



**Stadt Freilassing**  
Landkreis Berchtesgadener Land

**25. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“**

für die Fl. Nrn. 1200/9 und 1137/21 (Bauflächen-Nr. 41),  
Gemarkung Freilassing

**B E G R Ü N D U N G**

Lerach Planungs-GmbH  
Schrattenbachstr. 11  
83454 Anger-Aufham

Tel.: 08656/847  
Fax: 08656/1207

E-Mail: [info@lerach.net](mailto:info@lerach.net)

Planfassung vom 09.05.2016

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

### 1. Änderungsgründe

Der Bebauungsplan Engerach wurde in seinen Grundzügen vor 36 Jahren aufgestellt und beschlossen.

Zwischenzeitlich wurden an dem relativ geringflächigen Bebauungsplan über 20 Änderungen durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Engerach war die BauNVO 1978 gültig.

Für die betreffende Baufläche Nr. 41 wurde ursprünglich

- a) zwar eine GRZ von 0,21 als zulässiges Nutzungsmaß angegeben. Dieses Nutzungsmaß kann aber nicht erzielt werden, da
- b) zwingend 2 Vollgeschosse vorgesehen sind und
- c) eine GFZ von 0,30 eingehalten werden muss

Tatsächlich ergibt sich somit eine äußerst geringe Bebauungsmöglichkeit von 15% der Grundstücksfläche.

Diese geringe Bebauungsmöglichkeit von 15% steht im krassen Widerspruch zur vorhandenen Bebauung der nachbarlichen Grundstücke.

Es wurden Vergleichsberechnungen zu bereits bebauten nachbarlichen Grundstücken durchgeführt. (siehe Punkt 5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung – Vergleichsberechnungen)

Anhand dieser Berechnungen wurde festgestellt, dass an der Roßfeldstraße 1, 1a, 3 eine rund 30%ige Überbauung mit einer GFZ von 0,473 vorhanden ist.

An der Predigtstuhlstraße 58, 60, 62 und 64 ist eine Überbauung von rund 28% vorhanden und die diesbezügliche GFZ beträgt 0,472.

Im direkt angrenzenden Bebauungsplangebiet Neuhofham ist eine GFZ von 0,50 zulässig. Bezogen auf die Baufläche Nr. 41 und unter der Bezugnahme der z. Zt. gültigen BauNVO sind die in der 25. Änderung des Bebauungsplanes Engerach angegebenen Nutzungszahlen lediglich eine Anpassung an die vorherrschende nachbarliche Bebauung.

Zusätzlich wird durch die Angaben zur Höhenlage und den Angaben zur Bauform und Baugestaltung nur ein Baukörper entwickelt werden können, der sich in die bestehende Bebauung einfügt.

Durch den Bau einer Tiefgarage wird auf weitgehende Begrünung des Grundstücks geachtet und eine geringstmögliche Versiegelung des Oberbodens angestrebt.

Durch die Abänderung der Nutzungszahlen wird eine Gleichstellung mit der nachbarlichen Bebauung erzielt.

## 2. Aufstellungsverfahren

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. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Deshalb wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Bauflächen Nr. 41 des Bebauungsplanes „Engerach“ mit den Fl.Nr. 1200/9 und 1137/21 Gemarkung Freilassing.

Beide Flurnummern zusammengerechnet haben eine Fläche von 1103 qm.

Das Grundstück ist eben und wird zur Zeit als erweiterte Gartenfläche des östlichen Nachbargrundstückes genutzt.

Nördlich schließt eine Reihenhausbebauung, die dem Bebauungsgebiet „Neuhofham“ zuzurechnen ist, an das Grundstück an.

Östlich angrenzend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuhofham“ gültig.

In südlicher Richtung begrenzt und erschließt die Roßfeldstraße das Grundstück. Die Roßfeldstraße mit ihrer Einmündung in die Predigtstuhlstraße weist eine relativ dichte Bebauung mit Reihenhäusern aus.

## 4. Flächennutzungsplan

Das Bebauungsgebiet liegt ebenso wie die angrenzenden Flächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA).

## 5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Auf dem von der Änderung betroffenen Grundstück soll ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage im Kellergeschoss errichtet werden.

Die bisherigen Grund- und Geschossflächenzahlen sollen der nachbarlichen Bebauung angepasst und angeglichen werden.

Zum Vergleich dient nachfolgende Berechnung für benachbarte Grundstücke.

Vergleichsberechnung zur Feststellung von GRZ  
und GFZ benachbarter Grundstücke

Bebauung Roßfeldstraße 1, 1a, 3

Flur-Nummer	Größe	Bebaute Fläche	Bebaute Fläche	Zufahrt	Zuweg
	m <sup>2</sup>	Wohngebäude	Garage oder Nebengeb.		
1137/39	307,00	71,06	18,00	17,10	9,00
1137/40	143,00	64,32			9,00
1137/30	437,00	82,20	48,15	56,94	6,00
1137/41	33,00		18,00	15,90	
Summe	920,00	217,58	84,15	89,94	24,00

Gesamte versiegelte Fläche (217,58 + 84,15+89,94+24,00) = 415,67 m<sup>2</sup>

Versiegelte Fläche in % 415,67 : 920

**45,20%**

GRZ = (415,67 : 920) x (100 : 150) =

**0,301**

GFZ = 2 x 217,58 : 920 =

**0,473**

## Bebauung Predigtstuhlstraße 58, 60, 62, 64

Flur-Nummer	Größe m <sup>2</sup>	Bebaute Fläche		Zufahrt	Zuweg
		Wohngebäude	Garage oder Nebengeb.		
1137/31	351,00	67,69			7,00
1137/32	154,00	64,76			2,80
1137/33	148,00	66,01			3,10
1137/34	318,00	67,64	17,20	15,00	3,10
1137/35	35		17,15	16,50	
1137/36	32,00		17,20	14,85	
1137/37	32,00		17,20	14,58	
1137/38	57,00				57,00
Summe	1127	266,1	68,75	60,93	73,00

Gesamte versiegelte Fläche (266,10 + 68,75+60,93+73,00) = 468,78 m<sup>2</sup>

Versiegelte Fläche in % 468,78 : 1127 = **41,60%**

GRZ = (468,78 : 1127) x (100 : 150) = 0,277 ger. **0,28**

GFZ = 2 x 266,10 : 1127 = **0,472**

## 6. Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung wird festgesetzt, dass je 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 standortheimischer Baum und 1 Strauch gepflanzt werden muss.

Die Sickerfähigkeit des Bodens außerhalb von Zugängen und Zufahrten muss erhalten bleiben.

## 7. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes erfolgt über die bereits fertiggestellte Roßfeldstraße.

Die Erschließung der Tiefgarage wird ebenfalls über die Roßfeldstraße gesichert.

## 8. Erschließung (Wasser – Abwasser – Strom)

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation.

Die Stromversorgung wird durch das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

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

1. Das geplante Gebäude entspricht in seiner Kubatur und Größe der vorhandenen Bebauung entlang Roßfeld- und Predigtstuhlstraße im Bereich des Bebauungsplanes „Engerach“.
2. Bedingt durch die Anpassung der GRZ und der GFZ wird eine bessere Ausnutzung des Grundstückes und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

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

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

Freilassing, den .....

.....  
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister