

# Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land



## Bebauungsplan „Kesselpoint“

### 30. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



**PLANUNGSRUPPE  
STRASSER GMBH**

Äußere Rosenheimer Straße 25  
83278 Traunstein | Deutschland

info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de

Tel.: +49/(0) 86 1 / 98 98 7- 0  
Fax: +49/(0) 86 1 / 98 98 7-50

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

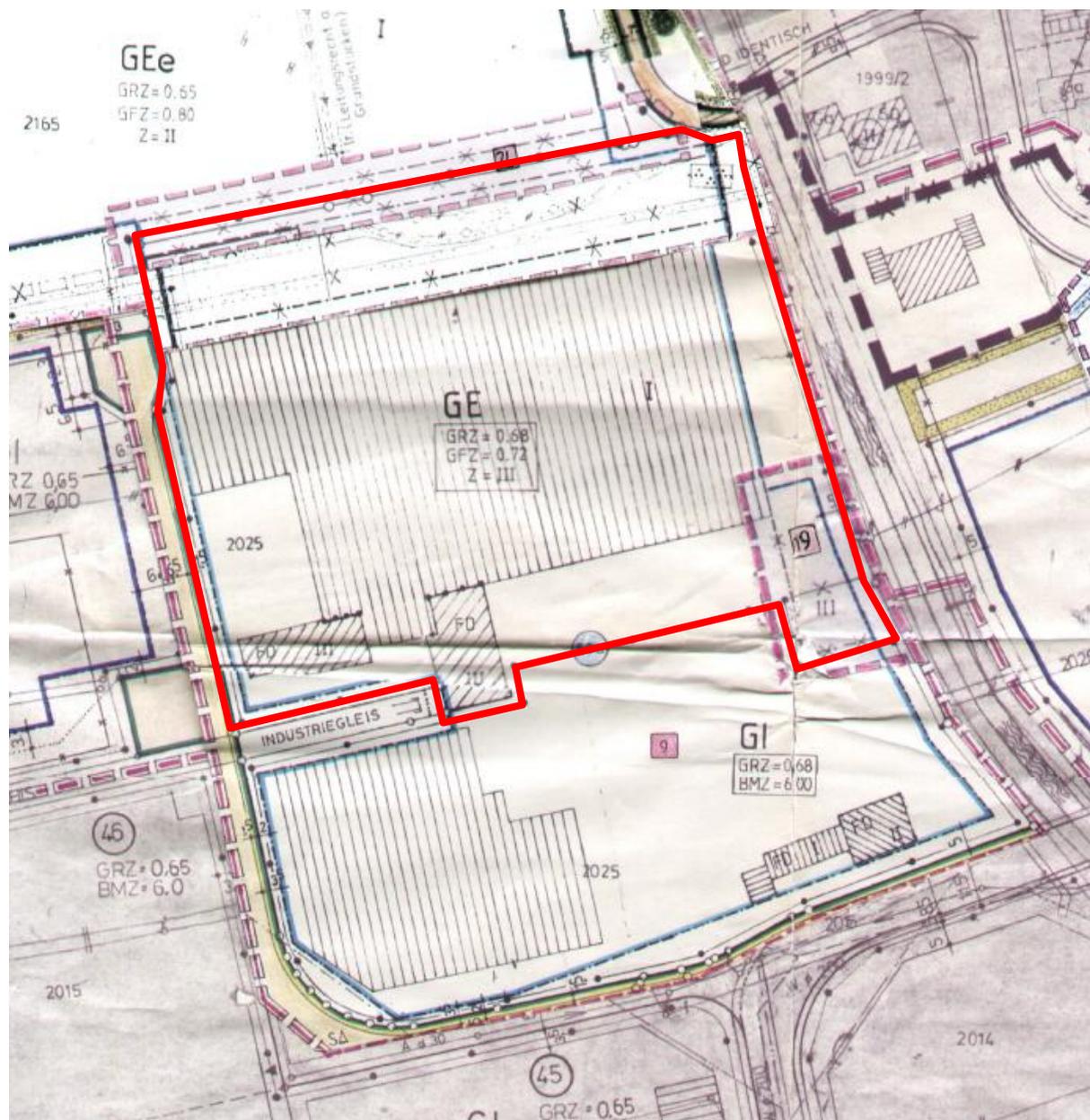
## 1. Anlass der Änderung

Die Firma Hawle plant auf ihrem Betriebsgelände die Errichtung einer dringend benötigten zusätzlichen Produktionshalle. Aufgrund der bereits vollständig ausgenutzten Geschossflächenzahl (GFZ) ist diese jedoch nicht genehmigungsfähig.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 2025, Gemarkung Freilassing, Stadt Freilassing, für das der gültige Bebauungsplan Gewerbegebiet festsetzt.



**Auszug Bebauungsplan Kesselpoint mit eingetragener 9. Und 19. Änderung mit Änderungsbereich (rot)**

Die oben stehende Abbildung weicht in Details vom Änderungsplan ab, da sich der Änderungsplan an den zwischenzeitlich veränderten Grundstücksgrenzen orientiert.

Der südliche Teil, der als Industriegebiet festgesetzt ist, muss nicht geändert werden, da hier eine Baumassenzahl und keine GFZ festgesetzt ist.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich um eine Nachverdichtung handelt.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

### **4. Planung**

Der bestehenden Firma Hawle soll eine stadtplanerisch verträgliche Erweiterung ermöglicht werden. Diese Erweiterung trägt auch dazu bei, dass die Arbeitsplätze gesichert werden können. Diese Änderung löst ihrerseits keine neuen Konflikte aus. Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption, die zu einer GFZ von 0,72 geführt hat, ist zwischenzeitlich für diesen Bereich nicht mehr aktuell. Die Geschossflächenzahl wird daher von bisher 0,72 auf 1,3 erhöht.

Mit dieser Erhöhung wird das auch in der näheren Umgebung festgesetzte Maß der GFZ erreicht. Südlich des Änderungsbereiches ist sogar eine GFZ von 1,7 festgesetzt. Somit liegt die neu festgesetzte GFZ durchaus im üblichen Rahmen dieses Gebietes.

Der nördliche Bereich des Betriebsgrundstückes (außerhalb des Änderungsbereiches) kann wie bisher mit einer GFZ von 0,8 festgesetzt verbleiben. Somit nimmt die zulässig bauliche Dichte nach außen zum Ortsrand hin ab.

Im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde 1992 festgesetzt, dass für die Berechnung der GRZ von 0,68 nicht die damals eigentlich geltende BauNVO 1990 sondern die damals bereits alte BauNVO 1977 anzuwenden ist. Dies wird im Zuge der aktuellen Änderung ebenfalls auf die nun gültige BauNVO 1990 angepasst. Da in der BauNVO 1990 die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen anzurechnen sind, wird die GRZ von bisher 0,68 auf aktuell gültige Obergrenze von 0,8 angepasst. Somit ist gegenüber der bisher geltenden Situation kein Nachteil zu erwarten.

Es ist sinnvoll, eine bereits bestehende und genutzte Fläche gut auszunutzen. Dies ist letztendlich auch ein Beitrag zum Flächensparen, da somit die Neuausweisung von bisher anders genutzten Flächen vermieden werden kann. Der Betrieb muss somit seinen Standort nicht in den derzeitigen Außenbereich erweitern.

Sonstige Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

### **5. Natur und Landschaft, Ortsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst. Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu bewerten wäre wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Das Ortsbild wird durch die Erhöhung der GFZ nicht negativ beeinflusst, da die übrigen Rahmenbedingungen, die für das städtebauliche Erscheinungsbild maßgeblich sind, nämlich die GRZ und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, unverändert bleiben.

### **Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus den gleichen Gründen ohne Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Die zulässigen Immissionen erhöhen sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

### **7. Artenschutzrecht**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist aufgrund der Strukturausstattung (überwiegend Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und kleinflächig intensiv genutzte Grünflächen mit mehrschürigen Rasenflächen) nicht von Vorkommen für die relevanten Arten(gruppen) Amphibien/Reptilien, Fledermäuse und Gebüsch- und Bodenbrüter auszugehen. Es überwiegt der Anteil versiegelter Flächen deutlich.



Die Abbildung zeigt die Lage des geplanten Neubaus (gelb) der Fa. Hawle.

Freilassing, den 16.07.2015, ergänzt 12.10.2015

.....  
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\99999\Freilassing Hawle\Begründung freilassing.doc