



## **Stadt Freilassing**

Landkreis Berchtesgadener Land

### **8. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ (Fl.Nr. 284)**

## **B E G R Ü N D U N G**

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 12.03.2012 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Obere Feldstraße für die Fl.Nr. 284.

Der Begründung liegt die Bebauungsplanänderung des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 12.09.2012 zugrunde.

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

##### 1. Änderungsgründe

Im Bereich der Fl.Nr. 284 im Osten des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit großflächiger Solarenergienutzung zur Wärmegegewinnung vorgesehen. Um eine effiziente Nutzung zu ermöglichen, ist eine größere Dachneigung als bisher zugelassen, erforderlich. Um für die geplanten Wohneinheiten ausreichend viele KFZ-Stellplätze zur Verfügung zu stellen, ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Einhaltung der bisher festgesetzten Baugrenzen bleibt die Form des geplanten Baukörpers weitgehend unverändert. Die höhere Anzahl der nun vorgesehenen Wohneinheiten ist hier städtebaulich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erwünscht, zumal auch in der unmittelbaren Umgebung Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.

##### 2. Aufstellungsverfahren

Da anstatt der bisher vorgesehenen Reihenhausanlage nun ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet werden soll, wird durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht und das Vorhaben stellt 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 die Fl.Nr. 284 im Osten des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ im Ausmaß von rund 1164 m<sup>2</sup>. Das Baugrundstück ist weitgehend eben.

Die benachbarten Grundstücke sind ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut. Östlich angrenzend befindet sich eine städtische Grünfläche.

### 4. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich liegt ebenso wie die unmittelbar angrenzenden Flächen im Norden, Westen und Süden im Allgemeinen Wohngebiet.

### 5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Änderungsbereich ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 9 Wohneinheiten geplant. Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen werden eingehalten. Balkone dürfen abweichend von der bisherigen Festsetzung die Baugrenzen um 2 m und Erker um 1,5 m überschreiten. Um eine effiziente Nutzung der Solaranlage zur Wärmeengewinnung zu ermöglichen, darf die Dachneigung mit 35° ausgeführt werden. Im Inneren des Gebäudes ist ein über alle Geschoße reichender ca. 10,60 m hoher Energiespeicher vorgesehen. Die Errichtung von maximal einer Dachterrasse in Form einer negativen Dachgaube ist erlaubt.

### 6. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt unverändert von der Franz-Lehar-Straße aus.

### 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. Das geplante Gebäude fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
2. Die im Zusammenhang mit der Nutzung der Solarenergie zulässige Dachneigung von 35° ist aus energetischen Gründen erforderlich. Dadurch kann eine deutliche Einsparung an Energiekosten erzielt werden.
3. Durch die Anzahl der Wohneinheiten wird sich das Verkehrsaufkommen etwas erhöhen. Aufgrund der ausreichend dimensionierten Tiefgarage kann auf oberirdische Garagengebäude verzichtet werden und es stehen dadurch mehr Freiflächen zur Gartengestaltung zur Verfügung.

### **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.....

.....

Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

INGENIEURBÜRO FÜR STÄTDEBAU UND UMWELTPLANUNG  
DIPL.-ING. GABRIELE SCHMID  
ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 1/2 83317 TEISENDORF  
TELEFON 08666/9273871 FAX 08666/9273872 E-MAIL: SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

12.09.2012