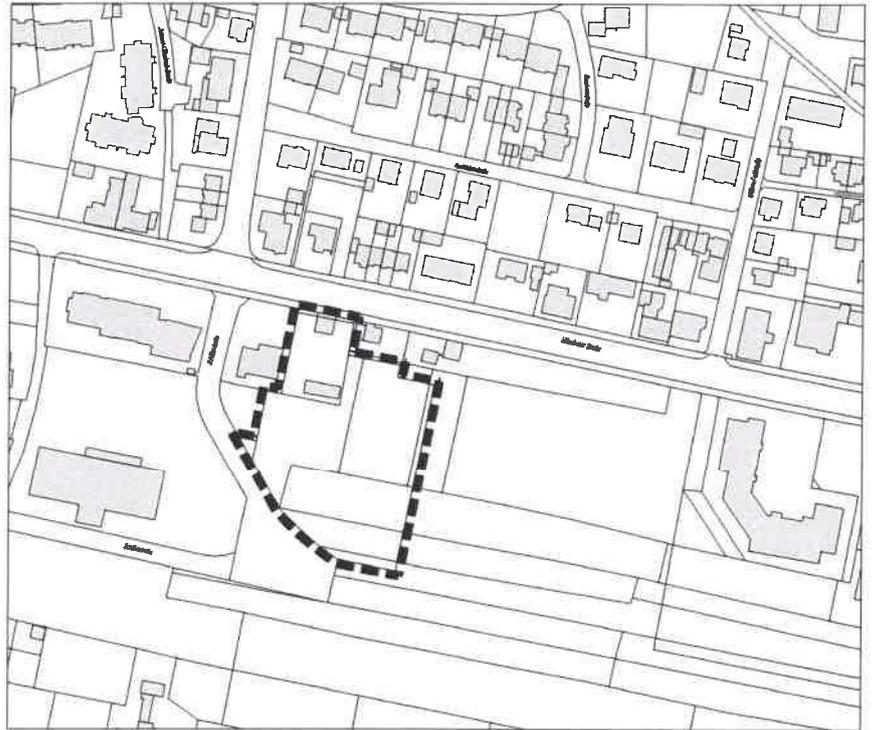


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „AWO-Zentrum“



Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Text und Grafik: Höss Amberg + Partner Architekten
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	5
4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
5. Ergebnis der Abwägung	6

1. 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.

2. Planungsanlass und Ziel

Anlass ist das Erfordernis eines Ersatzneubaus für das bestehende Seniorenzentrum der AWO an der Reichenhaller Straße in Freilassing. Durch die Planung des „AWO-Zentrums“ wird Platz für insgesamt 120 Langzeitpflegeplätze sowie weitere Pflege- und Wohnangebote für Senioren auf bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen. Für alle Schutzgüter kann im Planungsgebiet eine Einstufung zu geringer Bedeutung (Kategorie I) vorgenommen werden.

Das Grundstück an der Münchener Straße bietet durch seine zentrale Lage einen idealen Standort für ein zeitgemäßes, vielfältiges, optimal strukturiertes und vernetztes Pflegeangebot für Senioren sowie kurze Wege für Besucher und Personal innerhalb der Stadt Freilassing. Den derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Seniorenzentrums an der Reichenhallerstraße wird der Verbleib im bestehenden Haus und der anschließende Umzug in den Neubau ermöglicht.

3. Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 29.02.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Errichtung des Neubaus eines Seniorenzentrums am Sonnenfeld beantragt. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.03.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "AWO-Zentrum" auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2016 hat in der Zeit vom 08.06.2016 bis 08.07.2016 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2016 hat in der Zeit vom 08.06.2016 bis 08.07.2016 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 beteiligt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 hat in der Zeit vom 31.01.2018 bis 05.03.2018 stattgefunden. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 hat in der Zeit vom 31.01.2018 bis 05.03.2018 stattgefunden.

Die zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 hat in der Zeit vom 28.03.2018 bis 23.04.2018 stattgefunden. Die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 hat in der Zeit vom 28.03.2018 bis 23.04.2018 stattgefunden.

Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag mit Stand 13.03.2018 zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 08.05.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "AWO-Zentrum" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2018 als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am 22.05.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Der geänderte, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing in der Fassung vom 05.09.2017, bekanntgemacht am 20.02.2018 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nutzung Allgemeines Wohngebiet vor. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan. Das Vorhaben AWO-Zentrum mit den Nutzungen stationäre Altenpflege, ambulante Pflege, ambulanter Dienst, Tagespflege und

zugehörige Nutzungen wie Verwaltungs- und Gemeinschaftsräume sowie allgemeinen und besonderen Wohnnutzungen (z.B. betreutes Einzelwohnen und barrierefreies altengerechtes Wohnen) ist in diesem Planbereich zulässig. Alle Nutzungen können unter den Oberbegriffen „Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Wohnen“ eingeordnet werden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein Umweltbericht wurde erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt detailliert untersucht und bewertet werden. Im Ergebnis wurde ein durch die Planung verursachter Eingriff von geringer Erheblichkeit festgestellt, lediglich für das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Umweltbericht beschrieben, überwiegend wurden diese bereits im ersten Entwurf des Bebauungsplans als Festsetzungen aufgenommen, weitere im Verlauf des Verfahrens übernommen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind neben einem wasserdurchlässigen Belag der Kfz-Stellplätze vor allem umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen sowie insbesondere auch eine Dachbegrünung zu nennen. Zusätzlich werden zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 1.821 m² Aufwertung um 1 Wertstufe) festgelegt. Als Ausgleichsfläche wurde von der Stadt Freilassing ein Teil der Ökokontofläche auf Fl.Nr. 1772/116 benannt, auf der Aufwertungsmaßnahmen mit einem Faktor von 1,3 vorgenommen wurden. Daher beläuft sich die Größe der Ausgleichsfläche auf 1.401 m².

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der derzeitige Standort des Seniorenzentrums an der Reichenhallerstraße bietet keine ausreichenden Platzreserven für einen Ersatzneubau. Mehrere Grundstücke in Freilassing wurden untersucht, jedoch hat nur der Standort im Sonnenfeld an der Münchener Straße die Eignungskriterien

- zentrale Lage
- geringe Umweltauswirkungen
- gute infrastrukturelle Anbindung
- grundsätzliche Bebaubarkeit mit den geplanten Nutzungen

erfüllt. Unter Betrachtung aller Gegebenheiten sind keine sinnvollen Alternativen vorhanden.

6. Ergebnis der Abwägung

Es ist davon auszugehen, dass im Planungsbereich und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine Verschlechterung hinsichtlich der Umweltbelange im Vergleich zum Ausgangszustand erfolgt.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Voraussetzungen, die Flächen im Geltungsbereich einer geordneten Bebauung zuführen zu können, die Umweltbelange wurden berücksichtigt und ein Ausgleich für den Eingriff mit entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und der ausgewiesenen Ausgleichsfläche geschaffen.

Die Bewertung des Immissionsschutzes und der Verkehrserschließung ist jeweils durch Sachverständige bzw. Fachplaner erfolgt, die entsprechenden Gutachten sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Freilassing, 22.05.2018

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister