



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

3. Änderung des Bebauungsplanes „Staufenstraße“

Begründung

1. Änderungsgründe

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Staufenstraße“ ist am 06.02.2007 rechtskräftig geworden. Es wird damit die Bebauung der durch die Schlenkenstraße erschlossenen Grundstücke geregelt. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist bereits bebaut, einige wenige Grundstücke stehen noch zur Bebauung an.

In den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung ist unter § 7 zur Gestaltung der Gebäude u.a. festgesetzt:

„7.2 Kniestockbauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei einem Geschoß, welches kein Vollgeschoß ist, nicht zulässig.“

Dabei wird mit dem Ausdruck „Kniestock“ ein Begriff verwendet, der nicht eindeutig ist. Weder in Gesetzen, in der Rechtsprechung, noch in technischen Regelwerken existiert eine einheitliche und anerkannte Definition dieses Begriffes. Es handelt sich vielmehr um einen landläufigen Ausdruck, der deshalb ohne nähere Erläuterung als Festsetzung in einem Bebauungsplan eigentlich nicht geeignet ist.

Da es immer wieder zu Unklarheiten bezüglich dieses Begriffes kommt, die Bauherren aber im Genehmigungsverfahren die volle Verantwortung für die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes übernehmen, erscheint es im Sinne der Rechtssicherheit geboten, für den Ausdruck „Kniestock“ nähere Regelungen zu treffen.

Deshalb soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass der o.g. Festsetzung ein Satz hinzugefügt wird, der den Begriff Kniestock für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes näher definiert. Aufgrund der im Berchtesgadener Land verbreiteten Bauweise mit einer Doppelpfette, wird diese als Maßstab genommen und eine übliche Höhe von 40 cm über der Oberkante der Geschoßdecke als Höchstmaß bestimmt. Damit ist auch sichergestellt, dass keines der bereits existierenden Gebäude nachträglich in rechtswidrige Zustände versetzt würde.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der Nutzung bleibt unverändert.

3. Geltungsbereich / Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich dieser Änderung ist identisch mit dem der 1. Änderung.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung bleibt unverändert.

5. Erschließung

Die Erschließung bleibt unverändert.

6. Auswirkungen / Umweltprüfung

Durch die Änderung sind keinerlei Auswirkungen zu erwarten.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB gegeben sind, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht anzuwenden, da Eingriffe in Natur und Landschaft durch diese Änderung nicht zu erwarten sind.

7. Verfahren

Die im Satzungsentwurf vom 20.07.2011 enthaltene Formulierung des unter Nr. 7.2 der Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Staufenstrasse zu ergänzenden Satzes wurde geändert, womit der Satzungsentwurf das Datum 08.09.2011 erhielt. Zur besseren Verständlichkeit wurde die Formulierung vereinfacht und durch eine Zeichnung veranschaulicht. Anlass dafür waren sowohl die Anregung des Landratsamtes Berchtesgadener Land als auch die Stellungnahme der Anwohner zu entnehmende offenkundige Missverständnis. Da es sich lediglich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung der Unterlagen nicht erforderlich.

Freilassing, den

.....
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister