



# Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

## 67. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“

### Begründung

#### 1. Änderungsgründe

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 12.03.2012 beschlossen ein Gebäude für eine Kinderkrippe zu errichten. Ein Grundstück mit den planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für ein solches Vorhaben ist im Stadtgebiet nicht vorhanden. Daher musste ein Standort ausfindig gemacht werden, der die bestmöglichen Voraussetzungen zur Schaffung der entsprechenden Grundlagen bietet. Die Wahl fiel dabei auf eine Fläche unmittelbar südlich des Rathauses. Ausschlaggebend waren dabei nicht nur die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit und der Umstand, dass sich das Grundstück im Eigentum der Stadt befindet. Die Flächen südlich des Rathauses sind im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stadthalle und Kindergarten dargestellt. Damit ist eine gute Voraussetzung für eine Erweiterung der im Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ für das Grundstück des Rathauses festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nach Süden gegeben.

Mit der Situierung eines öffentlichen Gebäudes an dieser Stelle bietet sich zudem die Chance, den derzeit in die freie Landschaft auslaufenden Rathausvorplatz nach Süden hin räumlich abzuschließen und damit seine Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dazu soll das neue Gebäude bewusst sehr nahe an die Südseite des Rathauses herangerückt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat die Schaffung einer zusätzlichen Baufläche für die vorgesehene Nutzung südlich des Rathauses zum Inhalt. Dazu werden einerseits einzelne Festsetzungen für den südlichen Teil des Rathausgrundstückes geändert und andererseits der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, beschränkt auf den mindest notwendigen Umfang nach Süden erweitert.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen dafür gegeben sind:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit dem Bebauungsplan wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen Rechnung getragen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dient einer umgehenden Verwirklichung des geplanten Vorhabens.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 268/4 und 268/5 im Bereich des Rathauses. Sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ der in diesem Bereich 1983 für die Errichtung des Rathauses und des westlich anschließenden Wohn- und Geschäftshauses geändert wurde. Die im Zuge der nunmehrigen Änderung vorgenommene Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betrifft einen Teil des städtischen Grundstückes Fl.Nr. 264/1, das derzeit unbeplant und landwirtschaftlich genutzt ist.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Grundstück des Rathauses samt Vorplatz und Parkplatz ist im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Ebenso ist eine größere Fläche südlich des Rathauses und damit der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stadthalle und Kindergarten dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

## **4. Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Fläche der Erweiterung des Bebauungsplanes reicht von der südlichen Grenze des Rathausgrundstückes bis zur südlichen Grenze des anschließenden städtischen Grundstückes Fl.Nr. 264/1 und umfasst ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Sie ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der von der Änderung betroffene südliche Teil des Rathausgrundstückes stellt den Abschluss des befestigten Rathausvorplatzes dar. Dieser ist über nahezu die gesamte Grundstücksbreite mit zwei ca. 40 cm hohen Sitzstufen eingefasst, auf der anschließenden im Zusammenhang mit den Sitzstufen künstlich höher gelegten Grünfläche wurde nach der Errichtung des Rathauses eine Reihe Bäume gepflanzt, die den Platz derzeit einfassen.

## **5. Geplante bauliche Nutzung**

Für die Kinderkrippe wird südlich des Rathauses eine überbaubare Fläche von 39,5 x 24,0 m festgesetzt, die zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 4,0 m einhält. Damit ist gewährleistet, dass zum bestehenden Schalthaus der E.ON ein Mindestabstand von 5,0 m verbleibt und es besteht die Möglichkeit, zwischen diesen beiden Gebäuden bei Bedarf später einen Fußweg vom Rathausplatz Richtung Süden anzulegen. Die bisher festgesetzte und nicht ausgenutzte Baugrenze für das Rathaus wird am Südende verkürzt und ein Mindestabstand von dieser zur nördlichen Baugrenze für die Kinderkrippe von 10,0 m festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die neu geschaffene Baufläche auf zwei festgesetzt.

Um eine mögliche Verlängerung des westlich des Rathauses Richtung Süden beginnenden Weges entlang der Westseite der Kinderkrippe sicherzustellen, wird die entsprechende Fläche in den Geltungsbereich und die Fläche für den Gemeinbedarf aufgenommen.

Um eine optimale Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Bäumen unmittelbar an der Südseite der neu geschaffenen Baufläche verzichtet und damit auch auf einen Ersatz für die im Zuge der Baumaßnahme entfallenden derzeit die den Rathausplatz an seiner Südseite einfassenden Bäume.

## **6. Erschließung**

Die Verkehrserschließung für die Kinderkrippe erfolgt über den Rathausvorplatz und dessen Zufahrt von der Augustinerstraße. Für die Zufahrt zur Kinderkrippe ist auf dem Rathausplatz ausreichend Raum auch zum Wenden vorhanden. Die notwendigen Stellplätze können im Bereich der bestehenden Parkplätze angeordnet bzw. nachgewiesen werden. Ein geeigneter Kanalanschluss ist an der Südseite des Rathauses

vorhanden. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist am Rathausplatzes möglich. Eine im Bereich der neu geschaffenen Baufläche verlaufende unterirdische Stromleitung ist im Zuge der Baumaßnahme umzulegen.

## **7. Auswirkungen**

Durch die Änderung sind außer einer deutlichen Belebung des südlichen Teiles des Rathausplatzes keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

## **8. Natur- und Umweltschutz / Eingriffsregelung**

Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB bedarf ein Bebauungsplan mit einer überbaubaren Grundfläche kleiner als 20.000 qm keines Umweltberichtes.

Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Freilassing, den .....

.....  
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister