



## **Stadt Freilassing**

Landkreis Berchtesgadener Land

### 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes

„Augustinerstraße I“

## **B E G R Ü N D U N G**

magg architekten

Partnerschaft

Flori Magg, Architekt + Stadtplaner

Nikolaus Magg, Architekt

Laufener Straße 55

83395 Freilassing

Tel 08654 63604 Fax 08654 65529

E-mail: [info@maggarchitekten.de](mailto:info@maggarchitekten.de)

[www.maggarchitekten.de](http://www.maggarchitekten.de)

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

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

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF

TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872

E-MAIL [SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE](mailto:Schmid-BGL@T-ONLINE.DE)

15.01.2014

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 29.04.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Augustinerstraße I“.

Der Begründung liegt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.01.2014 zugrunde, die von Magg Architekten Partnerschaft, Laufener Straße 54, 83395 Freilassing in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf ausgearbeitet wurde.

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

### 1. Änderungsgründe

Das bisher festgesetzte Satteldach mit eingeschränkter Zulassung von kleinen Dachaufbauten erlaubt keinen zeitgemäßen Dachausbau mit entsprechender Wohnqualität. Flachdächer hingegen, zurück gesetzt mit Dachterrassen würden mehr Möglichkeiten bieten, auch in Dachgeschossen hochwertige Wohnungen mit ausreichender Belichtung einzuplanen. Daher soll anstatt der bisher geplanten 3- geschossigen Wohnbebauung mit Satteldach ein 4. Geschoss als Penthousegeschoss mit Flachdach zugelassen werden. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Grundriss der geplanten Baukörper bleibt im Wesentlichen unverändert. Das zurückgesetzte oberste Geschoss mit Flachdach unterstreicht den Charakter eines Stadthauses. Die höhere Anzahl der Geschosse ist hier städtebaulich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erwünscht und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

### 2. Aufstellungsverfahren

Da durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht wird, stellt das Vorhaben somit eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Nahbereich befinden sich ferner weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter auf Grund der Errichtung der geplanten Wohngebäude. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a durchgeführt werden kann.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Augustinerstraße I“ mit den Fl.-Nrn. 263, 907/9, 907/10, 907/11 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 264/1 und 263/2 im Ausmaß von rund 3500 m<sup>2</sup>. Das Baugebiet ist weitgehend eben und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Nordwestlich des Planungsgebietes liegen das Rathaus und die neue Kinderkrippe. Die nördlich und östlich benachbarten Grundstücke sind ebenfalls mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut. Südlich angrenzend befindet sich das Polizeidienstgebäude. Unmittelbar östlich des Baugebietes verläuft die Augustinerstraße. Die westlich angrenzende Fläche ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Allerdings handelt es sich hierbei um eine Gemeinbedarfsfläche, die im Besitz der Stadt Freilassing ist und für die ein längerfristiges Planungskonzept die Errichtung einer Stadthalle vorsieht.

### 4. Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen im Allgemeinen Wohngebiet. Das südlich anschließende Grundstück ist als Sondergebiet „Polizei“ ausgewiesen und westlich schließt eine Gemeinbedarfsfläche an.

## 5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Planungsgebiet waren bisher drei Bauflächen vorgesehen, wobei auf Baufläche 2 und 3 eine dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit Satteldach festgesetzt war. Hier soll die bestehende Grundstücksgrenze nun aufgehoben und somit Bauflächen 2 und 3 zu einer Baufläche Nr. 2 zusammengelegt werden. Auf dieser Baufläche soll nun ein viergeschossiges Wohngebäude errichtet werden, wobei das oberste Geschoss zurückgesetzt werden muss und mit einem Flachdach zu versehen ist. Die Baugrenzen werden größer festgesetzt, so dass hinsichtlich Situierung und Ausdehnung des Baukörpers bzw. des Penthausgeschosses ein Spielraum gewährt wird. Ferner springt die Baugrenze im Norden und Osten im Bereich der geplanten Treppenhäuser entsprechend vor. Auf Parzelle 1 werden ebenfalls 4 Geschosse mit Flachdach zugelassen, wobei hier aufgrund der geringeren Gebäudegröße auf die Festsetzung des zurückspringenden obersten Geschosses verzichtet wird, da sich entsprechende Rücksprünge gegebenenfalls aufgrund der Abstandsflächen ergeben werden.

Das Gelände ist bis auf das Niveau der Augustinerstraße aufzufüllen und stellt die neue Bezugshöhe für die mit 9 bzw. 12 m festgesetzte Wandhöhe sowie für die Abstandsflächen dar. Ganz im Norden sind wie bisher auf beiden Parzellen Abstandsflächenunterschreitungen festgesetzt.

Auf die bisherige Festsetzung der maximalen Gebäudelänge von 15 m für Parzelle 1 wird verzichtet, da diese einerseits auch bei den Nachbargebäuden größer ist und andererseits durch die zulässigen Abstandsflächen begrenzt ist.

Die GRZ bleibt unverändert, die GFZ wird aufgrund des zusätzlichen 4. Geschosses für Baufläche 1 auf 1,0 und für Baufläche 2 auf 1,2 erhöht. Es sind wie bisher Tiefgaragenzufahrten sowie oberirdische Stellplätze vorgesehen. Allerdings soll die Zufahrt zur Tiefgarage auf Parzelle 2 im Norden und die Ausfahrt über die südöstliche Rampe erfolgen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung werden weitgehend übernommen, allerdings wird die Anzahl der Bäume und Sträucher auf 1 Baum und 1 Strauch pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (anstatt pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) reduziert, da dies in Anbetracht der Grundstücksgröße als eher realisierbar und der städtischen Struktur angepasst erscheint. Ferner wird zur Einbindung der hohen Gebäude an der Westgrenze von Parz. 2 die Pflanzung von hochwüchsigen standortheimischen Laubbäumen mit Anzahl, Art und Mindestpflanzgröße festgesetzt. Für die Gestaltung der Außenanlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Da an den Ostfassaden der Gebäude an der Augustinerstraße die zulässigen Lärmwerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden, werden in Absprache mit der Immissionsschutzbehörde die diesbezüglichen Festsetzungen hinsichtlich der Anforderungen redaktionell aktualisiert. Als Grundlage sind die Berechnungsergebnisse gemäß der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 19.01.2001 heranzuziehen (vgl. Anhang).

## 6. Verkehrserschließung

Die Zufahrt von der Augustinerstraße zur geplanten Tiefgarage auf Parzelle 2 erfolgt im Norden des Baugebietes und die Ausfahrt von der Tiefgarage unmittelbar südlich der Parzelle 1. Ferner ist im südlichen Teil der Parzelle 2 eine Zu- und Ausfahrt der oberirdischen Stellplätze vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage und den Stellplätzen auf Parz. 1 erfolgt unverändert von der Augustinerstraße.

Um eine sichere Ausfahrt zu gewährleisten, sind entsprechende Sichtdreiecke festgesetzt.

## 7. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an das städtische Netz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den bestehenden Anschluss an die Ortskanalisation.

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

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

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

1. Die geplanten Gebäude entsprechen in ihrer Kubatur der innerstädtischen Lage und fügen sich in die Umgebungsbebauung ein.
2. Durch das zurückgesetzte 4. Geschoß und das festgesetzte Flachdach kann eine übermäßige Verschattung des nordöstlichen Baugrundstückes vermieden werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
3. Durch das zulässige 4. Geschoß ist eine bessere Ausnutzung des Grundstückes gegeben und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.
4. Im obersten Vollgeschoß können qualitativ hochwertige Wohnungen mit ausreichender Belichtung und vorgelagerter Dachterrasse entstehen, die heutigen Ansprüchen gerecht werden.

## **C) Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden Biotope oder Landschaftsbestandteile nicht berührt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Freilassing, den... 15.01.2014

.....

Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

## ANHANG

LANDRATSAMT BERCHTESGADENER LAND  
Az.: 330-610-11

Bad Reichenhall, 19.01.2001

Sachgebiet 310.3  
Herrn Neumann

im Hause

### **Immissionsschutz; Aufstellung des BPL Augustinerstraße I, Stadt Freilassing**

Das Sachgebiet Immissionsschutz nimmt zum o. g. BPL wie folgt Stellung:

Für das BPL-Gebiet ist bezüglich des Immissionsschutzes im Wesentlichen der Verkehrslärm durch die Augustinerstraße beachtlich.

Bei der Verkehrsuntersuchung für das Stadtgebiet Freilassings im Jahr 1991 von Herrn Dr. Kurzak wurde für die Augustinerstraße eine Durchschnittsbelastung von 5.500 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 3 % ermittelt.

Aufgrund dieser Verkehrsdaten errechnen sich an den Baugrenzen folgende Beurteilungsspiegel:

tags:	61 dB(A)
nachts:	54 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für ein

WA	59 dB(A)	tags
	49 dB(A)	nachts
MI	64 dB(A)	tags
	54 dB(A)	nachts.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein WA werden nur an den der Augustinerstraße zugewandten Hausseiten überschritten (siehe Anlage).

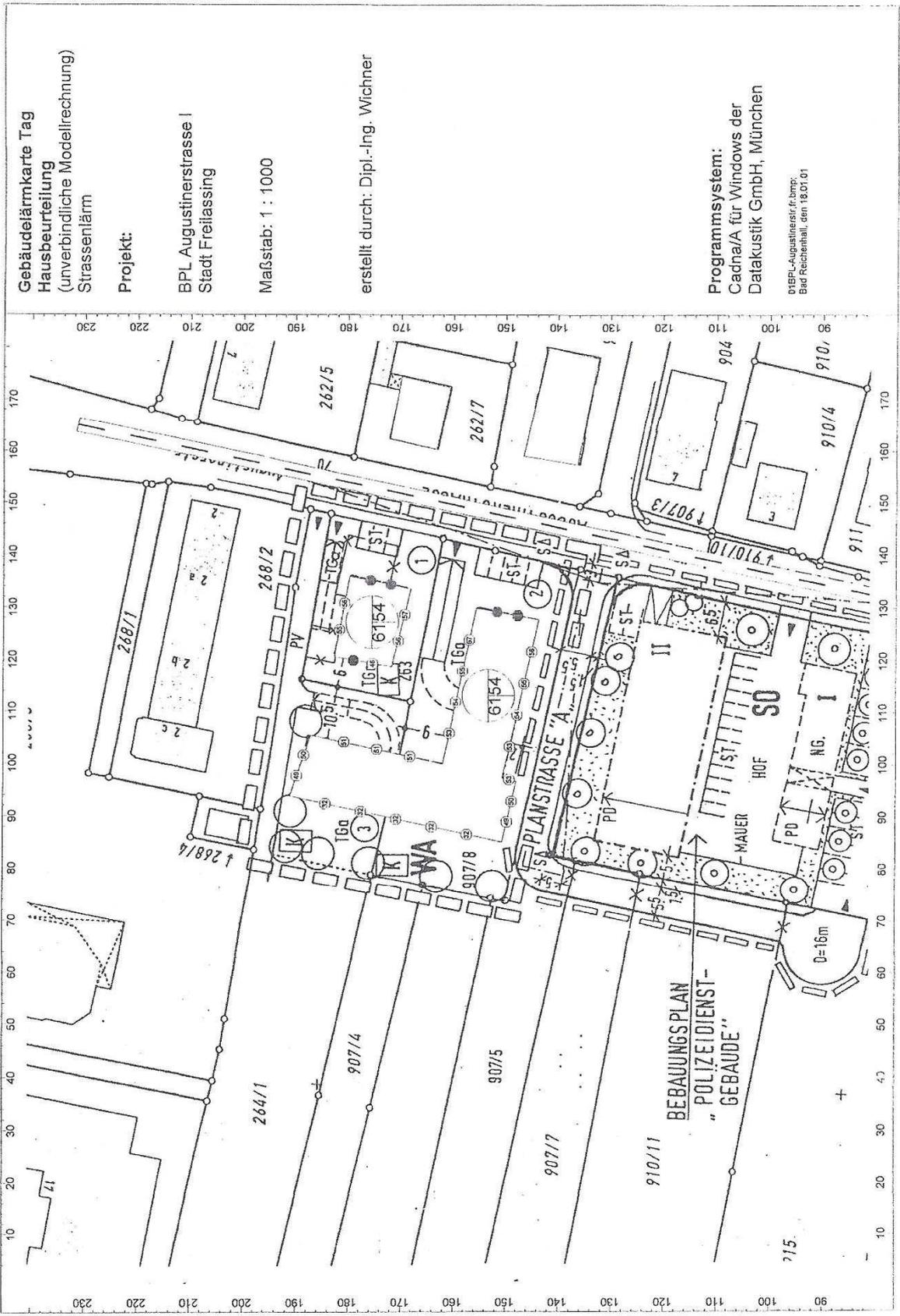
Gemäß § 9 Nr. 24 BauGB ist als baulicher Schallschutz für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer auf den der Augustinerstraße zugewandten Hausfassaden entweder

- a) Wintergartenvorbauten
- b) fensterunabhängige Lüftungssysteme mit Motorlüfter
- c) Laubengänge

festzusetzen.

I. A.

  
Wichner



Gebüdelärmkarte Tag  
 Hausbeurteilung  
 (unverbindliche Modellrechnung)  
 Strassenlärm

Projekt:

BPL Augustinerstrasse I  
 Stadt Freilassing

Maßstab: 1 : 1000

erstellt durch: Dipl.-Ing. Wichner

Programmsystem:  
 Cadna/A für Windows der  
 Datakustik GmbH, München

©BPL-Augustinerstr./bmapr.  
 Bad Reichenhall, den 18.01.01

Gebüdelärmkarte Nacht  
Hausbeurteilung  
(unverbindliche Modellrechnung)  
Strassenlärm

Projekt:

BPL Augustinerstrasse I  
Stadt Freilassing

Maßstab: 1 : 1000

erstellt durch: Dipl.-Ing. Wichner

Programmsystem:  
Cadna/A für Windows der  
Dataakustik GmbH, München

01BPL-Augustinerstr. fr.bmp;  
Bad Reichenhall, den 18.01.01

