



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

33. Änderung des Bebauungsplans „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ Neuaufstellung für das Gebiet zwischen Wasserburger-, Alpen-, Tal- und Bergstraße

Begründung

24.09.2024, 25.02.2025



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets

o.M. N^

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
2.5	Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept.....	5
2.6	Verfahren.....	5
3	Plangebiet.....	5
3.1	Lage und Größe.....	5
3.2	Nutzung.....	6
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	7
3.4	Erschließung.....	7
3.5	Immissionsschutz.....	7
3.6	Gelände.....	7
3.7	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz.....	7
3.8	Denkmäler.....	8
4	Planungskonzept und Alternativen.....	8
5	Planinhalte.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.4	Bauliche Gestaltung.....	9
5.5	Verkehr und Erschließung.....	9
5.6	Immissionsschutz.....	10
5.7	Grünordnung.....	11
5.8	Eingriff/Ausgleich.....	11
5.9	Altlasten, Bodenschutz.....	11
6	Flächenbilanz.....	11
7	Auswirkungen der Planung.....	11
8	Umweltprüfung, Umweltbericht.....	11
9	Anlagen.....	11

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Freilassing beabsichtigt, den Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ für einen Teilbereich zu ändern und neu aufzustellen, um im bestehenden Wohngebiet Möglichkeiten für die innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen.

Anlass dafür sind mehrere beabsichtigte Bauvorhaben zur Erweiterung bzw. Neuerrichtung von Wohngebäuden, die an den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans scheitern würden. Der Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ wurde 1967 zum Zwecke der erstmaligen Erschließung und Bebauung des Gebietes in Kraft gesetzt. Für eine den Bewohnerstrukturen entsprechende Weiterentwicklung des Wohngebiets durch Umbau, Anbau, Aufstockung u. dgl. bietet er mit seinen überwiegend sehr eng gefassten Festsetzungen nicht die erforderlichen Voraussetzungen.

Mit der Neuaufstellung sollen daher die vorhandenen Potentiale für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung nutzbar gemacht und eine energiesparende sowie klimagerechte Umgestaltung des Bestandes bei gleichzeitiger Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes ermöglicht werden.

Zweck der Planung ist die Schaffung weiteren Wohnraums, ohne dafür zusätzliche bisher nicht als Wohngebiet vorgesehene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Da somit keine zusätzlichen Siedlungsflächen entstehen, ist eine Bedarfsprüfung im Hinblick auf die Ziele des Flächensparens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst das bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung 1967 überwiegend bebaute Gebiet zwischen Alpen-, Tal-, Berg- und Wasserburger Straße. Es beinhaltet den ältesten Baubestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und hat damit den größten konkreten Änderungsbedarf. Im Bereich der Reihenhäuseranlagen zwischen Wasserburger- und Pettinger Str. besteht aufgrund der dortigen Baustrukturen kein vergleichbarer Änderungsbedarf. Zur Aktivierung der Nachverdichtungspotentiale wurde bereits 2006 das Gebiet südlich der Talstraße und 2012 ein Bereich südlich der Pettinger Straße jeweils einer entsprechenden Änderung unterzogen (31. u. 32. Änderung).

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Freilassing als Teil des gemeinsam mit der Stadt Bad Reichenhall gebildeten Oberzentrums im Verdichtungsraum um die Stadt Salzburg.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für diese Planung von Bedeutung:

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

Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) bildet die Stadt Freilassing einen grenzüberschreitenden Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

A II 3.2	Verdichtungsraum
(G)	Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall - Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden. Er soll als Teil des grenzüberschreitenden, eng verflochtenen Raumes um die Landeshauptstadt Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen. Die Verflechtungen sollen durch eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit begleitet werden.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Fläche für den öffentlichen Verkehr dargestellt. Mit der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unveränderten Festsetzung von WA und öffentlicher Verkehrsfläche wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau)

M 1:5.000 N[^]

