



GEMEINDE OBERAU

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN UNTERFELDSTRASSE, HEUBERGSTRASSE UND MÜNCHNER STRASSE"

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt
Endfertigung

08.07.2019

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
PLANUNGSBÜRO U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (rot)

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage. Es befindet sich ca. 600 m Luftlinie nördlich des Ortszentrums, westlich der B 2, und grenzt an die Münchner Straße an.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Am 28.11.2017 hat der Gemeinderat Oberau die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet im Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes beschlossen.

Die Diensträume der örtlichen BRK-Bereitschaft befinden sich derzeit im Untergeschoss des gemeindeeigenen Kindergartengebäudes. Die dortige Unterbringung ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den Anforderungen.

Aus diesem Grund wurde seitens der Gemeinde Oberau entschieden, auf gemeindeeigenem Grund einen Neubau zu realisieren.

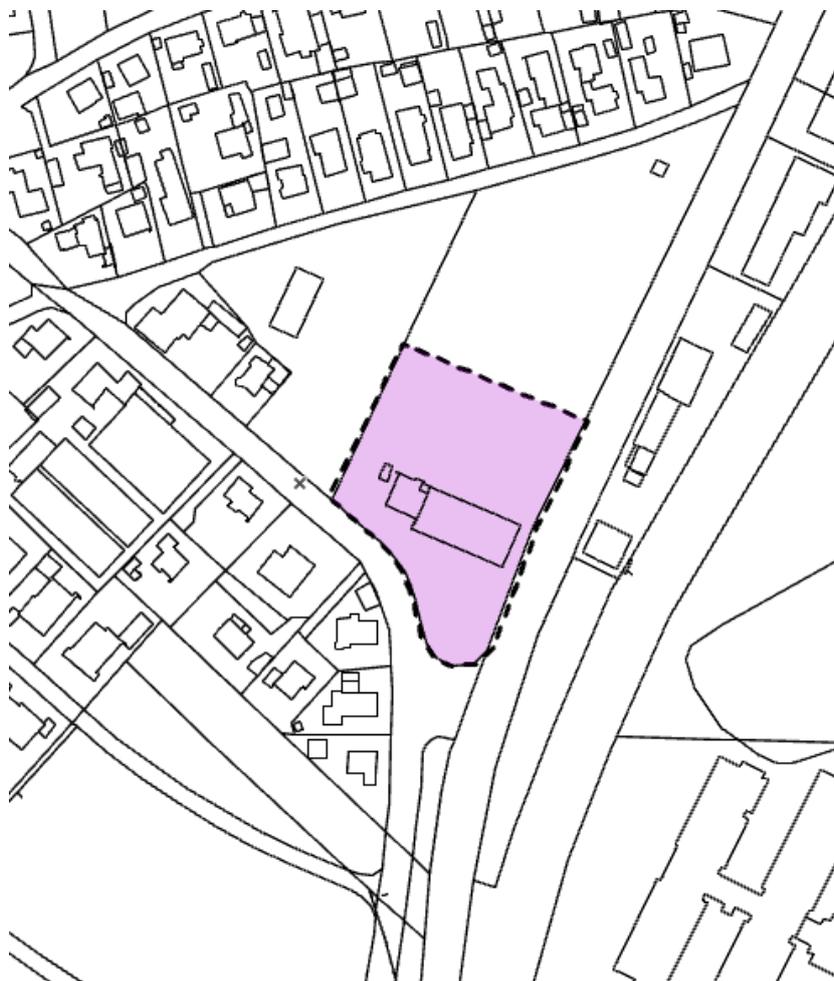
Die unmittelbare Nähe zum bestehenden Feuerwehrgebäude stellt an dieser Stelle einen positiven Synergieeffekt dar.

Die östlich des geplanten BRK-Gebäudes konzipierte Wohnbaufläche soll in diesem Zusammenhang dringend benötigten Wohnraum im Gemeindegebiet schaffen.

2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 5.700 m².



Das Plangebiet wird im Norden durch einen Bolzplatz und landwirtschaftliche Flächen, im Süden und Westen durch bestehende Wohnbebauung und im Osten durch die B2 (Münchner Straße) begrenzt.

2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Gemeinde Oberau.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Auf dem Gelände befindet sich das bestehende Feuerwehrgebäude. Anderweitige Nutzungen sind derzeit auf dem Gelände nicht vorhanden.

2.4 Vorbelastung des Plangebietes

Vorbelastungen des Plangebietes sind nicht bekannt.

