

Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land



20. Änderung Bebauungsplan „Kirchfeld mit Gartensiedlung“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



**PLANUNGSGRUPPE
STRASSER + PARTNER GBR**

Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
DEUTSCHLAND
Tel.: +49/ (0) 861 / 98 987 0
Fax: +49/ (0) 861 / 98 987 50
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl-Ing (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan ist in seiner ersten Fassung 1968 in Kraft getreten. Er setzt eine 1- bzw. 2-geschossige Bebauung mit relativ engen Baugrenzen fest.

Der Plan wurde bisher bereits 19 mal geändert. Gegenstand waren meist die Veränderung der Baugrenzen und eine Anhebung der seitlichen Wandhöhe. Insgesamt sind die Regelungen aber immer noch sehr eng und verhindern damit in verschiedenen Fällen eine eigentlich städtebaulich verträgliche Bebauung.

Mit der nun vorliegenden 20. Änderung soll durch die Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Spielraum für eine Bebauung geschaffen werden, ohne jedoch das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verändern.

Da es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sollen auch die vorhandenen Potentiale der Nachverdichtung genutzt werden. Somit wird ein wichtiger Beitrag zum Flächensparen geleistet. Nachverdichtung kann zum einen auf ausreichend großen Grundstücken durch einen zusätzlichen Baukörper ermöglicht werden, zum anderen durch die Zulässigkeit von 2-geschossigen Gebäuden in den Bereichen, in denen der bisherige Bebauungsplan nur eine 1-geschossige Bebauung zulässt.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche als Wohngebiet dar.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Regional- und Landesplanung

Freilassing ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Mittelzentrum eingestuft. Der Ort liegt im grenzüberschreitenden Verdichtungskern des Stadt- und Umlandbereiches Salzburg im ländlichen Raum.

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden (RP 18 B II 3.1).

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland möglichst Rechnung zu tragen (LEP B VI 2.1 G).

Die Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbaren Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, individuelle Bauformen sind anzustreben (LEP B VI 2.2 G).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein (RP 18 B II 1 G).

Da es sich um die Überplanung einer bestehenden Siedlung handelt, ist das Anbindegebot des LEP nicht berührt.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

5. Bestand

Das Gebiet liegt im Norden der Stadt Freilassing und stellt einen eigenen Siedlungsbereich dar. Im Osten liegt der Friedhof, auf den anderen Seiten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Jenseits der landwirtschaftlichen Flächen im Süden liegen wieder Siedlungsbereich der Stadt. Die Tiefe der Zäsur beträgt hier etwa 50 Meter.

Die vorhandene Bebauung ist gemischt. Es sind ganz überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorhanden.

Das ursprüngliche Konzept hatte vorgesehen, dass am Nord- und Südrand nur eine 1-geschossige Bebauung mit steilen Dächern (50 Grad) erfolgen soll, im Inneren der Siedlung auch eine 2-geschossige Bebauung mit flacheren Satteldächern (28 Grad) ermöglicht.

Dieses ursprüngliche Konzept ist im Zuge der bisherigen Änderungen nicht mehr überall ablesbar.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Laufener Straße aus. Mittig verläuft die Wiesenstraße (ehemalige Kreisstraße), die westlich außerhalb des Geltungsbereiches als Sackgasse endet. Die Fahrbahn hat hier eine Breite von etwa 5,0 m, auf der Nordseite verläuft eine Fußweg. Im Bereich des Fußweges ist eine Baumreihe vorhanden, die das Straßenbild prägt, auf der Südseite liegt im öffentlichen Bereich eine Grünfläche, die zum Teil durch Grundstückszufahrten unterbrochen ist. Insgesamt ist hier ein großzügiger öffentlicher Raum vorhanden.

Die Kirchfeldstraße im Norden und die Gartenstraße im Süden sind lediglich schmale Erschließungsstraßen, die als Mischflächen ausgebildet sind. In der Kirchfeldstraße fährt der Stadtbus mit der Linie 82.

Die privaten Freibereiche sind unterschiedlich durchgrünt. Auffallend ist der große Grünbestand an der Laufener Straße zwischen Wiesenstraße und Gartenstraße (Flurnummern 631/2, 631/24 und 633).

Die Siedlung liegt im Einflussbereich von Straßenverkehrsgeräuschen der Laufener Straße am Ostrand des Baugebietes sowie der Kreisstraße BGL 2 im Norden des Umgriffes.

Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Hoock Farny Ingenieure, Landshut erstellt.

Das im Westen angrenzende Grundstück Flurnummer 624/4 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wiesenstraße. Für das südöstlich angrenzende Grundstück Flurnummer 577/1 besteht kein Planungsanlass. Sollten hier künftig Veränderungen anstehen, können diese nach derzeitiger Einschätzung mit dem Instrumentarium des § 34 BauGB ausreichend geregelt werden.

6. Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Zusammenführung der bisherigen Änderungen und die Festsetzung großzügiger Baugrenzen bei Beibehaltung des bisher festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung. Hierdurch sollen mehr Freiheiten bei der Wahl der Lage der Gebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig soll im gesamten Gebiet eine einheitlich 2-geschoßige Bebauung ermöglicht werden, um Nachverdichtungsmöglichkeiten und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Dazu sollen auch Grundstücke, die sowohl an der Wiesenstraße als auch an der Gartenstraße anliegen die Möglichkeit zu Errichtung eines zweiten Gebäudes erhalten, so dass an jeder Straßenseite 1 Gebäude liegen kann.

Im Bereich zwischen Wiesenstraße und Kirchfeldstraße hingegen ist es nicht Ziel eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen, daher ist dort der innenliegende Bereich nicht als überbaubar festgesetzt.

Daher sind die Baugrenzen insgesamt großzügig und auch nicht auf die einzelnen Flurstücke bezogen festgesetzt, um die oben stehenden Ziele umsetzen zu können.

Im Bebauungsplan sind nur die wesentlichen städtebaulichen Eckpunkte festgesetzt: Die seitliche Wandhöhe ist einheitlich mit 6,40 m festgesetzt, so dass im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit einem vollwertigen zweiten Geschoss möglich sind. Für Garagen und Nebengebäude ist die Wandhöhe mit höchstens 3,0m festgesetzt. Die GRZ wird wie bisher mit 0,3 festgesetzt. Damit ist eine angemessenen und städtebaulich vertretbare Dichte im Gebiet möglich, auch Nachverdichtungen sind so möglich. Die Dachneigung ist neu mit 28-35 Grad festgesetzt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen Dachneigung von 50 Grad für 1-geschossige Gebäude wird nicht mehr festgesetzt, da dies gestalterisch nicht für passend gehalten wird. Dachgauben sind bei steileren Dächern zulässig, diese sind zum Teil auch bereits im Bestand vorhanden und damit in der Siedlung kein untypisches Gestaltungselement.

Da die Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt sind, ist zusätzlich festgesetzt, dass auch Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Zusätzlich ist ein Nebengebäude mit höchstens 20qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Um die Straßenräume aber möglichst offen zu halten ist festgesetzt, dass solche Nebengebäude nicht auf der Seite errichtet werden dürfen, die an die Straße grenzt.

Die Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude ist mit höchstens 5 festgesetzt. Das Gebiet ist durch eine kleinteilige Wohnbebauung und Gebäude mit wenigen Wohneinheiten gekennzeichnet. Gleichzeitig sind die Straßenräume teilweise beengt. Diese Festsetzung sichert diese städtebauliche Eigenart und begrenzt den ruhenden und fließenden Verkehr im Wohngebiet. Gebäude mit einer größeren Zahl von Wohneinheiten passen nicht in die kleinteilige städtebauliche Struktur und würden zu einer unerwünschten Umstrukturierung führen. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung aber auch eine angemessenen Nachverdichtung in dieser stadtnahen Siedlung. Im Bereich zwischen Wiesen- und Gartenstraße an der Laufener Straße (Flurnummern 631/2 und 633) sind hiervon abweichend bis zu 7 Wohneinheiten zulässig. Hier handelt es sich um ein größeres Grundstück, das an der Laufener Straße liegt. In dieser Situation, die auch einen Stadteingang markiert, ist aufgrund der festgesetzten baulichen Dichte auch ein größerer Baukörper möglich. Daher sind hier folgerichtig auch mehr Wohneinheiten zulässig. Vorbilder finden sich beispielsweise direkt südlich des Geltungsbereiches am Eingang der Salzburghofener Straße. Hier ist auch eine mit den Eigentümern bereits verhandelte Grundstücksneuordnung dargestellt.

Die Baugrenzen halten in der Regel einen Abstand von 3,0 m zur Fahrbahn ein, um den öffentlichen Raum nicht zu sehr einzuengen. Ausnahmen sind zeichnerisch dort festgesetzt, wo bereits bestehende Gebäude näher an der Straße stehen.

Zu den Ortsrändern halten die Baugrenzen in der Regel einen Abstand von 5,0 Meter ein. Ausnahmen gibt es auch hier im Bestand.

Die Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind, soweit sie für das Ortsbild wichtig sind, als zu erhalten festgesetzt. Gleiches gilt für die öffentliche Grünfläche entlang der Wiesenstraße.

Die für den Übergang zwischen der Siedlung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bestehenden Grünbereiche auf den privaten Grundstücken sind als Siedlungsrandeingrünungsfläche festgesetzt.

Immissionsschutz

Im Rahmen der 20. Änderung des Bebauungsplans "Kirchfeld mit Gartensiedlung" der Stadt Freilassing wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 25.06.2013 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße BGL 2, der Bundesstraße B 20 und der Laufener Straße verursacht werden.

Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Während auf der Kreisstraße BGL 2 und der Bundesstraße B 20 diejenigen Verkehrsbelastungen angesetzt wurden, die die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern durch Verkehrszählungen im Jahr 2010 an den diesbezüglich relevanten Zählstellenummern ermittelt hat, wurde auf der Laufener Straße auf die Ergebnisse einer Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH aus dem Jahr 2011 abgestellt. Die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 21 % als Planungshorizont für das Jahr 2025 prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der während der Tagzeit in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ wird großteils eingehalten. Auf den der Laufener Straße nächstgelegenen Grundstücken sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Laufener Straße, der geringen Entfernung zu dieser Schallquelle und der örtlichen Gegebenheiten hingegen deutliche Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 13 dB(A) festzustellen. Da aufgrund der gegebenen Erschließungssituation (Kirchfeldstraße, Wiesenstraße und Gartenstraße münden in die Laufener Straße) die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand entlang der Laufener Straße zum Schutz der Außenwohnbereiche ausscheidet, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass unmittelbar an den zu schützenden Bereichen (beispielsweise Terrassen) kleinteilige Abschirmungen verwirklicht werden sollen.

In der Nachtzeit stellt sich die Verkehrslärmbelastung auf Höhe der Obergeschosse merklich ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. Nahezu das gesamte Planungsgebiet ist hier von zum Teil deutlichen Verletzungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ betroffen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Laufener Straße scheidet aus den zuvor genannten Gründen aus, zumal diese zum Schutz der Immissionsorte in den Obergeschossen eine Mindesthöhe von fünf bis sechs Metern aufweisen müsste. Gegen derartige aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Kreisstraße BGL 2 sprechen u.a. städtebauliche Gründe.

Da zahlreiche Wohnbaukörper allseitig von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, wäre auch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für dem Schlafen dienende Räume zurückgegriffen werden. Die hiervon betroffenen Fassaden sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auch wenn im Bebauungsplan naturgemäß die bestehenden Fassaden gekennzeichnet sind, gilt dies auch auf den gleichen Seiten auch für Neu- und Ersatzbauten. Auch bei einer Veränderung der Gebäudestellung auf dem Grundstück gilt sinngemäß die im

Bebauungsplan gekennzeichnete Fassade. Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile von Neu- oder Ersatzbauten (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

7. Auswirkungen

Verkehr

Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet. Zusätzlicher Verkehr kann insbesondere bei Nachverdichtungen entstehen. Das bestehende Straßennetz im Baugebiet kann diesen Verkehr aber aufnehmen.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nun einheitlich eine 2-geschossige Bebauung zulässig. Weiterhin sind Nachverdichtungen zulässig. Die Baugrenzen sind nicht mehr so eng wie bisher gehalten. Insgesamt erhöht sich der Spielraum für die einzelnen Bauherren.

Dies ist gewollt und angesichts der Notwendigkeit bestehendes Bauland sinnvoll und städtebaulich verträglich zu nutzen, um die Inanspruchnahme bisher anders genutzter Flächen zu vermeiden, auch geboten.

Dies wird aber zu keinen nachteiligen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Immissionsschutz

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden.

Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorhanden und weist auch für Nachverdichtungen die notwendige Kapazität auf.

8. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich umfasst ein weitgehend bebautes Gebiet.

Entlang der Wiesenstraße sind die vorhandenen und prägenden Bäume sowie die öffentliche Grünfläche als zu erhalten festgesetzt. Damit behält dieser Straßenzug seinen durchgrüneten Charakter.

Die Kirchfeldstraße und die Gartenstraße haben aufgrund ihres geringen Querschnittes keine derartige Begrünung, eine solche kann hier auch auf öffentlichem Grund nicht hergestellt werden.

Die Ortsränder im Norden und Süden sind differenziert ausgebildet mit Einzelbäumen, Hecken und offenen Bereichen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass im Norden die Ortsrandeingrünung durch die Gehölzsilhouette an der Laufener Straße und im Osten durch die Alleen und Baumreihen der Friedhofseingrünung unterstützt wird.

Ziele der Grünordnung:

- Verwendung standortgerechter Pflanzen in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Grundwasserneubildung)

- Erhalt der Durchgrünung der Wiesenstraße und Laufener Straße mit Laubbäumen auf öffentlichem Grund
- Erhalt und Optimierung der Durchgrünung der privaten Baugrundstücke
- Erhalt und Entwicklung einer Ortstrandeingrünung im Norden und Süden des Baugebietes auf Privatgrund.

9. Artenschutzrecht

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 42 und 43 BNatSchG (Art. 6a Abs. 2 S. 2 u.3 BayNatSchG) zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein bestehendes Baugebiet mit intensiv genutzten Gartenflächen mit geringer Lebensraumeignung. Vereinzelt sind Altbäume auf den Privatgrundstücken vorhanden mit einer mittleren Lebensraumeignung für Höhlenbrüter. Durch die bestehende Bebauung und Erschließungsstraßen (einschl. Laufener Straße) ist eine erhebliche Vorbelastung vorhanden.

Populationen prüfrelevanter Arten sind aufgrund der geringen bis mittleren Habitatsignung im Geltungsbereich nicht auszuschließen.

Durch folgende konfliktvermeidende Maßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen (Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten, sowie mögliche Tötungen von Einzeltieren der FFH-Anhangarten) vermieden:

- **Vermeidungsmaßnahme Festsetzung Rodungszeitraum:** Das Fällen von potentiellen Quartierbäumen erfolgt außerhalb der Quartiernutzungszeiten von Vögeln und Fledermäuse, im Zeitraum Oktober-Februar.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Freilassing, den 16.10.2013

.....
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister