

Stadt Freilassing

Begründung zum Bebauungsplan AWO-Zentrum



Stand: 12.03.2018

Freilassing, **16. MAI 2018**

.....
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

Umweltbericht und Grünordnung:
Terrabiota Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg

Planung:
Höss Amberg + Partner Architekten mbB
Pütrichstr. 3a
81667 München

Vorhabenträger:
AWO Bezirksverband Oberbayern e.V.
Edelsbergstr. 10
80686 München

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 14.03.2016 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nr. 264/4, 268/8, 268/9, 268/22, 268/23, 907/16, 908/1, 270/3, 270/5 und 270/9 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AWO-Zentrum“ aufzustellen. Anlass ist die Erfordernis eines Ersatzneubaus für das bestehende Seniorenzentrum der AWO an der Reichenhallerstraße in Freilassing.

Das Ende der 60er Jahre errichtete Seniorenzentrum wird den heutigen Anforderungen an einen modernen Pflegebetrieb aufgrund struktureller und funktionaler Mängel nicht mehr gerecht. Zudem bestehen nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Kostenaufwand sanierbare energetische und bautechnische Mängel.

Ein Ersatzbau auf dem Grundstück an der Reichenhallerstraße ist aus Platzgründen nicht realisierbar. Das Grundstück an der Münchener Straße bietet durch seine zentrale Lage einen idealen Standort für ein zeitgemäßes, vielfältiges, optimal strukturiertes und vernetztes Pflegeangebot für Senioren sowie kurze Wege für Besucher und Personal innerhalb der Stadt Freilassing. Den derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Seniorenzentrums an der Reichenhallerstraße wird der Verbleib im bestehenden Haus und der anschließende Umzug in den Neubau ermöglicht.

Darüber hinaus soll im unmittelbaren Umfeld an der Münchener Straße barrierefreies und betreubares Wohnen entstehen und somit ein zukunftssicheres und optimal an pflegerische Betreuungsleistungen angebundenes Wohnangebot für die Bürger der Stadt Freilassing gewährleistet werden.

Die Bauleitplanung soll vorhabenbezogen auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans, der in Abstimmung mit der Stadt Freilassing durch den Vorhabenträger erarbeitet wird, den Rahmen für die Baumaßnahmen festschreiben. Weitere Vereinbarungen zwischen der Stadt Freilassing und der AWO Bezirksverband Oberbayern e.V. als Vorhabenträger sowie Ausführungsfristen werden über einen Durchführungsvertrag geregelt.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan, Fassung vom 05.09.2017, Bekanntmachung vom 20.02.2018

Für das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben AWO-Zentrum sowie weitere Planungen im Bereich des nördlichen Sonnenfelds wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der geänderte, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing in der Fassung vom 05.09.2017, bekanntgemacht am 20.02.2018 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nutzung Allgemeines Wohngebiet vor.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan. Das Vorhaben AWO-Zentrum mit den Nutzungen stationäre Altenpflege, ambulante Pflege, ambulanter Dienst, Tagespflege und zugehörige Nutzungen wie Verwaltungs- und Gemeinschaftsräume sowie allgemeinen und besonderen Wohnnutzungen (z.B. betreutes Einzelwohnen und barrierefreies altengerechtes Wohnen) ist in diesem Planbereich zulässig. Alle Nutzungen können unter den Oberbegriffen „Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Wohnen“ eingeordnet werden.

1.3 Gewähltes Planungsinstrument

Nach Vorabstimmung mit dem zuständigen Landratsamt und der Stadt Freilassing wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 12 Abs. 1 BauGB gewählt. Mit der exakten Definition des Maßes der Bebauung, der Nutzung der Gebäude und der Durchführungsfristen sieht die Stadt Freilassing ihre Interessen an einer städtebaulich und demographisch zukunftsfähigen Lösung am besten gewahrt.

