



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

32. Änderung des Bebauungsplanes „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“

Begründung

1. Änderungsgründe

Der seit 1967 gültige und mittlerweile in vielen Teilen geänderte Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ setzt für die Bereiche südlich und nördlich der Pettinger Straße im Allgemeinen Wohngebiet das Maß der Bebauung und die Bauweise sehr unterschiedlich fest. Während nördlich, entlang der sogen. Blumenstraßen (Lilien-, Rosen-, Tulpen- u. Veilchenweg) eine kleinteilige Reihenhausbebauung auf relativ kleinen Grundstücken besteht, befinden sich südlich der Pettinger Straße auffallend große und tiefe Grundstücke, auf denen nur im Norden entlang der Straße eine Bebauung mit einem größeren Einzelhaus zulässig und vorhanden ist. Die südlichen Grundstückshälften haben sich zu Grünflächen mit großteils deutlichem Baum- und Strauchbestand entwickelt.

Anlass für die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes ist der durch einen Eigentümerwechsel des Grundstückes Pettinger Straße 7 entstandene Wunsch nach einer dichteren Bebauungsmöglichkeit, als sie der gültige Bebauungsplan vorsieht.

Während für weite Teile des Bebauungsplangebietes eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,40 vorgesehen ist, kann insbesondere auf den vier großen Grundstücken Pettinger Straße 3 – 9 dieses Maß nicht annähernd ausgeschöpft werden, da auf den bis zu 1.280 m² großen Grundstücken die überbaubaren Grundflächen nur mit ca. 11 m x 13 m für ein Einzelhaus festgesetzt sind.

Lediglich für das Grundstück Pettinger Straße 5 wurde vor 20 Jahren der Bebauungsplan geändert und ein Gebäude in den Ausmaßen von 12,60 x 15,00 m zugelassen. Auf dieser Grundlage wurde dort ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet. Gründe für die damalige Änderung des Bebauungsplanes waren die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum, die Tatsache, dass die Gebäudehöhe die der Umgebung nicht übersteigt, sowie die Größe des Grundstückes.

In mehreren Beratungen ist der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Freilassing zu dem Schluss gekommen, dass eine ähnliche Nachverdichtung auch auf den übrigen drei relativ gleichartigen Grundstücken Pettinger Straße 3, 7 u. 9 zulässig sein sollte. Als größtes, für das Gebiet noch verträgliches Gebäudevolumen wurde dabei das vorgegebene Maß von 12,50 m x 15,00 m angesehen. Nachdem auch damit eine Grundflächenzahl von 0,25 noch nicht ausgeschöpft wird und eine sinnvolle Nutzung des südlichen Grundstücksteiles als Garten bei einem Mehrfamilienhaus nicht gegeben ist, wurde die zusätzliche

Möglichkeit der baulichen Nutzung mit einem weiteren kleineren Gebäude als richtig angesehen.

Auf dieser Grundlage wurde von der Verwaltung der Entwurf eines Änderungsplanes in der Fassung vom 09.09.2011 erarbeitet. Darin sind, um durch unsachgemäße spätere Grundstücksteilung eine unzulässig dichte Bebauung im Süden auszuschließen, anstelle einer GRZ absolute Grundflächenzahlen als Höchstmaße festgesetzt. Diese sind aus der derzeit gültigen GRZ von 0,25 errechnet, sie betragen für die großen Gebäude 190 m² bzw. 130 m² und die kleinen Gebäude im Süden 110 m² als Mittelwert aus den vier Grundstücken. Um eine unerwünschte Häufung oberirdischer Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken zu vermeiden sollen für die Gebäude mit 190 m² Grundfläche Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben werden, während für die Gebäude im Süden keine Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen notwendig erscheinen.

Aufgrund der im Rahmen der Behördenbeteiligung n. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 06.02.2012 wird sowohl aus städtebaulichen, als auch aus Gründen des Schallschutzes auf eine Hinterliegerbebauung auf den Grundstücken Pettinger Str. 5, 7 u. 9 verzichtet. Stattdessen wird in den nördlichen Grundstücksteilen eine weitere, über das bis dahin als Ziel gesetzte Maß von 12,50 x 15,00 m hinausgehende Verdichtung zugelassen. Auf dem östlichen Grundstück wird die Hinterliegerbebauung beibehalten. Aufgrund der Beschränkung auf eine Wohneinheit für das südliche Gebäude, der überschaubaren Länge der Zufahrt und des Umstandes, dass auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1669/1 die Garagenzufahrt an der gleichen Stelle und über die gleiche Länge bereits vorhanden ist, erscheint dies vertretbar.

Als wesentliche Auswirkung der Planung, die eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zum Ziel hat, ist eine Zunahme des fließenden wie des ruhenden Verkehrs zu erwarten. Sichergestellt wird hingegen der Erhalt der Grünflächen im südlichen Teil der drei großen Grundstücke Pettinger Str. 5- 9.

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. Aus demselben Grund gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3. Geltungsbereich / Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die vier Grundstücke Fl.Nrn. 1669, 1669/2, 1669/3, 1672/34 und die daran angrenzende Teilfläche der öffentlichen Straße Pettinger Straße (1672/6). Er liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wasserburger-Alpen- Talstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 5.060 m².

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt mit WA unverändert. Das Maß der Nutzung soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche nicht

wesentlich verändert werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 1669/2 wird neben dem Erhalt des bestehenden Gebäudes mit ca. 130 m² Grundfläche ein weiteres Gebäude im südlichen Grundstücksteil mit ca. 100 m² Grundfläche zugelassen. Dazu wird bei unveränderter Grundflächenzahl GRZ von 0,25 die Geschossflächenzahl GFZ von 0,40 auf 0,45 angehoben. Aufgrund der Festsetzung des jeweiligen südlichen Drittels der Grundstücksflächen der Fl.Nrn. 1672/34, 1669/3 u. 1669 als private Grünfläche wird das Maß der baulichen Nutzung im Verhältnis zu der dadurch geringer werdenden Fläche des Baulandes angepasst. Die GRZ wird mit 0,38 und die GFZ mit 0,60 festgesetzt. Zur geordneten Aufnahme des ruhenden Verkehrs werden für diese drei Grundstücke Tiefgaragen festgesetzt.

Der Festsetzung der privaten Grünflächen auf einem Drittel der Grundstücksfläche ist auch das hohe Maß der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl, bezogen auf das verbleibende Bauland, von bis zu 0,8 für die Tiefgaragen geschuldet.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung bleibt unverändert. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6. Umweltbericht / Ausgleichsregelung

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. Aus demselben Grund gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung 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