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

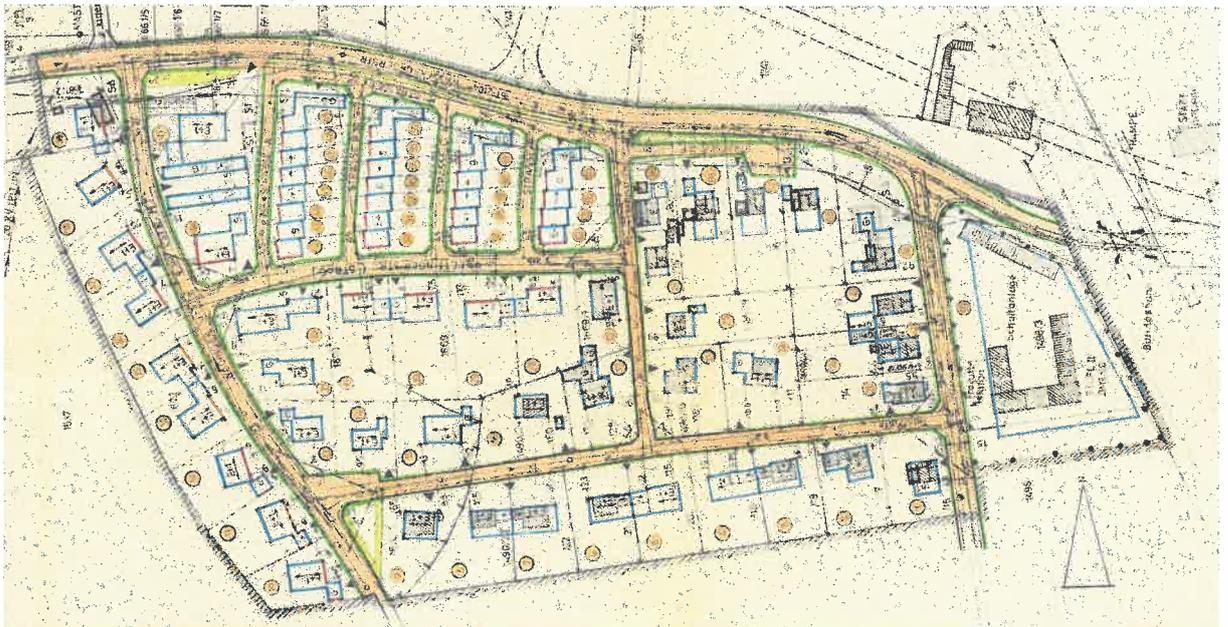


Abbildung 3: Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ in der ursprünglichen Fassung von 1967

o.M. N[^]



Abbildung 4: Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ mit den bisher vorgenommenen Änderungen

o.M. N[^]

Der Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ wurde 1967 in Kraft gesetzt. Sein vorrangiges Ziel war die Erschließung und erstmalige Bebauung in der nordwestlichen Hälfte seines Geltungsbereichs. Der südöstliche Teil war zu diesem Zeitpunkt bereits überwiegend bebaut. Für diesen wurden zurückhaltende Ergänzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten mit engen Baugrenzen für eine verhältnismäßig lockere Bebauung der überwiegend tiefen Grundstücke vorgesehen.

Neben dem Wohngebiet wurde die östlich der Alpenstraße gelegene Fläche mit der Schaltanlage des örtlichen Stromversorgers als Industriegebiet festgesetzt. Mittlerweile wurden insgesamt 32 Änderungen für verschiedene Bereiche, u.a. auch als Rechtsgrundlage für den 2008 abgeschlossenen Ausbau der Wasserburger Straße (St 2104) vorgenommen.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete, sonstige Rechtsvorschriften

Von Fachplanungen oder Schutzgebieten wird der Änderungsbereich nicht berührt. Die Staatsstraße 2104 (Wasserburger Straße) wurde bis 2008 auf der Grundlage des dafür geänderten Bebauungsplans (27. u. 29. Änderung) ausgebaut.

Für einen zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke Mühldorf - Freilassing (ABS 38) existiert eine Entwurfsplanung. Zur Errichtung eines weiteren Bahnhalt punktes (Freilassing-Nord) an dieser Strecke im Bereich der Unterführung der Wasserburger Straße werden laufend Untersuchungen angestellt.

2.5 Informelle Planungen, Stadtentwicklungskonzept

In dem 2012 erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden zum Plangebiet keine besonderen Aussagen getroffen. An der gegenüberliegenden Seite der Wasserburger Straße wurde eine potenzielle Fläche für den neuen Bauhof ausgemacht, dieser wurde inzwischen bereits an anderer Stelle errichtet. Zwischen Alpenstraße und Bahnlinie ist südlich angrenzend an das festgesetzte Industriegebiet eine potenzielle Fläche für ein Gewerbegebiet dargestellt. Ein Konflikt mit der geplanten Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet ist derzeit nicht erkennbar.

2.6 Verfahren

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die zulässige Grundfläche beträgt mit ihren ca. 5.152 m² (s. 6.) weniger als 20.000 m².

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

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

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

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

Übersicht der Baugrundstücke nach Parzellennummern:

Parz.	Adresse	FLNr.	24	Alpenstr. 2a	1490/28	66b	Wasserburger Str. 9c	1490/30
18	Bergstr. 11	1490/13	24a	Alpenstr. 2	1490/8	66c	Bergstr. 1	1490/36
19	Talstr. 4	1490/11	25	Bergstr. 5	1490/9	66d	Wasserburger Str. 9a	1490/38
20	Alpenstr. 6a	1490/27	25a	Bergstr. 7	1490/32	66e	Wasserburger Str. 9	1490/39
21	Alpenstr. 8	1490/14	25b	Bergstr. 9	1490/33	67	Wasserburger Str. 7	1490/6
21a	Bergstr. 2	1490/65	26	Bergstr. 3	1490/26	68	Wasserburger Str. 5	1490/7
22	Alpenstr. 6	1490/12	66	Bergstr. 1a	1490/4			
23	Alpenstr. 4	1490/10	66a	Wasserburger Str. 9b	1490/5			

Der Grundstücke FLNrn. 1490/40, /41, /42 u. /43 ohne Parzellennummern sind den Parzellen 66a, 66d u. 66e zugeordnet und beinhalten die zu diesen gehörenden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

3.2 Nutzung

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind bis auf das Grundstück FLNr. 1490/65 (Parz. 21a) an der Talstraße mit Wohngebäuden bebaut. Auf dem Grundstück FLNr. 1490/10 (Parz. 23) an der Alpenstraße wurden die Gebäude vor kurzem abgebrochen. Im Gebäude Wasserburger Straße 7 (Parz. 67) befindet sich ein Friseursalon, vor dem Gebäude sind der Nutzung entsprechend Kundenparkplätze angeordnet. Viele der Gebäude entsprechen in ihrer Gestalt dem Zustand vor Aufstellung des Bebauungsplans, einige wurden in den letzten Jahren umgebaut, eines kürzlich neu errichtet.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern, Ausgabe 2024) mit Kennzeichnung des Plangebiets

M 1:1.000 N^

Die umgebenden Straßen sind ausgebaut, die Wasserburger Straße (Staatsstraße 2104) verfügt über abgesetzte Geh- und Radweg. Im Süden und Westen grenzt Wohngebiet an, an der gegenüberliegenden Seite der Alpenstraße befindet sich ein Betriebsgebäude des Stromnetzbetreibers. An der Nordseite der Wasserburger Straße liegt landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet ist aufgrund seiner bereits überwiegend vor 1967 bestehenden Wohngebäude geprägt durch die immer noch vorherrschende Bauform des steilen Satteldaches über einem Erdgeschoß. Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan

verfolgte das Ziel, diese zu sichern und zudem für die Neubebauung auch zweigeschoßige Gebäude mit flacheren Dachneigungen zulassen. Die Festsetzungen unterschieden deshalb zwischen erdgeschossigen Bauten mit Traufhöhen bis 3,25 m und bis zu 48° Dachneigung sowie zweigeschoßigen Bauten mit Traufhöhen bis 6,25 m und einer Dachneigung bis zu 30°.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im vorgesehenen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan für einige Grundstücke in seiner ursprünglichen Fassung maßgeblich, für viele Grundstücke wurden im Laufe der Jahre anlassbezogen individuelle einzelne Änderungen vorgenommen. Die Art der Nutzung ist, wie auch für das südlich und westlich anschließende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Östlich der Alpenstraße ist nach der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans Industriegebiet festgesetzt. Eine wesentliche Änderung gegenüber seiner ursprünglichen Fassung hat der Bebauungsplan in Bezug auf den Verlauf der Wasserburger Straße und die Erschließung der davon abhängigen Grundstücke im Norden erfahren.

Das Maß der Nutzung wird derzeit weniger durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bis 0,35 sowie die Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 0,33 bis 0,69, sondern durch die sehr eng gefassten und zudem exakt vermassten Baugrenzen beschränkt. Diese berücksichtigen ihrem Ansatz nach nur die Hauptbaukörper und lassen damit keine darüberhin ausgehenden Balkone, Terrassen, Vordächer etc. zu. Durch sie bleiben zudem weite Bereiche der teilweise groß geschnittenen Grundstücke nicht bebaubar. Weder Erweiterungen durch kleinere Anbauten zur Schaffung kostengünstigen zusätzlichen Wohnraums noch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile durch weitere Gebäude im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung durch Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsinfrastruktur sind dadurch möglich.

3.4 Erschließung

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen. Die Errichtung eines neuen Bahnhaltepunktes im Bereich der Unterführung der Wasserburger Straße, also in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, wird derzeit untersucht.

3.5 Immissionsschutz

In einem schalltechnischen Gutachten (Anlage 9.1) wurden die Lärmimmissionen untersucht, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2104 (Wasserburger Straße) und der Bahnstrecke 5723, Abschnitt Laufen - Freilassing, hervorgerufen werden. Zudem wurden Lärmprognoseberechnungen für die zu erwartenden anlagenbezogenen Lärmimmissionen des östlich der Alpenstraße angrenzenden Gewerbebetriebs sowie der östlich der Bahnlinie gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen durchgeführt (s. 5.6).

3.6 Gelände

Das Gelände ist eben und fällt nur im Einmündungsbereich der Alpenstraße in die Wasserburger Straße um ca. 1,5 m ab.

3.7 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotop-, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete und auch keine Ausgleichs- oder Ökoflächen. Die nächstgelegenen kartierten Biotop („Hecken und Feldgehölze am Bahngelände im Stadtgebiet von Freilassing“ mit der Biotophauptnummer 8143-0236 und „Beidseitiger straßenbegleitender Gehölzsaum an der Münchener Straße östlich der Eisenbahnunterführung in Freilassing“ mit der Biotophauptnummer 8143-0250) befinden sich jeweils am Fuß des auf der anderen Seite des „Industriegebiets“ gelegenen Bahndamms und werden von der Planung nicht berührt.

Zur Durchführung einzelner Baumaßnahmen könnte ggf. die Entnahme von bestehenden Bäumen, Büschen und Sträuchern erforderlich sein.

Zu entnehmende Bäume können Vögeln, Insekten und möglicherweise auch Fledermäusen Lebensraum und Nahrung bieten. Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten die gemeinschaftlich (europaweit) geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Dies gilt auch für ihre Entwicklungsformen, wie Eier oder Jungtiere. Ebenso sind die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten, sowie die erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten.

An ggf. zu entnehmenden Bäumen könnten Spalten- und Höhlenquartiere vorhanden sein, die für Vögel oder Fledermäuse relevant sein könnten. Da nicht die Bauleitplanung, sondern erst die Durchführung von Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen kann, ist rechtzeitig vor deren Beginn eine fachliche Begutachtung der für die jeweilige Maßnahme ggf. zu fällenden Bäume vorzunehmen.

Ob und wann einzelne Baumaßnahmen vorgesehen sind, kann nicht derzeit nicht abgeschätzt werden. Es darf aus heutiger Sicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf tödliche Kollisionen und Störungen nicht zu erwarten sein dürften, wenn die Fällung von Bäumen zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgt.

3.8 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich der Änderung noch in seiner unmittelbaren Umgebung sind Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Hofkapelle in Hub ca. 200 m nördlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Bodendenkmal sind die „Untertägigen spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunde im Bereich des ehem. Edelsitzes Oedhof und seiner Vorgängerbauten“ ca. 170 m südlich des Plangebiets. Beide Denkmäler werden von der Planung nicht berührt.

4 Planungskonzept und Alternativen

Eine gebietsverträgliche Nachverdichtung des bestehenden und in fußläufiger Entfernung zum geplanten Bahnhofpunkt liegenden Wohngebiets soll ermöglicht werden. Die diesem Ziel entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen durch einheitliche und dem aktuellen Rechtsstand entsprechende Regelungen ersetzt werden, mit denen die vorhandenen Potentiale für eine maßvolle Innenentwicklung ausgeschöpft werden können. Um die Versiegelung des Bodens in einem verträglichen Rahmen halten zu können, steht dabei die Entwicklung in die Höhe statt in die Fläche im Vordergrund.

Alternativen zur Planung wurden nicht geprüft, da die konkrete Möglichkeit der Nachverdichtung ortsbezogen ist. Räumliche Alternativen für die durch die Planung aktivierten Flächen ergeben sich insofern nicht, als es sich dabei um die im Baugebiet für eine mögliche Nachverdichtung zur Verfügung stehenden Flächen handelt.

Eine Alternative zur Nachverdichtung wäre der Verzicht darauf. Eine Folge könnte die Notwendigkeit der Schaffung weiterer Wohnbauflächen durch Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzten oder zur baulichen Nutzung vorgesehenen Bodens sein.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet unverändert beibehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bisher mit GRZ von 0,25 bis 0,35 und GFZ von 0,33 bis 0,69 parzellenweise unterschiedlich festgesetzte Höchstmaß soll entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO einheitlich festgesetzt werden. Mit einer GRZ von 0,4 können auf den meisten Grundstücken Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht und auch die zu berücksichtigenden Terrassen, Balkone und Vordächer etc. abgedeckt werden. Auf einigen wenigen Grundstücken haben die baulichen Anlagen die GRZ von 0,4 bereits erreicht. Für 15 der 19 bebauten Grundstücke wird dadurch ein Potential für weitere bauliche Anlagen im Umfang von durchschnittlich ca. 137 m² eröffnet. Auf den kleinen Grundstücken werden ca. 2 m² bis ca. 23 m², auf mittleren und großen Grundstücken ca. 66 m² bis ca. 325 m² zusätzlicher Grundfläche zulässig.

Durch die Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Mit dieser möglichen Gesamt-GRZ von 0,6 wird für 12 der 19 unbebauten Grundstücke ein zusätzlicher Spielraum von durchschnittlich ca. 129 m² (5 m² - 386 m²) für solche Anlagen geschaffen.

Für Grundstücke, auf denen wegen der Besonderheiten der bestehenden Anlagen eine ansonsten zulässige Erweiterung zu einer höheren Gesamt-GRZ als 0,6 führen würde, wird eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 im Wege einer Ausnahmegenehmigung zugelassen, wenn die Einhaltung der Gesamt-GRZ von 0,6 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mit der Festsetzung einer seitlichen Wandhöhe geregelt, auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl kann daher verzichtet werden. Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe wird 6,8 m über dem Fertigfußboden im untersten oberirdischen Geschoß festgesetzt, um die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung in die Höhe zu ermöglichen und gleichzeitig ein verträgliches Ortsbild zu wahren.

Die Höhenlage des Fertigfußbodens wird bezogen auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt, welches durch das im Lageplan durch Höhenkoten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen definiert wird. Diese sind dem amtlichen digitalen Geländemodell entnommen. Da das Gelände sehr eben ist, sind Höhenlinien als Bezug nicht geeignet. Maßgeblich ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der gewählten Grundstückszufahrt. Sie ist durch Interpolation den zu beiden Seiten nächstgelegenen Höhenangabe zu ermitteln. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO, das in der Regel das Erdgeschoß darstellt, darf bis zu 0,35 m über dieser Bezugshöhe liegen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Charakter des bestehenden Gebiets wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden als vordere Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Damit werden die Grundstücksflächen im Inneren des Gebiets nicht mehr unnötig hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkt, die zulässige Bebauung wird durch die einzuhaltenen regulären Abstandsflächen nach der BayBO begrenzt. Durch diese können in der Regel gesunde Wohnverhältnisse durch ausreichende Belichtung sichergestellt werden. Baugrenzen werden zusätzlich in Bereichen festgesetzt, wo wegen der besonderen Lage bestehender Gebäude die Einhaltung der regulären Mindestabstandsflächen allein zu Konflikten wegen zu geringer Abständen zwischen gegenüberliegenden Gebäuden führen könnten. Ein Erhalt der im Bereich der Parzellen 66 und 66c mit sehr geringem Abstand zur Straße bestehenden Gebäudeaußenkanten als Grundlage für eine Aufstockung o.ä. ist nicht städtebauliches Ziel. Da die Erhaltung des Bestandes unabhängig vom Bebauungsplan gesichert ist, kann die Baugrenze für einen möglichen Ersatzbau auf den gebietsüblichen Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Um auszuschließen, dass auf großen Grundstücken übermäßig große Gebäudevolumina entstehen, die für das Ortsbild nicht mehr verträglich sein und zu Konflikten mit ihrer Umgebung führen könnten, wird im Gegenzug zu den großzügigen Baugrenzen die Grundfläche des einzelnen Hauptgebäudes auf 250 m² begrenzt.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen über 12 m² Grundfläche sind nur innerhalb der großzügig bemessenen Baugrenzen zulässig, darüber hinaus auch zur Bestandssicherung innerhalb gesondert dafür festgesetzter Flächen.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die das Ortsbild im Plangebiet prägenden Wohnhäuser mit steilen Satteldächern über einem Erdgeschoß sollen in ihrem Bestand gesichert und ihre zukunftsfähige Ertüchtigung und Erweiterung soll ermöglicht werden. Daneben sollen auch zweigeschoßige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß unter flacheren Dächern zulässig sein. Dazu wird, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, die zulässige Dachneigung in Abhängigkeit von der seitlichen Wandhöhe geregelt.

Die vorhandenen mit bis zu 48° steilen Dächern versehenen Gebäude weisen Wandhöhen über dem Fertigfußboden von ca. 3,5 m bis ca. 4,2 m auf. Als Grundlage für Erhaltung und Erweiterung wird für diese Gebäude eine Wandhöhe von 4,5 m angesetzt. Bis zu diesem Maß darf die Dachneigung auch künftig max. 48° betragen. Auf Gebäuden mit größeren seitlichen Wandhöhen ist eine Dachneigung von ansonsten ortsüblichen 30° zulässig. Im Vergleich führt die Ausschöpfung der Höchstmaße beider Kombinationen zu annähernd gleichen Firshöhen. Damit kann ein ruhiges Ortsbild trotz unterschiedlicher Bautypen gewährleistet werden.



Abbildung 6: Vergleich möglicher Gebäudehöhen bei unterschiedlichen Wandhöhen und Dachneigungen, M 1:1.000

5.5 Verkehr und Erschließung

Verkehrerschließung:

Die bestehenden Verkehrsanlagen sind bei unveränderter Art der Nutzung auch mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin ausreichend leistungsfähig. Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze soll sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010 richten, für eine davon abweichende Regelung gibt es keine Gründe. Stellplatzflächen, Garagen- und Grundstückszufahrten sind generell wasserdurchlässig herzustellen.

Leitungsgebundene Erschließung:

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind infolge der Planung nicht erforderlich. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist auch für die zusätzlich zulässige Nutzung ausreichend leistungsfähig.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken gelingt im Bestand aufgrund der günstigen Bodenbeschaffenheit sehr gut. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die bei künftiger Ausnutzung der GRZ von 0,4 bzw. ihrer Überschreitung bis 0,6 (in Einzelfällen ggf. bis 0,70) auch das auf den zusätzlich bebauten bzw. befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf diese Weise gefahrlos beseitigt werden kann.

5.6 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 9.1) zum Straßenverkehrslärm erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2023 der Zentralstelle Straßeninformationssysteme der Landesbaudirektion Bayern an der relevanten Zählstellen-Nummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrszunahme von 0,48 % für Kfz bis 3,5 t und 1,66 % für Kfz > 3,5 t als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurde.

Die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm erfolgten nach den Vorgaben der Schall 03 auf Basis der von der Deutschen Bahn AG aufbereiteten Zugzahlen für das Prognosejahr 2030. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden energetisch aufsummiert und anschließend mit den anzustrebenden Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens auf farbigen Lärmbelastungskarten dargestellt. Hierbei wurden insgesamt zwei Berechnungsvarianten mit und ohne Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Planung betrachtet.

Demnach wird der tagsüber anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ auf Höhe der schalltechnisch ungünstigsten Geschossebene (hier 1. Obergeschoss) im gesamten Geltungsbereich deutlich überschritten. Im Norden des Geltungsbereichs kann an den geplanten Baugrenzen in direkter Nähe zur Wasserburger Straße beispielsweise eine Überschreitung des anzustrebenden Orientierungswerts für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit um bis zu 13 dB(A) prognostiziert werden. Demgemäß wird auch der zugehörige Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ noch um bis zu 9 dB(A) innerhalb der zulässigen Baugrenzen überschritten. Unterschreitungen des entsprechenden Immissionsgrenzwertes sind lediglich auf einem kleinen Teilbereich im Süden des geplanten Geltungsbereichs zu erwarten. Zudem ist auf den Lärmbelastungskarten erkennbar, dass mit Ausnahme des bestehenden Wohngebäudes auf der Parzelle 24a insbesondere auf Höhe des Erdgeschosses lärmabgewandte Fassadenbereiche in Richtung Süden entstehen, an denen der Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ zur Tagzeit unterschritten werden kann. Auf den Parzellen 22 bis 24 erstrecken sich diese Bereiche zusätzlich auf die jeweiligen Westfassaden.