2.0 Abgrenzung, Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstück

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 264/4, 268/8, 268/9, 268/22, 268/23, 907/16, 908/1, 270/3, 270/5 und 270/9, Gemarkung Freilassing mit einer Größe von 7.254 qm und liegt im nordöstlichen Bereich des sogenannten Sonnenfelds im Zentrum der Stadt Freilassing.

2.2 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet besteht kein Denkmalschutz. Weder Boden- noch Kulturdenkmäler sind bekannt.

2.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die derzeit noch im Geltungsbereich vorhandenen Bebauungen an der Münchener Straße werden abgebrochen, der Großteil des Grundstücks ist derzeit Ackerland.

2.4 Verkehrsanbindung

Derzeit sind Zufahrten für die noch vorhandene Bebauung an der Münchener Straße vorhanden. Von der Schillerstraße aus sind keine Zufahrten vorhanden.

3.0 Erläuterung zum Vorhaben

3.1. Seniorenzentrum, Pflege

Die Altenpflege erhält durch den Ersatzneubau „AWO-Zentrum“ einen zeitgemäßen, modernen baulichen Rahmen. Es entstehen 10 hausgemeinschaftsähnliche Wohngruppen mit jeweils 12 Bewohnern, die in sinnvollen Betriebseinheiten zusammengefasst werden, um optimale Pflegeabläufe zu ermöglichen. Die Bewohnerzimmer gruppieren sich in jeder Wohngemeinschaft um einen zentral in der Gruppe liegenden Aufenthaltsbereich. Dieser bietet neben einem getrenntem Wohn- und Essbereich mit Küche auch einen Freisitz (Terrasse/Loggia). Der Einbau von wohnlich gestalteten Pflegebädern erhöht zusätzlich die Wohnqualität in den Gemeinschaften. Alle Bewohnerbereiche werden barrierefrei gestaltet, es werden ausschließlich Einzelzimmer errichtet. Mindestens 25% der Zimmer und alle Bewohnerbäder erfüllen die Anforderungen der DIN 18040-2 R und sind mit größeren Bewegungsflächen insbesondere für Rollstuhlfahrer geeignet.

Die notwendigen Räume zur Bewirtschaftung sind je Ebene an zentraler Stelle des Hauses situiert.

Im Erdgeschoss entstehen neben den Wohngruppen in den westlichen Gebäudeflügeln die Cafeteria mit Mehrzweckraum, die Verwaltung und die Tagespflege mit Terrasse.

Im 3. Obergeschoss wird in einem Gebäudeteil Betreutes Einzelwohnen mit 9 Plätzen realisiert und der Ambulante Pflegedienst situiert.

Im 4. Obergeschoss wird in einem Teilbereich des Neubaus ein zurückgesetztes Terrassengeschoss mit barrierefreien Wohnungen und einer gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse umgesetzt. Die den Räumlichkeiten zugeordneten Freibereiche sind barrierefrei erreichbar.

3.2 Stellplätze/Garagen

Alle erforderlichen Stellplätze werden vollständig innerhalb des Geltungsbereichs auf den Grundstücken Fl.Nr. 264/4, 268/8, 268/9, 268/22, 268/23, 907/16, 908/1, 270/3, 270/5 und 270/9 nachgewiesen. Es werden insgesamt 31 Stellplätze für das Vorhaben erforderlich.

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für das Seniorenzentrum wurde folgender Schlüssel angesetzt:

Pflegeheim: 1 Stellplatz je 10 Betten
= 12 Stellplätze (120 Pflegeplätze)

Bei diesem Schlüssel sind alle Nutzungen und Funktionen des Seniorenzentrums wie Cafeteria, Verwaltungsräume, Personalräume usw. berücksichtigt.

Für die weiteren Nutzungen werden folgende Stellplätze für das AWO-Zentrum erforderlich:

Ambulanter Pflegedienst: 3 Stellplätze
Tagespflege: 3 Stellplätze
Betreutes Einzelwohnen: 7 Stellplätze
Barrierefreies Wohnen: 1,5 Stellplätze je Wohnung zzgl. 1 Besucherstellplatz je 3 Wohnungen
= 6 Stellplätze (3 Wohnungen im 4.OG)

AWO-Zentrum gesamt: 31 Stellplätze

3.3 Zufahrt/Erschließung

Die Erschließung des Neubaus erfolgt von der Staatsstraße/Münchener Straße aus über eine Zufahrt und Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer sowie über eine Zufahrt von der Schillerstraße aus.

Die gesamte Ver- und Entsorgung wird über die Schillerstraße abgewickelt (Lieferverkehr, Krankentransporte, Müllabfuhr etc.), um den Zu- und Abgangsverkehr an der Zufahrt über die Münchener Straße möglichst gering zu halten. Die vorgesehenen Stellplätze stehen dem Personal und Besuchern zur Verfügung, die Stellplätze können von der Münchener Straße aus westlicher Richtung kommend (als Rechtsabbieger) angefahren werden, zudem von der Schillerstraße aus. Es ist von geringen Verkehrsbewegungen auszugehen.

Die Erschließung von der Münchener Straße aus erfolgt über das Grundstück Fl.Nr. 270/9, das als öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) gewidmet ist.

3.4 Energiekonzept

Der Vorhabenträger strebt an, die Anforderungen der EnEV deutlich zu unterschreiten und mittels einer hochgedämmten Gebäudehülle, die den Transmissionswärmeverlust des Gebäudes deutlich reduziert sowie der Verwendung von regenerativen Energieträgern (Pellets) die Anforderungen des KfW-Standards Effizienzhaus 55 zu erfüllen.

3.5 Immissionsschutz

Um Auswirkungen der Lärmimmissionen aus der Umgebung des Geltungsbereichs, insbesondere durch von der Münchener Straße ausgehenden Straßenverkehrslärm beurteilen zu können und geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festsetzen zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "AWO-Zentrum" durch das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 28.10.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das schalltechnische Gutachten liegt dem Bebauungsplan in der Anlage bei, die resultierenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan übernommen und unter Punkt 4.6. begründet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein lärmimmissionsschutzfachlicher Konflikt zwischen der geplanten Bebauung/Nutzung und den bestehenden Gewerbe- und Industrienutzungen zu erwarten ist.

4.0 Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Umgriff der Planung

Der Planungsumgriff umfasst das Grundstück der AWO Fl.Nr. 264/4, 268/8, 268/9, 268/22, 268/23, 907/16, 908/1, 270/3, 270/5 und 270/9 mit 7.254 qm Fläche.

4.2 Art und Maß der Nutzung

Die Art der Nutzung wird in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 8 mit einem Planzeichen „WA – AWO-Zentrum“ als allgemeines Wohngebiet AWO-Zentrum festgesetzt. Die Ergänzung AWO-Zentrum wird verwendet, um die speziellen Nutzungen für das Vorhaben und deren Zusammenfassung „unter einem Dach“ zu verdeutlichen. Ein wesentlicher Nutzungsschwerpunkt ergibt sich aus dem besonderen Wohnbedarf betreuungs- und pflegebedürftiger älterer Menschen und den entsprechenden Angeboten des Vorhabenträgers für die Betreuung und Pflege der Personen. Diese und die weiteren innerhalb des mit dem Planzeichen gekennzeichneten Baugebiets zulässigen Nutzungsarten werden einzeln beschrieben. Als zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit den Nutzungen stationäre Altenpflege, ambulante Pflege, ambulanter Dienst, Tagespflege und zugehörige Nutzungen wie Verwaltungs- und Gemeinschaftsräume
- allgemeines Wohnen und besondere Wohnformen wie Betreutes Einzelwohnen und barrierefreies altengerechtes Wohnen

Auf die Notwendigkeit der Vereinbarung des Vorhabens im Durchführungsvertrag wird verwiesen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch eine auf die Baugrenze bezogene maximal zulässige Grund- und Geschossfläche in Quadratmetern festgelegt.

Bezüglich der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche wird eine Überschreitung bis zu 70 vom Hundert für Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die von §19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung ist erforderlich, um dem erhöhten Bedarf an Nebenanlagen gerecht zu werden, der sich aus Besonderheiten der Verkehrserschließung des Grundstücks und Besonderheiten der Nutzung ergibt.

Die Verkehrserschließung erfordert aus Gründen der Verkehrssicherheit gemäß diesbezüglichem Gutachten (siehe Punkt 4.5) zwei Zufahrten für den Parkplatz an der Münchener Straße (Zufahrt von der Schillerstraße und von der Münchener Straße) und verursacht einen erhöhten Flächenbedarf für die Stellplatzzufahrten auf dem Grundstück.

Die Nutzung für soziale und gesundheitliche Zwecke erfordert einen erhöhten Flächenbedarf für Gehwege, Sitzbereiche, Hochbeete und Terrassen. Dieser ergibt sich sowohl aus therapeutischen Gründen wie auch aus den besonderen Anforderungen an Bewegungsflächen gemäß DIN 18040-2 und DIN 18040 R. Beispielhaft für die therapeutischen Ursachen ist insbesondere der Bewegungsdrang von dementiell erkrankten Bewohner zu nennen, hierfür werden Rundwege mit mehreren Sitzbereichen in den Gartenbereichen angelegt.

Bezüglich der maximal zulässigen Geschossfläche überschreitet das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauGB für ein WA. Es ergeben sich Überschreitungen bei der GFZ. Gemäß § 17 Abs. 1 wäre eine GFZ von 1,2 in einem WA festsetzbar. Mit der vorliegenden Festsetzung wird eine GFZ von ca. 1,32 ermöglicht bei einer geringeren Ausnutzung der nach § 17 Abs. 2 BauNVO möglichen GRZ von 0,4. Grundsätzlich ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB die Anwendung der BauNVO bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verpflichtend. Die BauNVO kann allerdings in Orientierungsfunktion herangezogen werden. Die Überschreitung der Obergrenze der GFZ entspricht den im „Masterplan Kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg“ formulierten Zielen für die Stadt Freilassing. Es sieht die Stadt Freilassing als regionalen Wohnschwerpunkt mit hohem Anteil an Mehrgeschoß-, und Mietwohnungsbau bei deutlich verdichteter Bauweise. Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO entspricht auch der im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) formulierten städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Freilassing. Das ISEK sieht die Schaffung von Wohnraum unter Realisierung von verdichteten Wohnformen vor. Hierzu hat laut ISEK die Innenentwicklung und -verdichtung (Gebiet Staufenstrasse und Sonnenfeld) Vorrang, da hier in den meisten Fällen bereits Erschließungsvoraussetzungen vorhanden sind und hier der größte Synergieeffekt für die Innenstadt und die bestehenden Dienstleistungseinrichtungen zu erzielen sei. Die geplante Verdichtung des städtischen Gefüges durch das Projekt AWO-Zentrum im nördlichen Sonnenfeld ist innenstädtisch und entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Freilassing und in seiner Wirkung der

zukünftig und aktuell östlich anschließenden städtebaulichen Struktur entlang der Münchener Straße. Das Vorhaben „AWO – Zentrum“ entspricht in seinem städtebaulichen Entwurf mit der entsprechenden städtebaulichen Dichte der Zielvorstellung der Stadt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die zulässige Bebauung weiterhin durch die Festsetzungen der Baugrenzen und der zulässigen Wandhöhen festgelegt. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung ist für alle Bereiche durch die Einhaltung derselben gewährleistet. Das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Gliederung und Maßstäblichkeit der Baukörper wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Regelungen im Durchführungsvertrag konkret festgelegt, um auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des nördlichen Sonnenfelds verbindliche Bezugskanten und –höhen abzusichern. Die untere Bezugshöhe der Wandhöhe wird durch Höhenangabe der festgelegten Geländeoberfläche über NN definiert, die Lage der Bezugspunkte auf vermassten Baugrenzen gewährleistet eine ausreichend exakte Zuordnung.

Durch die Anordnung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO und die entsprechende Anwendung des Art. 6 BayBO wird sichergestellt, dass zu den Nachbargrundstücksgrenzen ausreichende Abstandsflächen vor den Aussenwänden eingehalten werden. Die brandschutztechnisch erforderlichen Mindestabstände von 3 m sind von der Baugrenze zu allen Grundstücksgrenzen von Nachbargrundstücken eingehalten.

4.3 Festlegung der Wandhöhe

Im Sinne einer eindeutigen Regelung werden die Wandhöhen sowohl für den oberen Abschluss der Wand als auch die festgelegte Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt mit NN-Höhe festgesetzt. Zukünftig zu erwartende Anpassungen der Gebäude an höhere Anforderungen bezüglich energieeinsparender Gebäudehüllen sind ausreichend berücksichtigt.

4.4 Stellplätze und Garagen

Die für das Vorhaben erforderlichen 31 Stellplätze werden auf dem Grundstück innerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen, die Anzahl wird textlich festgesetzt.

Für das Betreute Einzelwohnen wird ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit für Besucher und Personal festgelegt, die Bewohner verfügen über kein eigenes Fahrzeug. Das Betreute Einzelwohnen wird speziell für Menschen angeboten, die aufgrund einer psychischen Erkrankung oder seelischen Störung Hilfebedarf aufweisen. Die Menschen sollen mit fachlicher Unterstützung und Begleitung an eine selbständige Lebensführung herangeführt werden sowie zur Teilhabe am öffentlichen Leben animiert werden. Es handelt sich ausschließlich um Ein-Personen-Haushalte in kleinen Ein-Zimmer-Appartements.

Der Begriff Betreutes Einzelwohnen (BEW) ist diesbezüglich zu unterscheiden von einem „Betreuten Wohnen“. Die Stellplatzordnung der Stadt Freilassing sieht in der Fassung vom 09.03.2010 keinen Schlüssel für die Wohnform BEW vor. Der gewählte Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit ist für Besucher und Betreuungspersonal ausreichend.

Für das barrierefreie Wohnen werden die Stellplätze gemäß Ortsrecht der Stadt Freilassing, Stand 09.03.2010 ermittelt.

Die Flächen für Stellplätze werden im Bebauungsplan dargestellt. Die Erschließung der Stellplätze ist über zwei Zufahrten gesichert.

4.5 Zufahrten

Die Anbindung des Planungsgebiets an die Staatsstraße 2104 ist über eine Zufahrt im nördlichen Grundstücksbereich bereits im Bestand gewährleistet. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich die Zufahrt zum Parkplatz für Personal und Besucher vor. Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Fl.Nr. 270/9, das als öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) gewidmet ist. Die Verkehrsfläche wird mit Planzeichen dargestellt und über eine Straßenbegrenzungslinie vom übrigen Plangebiet abgegrenzt.

Der größere Teil der Verkehrsbewegungen wird über die zweite Zufahrt von der Schillerstraße aus abgewickelt, über die hier neu vorgesehene Zufahrt erfolgt die gesamte Ver- und Entsorgung für den

Neubau (Lieferverkehr, Krankentransporte, Müllabfuhr etc.). Weiterhin ist hier die Zufahrt zu den Besucher-/Personalstellplätzen möglich, insbesondere für Fahrzeuge aus östlicher Richtung der Münchener Straße kommend (über die Kreuzung Münchener Straße/Schillerstraße). Eine Aufteilung des PKW- und Lieferverkehrs auf zwei Zufahrten reduziert Sicherheitsrisiken insbesondere für gehbehinderte Personen und Rollstuhlfahrer im Parkplatzbereich für Besucher/Personal.

Bezüglich der vorgesehenen Erschließung wird auf das Verkehrsgutachten der Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr vom 04.09.2017 verwiesen. In dem Verkehrsgutachten wird dargestellt, dass die Münchener Straße ausreichend leistungsfähig ist, um die prognostizierte Verkehrszunahme durch das Vorhaben AWO-Zentrum aufzunehmen. Es wird eine Aufteilung der Zufahrten zum AWO-Zentrum auf die Schillerstraße und Münchener Straße empfohlen, weiterhin die Ausfahrt auf die Münchener Straße nur im Rechtsfahrtsinn in östliche Richtung. Die Zufahrt von der Münchener Straße aus soll nur aus westlicher Richtung im Rechtsfahrtsinn erfolgen, das Linksabbiegen aus östlicher Richtung wird kritisch beurteilt.

Die Zufahrten werden entsprechend zeichnerisch festgesetzt und zusätzlich zeichnerische und textliche Festsetzungen bezüglich der Ausbildung der Ausfahrt auf die Münchener Straße aufgenommen, die einen sicheren und reibungslosen Verkehrsablauf gewährleisten sollen:

Der Abstand der Fläche für Stellplätze vom Fahrbahnrand der Münchener Straße wird mit 6,0m in der Planzeichnung vermaßt und somit als Mindestabstand festgesetzt.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe – gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der Münchener Straße – von Einfriedungen auszusparen. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen entlang der im Norden an die öffentlichen Verkehrsflächen der Münchener Straße anschließenden Grundstücksgrenze eine Höhe von 80 cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten, ebenso dürfen in diesem Bereich keine Bauten oder Stellplätze errichtet werden und keine Gegenstände gelagert werden, die die Höhe von 80 cm überschreiten

Für die Ausfahrt auf die Münchener Straße vom Parkplatz (festgesetzte Fläche für Stellplätze) an der Münchener Straße über den Eigentümerweg ist ein Verkehrszeichen 211 (Rechts abbiegen) vorzusehen und vorzuhalten.

4.6. Immissionsschutz

Im schalltechnischen Gutachten wurden u.a. Lärmprognoseberechnungen zur Ermittlung der im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Staatsstraße 2104 hervorgerufenen Beurteilungspegel durchgeführt. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90" auf Grundlage der im Verkehrsmengen-Atlas Bayern (Straßenverkehrszählung 2010) für die Zählstelle Nr. 81439801 angegebenen Verkehrsbelastung vorgenommen, wobei eine Verkehrszunahme von 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2030 berücksichtigt wurde. Die ermittelten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens Nr. FRS-3644-01 vom 28.10.2016 dargestellt.

Der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert OWWA, Tag = 55 dB(A) wird in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen bzw. an den Fassaden im Südwesten des Planungsgebiets flächendeckend eingehalten. Vor den Nord-, Ost- und Westfassaden des nördlichsten Gebäudes können hingegen Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 8 dB(A) auftreten und auch an den der Münchener Straße zugewandten Fassaden der beiden südlicheren Wohngebäude sind Überschreitungen zu erwarten.

Nachts stellt sich die Verkehrslärmbelastung auf Höhe der Obergeschosse im Grunde vergleichbar dar: Während der nachts anzustrebende Orientierungswert OWWA, Nacht = 45 dB(A) im Südwesten des Plangebietes flächendeckend deutlich unterschritten wird, herrschen vor den der Münchener Straße zugewandten Nordfassaden nächtliche Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) und auch vor den Ost- und Westfassaden liegen die Beurteilungspegel zum Teil deutlich über dem anzustrebenden Orientierungswert.

Um alle Geschosse durch aktive Lärmschutzmaßnahmen ausreichend schützen zu können, müsste z.B. eine Lärmschutzwand eine unverhältnismäßige Höhen- und auch Längenentwicklung

aufweisen, weshalb derartige Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen ausscheiden werden. Auch eine lärmabgewandte Grundrissorientierung ist nicht zielführend, da der nördliche Wohnbaukörper an drei Fassaden von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen ist und fast allen Schlaf-/Aufenthaltsräumen aufgrund ihrer Größe nur eine Fassade zur Schaffung einer Belüftungsmöglichkeit zur Verfügung steht.

Im Umgang mit den Orientierungswertüberschreitungen muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen zurückgegriffen werden, um die erforderliche Aufenthaltsqualität im Inneren der Wohnungen zu erreichen. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen für alle Fassaden bzw. Fassadenbereiche festgesetzt, an denen der nachts geltende Immissionsrichtwert eines Altenwohnheims IGWAW, Nacht = 47 dB(A) überschritten ist.

Zur Tagzeit wird die Schützbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes als ausreichend betrachtet, weshalb in allen schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) in denen der tagsüber für ein allgemeines Wohngebiet geltende Immissionsgrenzwert IGWWA, Tag = 59 dB(A) überschritten wird, bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Ergänzend werden diese Maßnahmen an einen rechnerischen Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gekoppelt, mit dem die erforderlichen Schalldämm-Maße für alle Außenbauteile (insbesondere die Fenster) ermittelt werden.

Außerdem wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die in der Nachbarschaft des Planungsgebietes ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

5.0 Grünordnung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter werden gemäß Umweltbericht als gering eingestuft. Zu weiteren Verringerung werden Festsetzungen im Bebauungsplan zu Baum- und Strauchpflanzungen in größerer Anzahl aufgenommen. Pflanzungen sind dabei überwiegend aus heimischen, standortgerechten Gehölzen aufzubauen, fachgerecht zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen.

Auf eine örtliche Bestimmung der Pflanzungen im Geltungsbereich wird verzichtet, um spätere Konflikte u.a. mit Leitungstrassen und sonstigen von Pflanzungen freizuhaltenen Flächen vermeiden zu können.

Für den überwiegenden Flächenanteil der Flachdächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Kfz-Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen.

Erforderliche Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September, §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG). Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen für die Anlage von Straßen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren ist zu beachten. Die Normen und Richtlinien sind bei der Stadt Freilassing einsehbar.

6.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht wurde erstellt und wird Teil der Begründung. Die unter Punkt 5.3 des Umweltberichts festgelegten Ausgleichsflächen werden im Durchführungsvertrag mit Darstellung der Planzeichnung der Ausgleichsfläche vereinbart.

7.0 Erschließung

7.1 Straßen- und Wegeerschließung

Die Verkehrserschließung des Bauvorhabens ist über die beiden Zufahrten gesichert. Fußläufige Wegeverbindungen binden an den Fuß- und Radweg entlang der Münchener Straße an.

Für die Durchführung der Baumaßnahme erforderliche Erschließungen sind über die beiden Straßenanbindungen gesichert.

7.2 Erschließung für Müllfahrzeuge, Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Wirtschaftshof an der Schillerstraße. Die Schillerstraße ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind in ausreichender Größe auszubilden.

7.3 Erschließung Sparten (Wasser, Abwasser, Gas, Strom)

Die Erschließung mit Wasser, Strom und Gas ist im Planungsgebiet gesichert und vorhanden. Vorhabensbedingte Anpassungen der Leitungsführung sind möglich. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Die mit Erdbewegungen beauftragten Baufirmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen zu erkundigen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten durch den Versorger ist diesem ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal gesichert.

Schmutzwasserkanal

Der Ersatzneubau wird im Trennsystem entwässert. Der Kanalanschluss ist gesichert.

Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt: Geotechnisches Gutachten P16491 vom 15.12.2016, Grundbaulabor München.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll soweit möglich versickert werden, das Baugrundgutachten ist zu beachten. Im Bereich von ggf. vorhandenen Altablagerungen ist eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht zulässig.

Im Rahmen der ohnehin erforderlichen Baugenehmigung wird die Oberflächenentwässerung in Entwässerungsplänen noch dargestellt.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen

8.0. Bodendenkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

9.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

- nach Abschluss des Verfahrens -