

43. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenfeld am Naglerwald“



Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Text und Grafik: PLG Planungsgruppe Strasser GmbH
Konzeption und Layout: Bauverwaltung (Amt 4), Sachgebiet
Stadtplanung (Sg. 4.1)

Inhalt

0. Vorbemerkungen	3
1. Planungsanlass und Ziel	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
5. Ergebnis der Abwägung	5

0. Vorbemerkungen

Gemäß §10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ein Investor beantragte mit Schreiben die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des westlichen Sonnenfeldes. Es bestand der Wunsch am nördlichen Abschnitt der Straße Sonnenfeld gegenüber dem Naglerwald, Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus einschließlich der erforderlichen Erschließung zu errichten.

Das Plangebiet liegt südlich der Münchner Straße und südlich des bestehenden Aldi Marktes an der Schillerstraße. Die Fläche ist unbebaut und zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im nördlichen Bereich verläuft durch diesen Grünbereich eine private Erschließungsstraße für 3 Wohngebäude.

1. Planungsanlass und Ziel

Ein bisher unbebauter Bereich nördlich des Geltungsbereiches der 42. Änderung des Bebauungsplanes soll bebaut werden.

Bisher gilt es für diesen Bereich der Urbebauungsplan, dessen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht ausreichend sind.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat hat am 11.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“

beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.10.2016 hat in der Zeit vom 08.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.10.2016 hat mit Anschreiben vom 02.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 27.09.2017 bis einschließlich 13.11.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 08.05.2018 die 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.05.2018 als Satzung beschlossen.
8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ erfolgte am 22.05.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden so weit wie möglich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Erhebungen des Planungsbüros, einen Fachgutachter für den Artenschutz sowie einen Schallschutzgutachter ermittelt, in die Umweltprüfung eingestellt und im Umweltbericht dargelegt. Die so ermittelten Informationen bildeten die Grundlage für Erarbeitung des Planes auf der Basis der Ergebnisse der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung.

Auch die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden in den Bebauungsplan sowie die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet. Insgesamt ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des ermittelten Ausgleichsbedarfes umweltverträglich ist.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliche Standortalternativen wurden bereits im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft, diese waren daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr zu prüfen.

Als Alternative für das Baugebiet selbst wurde geprüft, ob eine Bebauung mit Einfamilienhäusern sinnvoll ist. Diese Variante wurde verworfen, da eine stärkere Verdichtung auf der gleichen Fläche mehr Wohnraum anbieten kann, der in Freilassing dringend gebraucht wird. Eine stärker verdichtete Bebauung leistet zudem einen Beitrag zur Innenentwicklung.

Es wurde zur Erschließung geprüft, ob anstelle einer durchgehenden Straße die Ausbildung einer Sackgasse mit Wendepalette sinnvoll ist. Diese Variante wurde verworfen, da Sackgassen insbesondere für Versorgungsfahrzeuge und im Winterdienst ungünstig sind.

5. Ergebnis der Abwägung

Der Plan wurde gewählt, um die Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung im nördlichen Sonnenfeld und zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland zu schaffen. Dies stellt einen Teilschritt einer Gesamtentwicklung des Sonnenfeldes dar.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des ermittelten Ausgleichsbedarfes umweltverträglich ist.

Freilassing, 22.05.2018

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister