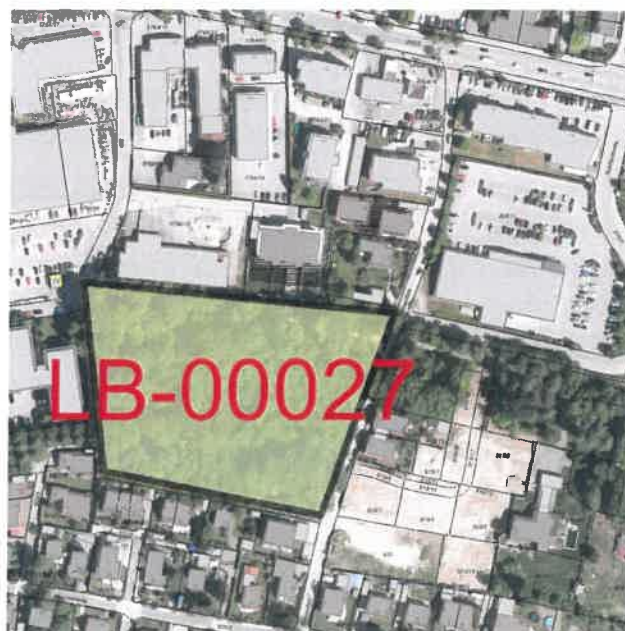


Abb. 2: Kennzeichnung als Landschaftsbestandteil und Kartierung als Waldbiotop (Quelle: Landkreis GIS Berchtesgadener Land)

Der Naglerwald ist gemäß „Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über den Schutz des Naglerwaldes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1764/0 der Gemarkung Freilassing als Landschaftsbestandteil“ als Landschaftsbestandteil geschützt. Nach Bekanntmachung der Verordnung am 20.03.1981 trat die Verordnung am 21.03.1981 in Kraft.

„Durch Rechtsverordnung können Teile von Natur und Landschaft, die nicht die Voraussetzungen für Naturdenkmäler erfüllen, aber im Interesse des Naturhaushalts, insbesondere der Tier- und Pflanzenwelt oder wegen ihrer Bedeutung für die Entwicklung oder Erhaltung von Biotopverbundsysteme, erforderlich sind oder zur

Belebung des Landschaftsbildes beitragen, als Landschaftsbestandteile geschützt werden. Dazu gehören insbesondere Bäume, Baum- und Gebüschgruppen, Raine, Alleen, Hecken, Feldgehölze, Schutzpflanzungen, Schilf- und Rohrbestände, Moore, Streuwiesen, Parke und kleinere Wasserflächen.“ (Quelle: Landratsamt Berchtesgadener Land. <https://www.lra-bgl.de/lw/umwelt-natur/naturartenschutz/schutzgebiete/landschaftsbestandteile/>)

Gemäß dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 28.05.2020 durch den Sachverständigen Dr. Manhart wird angemerkt, dass *„das aufgeführte Biotop [...] vom Vorhaben nicht betroffen [ist] und [...] mit dem Eingriffsbereich in keinem funktionalen Zusammenhang [steht].“*

„Internationale Schutzgebiete wie FFH- bzw. SPA-Gebiete sind nicht vorhanden und vom Vorhaben nicht betroffen.“

3.5.3 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch den Sachverständigen Dr. Manhart wurde der Bereich der Straße „Sonnenfeld“ und die Bereiche des Tankstellenareals (Fl.Nr. 1764/15) und der V+R-Bank (Teilfläche Fl.Nr. 1764/20) untersucht.

In dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Sachverständigen Dr. Manhart vom 28.05.2020 wird die Bestandssituation wie folgt zusammengefasst:

„Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bestandsausbau der Straße „Sonnenfeld“ auf einer Länge von ca. 250 m. Richtung Münchener Straße umfasst der Bebauungsplan ein Mischgebiet aus Wohneinheiten und Gewerbenutzung [...]. Südlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, dass am Waldrand des Naglerwalds (Landschaftsbestandteil) Richtung Rupertusstraße weiter führt. Der Waldrand des Naglerwalds setzt sich in diesem Abschnitt aus Ahorn als Hauptbaumart sowie Buche und Eiche als Nebenbaumarten zusammen. Auf Höhe der Schillerstraße befindet sich an eine Buche eine Spechthöhle, die vom Eingriff nicht betroffen ist. Für den Bestandsausbau müssen keine Bäume entnommen werden, die notwendige Gehölzentnahme beschränkt sich auf waldrandnahes Buschwerk entlang des Naglerwalds [...]. Entlang der Münchener Straße umfasst das erweiterte Planungsgebiet die dort befindliche Araltankstelle, die laut Pächter erneuert werden soll [...]. Als weiterer Bestandteil der erweiterten Planung schließt sich Richtung Westen das Gebäude der Volks- und Raiffeisenbank an [...].“

3.5.4 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

3.5.5 Boden, Geologie und Grundwasser, Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich durch seine Lage im Bereich des Salzach-/Saalach-Beckens, einem spätglazial verfüllten ehemaligen Gletscherbecken.

Dementsprechend sind unter den oberflächennahen bindigen Deckschichten spät-

bis postglaziale Kiese zu erwarten, die von spätglazialen Beckensedimenten (Schwemmsande und Beckenschluffe) unterlagert werden. Aufgrund der umliegenden Bebauung wird von einem tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Im Bereich der Schillerstraße, östlich des Planbereiches, befindet sich eine Grundwassermessstelle der Stadt Freilassing. Gemäß des Grundwassergleichenplanes vom 18.07.2018 liegt hier ein im Mittel jährlich zu erwartender hoher Grundwasserspiegel (MHGW) von 418,68 m ü. NN. Im Planbereich ist gemäß der Abschätzung des Grundwassergleichenplanes vom 17.09.2018 mit einem Grundwasser-Flurabstand bei höchstem Grundwasserstand (HHGW) von 2 bis 4 m auszugehen. Bei mittlerem Grundwasserstand (MGW) wird ein Grundwasser-Flurabstand von 4 bis 6 m angenommen.

3.6 Vorbelastungen

3.6.1 Immissionen und Emissionen

Anlagenlärm

Es besteht eine Vorbelastung durch den Anlieferverkehr und die Parkplatzfläche bzw. die Stellplätze des benachbarten Discounters (Aldi). Darüber hinaus befinden sich weitere Gewerbebetriebe in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet. Als Nutzungen treten im Umfeld bspw. Gewerbebetriebe wie Bäckerei und Eisdielen im Osten des Plangebietes, eine Autovermietung im Osten und Norden des Plangebietes, Einzelhandelsnutzung im Norden und Nordwesten des Plangebietes sowie Gewerbebetriebe wie ein Thai-Imbiss im Westen des Plangebietes auf. Im Plangebiet selbst befindet sich eine Tankstelle, ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bankfiliale sowie ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Sportartikelgeschäft.

Verkehrslärm

Es besteht eine Vorbelastung durch die im Norden verlaufende bzw. angrenzende Münchener Straße (St 2104) und den Schienenlärm der südlich verlaufenden Bahntrasse.

Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing aus dem Jahr 1987 in der Einfugschneise des Flughafens Salzburg.

Das österreichische Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat für den Flughafen Salzburg eine Lärmkarte erstellt. Diese weist dem Plangebiet gemäß Abbildung 3 eine Lärmzone (55 - 60 dB) zu.

Die Aussagen der Lärmkarte des österreichischen Bundesministeriums haben allerdings keine verbindliche Aussagekraft in der Bundesrepublik Deutschland.

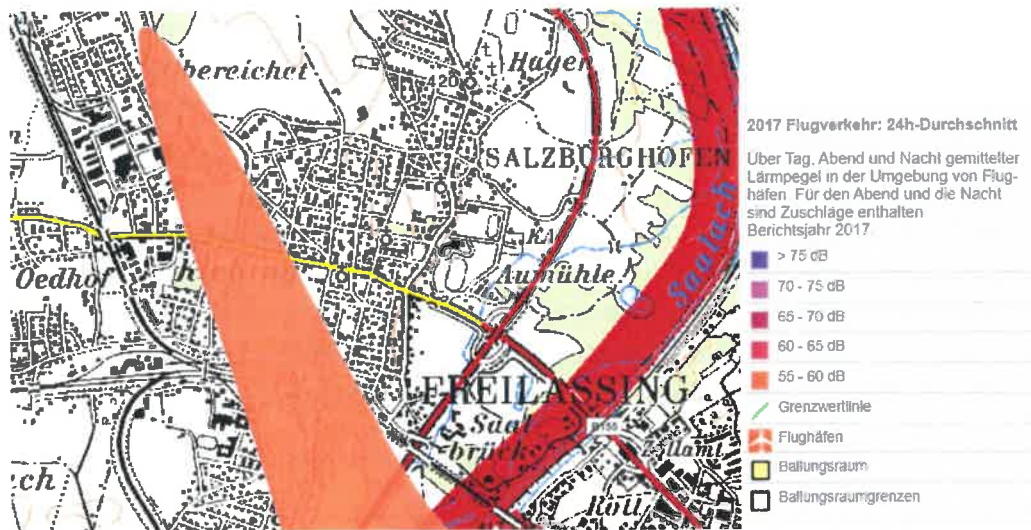


Abb. 3: Gemittelter Lärmpegel des Flughafens Salzburg im Bereich der Stadt Freilassing (Quelle: Österreichisches Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)

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“ (Abb. 4). Der Karte ist zu entnehmen, dass die Stadt Freilassing lediglich von der Lärmschutzzone C betroffen ist. Diese befindet sich noch östlich der Bundesstraße 20.



Abb. 4: Darstellung der Lärmschutzbereiche für die Stadt Freilassing aus der Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region 18 Südostoberbayern (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern)

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. Aufgrund der 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.

3.6.2 Altlasten und Kampfmittel

Die Stadt Freilassing, insbesondere der südlich des Plangebietes liegende Bahnhofsbereich, wurde am Ende des 2. Weltkrieges stark bombardiert. Bei Tiefbaumaßnahmen werden deshalb im gesamten Stadtgebiet oftmals Kriegsrelikte, insbesondere auch Sprengbomben (Blindgänger) gefunden. Bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen sind daher entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 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) bzw. im Umlandbereich des Verdichtungsraums von Salzburg.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) bilden die Planungsgrundlage für die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“:

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.8 (Z): In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienenengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

- 3.1 (G): (...) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): 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): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)
- 5.4.2 (G): Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.
- (G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

4.1.2 Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern



Abb. 5: Ausschnitt aus der Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes der Region 18 – Südostoberbayern (Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans für die Region 18 Südostoberbayern (Stand Fortschreibung 2018) bilden für vorliegende Planung u.a. die Grundlage:

- B12.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.
- B13.2 (G): Das großräumige Schutzgebietssystem soll durch lokale Systeme

kleinflächiger Biotop ergänzt werden. Besonders wertvolle kleinflächige Lebensräume von lokaler und regionaler Bedeutung sollen als Naturdenkmale, Landschaftsbestandteile und Grünbestände gesichert werden.

B II 1 (G): 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.

Im Zuge der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wird bereits vorhandene Infrastruktur genutzt sowie insbesondere im Vergleich zum Ur-Bebauungsplan die Straßenfläche reduziert, wodurch die Versiegelung reduziert und der westlich an das Plangebiet anstoßende Landschaftsbestandteil Naglerwald geschützt wird. Darüber hinaus erfolgt eine Nachverdichtung im Bestand, sodass keine neuen Flächen beansprucht und die Innenentwicklung gestärkt wird.

4.2 Fachplanung

Das Staatliche Bauamt plant den zukünftigen Ausbau der Münchener Straße, welche nördlich des Plangebietes angrenzt.

4.3 Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2012 gibt es explizit zu dem vorliegenden Plangebiet keine Anmerkungen. Im integrierten Gesamtplan ist lediglich der Naglerwald als zu erhaltendes innerörtliches Grün gekennzeichnet. Richtung Sonnenfeld ist die Erweiterung des Baumbestandes zu einem Grünzug abgebildet (siehe Abb. 6).

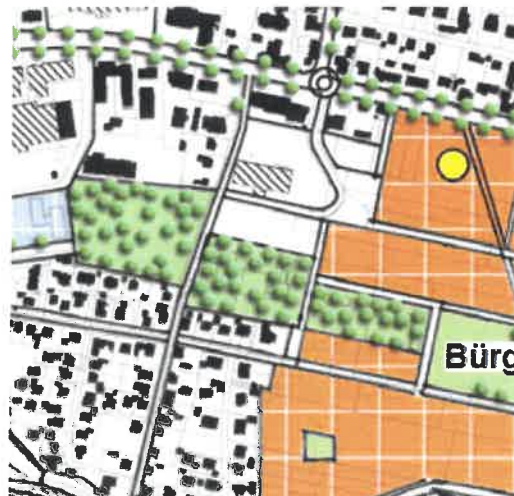


Abb. 6: Auszug aus Gesamtplan des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (Quelle: Stadt Freilassing)

4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.4.1 FNP

Für das Plangebiet besitzt der ursprüngliche Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 der Stadt Freilassing Gültigkeit (siehe Abb. 7). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind Bestandteile des Plangebietes der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ als Mischgebiete im Nordwesten und Nordosten sowie als geschützter Landschaftsbestandteil im (Süd-)Westen dargestellt.

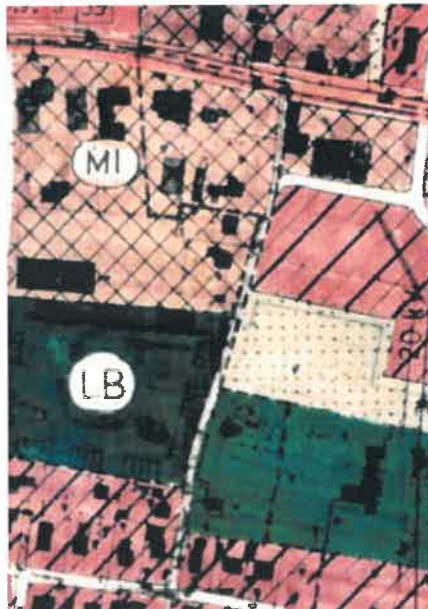


Abb. 7: Auszug aus dem Ur-Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing aus dem Jahr 1987 (genordet, o.M.)
 (Quelle: Stadt Freilassing)

4.4.2 Gegenwärtiges Planungsrecht

Die Straße Sonnenfeld im Abschnitt zwischen Fürstenweg und Münchener Straße und die angrenzenden Flächen mit den Fl.Nrn. 1764/3, 1764/4, 1764/5, 1764/15 und die Teilfläche mit der Fl.Nr. 1764/20 sind gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“ mit den hier noch maßgeblichen 15., 22., 32. und 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“.

In Anlehnung an die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie den örtlichen Bauvorschriften der 15., 22., 32. und 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ erfolgten die Festsetzungen der aktuellen Bebauungsplanänderung.

Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ das bisherige Planungsrecht lediglich überlagern. Im Falle der Aufhebung oder Nichtigkeit der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ würde in diesem Bereich der ursprüngliche Bebauungsplan „Sonnenfeld am Naglerwald“ aus dem Jahr 1958 sowie die 15., 22., 32. und die 36. Änderung dieses Bebauungsplanes zur Anwendung kommen.

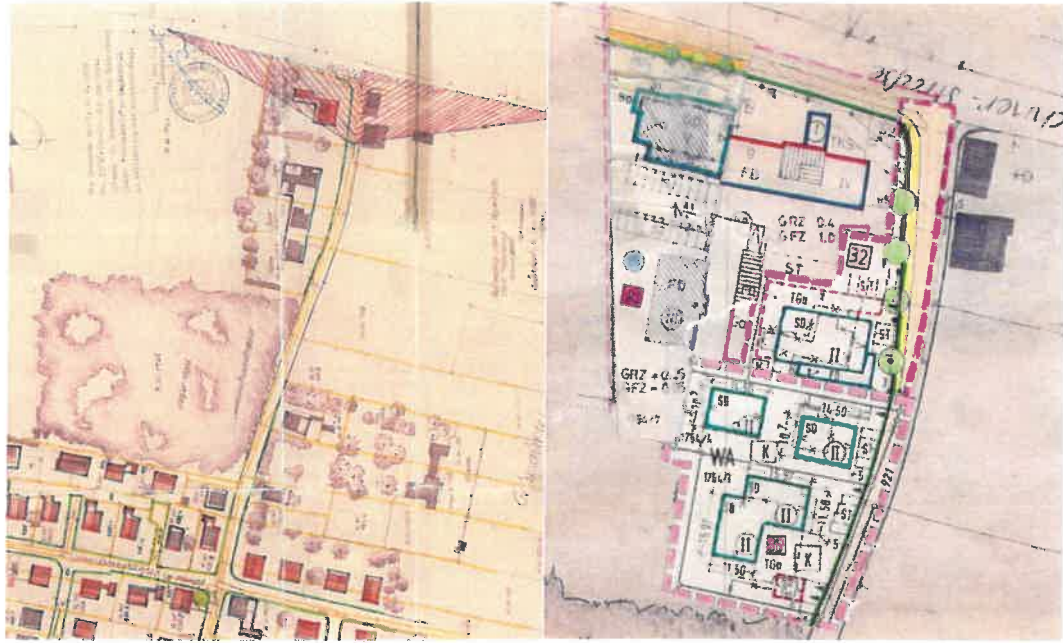


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Ur-Bebauungsplan „Sonnenfeld am Naglerwald“ von 1958 sowie die 15., 22., 32. und 36. Änderung des Bebauungsplanes (Quelle: Stadt Freilassing)

4.4.3 Benachbarte Bebauungspläne

Im Planbereich und der Umgebung des Planbereiches befinden sich die 15., 22., 32., 36., 41., 42. sowie 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ (entsprechende Bebauungspläne siehe Abb. 9 rechts). Nördlich der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ bzw. östlich des aktuellen Plangebietes liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zum VEP „Errichtung eines Aldi-Marktes im Sonnenfeld“ aus dem Jahr 2006 (siehe Abb. 10).



Abb. 9: Ausschnitt des Ur-Bebauungsplanes von 1958 (links) und der Ur-Bebauungsplan mit Änderungen im Planbereich bzw. in der Umgebung des Planbereiches mit Stand 2018 (rechts) (Quelle: Stadt Freilassing)

44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ – Begründung



Abb. 10: Ausschnitt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum VEP „Errichtung eines Aldi-Marktes im Sonnenfeld“ aus dem Jahr 2006 (Quelle: Stadt Freilassing)

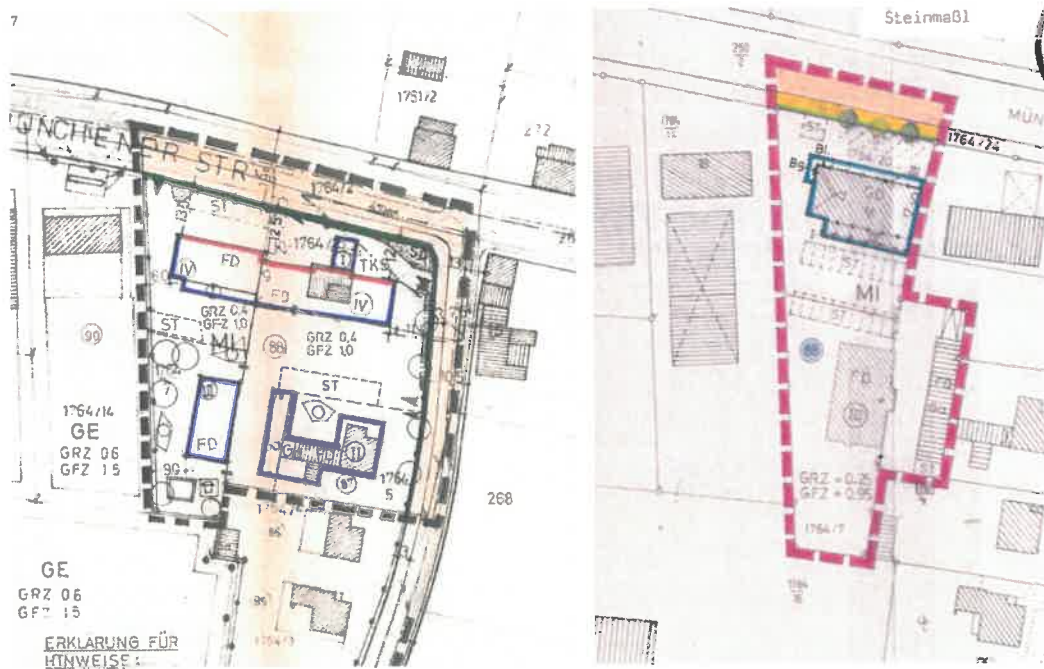


Abb. 11: 15. (links) und 22. (rechts) Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ (Quelle: Stadt Freilassing)

44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ – Begründung

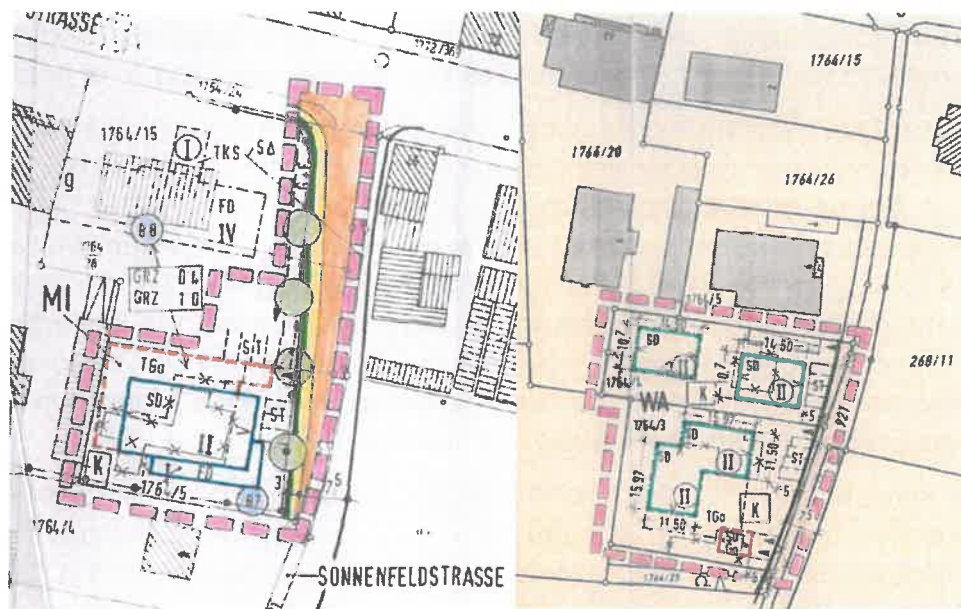


Abb. 12: 32. (links) und 36. (rechts) Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“
 (Quelle: Stadt Freilassing)

Zur Dokumentation, dass mit dem vorgesehenen Geltungsbereich der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ die Festsetzungen des verbleibenden benachbarten Planungsrechts (gemäß der 15. und 22. Änderung des Bebauungsplanes) weiterhin umsetzbar sind bzw. die bestehenden baulichen Anlagen weiterhin zulässig sind, wird nachfolgende Tabelle angeführt und erläutert:

Nutzung als Obergrenzen	Einheit	1764/20 (südliche Teilfläche gem. 15./ 22. Änderung)	Münchener Str. 61 (genehmigter Bestand)	Baufenster gem. 15./22. Änderung
Nettobauland	Fläche m ²	1.634	1.634	1.634
GRZ/ Grundfläche § 19 BauNVO 1977	Fläche m ²	408,5	415,5	411
	Kennziffer	0,25	0,25	0,25
GFZ/ Geschossfläche § 20 BauNVO 1977	Fläche m ²	1.552,3	1.000,3	911
	Kennziffer	0,95	0,61	0,56

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ trat 1973 in Kraft. Daraus ergibt sich die Anwendung der BauNVO 1968. Der Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung zur 22. Änderung erfolgte 1988, weswegen hier die BauNVO 1977 zur Anwendung kommt. Da mit den §§ 19 und 20 BauNVO die entsprechenden Aussagen in den jeweiligen Fassungen identisch sind, muss nachfolgend nicht den Fassungen 1968 und 1977 unterschieden werden.

Das Nettobauland der südlichen Teilfläche des Flurstücks mit der Flurnummer 1764/20 beträgt 1.634 m². Gemäß den Festsetzungen aus der 22. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ beträgt die Grundflächenzahl 0,25,

was einer Grundfläche von 408,5 m² entspricht. Die zulässige Geschossflächenzahl wurde mit 0,95 festgesetzt, was einer Geschossfläche von 1.552,3 m² entspricht.

Im genehmigten Bestand wird bei der Grundfläche für das Hauptgebäude eine Fläche von 292,44 m² und für das Garagengebäude von 123,02 m² nachgewiesen. Die Grundfläche ermittelt sich hierbei gemäß § 19 BauNVO 1968/1977 durch die Fläche der Hauptgebäude, ohne Balkone, sowie in dem vorliegenden Fall durch bauliche Anlagen, die nicht in Abstandsflächen zulässig sind. Bei der vorliegenden Berechnung wurde davon ausgegangen, dass das bestehende Garagengebäude in die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1968/1977 miteinzurechnen ist. Die Grundfläche ergibt sich somit aus der Fläche des Hauptgebäudes sowie der Fläche des Garagengebäudes und beträgt ca. 415,5 m².

Bei der Berechnung der Geschossfläche des genehmigten Bestandsgebäudes auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1764/20 wird das Dachgeschoss, da es kein Vollgeschoss darstellt, nicht in der Geschossfläche berücksichtigt. Gemäß § 20 Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO 1968/1977 werden bauliche Anlagen, die in Abstandsflächen liegen dürfen, nicht zur Geschossfläche mitgerechnet. Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Garagengebäude in die Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO 1968/1977 miteinzurechnen ist. Die Geschossfläche beträgt 1.000,3 m², was einer Geschossflächenzahl von 0,61 entspricht.

Gemäß den Baufenstern aus der 15. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche von ca. 411 m² realisierbar. Diese setzt sich aus der Fläche des Baufensters für das Hauptgebäude (ca. 250 m²) sowie der Fläche des Baufensters für Garagen (ca. 161 m²) zusammen.

Die Grundflächenzahl entspräche bei Ausschöpfung der Baufenster 0,25. Die realisierbare Geschossfläche betrüge bei einer Ausschöpfung des Baufensters und der maximal zulässigen drei Vollgeschosse ca. 911 m², dies entspräche einer GFZ von 0,56.

Durch die ermittelten Grund- und Geschossflächen(zahlen) für das Bestandsgebäude Münchener Str. 61 auf dem südlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1764/20 kann nachgewiesen werden, dass die für diesen Bereich rechtsverbindliche 15. und 22. Änderung des Bebauungsplanes trotz der 44. Änderung des Bebauungsplanes für den nördlichen Teilbereich des Grundstückes mit der Fl.Nr. 1764/20 weiterhin umsetzbar ist und der genehmigte Bestand weiterhin zulässig wäre.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebaulicher Entwurf und Straßenplanung

Die 44. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Nachverdichtung des aktuellen Geltungsbereichs mit insgesamt 37 neuen Wohneinheiten: Im Norden (Fl.Nr. 1764/15) ist eine Aufstockung mit Wohnnutzung sowie eine Erweiterung der gewerblichen Flächen der bestehenden Tankstelle an der Münchener Straße möglich. Im Süden (Fl.Nr. 1764/3) ergibt sich durch die 44. BPÄ eine größere Wohnfläche im Vergleich zum Bestand.

44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ – Begründung

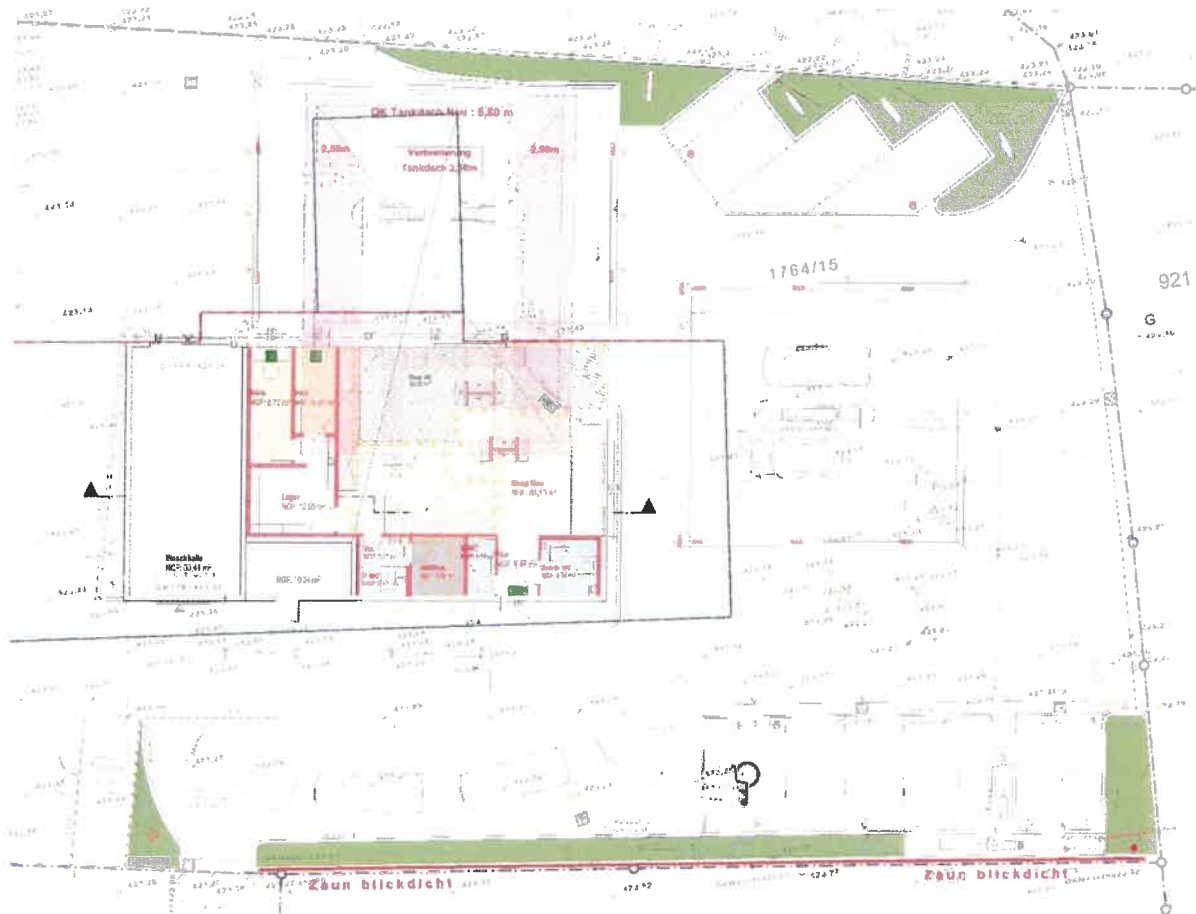


Abb. 13: Ausschnitt des Entwurfs zur Erweiterung bzw. zum Neubau der Tankstelle (Quelle: Architekturbüro Beier)

Der Entwurf zur Erweiterung bzw. zum Neubau der Tankstelle auf der Fl.Nr. 1764/15 sieht bis dato eine Höhe des Tankdaches auf Oberkante 5,60 m, eine Breite von 2,50 m und eine Shopfläche von ca. 33,22 m² vor. Überlegungen zur Umsetzung bzw. Aufstockung mit Geschossen für Wohnen liegen bisweilen nicht vor. Jedoch ist zukünftig eine nachverdichtete Nutzung vorgesehen, sodass zwingend die Möglichkeit für eine nachverdichtete Bebauung eingeräumt werden sollte.

Hierzu wurden unterschiedliche Machbarkeitsstudien für eine Nachverdichtung erarbeitet.

Bei den Konzeptüberlegungen zur Bebauung des Grundstückes mit der Fl.Nr. 1764/15 wurden verschiedene städtebauliche Varianten betrachtet, unter Berücksichtigung der durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung ab 1. Februar 2021 neuen Abstandsflächenregelung. Das entsprechende Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus und weiterer Rechtsvorschriften wurde am 2. Dezember 2020 vom Bayerischen Landtag beschlossen und wird bei diesem Bebauungsplan als Rechtsgrundlage angewendet.

Grundsätzlich stellen die Varianten 1 und 2 beispielhafte Darstellungen von möglichen Abstandsflächen dar und zeigen auf, dass eine Bebauung unter bestimmten Maßgaben möglich ist. Da grundsätzlich die Geltung der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung vorgesehen ist (siehe Kapitel XY), sind die Gebäudeplanungen im Rahmen der Baugenehmigungsplanung gemäß den

rechtlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen vorzusehen. In welcher Form die Gebäudeplanung letztlich die Maßgaben der Abstandsflächen berücksichtigt, bleibt den Eigentümern bzw. Bauherren überlassen.

Bei Variante 1 erfolgt eine geschlossene Bebauung an der Straßenfront, d.h. ein direkter Anschluss des Gebäudes an das Bestandsgebäude auf der Teilfläche Fl.Nr. 1764/20. Als Dachform wird bei dieser Variante, angelehnt an das Bestandsgebäude der Nachbarfläche, ein Walmdach vorgesehen. Aufgrund des bestehenden Geh- und Fahrrechtes wird ein Durchgang im westlichen Bereich des Gebäudes mit einer Höhe von zwei Vollgeschossen vorgesehen, sodass eine Erschließung des dahinter befindlichen Gebäudes auf Fl.Nr. 1764/20 weiterhin gewährleistet ist. Grundsätzlich ist im Rahmen der Variante 1 eine Durchfahrtsbreite von ca. 3,50 m und eine Durchfahrts Höhe von ca. 6,00 m vorgesehen. Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ sehen hier eine lichte Breite von 3,50 m und eine lichte Höhe von 3,50 m vor. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Variante 1 ausreichende Maße für eine Feuerwehrezufahrt vorsehen könnte. Eine Überprüfung der ausreichenden Durchfahrts Höhe für die Feuerwehrezufahrt erfolgt üblicherweise im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

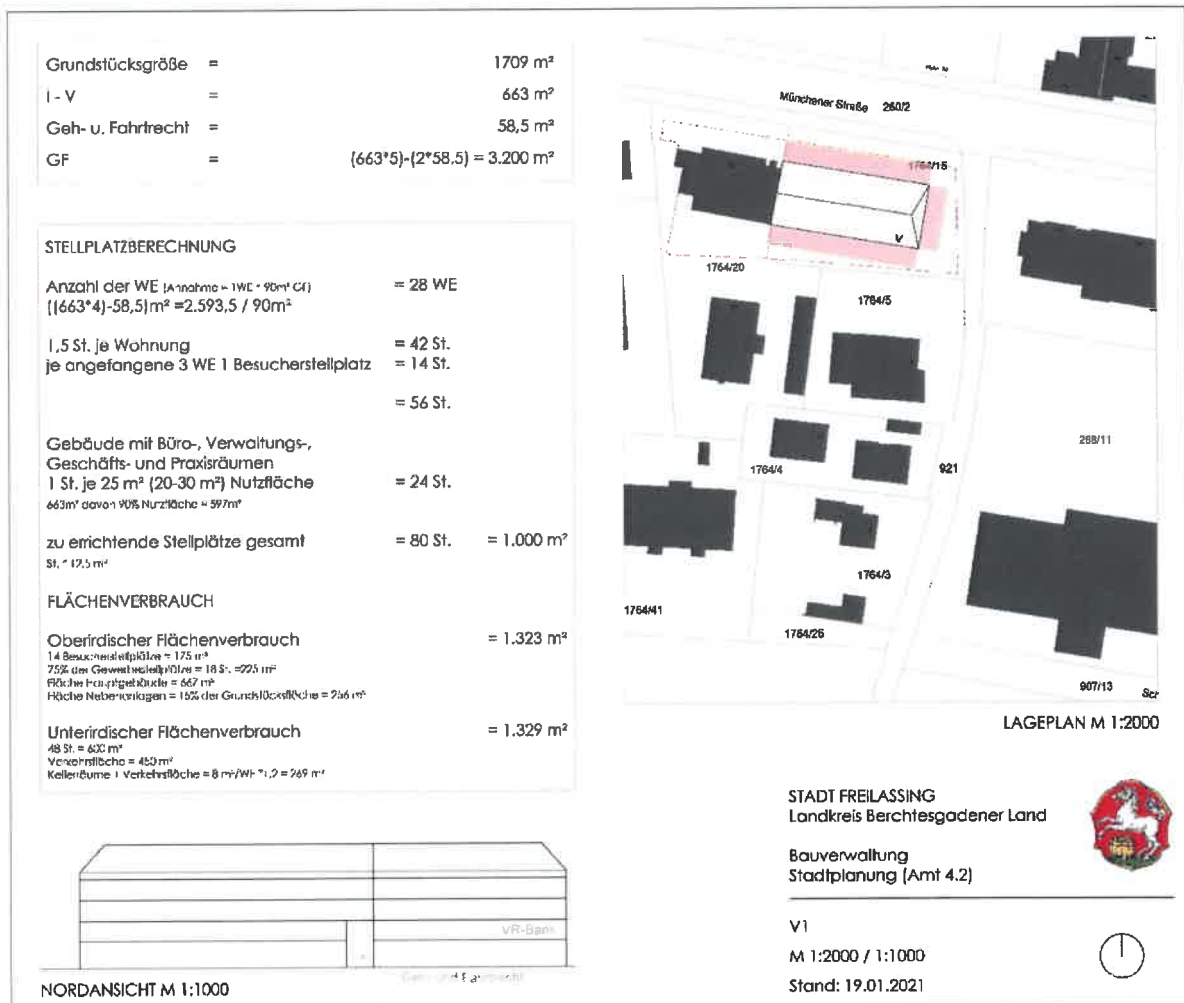


Abb. 14: Variante 1 als Konzeptalternative zur Bebauung des Grundstückes mit der Fl.Nr. 1764/15 (Quelle: Stadt Freilassing)

44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ – Begründung

Die Variante 2 sieht eine offene Bauweise mit der Ausgestaltung eines Flachdaches vor. Bei dieser Variante wird das fünfte Obergeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt.

Bei der Konzeption des Bebauungsplanes ist entsprechend der Aufstellung insbesondere die Variante 1 zu berücksichtigen, da diese höhere Geschosflächen- und Grundflächenwerte abverlangt.

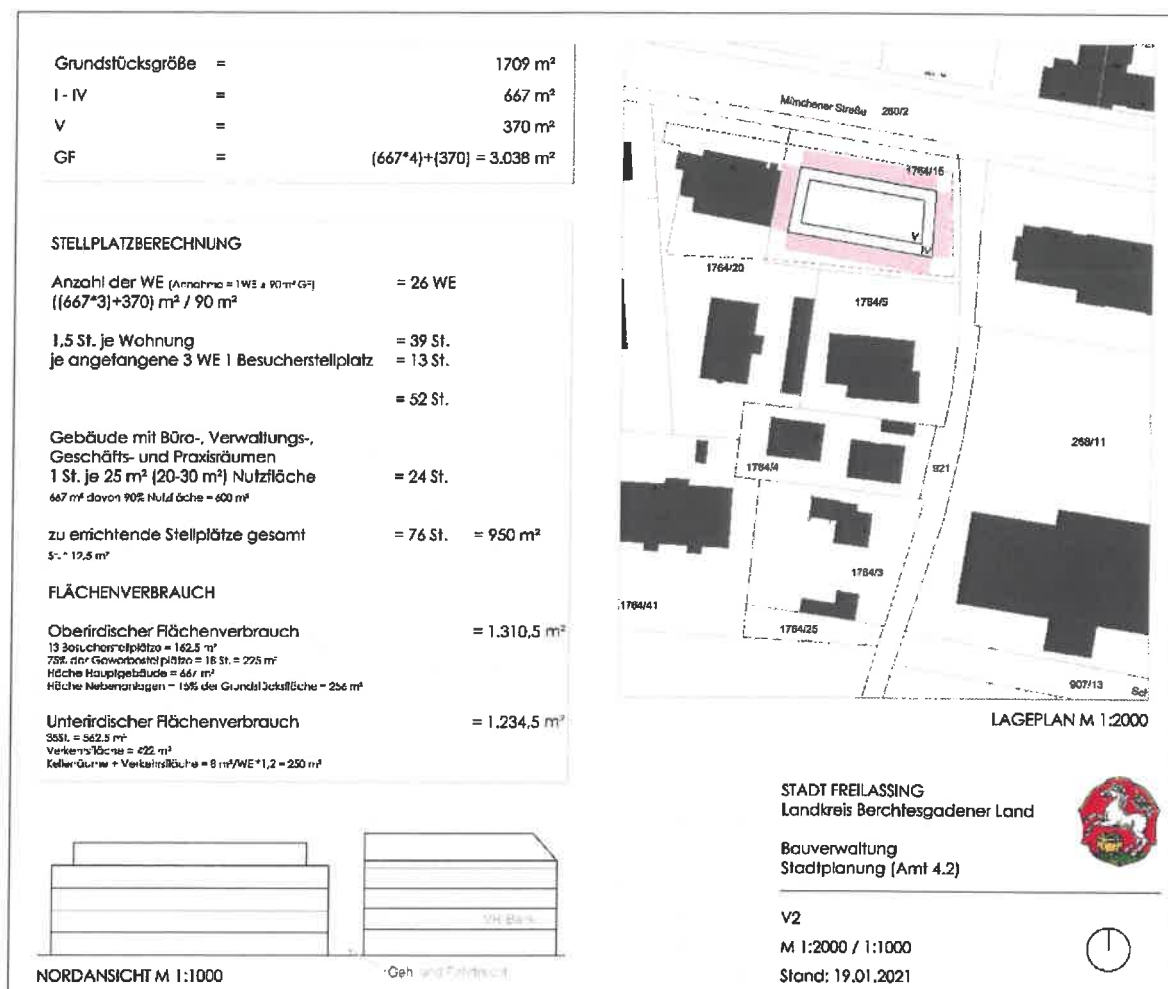


Abb. 15: Variante 2 als Konzeptalternative zur Bebauung des Grundstückes mit der Fl.Nr. 1764/15 (Quelle: Stadt Freilassing)

Die zugrundeliegende Straßenentwurfplanung sieht den Ausbau der Straße auf einer Länge von ca. 300 m vor. Aufgrund der Platzverhältnisse ist im Bereich zwischen dem Fürstenweg und der Schillerstraße eine ca. 5,25 m breite Straße geplant. In diesem Bereich sind vereinzelt 2,25 m breite Parkstreifen sowie Grünflächen vorgesehen. Im Bereich zwischen der Schillerstraße und der Münchener Straße ist eine zwischen 4,2 m und 5,3 m breite Straße geplant, die durch die Anordnung von Straßenbegleitgrün gegliedert werden soll. (siehe Abb. 16a und b)

Die vorgesehene Länge der öffentlichen Verkehrsfläche umfasst im vorliegenden Bebauungsplanentwurf zur 44. Änderung „Sonnenfeld am Naglerwald“ ca. 250 m. Die öffentliche Verkehrsfläche zwischen Münchener Straße und Schillerstraße wird im Bebauungsplanentwurf, angelehnt an die Straßenentwurfplanung, mit Breiten von ca. 4,2 bis 7,6 m vorgesehen.

44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ – Begründung



Abb. 16 a: Ausführungsplanung des nördlichen Bereiches der Straße „Sonnenfeld“ (Quelle: Stadt Freilassing)



Abb. 16 b: Ausführungsplanung des südlichen Bereiches der Straße „Sonnenfeld“ (Quelle: Stadt Freilassing)

Im Straßenbereich soll neben der bestehenden Wasserleitung und dem Mischwasserkanal ein neues Straßentwässerungssystem mittels Rigolen mit entsprechenden Anschlussleitungen angelegt werden. Neben den Kabeltrassen sollen auch Leerrohre verlegt werden. Strom, Straßenbeleuchtung, Breitband und Telefon sowie eine Gasleitung bleiben erhalten. Die oberirdischen Telefonleitungen sollen rückgebaut werden.

5.2 Alternativenprüfung

5.2.1 Standortalternativen

Aufgrund der zuvor bereits vorhandenen Straße im Bereich der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ und der notwendigen Erschließung der Anlieger in diesem Bereich ergeben sich keine Standortalternativen zum entsprechenden Straßenausbau. Gleiches gilt für die Erweiterung der Tankstelle, welche sich bereits zuvor im Planbereich befunden hat. Standortalternativen für eine solche Nutzung bestehen im Stadtgebiet nur in geringem Maße aufgrund von Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung bei der Ausweisung bzw. Nutzungsart eines Mischgebietes.

5.2.2 Konzeptalternativen

Erste Überlegungen zum Ausbau der Straße „Sonnenfeld“ sahen im (süd-)westlichen Bereich des Plangebietes im Bereich des Naglerwaldes (gegenüber den Adressen Sonnenfeld 11 und 13) die Verortung von Stellplätzen vor (siehe rot umrandeten Bereich in Abb. 17). In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Berchtesgadener Landes wurde auf Anraten von der Verortung von Stellplätzen in diesem Bereich abgesehen und daher von der entsprechenden Planvariante abgerückt.

Ebenfalls bestanden Überlegungen das Entwässerungssystem (Rigole) am Waldrand (siehe rot umrandeten Bereich auf Abb. 17) zu verorten. Im Rahmen der Vor- sowie Ausführungsplanung zur Straße wurde diese Variante jedoch verworfen und die Umsetzbarkeit im Straßenbereich ermittelt.



Abb. 17: Bereich einer potentiellen Planungsalternative auf Höhe Naglerwald (Quelle: Stadt Freilassing)

Durch die nun aktuell vorliegende Planungsvariante des Straßenbereichs erfolgt im Vergleich zu den vorherigen Planständen bzw. Ausbauplänen kein negativer Eingriff auf den Bereich des Biotops (Naglerwald). Der benachbarte Waldbereich/-rand wird vor Eingriffen geschützt.

5.3 Entwicklung aus FNP

Die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ weicht von der Darstellung des rechtswirksamen ursprünglichen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1987 der Stadt Freilassing ausschließlich in einem Teilbereich ab.

Die geplante Art der baulichen Nutzung im Westen des Planbereiches stellt nur eine geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan dar. Hier sieht der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet vor. Der aktuelle Entwurf sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Dabei erfolgt eine Übernahme der Festsetzungen aus dem

bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan, der 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“.

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.

Bei der vorliegenden Abweichung vom Flächennutzungsplan ist von keiner beeinträchtigenden Auswirkung auf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes auszugehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend im Wege der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

5.4 Verkehrskonzept und Erschließung

Gemäß dem Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH „Schlothauer & Wauer“ vom 05.10.2020 kann folgendes angeführt werden:

„Südlich der Münchener Straße ist entlang der Straße „Sonnenfeld“ eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung in Umsetzung bzw. Planung. Die den südlichen Teil betreffende, 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wurde bereits festgesetzt und befindet sich in Umsetzung. Die 44. Änderung ermöglicht im nördlichen Teil eine Erweiterung der gewerblichen Flächen im Erdgeschoss der bestehenden Tankstelle an der Münchener Straße sowie eine zusätzliche Aufstockung mit Wohnnutzung. Auch im südlichen Teil des Geltungsbereiches ergibt sich eine Erhöhung des Wohnbaupotentials durch Nachverdichtung. [...]

Auf Basis des Analysefalls erfolgte eine Fortschreibung für das Prognosejahr 2030. Die Berechnungen des Prognosenullfalls für den Zeithorizont 2030 (unabhängig von den möglichen Änderungen der 44. BPÄ, aber unter Berücksichtigung der 43. BPÄ) zeigen, dass die Verkehrsmengen durch das allgemeine Verkehrsmengenwachstum und verkehrswirksame Entwicklungen in der Umgebung ansteigen werden. Durch die Berücksichtigung des Neuverkehrs aus dem Bauvorhaben (Erweiterung und Aufstockung der Tankstelle, 44. BPÄ) wurde in geringem Maße ein zusätzlicher Anstieg der Verkehrsmengen errechnet (Prognoseplanfall 2030).

Für die ermittelten drei Untersuchungsfälle (Analyse-, Prognosenull- und Prognoseplanfall) wurden Untersuchungen der Leistungsfähigkeit in Anlehnung an das HBS8 mittels mittlerer Wartezeiten sowie Rückstaubetrachtungen für die morgendliche und abendliche Belastungsspitzenstunde an folgenden drei Knotenpunkten durchgeführt:

- K1 – Münchener Straße / Sonnenfeld
- K2 – Münchener Straße / Schillerstraße
- K3 – Sonnenfeld / Fürstenweg

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen konnte für K1 bis K3 eine ausreichende Leistungsfähigkeit (mindestens QSV D) im Analyse-, Prognosenull- und Prognoseplanfall ermittelt werden.

Im Rahmen der statischen HBS-Berechnung werden die einzelnen Knotenpunkte jedoch isoliert und nicht im Netzzusammenhang betrachtet. Die Berechnungen haben gezeigt, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen in allen betrachteten Untersuchungsfällen dazu führt, dass K1 sowohl zur Morgen- als auch zur Abendspitze durch den Rückstau am westlichen Arm von K2 (rechnerisch) überstaut wird. Dies hat Auswirkungen auf den Verkehrsfluss an K1. Es können sich insbesondere in der südlichen Zufahrt höhere Wartezeiten und Rückstaulängen ergeben, als in der HBS-Betrachtung ermittelt.“

Da es sich um ein von der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ unabhängiges Phänomen handelt, sind hierbei von dem Bebauungsplan unabhängige Untersuchungen anzustreben.

Bezüglich der konkreten Erschließung setzen der ursprüngliche Bebauungsplan und die Änderungen im Anschlussbereich an die Münchener Straße sowie den südlich anschließenden Flächen eine breitere Erschließungsstraße, als durch den beschlossenen Straßentwurf vorgesehen, fest. Das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplanes sah eine insgesamt zusammenhängende Erschließung über die Münchener Straße vor. Mit der 2019 beschlossenen Straßenkonzeption ist eine Durchfahrung der Straße Sonnenfeld nicht mehr vorgesehen. Die Erschließung des südlichen Abschnitts der Straße Sonnenfeld wird über die Schillerstraße vorgesehen, sodass nördlich der Schillerstraße die Straße Sonnenfeld als zwei Sackgassen ausgebildet wird. Diese Konzeption ermöglicht es eine kleiner dimensionierte Verkehrsfläche zu planen.