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

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

Mit Blick auf die ebenfalls deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte zur Nachtzeit wird die Planung und Realisierung lärmabgewandter Wohngrundrisse als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Grundrisse der Wohngebäude sind dabei so zu organisieren, dass in den von relevanten Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden bzw. Teilbereichen keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, notwendig sind. Wo eine solche Grundrissorientierung nicht allein möglich ist, muss alternativ auf klassischen passiven Schallschutz in Form von automatischen schallgedämmten Belüftungssystemen zurückgegriffen werden. Alternativ können auch bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Wintergärten, Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden bzw. Glaselemente mit ausreichender Pegelminderung durch Abschirmung bzw. Beugung realisiert werden.

Anlagenlärm

Zur Erhebung der im Geltungsbereich zu erwartenden anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der TA Lärm durchgeführt. Hierbei wurden zum einen die Lärmemissionen des an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebs auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1498 und 1498/3 anhand der Betriebsabläufe gemäß Betreiberangaben erhoben und zum anderen über einen konservativen flächenhaften Berechnungsansatz die Lärmemissionen der östlich der Bahnlinie gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Klebing II und Sägewerkstraße überschlägig ermittelt.

Unter diesen Voraussetzungen kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN-18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit innerhalb der geplanten Baugrenzen überwiegend eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten werden können.

Vereinzelte Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) sind lediglich zur Tagzeit an den geplanten Baugrenzen im Bereich der Bauparzellen 24 und 24a zu erwarten, wobei sich diese Überschreitungen lediglich auf die Ostfassaden beschränken, welche unter anderem in direkter Nähe zu den Einfahrtbereichen des benachbarten Gewerbebetriebs liegen.

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

5.7 Grünordnung

An die Grünordnung innerhalb des Wohngebiets werden gebietsübliche Mindestanforderungen gestellt. Dem Naturhaushalt sowie dem Klima abträgliche Stein- und Schottergärten werden dabei ausgeschlossen.

Auf eine Planung von Grünstrukturen kann in dem seit über 50 Jahren bebauten und eingegrüntem Wohngebiet im Gegensatz zu einem Neubaugebiet verzichtet werden.

5.8 Eingriff/Ausgleich

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

5.9 Altlasten, Bodenschutz

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

6 Flächenbilanz

Bauland	ca. 12.880 m ²	unverändert	(x GRZ 0,4 = ca. 5.152 m ² Grundfläche)
Private Zufahrten	ca. 295 m ²	unverändert	
<u>öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>ca. 3.140 m²</u>	<u>unverändert</u>	
Geltungsbereich	ca. 16.315 m ²	unverändert	

7 Auswirkungen der Planung

Bisher nicht zulässige Änderungen durch Um- und Anbauten sowie Erweiterung des Wohnraums durch Aufstockung etc. werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans erleichtert. Neubauten können in einem etwas größeren Umfang und in der Lage weniger eingeschränkt als bisher errichtet werden. Auf das Ortsbild sind durch diese Möglichkeiten der Nachverdichtung keine besonderen Auswirkungen zu erwarten. Die Ausnutzung der neuen Rahmenbedingungen dürfte nach und nach erfolgen. Auch auf die Verkehrsverhältnisse werden keine erkennbaren Auswirkungen erwartet. Den durch den zusätzlich möglichen Wohnraum bedingten Verkehr können die ausgebauten Ortsstraßen gefahrlos aufnehmen. Ohne die Neuregelung könnten viele Änderungen und Erweiterungen von Gebäuden zur kostengünstigen Schaffung weiteren Wohnraums nicht durchgeführt werden und die Nachverdichtungspotentiale großer, gut erschlossener Grundstücke könnten nicht genutzt werden.

8 Umweltprüfung, Umweltbericht

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

9 Anlagen

9.1 Schalltechnisches Gutachten FRS-7102-01 / 7102-01_E02, Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH, 24.09.2024

**Büro für
Bauleitplanung**

Josef Brüderl
Dipl.-Ing. Univ.
Architekt
Stadtplaner
Jahnstr. 10
83895 Freilassing
08954.7767648
jb@josefbruederl.de

Freilassing, den

06.03.2025

Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