Die Straße „Sonnenfeld“ soll in diesem Bereich ausschließlich als Anliegerstraße dienen. Eine verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz für den nördlichen Planbereich über die Münchener Straße im Norden und für den mittleren und südlichen Planbereich über die Schillerstraße im Osten und der weiterführenden Straße „Sonnenfeld“ Richtung Süden gegeben.

II BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (durch den Sachverständigen Dr. Manhart) erfolgte in Bezug auf die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten sowie zur Beurteilung von Verbotstatbeständen am 02.05.2020 eine Geländebegehung des Eingriffsbereichs und dessen Umgriff. Der zu untersuchende Bereich erstreckte sich über den im Geltungsbereich vorgesehenen, zu überplanenden Abschnitt der Straße „Sonnenfeld“ und die Bereiche des Tankstellenareals (Fl.Nr. 1764/15) und der V+R-Bank (Teilfläche Fl.Nr. 1764/20).

Im Zuge der Untersuchung durch den Sachverständigen Dr. Manhart zeigt sich als Ergebnis, dass eine Wirkungsempfindlichkeit unter der Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung im Hinblick auf die Gehölzentnahme nicht gegeben ist, so dass die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich ist.

Folgendes Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung liegt vor:

„Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse bzw. der Haselmaus entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitats zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis -3 BNatSchG führen.

Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. An der Araltankstelle sowie der Volks- und Raiffeisenbank gab es keine Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilden nicht gegeben.

Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gegeben, da mit der Gehölzentnahme Baumbrütende Vogelarten im Hinblick auf den Verlust von Gelegen oder Nestlingen geschädigt werden könnten. Für Arten dieser Gilde sind im Umfeld des Eingriffsbereichs geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten in erreichbarer und in gleicher Qualität vorhanden, so dass der Gehölzrückschnitt zu keinem Verlust essentieller Lebensräume oder Nahrungshabitats führt, zumal durch den Siedlungsverkehr in diesem Bereich eine erhebliche Störung vorliegt. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat die Gehölzentnahme vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse im Bereich des Waldrands ausgeschlossen werden. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis -3 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitats vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis -3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.

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

Arten aus der Gruppe der Säugetiere sowie der Vögel könnten aufgrund der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich potenziell vorkommen [...]. Eine Wirkungsempfindlichkeit ist unter der Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung im Hinblick auf die Gehölzentnahme nicht gegeben, so dass die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich ist.“

III PLANINHALTE UND -FESTSETZUNGEN

1. Planfestsetzungen

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) für die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 1764/3 und 1764/4 erfolgt in Anlehnung an die in diesem Bereich bisher gültige Festsetzung der 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“. Das Allgemeine Wohngebiet entspricht der Bestandsnutzung und den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da es sich hierbei um eine flächenintensive Nutzung handelt, die u.a. auch ein Störungspotenzial gegenüber dem Wohnen aufweist. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, um das Beeinträchtigungspotenzial der Planung hinsichtlich Umweltbelangen sowie Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten. Darüber hinaus befindet sich bereits im nördlich angrenzenden Mischgebiet des Planbereichs (Grundstück Fl.Nr. 1764/15) eine Tankstelle im Bestand.

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BaunVO im nördlichen Bereich des Plangebiets für die Bereiche der Flurstücke mit den Fl.Nrn. 1764/5 und 1764/15 sowie Teilbereiche der Flurstücke mit den Fl.Nrn. 1764/20 und 270/2 erfolgt gemäß dem städtebaulichen Ziel der Stadt Freilassing in Anlehnung an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (vgl. Abb. 7) und gemäß der in diesem Bereich bisher gültigen Festsetzungen der 15., 22. und 32. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ bzw. im Falle des MI 4 in Anlehnung an die tatsächlich vorhandene Nutzung. Das Mischgebiet entspricht der Bestandsnutzung und den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing in diesem Bereich.

Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BaunVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BaunVO und gemäß § 6 Abs. 3 BaunVO sind im MI nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BaunVO sind nicht zulässig. Dadurch sollen flächenintensive und verkehrsintensive Nutzungen vermieden werden, um insbesondere die Wohnnutzungen zu schützen und zu sichern und die angestrebte Nachverdichtung intensiv, aber verträglich, zu gestalten. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die bereits bestehende und zu entwickelnde Wohnnutzung vor dem mit Vergnügungsstätten verbundenen Verkehr in den späten Abend- und Nachtstunden geschützt werden. Durch den Ausschluss soll darüber hinaus ein Trading-Down-Effekt des zentral gelegenen Stadtbereiches, der durch die 44. Änderung des Bebauungsplanes überplant wird, vermieden werden.

Es wird gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BaunVO festgesetzt, dass im MI 1 und MI 2 im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist, um sowohl den immissionsschutzrechtlichen Belangen, insbesondere im Norden der beiden Mischgebiete, Rechnung zu tragen als auch die für gewerbliche Nutzungen attraktive Erdgeschosszone für Gewerbe zu sichern und dadurch eine Belebung der Erdgeschossfläche durch Gewerbe zu fördern.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO für den Bereich des WA sowie die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO für die jeweiligen Teilgebiete des MI
- der Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO für den Bereich des WA sowie die maximal zulässige Geschossfläche nach § 20 BauNVO für die jeweiligen Teilgebiete des MI
- der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO.

Folgend werden die vorgesehenen Nutzungskennziffern in einer Übersicht aufgestellt:

Nutzung als Obergrenzen	Einheit	WA	MI 1	MI 2	MI 3	MI 4	gesamt MI	gesamt
Nettobauland	Fläche m ²	2.408	1.211	1.709	1.479	120	4.519	6.927
GRZ/ Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO	Fläche m ²	963,2	600	900	700	60	2.260	3.223,2
	Kennziffer	0,40	0,50	0,53	0,47	0,50	0,50	0,47
GRZ/ Grundfläche § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	Fläche m ²	1.444,8	900	1.350	1.050	90	3.390	4.834,8
	Kennziffer	0,60	0,74	0,79	0,71	0,75	0,75	0,7
GFZ/ Geschossfläche	Fläche m ²	1.565,2	1.800	3.200	940	/	5.940	7.505,2
	Kennziffer	0,65	1,49	1,87	0,64	/	1,31	1,08

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO für das WA und die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO für die jeweiligen Teilgebiete des MI werden entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung sowie angelehnt an die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO mit 0,40 für das WA sowie mit 600 m² für MI 1, 900 m² für MI 2, 700 m² für MI 3 und 60 m² für MI 4 festgesetzt.

Im Bereich des WA darf die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Im Mischgebiet darf die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im jeweiligen Teilgebiet bis maximal 900 m² im MI 1, 1.350 m² im MI 2, 1.050 m² im MI 3 und 90 m² im MI 4 überschritten werden.

Im MI 4 ist kein Baufenster vorgesehen, allerdings ermöglicht die Festsetzung einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und einer maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Möglichkeit der Überdeckung durch bauliche Anlagen wie Terrassen, Zuwegungen oder Stellplätze.

Die festgesetzte Grundfläche im MI 2 lässt die Umsetzung der Varianten 1 und 2 gemäß Kapitel I. 5.1 auch unter Berücksichtigung der anzunehmenden Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zu.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche

Der Bereich an der Straße Sonnenfeld sowie der Bereich südlich der Münchener Straße bilden jeweils zwei unterschiedlich geprägte städtebauliche Einheiten. Mit der Festsetzung der städtebaulichen Kennzahlen zu Vollgeschossen und zulässiger Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl soll dem Rechnung getragen werden. So kann bei der Betrachtung der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1764/5, 1764/3 und 1764/4 eine Abstufung hinsichtlich Vollgeschossen und städtebaulich wirksamer Geschossfläche von der Münchener Straße nach Süden entlang der Straße „Sonnenfeld“ vorgesehen. Dies kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Im Bereich des WA wird gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO eine zulässige GFZ von 0,65 als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt angelehnt an die Festsetzungen der 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ und dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung.

Im Mischgebiet beträgt die maximal zulässige Geschossfläche nach § 20 BauNVO 1.800 m² im MI 1, 3.200 m² im MI 2 und 940 m² im MI 3.

Durch diese Festsetzung im MI wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die anzunehmende Geschossflächenzahl überschritten (siehe vorstehende Tabelle). In der Gesamtbetrachtung der Mischgebiete handelt es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung von 1,31.

Die Überschreitung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Diese sind insbesondere die hier vorgesehene Nachverdichtung in einem zentrumsnahen Bereich und die Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Raumkante im Bereich der Münchener Straße in Anlehnung an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1764/20. Die hier städtebaulich wirksame, aber durch vorherige Festsetzung von flächenbezogenen Kennzahlen nicht erkennbare Überschreitung der Obergrenze ist aus städtebaulichen Gründe auf das Grundstück Fl.Nr. 1764/15 fortzusetzen.

Mit der Überprüfung der zukünftigen Abstandsflächen (siehe Abb. 18 in III 1.2.2) sowie der Anordnung der Geltung der Vorschriften des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und der damit einhergehenden Wahrung der Belichtung und Belüftung sowie des Brandschutzes ist von einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht auszugehen. (siehe auch III. 1.2.2)

Es ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Durch die Überschreitung der Obergrenze im Bereich der GFZ, aber Einhaltung der Obergrenze im Bereich der GRZ wird hingegen das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO der GFZ durch Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. ausgeglichen werden, städtebaulich vertretbar ist.

Da ein Rückgriff im MI 1 und MI 2 auf hinterliegende Grundstücksteile sowohl städtebaulich nicht erfahrbar als auch im Falle des Grundstückes Fl.Nr. 1764/15 nicht möglich ist, ist eine Festsetzung absoluter Kennzahlen zur Wahrung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt unumgänglich.

Die festgesetzte Geschossfläche im MI 2 lässt die Umsetzung der Varianten 1 und 2 gemäß Kapitel I. 5.1 zu.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im WA und MI 3 mit zwei Vollgeschossen und im MI 1 sowie MI 2 mit fünf Vollgeschossen und im MI 2 für den Gebäudeteil nördlich mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Das fünfte Vollgeschoss im MI 1 und MI 2 ist hierbei als Staffelgeschoss auszubilden.

Im MI 4 wird weder eine Festsetzung zu Vollgeschossen noch zur Geschossfläche getroffen. Von einer Festsetzung kann abgesehen werden, da im MI 4 innerhalb des Geltungsbereiches eine Bebauung mit baulichen Anlagen, die als baulich eigenständige Nutzung zu klassifizieren sind und in Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Geschossen realisiert würden, städtebaulich nicht vorgesehen sind. Entsprechend wurde auf die Festsetzung einer Baugrenze oder Baulinie im MI 4 verzichtet. Da Gebäude mit Vollgeschossen im MI 4 nicht zulässig sind, kann ebenso auf eine Festsetzung der Geschossfläche und von Vollgeschossen verzichtet werden. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden Nutzung auf dem Flurstück mit der Fl.Nr. 270/2 wird hierdurch nicht eingeschränkt. Die Zulässigkeit richtet sich auf der Restfläche des Flurstückes mit der Fl.Nr. 270/2 nach § 34 BauGB. Da bei dieser Beurteilung relative städtebauliche Kennzahlen in Bezug auf Grundstücksgrößen keine Anwendung finden, muss die Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.Nr. 270/2 innerhalb des Geltungsbereiches keine zulässige Geschossfläche für ein Gebäude auf dem Flurstück mit der Fl.Nr. 270/2 bereithalten. Im MI 4 sind lediglich Terrassen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Um die Zulässigkeit von Terrassen zu ermöglichen, wird eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Um die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten zu ermöglichen, wird eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO vorgesehen.

Wie der folgenden Tabelle zum Vergleich des Maßes der Nutzung zu entnehmen ist, wurde bei den Festsetzungen zur Geschossfläche bzw. zur Geschossflächenzahl berücksichtigt, dass zum einen eine ausreichend große Festsetzung gewählt wird, um einerseits den genehmigten Bestand abzubilden bzw. zu schützen und andererseits eine realistische Entwicklung zu ermöglichen.

In der Gegenüberstellung ergibt sich auf den ersten Blick eine Diskrepanz bei der zulässigen Geschossfläche beim Grundstück mit der Fl.Nr. 1764/5. Nach altem Planungsrecht war hier eine Geschossfläche von 1.479 m² zulässig. Nach weiterer Prüfung der tatsächlich ausführbaren Geschossfläche gemäß altem Planungsrecht mittels Baugrenzenbetrachtung reduziert sich diese auf 941 m². Aufgrund dieser Tatsache und dass im aktuell genehmigten Bestand eine Geschossfläche von 736 m² umgesetzt worden ist und nach der 44. Änderung eine maximale Geschossfläche bezogen auf die Baugrenzen von 969 m² umsetzbar sein würde, wird die Festsetzung von 940 m² für das Grundstück mit der Fl.Nr. 1764/5 auch den privaten Belangen des Eigentümers gerecht.

44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ – Begründung

Vergleich Maß der Nutzung	Einheit/ Kennzahl	1764/20 (Teilfläche Nord)	1764/15	1764/5	1764/3	1764/4	1764/20 (Teilfläche Süd)
Netto-bauland	Fläche m ²	1.211	1.709	1.479	1.397	1.007	1.632
Altes Planungsrecht	GFZ	0,95	1,0	1,0	0,5	0,62	0,95
	GF in m ²	1.150	1.709	1.479	699	624	1.550
	Fläche Baugrenze	439/228	444/54	437/67	337	310	242
	Geschoße	3/2	4/1	2/1	2	2	3
	GF nach Baugrenze	1.773	1.830	941	675	621	726
44. Änd. bzw. planungsrechtliche Wirkung	GFZ	1,49	1,87	0,64	0,64	0,64	0,95
	GF in m ²	1.800	3.200	940	894	644	1.550
	Fläche Baugrenze	451/246	751/ 460/ 95	485	504	342	242
	Geschoße	4/1	4/1/1	2	2	2	3
	GF nach Baugrenze	2.051	3.558	969	1.008	685	726
Genehmigter Bestand	GF in m ²	1.781	343	736	227	587	876

Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen am höchsten traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Bei einem Pultdach gilt diese für die höhere Seite.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Oberkanten der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (FOK) betragen im WA gemäß den Grundlagen der Lage- und Höhenermittlung 424,50 m ü. NHN. In diesem Bereich wird eine höchstzulässige Wandhöhe, gemessen am höchsten traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika, von 430,50 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung wird aufgrund der potentiellen Ausbildung zweier Vollgeschosse und der Annahme einer Wandhöhe von 3,00 m je Geschoss getroffen. Im MI 3, nördlich des WA gelegen, wird ebenfalls eine Geschossigkeit mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu generieren. Auf Grund eines tieferliegenden Geländes wird

eine FOK von 424,00 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Wandhöhe wird mit 430,50 m ü. NHN festgesetzt. Hierbei erfolgt die Annahme, dass im Erdgeschoss ein Gewerbe mit einer Geschosshöhe von 3,50 m umgesetzt wird.

Die Festsetzungen zur Wandhöhe in den Teilbereichen MI 1 und MI 2 erfolgen unter anderem in Anlehnung an die aktuellen Höhen des Bestandsgebäudes auf der Teilfläche Fl.Nr. 1764/20. Es ist gemäß den Festsetzungen bei Ausbildung von vier Vollgeschossen eine maximale Wandhöhe von 436,50 m ü. NHN bzw. bei fünf Vollgeschossen eine maximale Wandhöhe von 439,50 m ü. NHN zulässig. Diese Festsetzungen basieren auf Grundlage der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe von 424,00 m ü. NHN in den Teilbereichen MI 1 und MI 2 und der Annahme einer Wandhöhe von 3,00 m je Geschoss, wobei für die Ausbildung des Erdgeschosses eine Wandhöhe von bis zu 3,50 m angenommen werden kann, da hier gewerbliche Nutzungen verortet werden.

Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum traufseitigen höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf bei Garagen 3,3 m und bei Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 2,5 m nicht überschreiten.

Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und untergeordnete technische Aufbauten auf dem Dach dürfen die tatsächlich geplante/ausgeführte Wandhöhe bei Flachdächern um bis zu 1,5 m überragen.

1.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahmsweise kann das fünfte Vollgeschoss im MI 1 und MI 2, das als Staffelgeschoss auszubilden ist, die festgesetzte Baugrenze für das fünfte Vollgeschoss überschreiten, wenn das fünfte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geneigten Dächern mit einer maximalen Dachneigung von 32° und einer maximalen traufseitigen Höhe des Kniestockes von 1,20 m ausgeführt wird.

Die Berechnungsmodalitäten für den Kniestock sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dahingehend festgelegt, dass die Kniestockhöhe „auf der Außenseite der Außenwand, von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis Oberkante Dacheindeckung“ zu messen ist. Diese Festlegung stimmt allerdings nicht exakt überein mit der zumeist üblichen Berechnungsweise der Dremel- oder Kniestockhöhe. Bei dieser wird nämlich regelmäßig auf den Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Sparrenunterkante abgestellt, so dass die Stärke der Dachkonstruktion als solcher zwischen der Sparrenunterkante und der Außenseite der Dachhaut unberücksichtigt bleibt. Die festgesetzte Form der Berechnung wird jedoch gewählt, um die insbesondere städtebaulich wirksame Erscheinung mit der äußeren Messung festzulegen.

Die Festsetzung eines Staffelgeschosses und der Ausnahme soll die städtebauliche Wirkung eines fünften Vollgeschosses reduzieren.

1.1.4 Bauweise

In den Baugebieten MI 1 und MI 2 ist eine abweichende Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude wahlweise ohne seitlichen

Grenzabstand, sofern die vorhandene Bebauung dies zulässt, sowie mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäude dürfen ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. Durch diese Festsetzung kann ein Grenzsanbau ermöglicht werden, dieser ist allerdings nicht verpflichtend. Darüber hinaus sind Gebäude über 50 m zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist die städtebauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Die Festsetzung ermöglicht sowohl eine Nachverdichtung des Baugebietes MI 2 sowohl in Verbindung als auch losgelöst von MI 1.

1.1.5 Erschließung, Stellplätze, Garagen

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die vorherigen städtebaulichen Planungen bzw. bis dahin rechtskräftigen Bebauungsplänen in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“. Entsprechend der geplanten Verlegung der Verkehrsfläche haben sich die Stellplätze geringfügig vergrößert. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um insbesondere eine Umsetzung der Entwurfsplanungen der Straße zu ermöglichen. In den Konzepten zur Straßenplanung ist die Anlage von Straßenbegleitgrün und Pflasterflächen vorgesehen. Durch die Festsetzung von Verbotszonen von Ein- und Ausfahrten wird die Ausgestaltung der vorgesehenen Erschließungsanlage geschützt. Ferner erfolgt durch diese Festsetzung ein Schutz des angrenzenden Naglerwaldes. Dies entspricht wiederum den Grundsätzen zur Sicherung und zum Schutz des Waldes.

Die im Bereich des Naglerwaldes vorhandenen Fuß- und Radwege werden in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. In den Bereichen, in denen die Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg auf die öffentliche Verkehrsfläche stößt, liegen keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten vor.

1.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den hohen Grad der Versiegelung zu kompensieren, sind Zufahrten, Zuwegungen, offene Stellplätze sowie untergeordnete Lagerflächen aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die aus betrieblichen Gründen anderweitig herzustellen sind.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers

Über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Unterirdische Bauten sind, sofern sie sich nicht mit oberirdischen Bauten überschneiden, mit einer belebten Oberbodenschicht mit einer Dicke von mindestens 30 cm zu versehen, um eine attraktive Grüngestaltung des Planungsgebiets sicherzustellen.

Die mit der Bebauung einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs sollen mit den Maßnahmen möglichst geringgehalten werden. Mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduziert, damit zur Neubildung von Grundwasser beigetragen und im Oberflächenwasser enthaltene Schadstoffe bei der Versickerung durch die belebte Bodenzone zurückgehalten. Somit werden vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Darüber hinaus dienen die Maßnahmen als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Grundsätzlich erfolgt die Festsetzung auch um eine kostengünstige und ökologisch orientierte Beseitigung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und die Abwasserentsorgung insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten.

1.1.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der 44. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“ durch die Stadt Freilassing wurde durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“ aus Landshut mit Datum vom 19.01.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die bestehenden Betriebe bzw. gewerblichen Nutzungen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs hervorgerufen werden (dürfen). Die Sichtung der verschiedenen Genehmigungsbescheide der relevanten Emittenten hat im Vorfeld der Begutachtung zu dem Ergebnis geführt, dass das Maß der zulässigen anlagenbedingten Geräuschentwicklungen lediglich für den Betrieb der Einzelhandelsnutzung auf Fl.Nr. 268/11 der Gemarkung Freilassing (Discounter „Aldi“) durch die Festlegung reduzierter Immissionsrichtwerte an definierten Immissionsorten in der Nachbarschaft geregelt ist. Deshalb erfolgte allein bei dieser gewerblichen Nutzung eine Umrechnung der Genehmigungsinhalte in der Form, dass dem Kundenparkplatz als maßgeblicher Schallquelle eine so hohe Schallleistung zugewiesen wurde, dass sich am diesbezüglich maßgeblichen Immissionsort des Wohn- und Geschäftshauses auf der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 270/2 der Gemarkung Freilassing eine Ausschöpfung des tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts $IRW_{MI,Tag,red} = 55 \text{ dB(A)}$ einstellt.

Alle weiteren Betriebe bzw. gewerblichen Nutzungen (z.B. Eiscafé „Rossello“, Bäckerei „Meßner“, „Sixt“ Autovermietung sowie Schlüsseldienst „Hundseder“ auf Fl.Nr. 270/2 der Gemarkung Freilassing, Schuhgeschäft „Deichmann“ auf Fl.Nr. 1764/14 der Gemarkung Freilassing, Einkaufszentrum auf Fl.Nr. 1772/117 der Gemarkung Freilassing, Tankstelle mit Waschstraße auf Fl.Nr. 1764/15 der Gemarkung Freilassing)

wurden hingegen dezidiert auf Basis der vorliegenden Betreiberangaben begutachtet. In das Simulationsmodell integriert wurde außerdem die etwas weiter vom Plangebiet entfernte Einzelhandelsnutzung auf Fl.Nr. 1772/345 der Gemarkung Freilassing (Vollsortimenter „Kaufland“), deren mögliche anlagenbedingten Immissionspegel über einen flächenhaften Emissionsansatz unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen mit bestehenden Immissionsorten auf dem Schallausbreitungsweg mit dem höheren Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets berechnet und energetisch mit den zuerst ermittelten Beurteilungspegeln der umliegenden Betriebe überlagert wurden.

Die auf diese Weise ermittelten Gesamt-Immissionspegel wurden mit den anzustrebenden Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 verglichen, um zu prüfen, ob das Plangebiet den vorgesehenen Nutzungsarten 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 und belegen, dass der zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ in den Baufeldern MI 1 und MI 3 flächendeckend eingehalten bzw. sogar deutlich um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird. Auch im Baufeld MI 2, das derzeit gewerblich genutzt wird, ist trotz des Tankstellenbetriebs selbst dann zumindest abschnittsweise eine Orientierungswerteinhaltung festzustellen, wenn nicht auf den derzeit praktizierten, sondern den zukünftig geplanten Betrieb nach Realisierung der vorgesehenen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen (z.B. Umbau des Betriebsgebäudes, Verlegung des SB-Saugerplatzes) abgestellt wird. In der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder MI 1 und MI 3, sondern auch des Baufelds MI 2 eingehalten. Dies liegt darin begründet, dass sich der Betrieb der hier ansässigen Tankstelle auf die Tagzeit beschränkt und von diesem Grundstück somit nachts keine Emissionen ausgehen. Gänzlich problemlos stellt sich die anlagenbedingte Geräuschsituation im geplanten allgemeinen Wohngebiet dar: Die anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ und $OW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ werden tags wie auch nachts gesichert eingehalten.

Zur Prüfung auf Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm wurden einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, wie sie durch die beschleunigte Abfahrt oder die Betriebsbremse eines Lkw, das Zuschlagen der Kofferraumklappe oder der Türe eines Pkw oder durch Be- oder Entladetätigkeiten hervorgerufen werden können, an den jeweils ungünstigsten Emissionsorten auf den verschiedenen Betriebsflächen betrachtet, mit idealisierten Punktschallquellen simuliert und mit den jeweils zugehörigen Maximalpegeln aus der einschlägigen Fachliteratur beaufschlagt. Nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Lärmprognoseberechnungen werden die jeweils zulässigen Spitzenpegel sowohl an den hierfür maßgeblichen Immissionsorten im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet eingehalten bzw. sogar vielfach deutlich unterschritten.

Lediglich dann, wenn ein Kunde der Bäckerei, die im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses „Münchener Straße 55“ auf Fl.Nr. 270/2 der Gemarkung Freilassing im Osten der Planung ansässig ist, seinen Pkw auf dem Baufeld MI 2 nächstgelegenen Stellplatz abstellt und dort die Pkw-Tür zuschlägt, können in der

Nachtzeit an der östlichen Baugrenze des Baufelds MI 2 im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss geringe Überschreitungen um 1 dB(A) auftreten. Das Parken auf diesem Stellplatz stellt eine Ausnahme dar, wie sie nur an wenigen Tagen im Jahr vorkommen wird. Im Regelfall parken die Kunden direkt vor dem Eingang in die Bäckerei oder auf einem Stellplatz in der Nähe des Eingangs, sodass der Fußweg vom Pkw zum Eingang am kürzesten ist. Aus diesem Grund besteht aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Notwendigkeit, Maßnahmen im Umgang mit der o.g. Überschreitung festzulegen, zumal diese mit Blick auf ihre Geringfügigkeit ohnehin mit keiner Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche verbunden ist und allein im Fall einer vollständigen Ausnutzung der östlichen Baugrenzen auftritt. Sofern ein Neu- oder Ersatzbau im Baufeld MI 2 nur wenige Meter kürzer werden sollte, wären keine Überschreitungen mehr festzustellen.

Unabhängig davon wird aus Gründen der Lärmvorsorge im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Wohnungsgrundrisse eines Neu- oder Ersatzbaus in dem Baufeld MI 2 so organisiert werden sollten, dass in der Ostfassade keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

Schließlich wurden Prognoseberechnungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Schienenverkehr im Bereich des Freilassinger Bahnhofs einerseits und durch den Straßenverkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen andererseits hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten für den Straßenverkehrslärm nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90“ auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die die Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH in ihrer Verkehrsuntersuchung vom 15.09.2020 für die relevanten umliegenden Straßen für den Prognose-Planfall im Jahr 2030 angegeben hat. Für den Schienenverkehrslärm wurden die Berechnungen nach den Vorgaben der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03“ (Ausgabe 2012) durchgeführt. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutsche Bahn AG mit Datum vom 19.02.2020 mitgeteilt und stellen ebenfalls auf das Prognosejahr 2030 ab.

Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den anzustrebenden Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich den vorgesehenen Nutzungsarten zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurden zur Beurteilung weiterhin die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen, die der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ansieht. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ und $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ werden in den Baufeldern MI 1 und MI 2 vor den nördlichen Baugrenzen deutlich um bis zu 7 dB(A) während der Tag- und Nachtzeit verletzt. Auch vor den westlichen und östlichen Baugrenzen herrschen Überschreitungen in einer ähnlichen Größenordnung

vor, die die entsprechenden Gebäudefassaden in Abhängigkeit von der Geschossebene und vom Bebauungszustand innerhalb des Mischgebiets nahezu auf der gesamten Länge erfassen können. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörper-eigenabschirmung lediglich vor deren vom Verkehrslärm abgewandten Südfassaden zu verzeichnen. Wesentlich günstiger lässt sich die Verkehrslärmsituation im Baufeld MI 3 beurteilen: Die anzustrebenden Orientierungswerte werden bereits dann flächendeckend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten, wenn im Baufeld MI 2 die bestehende, lediglich eingeschossige Bebauung erhalten bleiben sollte. Auch im geplanten allgemeinen Wohngebiet werden die Schallschutzziele nahezu vollumfänglich erreicht. Lediglich vor einzelnen Fassaden bzw. Baugrenzen können in Abhängigkeit von der Geschossebene abschnittsweise geringe Überschreitungen um bis zu 1 dB(A) während der Tagzeit und um bis zu 2 dB(A) in der Nachtzeit auftreten, die jedoch kein Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen auslösen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Münchener Straße) kommen zur Verbesserung der Verkehrslärmsituation in den Baufeldern MI 1 und MI 2 nicht in Betracht, da die Grundstücke aus Norden erschlossen sind und die Zufahrt gewährleistet sein muss. Um die Beurteilungspegel nicht nur auf Höhe der Erdgeschosse, sondern auch auf Höhe der Obergeschosse spürbar zu mindern, wären mit Blick auf die Anzahl an zulässigen Vollgeschossen beträchtliche Höhen erforderlich, die wiederum aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar wären. Außerdem müssten derartige aktive Schallschutzmaßnahmen über den Geltungsbereich der Planung hinaus fortgeführt werden, um den Flankeneintrag aus Westen und Osten zu unterbinden.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen während der Tagzeit wird daher festgesetzt, dass im Anschluss an die Nordfassaden von Neu- oder Ersatzbauten keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone oder Dachterrassen) zu liegen kommen dürfen. Sofern im Anschluss an die West- oder Ostfassaden schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche entstehen sollten, so muss zumindest der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in einem Mischgebiet geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. kleinteilige Abschirmungen wie z.B. Lärmschutzwände unmittelbar an den zu schützenden Bereichen, erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen an Balkonen) eingehalten werden. Die Festlegung dieser Schallschutzmaßnahmen wird an eine nachweisliche Einhaltung des geltenden Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV und nicht des um 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerts des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 geknüpft. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bei der schalltechnischen Beurteilung städtebaulicher Planungen oftmals als Abwägungsspielraum interpretiert und verwendet, innerhalb dessen ein Planungsträger nach Ausschöpfung sinnvoll möglicher und verhältnismäßiger aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen die vorgesehenen Nutzungen üblicherweise realisieren kann, ohne die Rechtssicherheit der Planung infrage zu stellen. Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten. Somit darf der indirekte Rückschluss gezogen werden,

dass bei einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auch an maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Bei etwaigen Neu- oder Ersatzbauten in den Baufeldern MI 1 und MI 2 würde es sich um keine Einzel- oder Doppelwohnhäuser, sondern um Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu fünf Vollgeschossen handeln, die an drei Seiten von nächtlichen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind und deren Grundrisse demnach nicht konsequent so organisiert werden können, dass sämtliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern ausnahmslos in den ruhigen Südfassaden zu liegen kommen. Somit können die konstatierten Überschreitungen in der Nachtzeit im vorliegenden Fall lediglich mit passivem Schallschutz bekämpft werden. Das heißt, alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die über Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den West-, Nord- oder Ostfassaden von Neu- oder Ersatzbauten belüftet werden müssen, müssen mit fensterunabhängigen, lärmgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, um im Gebäudeinneren für hinreichend hohe Luftwechselraten und gleichzeitig für ausreichend niedrige Geräuschpegel zu sorgen und somit gesunden und ungestörten Schlaf gewährleisten zu können. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben). Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, sodass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der künftig möglichen Bebauung (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind. Die Festsetzung zum Schallschutznachweis nach DIN 4109 wird lediglich nachrichtlich genannt, da Vorgaben der DIN 4109 grundsätzlich immer gelten bzw. einzuhalten sind.

Gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie sollen nicht öffentliche Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen nach Nr. 4.1 der TA Lärm so errichtet und betrieben werden, dass

„schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.“

Die Situierung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sollte so gewählt werden, dass die umliegende Bebauung so wenig wie möglich gestört wird. Daher sollten bei der Planung von Neu- oder Ersatzbauten Rampen nach Möglichkeit weit entfernt von schutzbedürftigen Nutzungen positioniert werden. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Einhausung ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'w \geq 25$ dB auszuführen. An den Innenwänden und der Decke der Einhausung müssen lärmabsorbierende Materialien angebracht werden, deren Absorptionsgrad mindestens $\alpha \geq 0,8$ beträgt. Die Ein- und Ausfahrten sind zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen. Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen sind nach dem Stand der Technik zur

Lärminderung so zu errichten, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.

1.2 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

1.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an den Bestand werden im WA geneigte Dächer festgesetzt. In den Teilgebieten des MI werden geneigte Dächer und Flachdächer festgesetzt. Dies soll den Bestand und im weiteren Verlauf der Münchener Straße städtebaulich entwickelte Dachform berücksichtigen.

Die Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze sind in ihrer Dachform ebenfalls an die jeweilige Festsetzung gebunden. Dies ermöglicht die Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes innerhalb der Baugebiete.

Im MI 1 und MI 2 sind aneinandergebaute Hauptgebäude profiligleich zu errichten. Als profiligleich im Sinne der Festsetzung gelten Gebäude, die eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Höhenentwicklung sowie in der Draufsicht eine durchgängige Trauf- und Firstlinie bzw. bei Flachdächern eine einheitliche Linie der Attika aufweisen. Hierdurch wird ermöglicht, dass im MI 1 und MI 2 ein einheitliches städtebauliches Bild durch Schaffung eines einheitlichen Gebäuderiegels geschaffen wird.

Zur Schaffung eines einheitlichen Gebäudeteiles wird im MI 1 und MI 2 eine Firstrichtung festgesetzt.

1.2.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird angeordnet. Ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nicht zugelassen oder vorgeschrieben. Hierfür besteht aus städtebaulicher oder ortsgestalterischer Sicht kein Erfordernis. Auch nach Anwendung der neuen Vorschriften der BayBO (Novelle 2021) kann grundsätzlich eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden (vgl. Abb. 18).

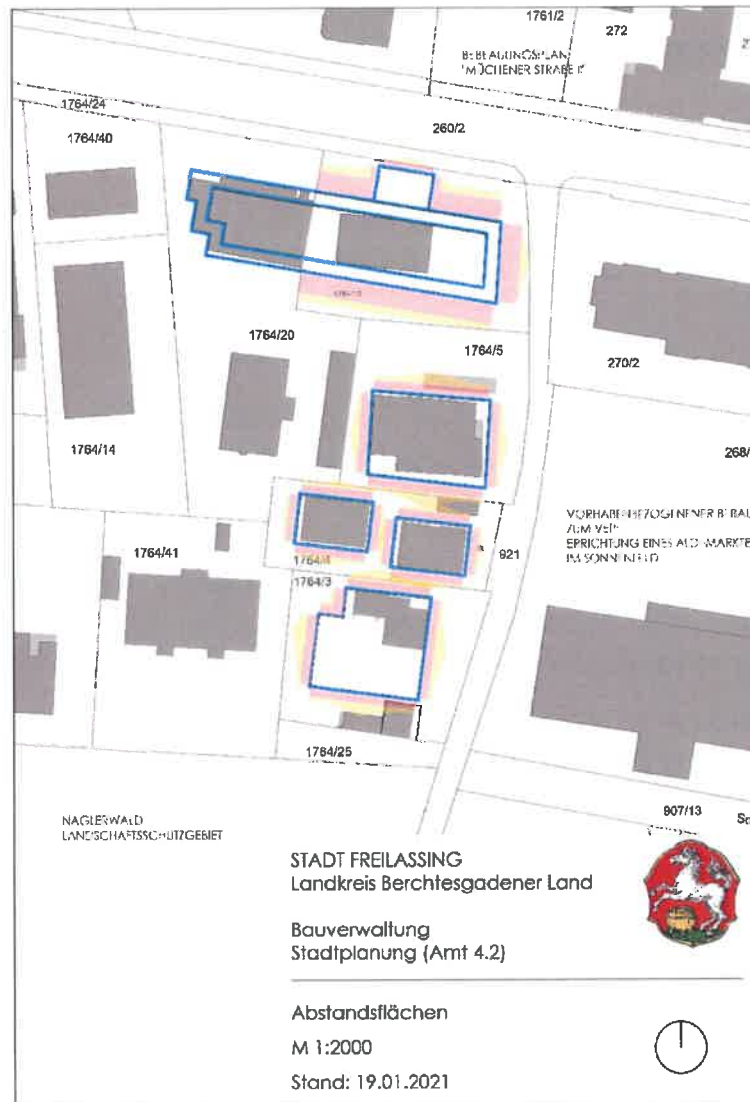


Abb. 18: Darstellung der Abstandsflächen nach BayBO 2021 (Quelle: Stadt Freilassing)

1.2.3 Werbeanlagen

Um die städtebaulich verträgliche Anbringung von Werbeanlagen zu realisieren sind Regelungen erforderlich, um Trading-Down-Effekte und Störungen des Wohnens sowie anderer Nutzungen zu verhindern. Für die Werbeanlagen ansässiger Gewerbetreibender ist wichtig, einen Ausgleich zwischen der Notwendigkeit gut wahrnehmbarer Werbung einerseits und einem hochwertigen Straßenbild, d. h. auch Geschäftsumfeld, andererseits herzustellen.

Im Stadtbild sollen die Werbeanlagen weder die einzelnen Gebäude noch das gesamte Straßenbild dominieren.

Es wird die Festsetzung getroffen, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig sind. Somit werden Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. In der Regel bewirken Fremdwerbeanlagen eine Abwertung des Stadtbilds und stellen auch ein Element und Verstärkungsmoment von Trading-Down-Effekten dar. Dies gilt unabhängig von der Größe und der Gestaltung der jeweiligen Anlagen.

Die Gestaltungsfestsetzungen für die zulässigen Werbeanlagen ansässiger Betriebe dienen dem Erhalt und der Aufwertung des Ortsbildes. Diese Werbeanlagen sollen sich harmonisch in das Straßenbild einfügen und sich auch in die Architektur der Gebäude einordnen. Aufdringliche und damit störende Formen und Größen von Werbeanlagen werden daher ausgeschlossen.

Die gewählten Gestaltungsfestsetzungen zu Werbeanlagen wurden vor Ort auf den Bestand hin überprüft. Die bestehenden Werbeanlagen befinden sich weitestgehend in den Zonen bis zur Brüstung im 1. Obergeschoss.

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen an Hauptgebäuden und Gebäudeteilen im MI 1, MI 2 und MI 3 nur unterhalb einer Höhe von 429,00 m ü. NHN zulässig sind. Werbeanlagen an Hauptgebäuden oder Gebäudeteilen, die eine geringere Höhe als 429,00 m ü. NHN aufweisen, dürfen deren tatsächlich geplante/ausgeführte Wandhöhe nicht überschreiten.

Die Höhe der zulässigen Werbeanlagen wurde anhand der ermittelten Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (424 m ü. NHN), der angenommenen Höhe des gewerblich genutzten Erdgeschosses von 3,50 m und einer angenommenen Höhe einer Brüstung von 1,00 m konstruiert. Darüber hinaus wurde ein weiterer Spielraum von 0,50 m eingeräumt. Mit dieser Festsetzung kann entsprechend gewährleistet werden, dass Werbeanlagen, wie bisher im Bestand vorhanden, lediglich im Bereich bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig sind.

Eine Beschränkung der Werbung auf die Zone bis zur Brüstung im 1. Obergeschoss dient der optischen Beruhigung der Gebäudefassaden und des Straßenraums. Zudem wird hierdurch erreicht, dass benachbarte Wohnungen oder Wohnungen in den Obergeschossen nicht durch Werbeanlagen in Obergeschossen gestört werden.

Neben den bis zu einer Höhe von 429,00 m ü. NHN zulässigen Werbeanlagen je Hauptgebäude im MI 1, MI 2 und MI 3 ist in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 je Teilgebiet eine Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsgröße von je 6,50 m² oberhalb einer Höhe von 429,00 m ü. NHN und unterhalb der tatsächlich geplanten/ausgeführten Traufe bzw. unterhalb der tatsächlich geplanten/ausgeführten Attika zulässig.

Des Weiteren sind in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 maximal fünf freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Fahnenmasten sind hiervon nicht berührt. Drei von den fünf freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m sowie eine Ansichtsfläche von jeweils 3,50 m² nicht überschreiten. Zwei von diesen fünf freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,0 m und eine Ansichtsfläche von 5,50 m² nicht überschreiten. Sofern in den jeweiligen Teilgebieten von einer Werbeanlage am Hauptgebäude über einer Höhe von 429,00 m ü. NHN abgesehen wird, ist eine der zwei bis zu einer Höhe von 4,0 m und einer Ansichtsfläche von 5,50 m² zulässigen freistehenden Werbeanlagen bis zu einer Höhe von bis zu 9,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 5,50 m² zulässig.

In den Teilgebieten MI 3 und MI 4 ist je Teilgebiet maximal eine freistehende Werbeanlage auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Fahnenmasten sind hiervon nicht berührt. Die freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m sowie eine Ansichtsfläche von 3,50 m² nicht überschreiten.

Die städtebauliche Konzeption räumt der gewerblichen Nutzung in den Baugebieten, die der Münchener Straße zugeordnet werden können, größere Möglichkeiten zur Positionierung, Proportionierung und Gestaltung der Werbeanlagen ein. Hintergrund ist die stärker gewerblich geprägte Nutzung im Straßenbild der Münchener Straße. Darüber hinaus wird die Notwendigkeit des Schutzes der Wohnnutzungen im Bereich der bereits belasteten Münchener Straße vor Lichtimmissionen geringer bewertet als im Bereich der Straße Sonnenfeld.

Aufgrund seiner Proportion und Ausrichtung der im Geltungsbereich befindlichen Fläche des MI 4 wird die städtebauliche Wirkung des MI 4 der Straße „Sonnenfeld“ zugeordnet. Entsprechend erfolgt eine gleichlautende Festsetzung für das MI 4 und das ebenfalls im Bereich der Straße Sonnenfeld liegende MI 3.

Im WA ist je Baugrundstück eine Werbeanlage an Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen, nur unterhalb einer Höhe von 428,50 m ü. NHN und mit einer maximalen Ansichtsfläche von bis zu 0,50m² zulässig. Werbeanlagen an Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen, die eine geringere Höhe als 428,50 m ü. NHN aufweisen, dürfen deren tatsächlich geplante/ausgeführte Wandhöhe nicht überschreiten.

Die Höhe der zulässigen Werbeanlagen wurde anhand der ermittelten Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (424,50 m ü. NHN), der angenommenen Höhe des Erdgeschosses von 3,00 m und einer angenommenen Höhe einer Brüstung von 1,00 m konstruiert. Mit dieser Festsetzung kann entsprechend gewährleistet werden, dass Werbeanlagen auf die Zone bis zur Brüstung im 1. Obergeschoss beschränkt werden. Dies dient der optischen Beruhigung der Gebäudefassaden und des Straßenraums. Zudem wird hierdurch erreicht, dass benachbarte Wohnungen oder Wohnungen in den Obergeschossen nicht durch Werbeanlagen in Obergeschossen gestört werden.

Zur Ermittlung der maximalen Größe der Ansichtsflächen erfolgt eine einseitige Berücksichtigung der Fläche, auch wenn die Werbeanlage beidseitig sichtbar ist. Für die Fläche ist die gesamtheitliche Ausdehnung des Werbeträgers (bspw. Vitrinen, Plakatständer etc.) heranzuziehen. Abweichend hiervon sind Füße, Gestänge, Ständer und Pylonen, die lediglich eine Werbeanlage oder einen Werbeträger tragen, für die Flächenermittlung nicht relevant.

Insgesamt unterstützen die die Anzahl, die Größe und die Gestaltung reglementierenden Festsetzungen zur Werbung somit den maßvollen Umgang mit Werbeträgern.

1.2.4 Einfriedungen

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur in sockelfreier Bauweise und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig sind. Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Kante des jeweiligen Hauptgebäudes sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen darf die Einfriedung maximal 1,80 m hoch sein.

Im MI 1, MI 2 und MI 4 sind Einfriedungen zur nördlich liegenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen

getroffen, um das Straßenbild nicht negativ zu beeinträchtigen und die für gewerbliche Nutzung relevante Erdgeschosszone durch gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus attraktiver zu gestalten.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Die in der 22. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ dargestellten vorhandenen bzw. zu pflanzenden Bäume beziehen sich auf die öffentliche Verkehrsfläche. Auf eine Darstellung der vorhandenen Bäume im Bereich des Geh- und Radweges wird in der 44. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet. Die aktuellen Bestandsbäume befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und werden als Straßenbegleitgrün betrachtet. Um bei späteren Entwicklungen im Bereich der Münchener Straße unabhängig handeln zu können, wird auf eine explizite Festsetzung der Bäume verzichtet.

Die in der 32. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Baumpflanzungen wurden nicht realisiert und sind daher im aktuellen Bestand nicht vorhanden. Aufgrund der gegenwärtigen Ein- und Ausfahrtssituation erscheint die damalige Festsetzung als nicht praktikabel.

Im Bebauungsplanentwurf wird nun im Vergleich zu den vorangegangenen Bebauungsplanänderungen eine zweckdienlichere Festsetzung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen getroffen. Diese Festsetzung sieht vor je 500 qm Grundstücksfläche einen standortgerechten, heimischen Laub- oder Obstbaum als Hochstamm oder Heister zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen. Ebenso ist je 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen.

Durch diese Festsetzung kann zukünftig auf die Planung individueller reagiert und letztlich ein optimalerer bzw. an die Planung angepasster Standort für Pflanzungen getroffen werden.

3. Hinweise

3.1 Kommunale Satzungen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind jeweils die aktuell gültigen städtischen Satzungen von Belang. U.a. betrifft dies die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung.

3.2 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

3.3 Kriegsrelikte

Aufgrund schwerer Bombardierungen der Stadt Freilassing am 20.04.1945 können im Planbereich Kriegsrelikte, wie z.B. Blindgänger von Bomben nicht ausgeschlossen werden. Auf die Gefahren möglicherweise im Boden vorhandener Kampfmittel (Bomben, Kriegsmunition etc.) wird hingewiesen. Die Beseitigung von konkreten Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können, liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

3.4 Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser sowie Starkregeneignissen

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 Vorrichtungen 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).

3.5 Schutz des Bodens

Es erfolgt der Hinweis, dass der Oberboden, sofern vorhanden, zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen ist. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.

Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten ist, um schädliche Bodenveränderungen zu vermindern.

3.6 Niederschlagswasser und Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen

Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TREN OG) einzuhalten sind.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien von weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

3.7 Baumschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpfleger und der ZTV-Vegetationstragschichten zu beachten sind.

3.8 Artenschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, als Vogelschutzverglasung ausgeführt werden sollten. Die Anwendung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) wird empfohlen.

Für Außenbeleuchtungen sollten ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) verwendet werden.

3.9 Denkmalschutz

Es erfolgt der Hinweis, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen.

3.10 Naglerwald

Die Bebauung auf dem Flurstück mit der Fl.Nr. 1764/3 ist aufgrund der Nähe zum Naglerwald mit den Fachbehörden abzustimmen. Diese Festsetzung aus der bisher rechtsverbindlichen 36. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ wird nun als Hinweis in der 44. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

3.11 Landschaftsbestandteil

Der Naglerwald ist gemäß „Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über den Schutz des Naglerwaldes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1764/0 der Gemarkung Freilassing als Landschaftsbestandteil“ als Landschaftsbestandteil

geschützt. Nach Bekanntmachung der Verordnung am 20.03.1981 trat die Verordnung am 21.03.1981 in Kraft. Durch Rechtsverordnung können Teile von Natur und Landschaft, die nicht die Voraussetzungen für Naturdenkmäler erfüllen, aber im Interesse des Naturhaushalts, insbesondere der Tier- und Pflanzenwelt oder wegen ihrer Bedeutung für die Entwicklung oder Erhaltung von Biotopverbundsysteme, erforderlich sind oder zur Belebung des Landschaftsbildes beitragen, als Landschaftsbestandteile geschützt werden. Dazu gehören insbesondere Bäume, Baum- und Gebüschgruppen, Raine, Alleen, Hecken, Feldgehölze, Schutzpflanzungen, Schilf- und Rohrbestände, Moore, Streuwiesen, Parke und kleinere Wasserflächen.

3.12 Immissionsschutz

Siehe III. 1.1.7 „Immissionsschutz“

IV FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	Fläche in m ² ca.	Anteil an der Gesamtfläche in % ca.
Nettobauland		
davon WA	2.408	25,3
davon MI	4.520	47,4
MI 1 (Teilflurstück 1764/20)	1.211	12,7
MI 2 (Flurstück 1764/15)	1.710	17,9
MI 3 (Flurstück 1764/5)	1.479	15,5
MI 4 (Teilflurstück 270/2)	120	1,3
Öffentliche Verkehrsfläche		
davon Straßenverkehrsfläche	2.208	23,2
davon Fußweg	26	0,27
Waldfläche	365	3,8
Bruttobauland (=Geltungsbereich)	9.527	100

V AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ bestehen insbesondere Auswirkungen auf die Infrastruktur. Im Zuge der Planung erhält die Straße „Sonnenfeld“ den Status und die Funktion einer Anliegerstraße und die östlich abzweigende Schillerstraße den Status und die Funktion einer Erschließungs- bzw. Zubringerstraße für die umliegenden Stadtgebiete.

VI VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung vom 24.02.2020 die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1764/3, 1764/4, 1764/5, 1764/15 und 1764/46 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 260/2, 270/2, 270/6, 907/13, 921/0, 1764/0, 1764/20, 1764/24 und 1764/25 im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung am 24.02.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.02.2020 hat in der Zeit vom 11.03.2020 bis 20.04.2020 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in den Amtsblättern des Landkreises Berchtesgadener Land am 03.03.2020, Nr. 10, sowie die Verlängerung der Auslegungsfrist aufgrund der bundesweiten Notlage infolge des neuartigen Coronavirus am 31.03.2020, Nr. 14, bekannt gemacht.

3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung am 23.09.2020 die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.09.2020 hat in der Zeit vom 14.10.2020 bis 18.11.2020 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in den Amtsblättern des Landkreises Berchtesgadener Land am 06.10.2020, Nr. 41, bekannt gemacht.

4. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing beschloss in seiner Sitzung am 19.01.2021 die verkürzte und eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“.

Die verkürzte und eingeschränkte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die verkürzte und eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.01.2021 hat in der Zeit vom 03.02.2021 bis einschließlich 19.02.2021 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am 26.01.2021, Nr. 4, bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung vom ~~26.02.2021~~ ^{26.02.2021} in seiner Sitzung am ~~8.3.2021~~ ^{8.3.2021} als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie Art. 81 BayBO beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land am ~~16.03.2021~~ ^{16.03.2021}, Nr. ~~11~~ ¹¹, bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

VII RECHTSGRUNDLAGEN

§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).