2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über die Unterfeldstraße und die Münchner Straße erschlossen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

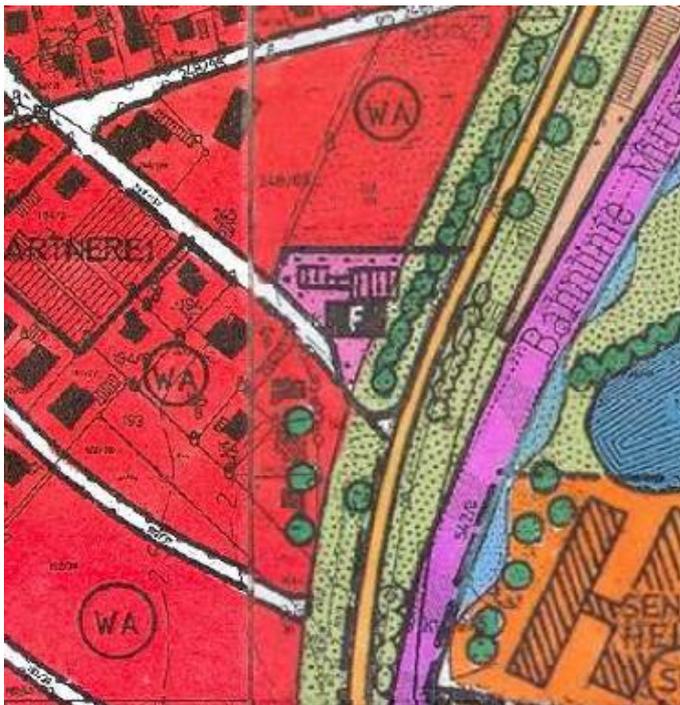
3.1 Ziele der Raumordnung

Die Überplanung des Gebietes als Gemeinbedarfsfläche steht nicht in Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Oberau besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 16.09.2003 mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.09.2004.

Der betreffende Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist im Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes als Gemeinbedarfsfläche, die restlichen Flächen sind als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (6. Änderungsverfahren) wird gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren durchgeführt.

5. UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Umnutzung von Grünlandflächen mit geringem ökologischem Wert zu nennen. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild einher.

Der erforderliche Ausgleich im Umfang von ca. 640 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches – jedoch in räumlicher Nähe zum Plangebiet – durch Entwicklung von artenreichem Grünland auf dem gemeindeeigenen Flurstück 354/2, Gemarkung Oberau, realisiert. Die genaue Flächenabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde."

6. PLANINHALT

6.1 Allgemein

Durch die Umwandlung der bestehenden Grünflächen wird der notwendige Bauraum für die Errichtung eines BRK-Bereitschaftsgebäudes sowie eine Wohngebietsfläche für dringend benötigten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Gebietsfestsetzung

Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung (Feuerwehrhaus) und des geplanten Neubaus des BRK-Bereitschaftsgebäudes wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche (G) mit Zweckbestimmung Feuerwehr und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (BRK-Gebäude) sowie als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

6.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen, da die dort genannten Betriebe und Anlagen gegenüber den geplanten Einrichtungen ein erhebliches Konfliktpotential darstellen würden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

6.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,25 im Bereich der Nutzungsschablone des WA deutlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,4).

Für den Bereich der Nutzungsschablone für die Gemeinbedarfsfläche wurde die Obergrenze mit 0,6 ausgeschöpft, um dem Bestand sowie den Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten BRK-Bereitschaftsgebäudes Rechnung zu tragen, da die Rettungsorganisation zusätzlich zu den notwendigen Baukörpern umfangreiche Flächen für die Bereitschaftsfahrzeuge benötigt. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 findet Anwendung, jedoch nur bis zur höchstzulässigen GRZ von 0,8.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls für das Gebiet mit Wohnbebauung gegenüber dem Gebiet der Gemeinbedarfsfläche differenziert festgesetzt wurde. Insgesamt bleibt das festgesetzte Maß unterhalb des Höchstmaßes des § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO.

6.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Kniestockregelung ist in der "Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen der Gemeinde Oberau (Gestaltungssatzung)" festgelegt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe "Hinweise" im Planteil).

6.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Wandhöhen im Bereich der Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Wandhöhen werden ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe (siehe Planteil) geregelt.

6.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

6.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

6.4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um den Bauwerbern möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Garagen und Nebengebäude sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit reagiert die Gemeinde auf die in der Vergangenheit realisierten Bauwünsche, Anträge und Befreiungen.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

6.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Unterfeldstraße und die Münchner Straße sowie über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße, erschlossen.

6.6 Grünflächen

6.6.1 Bestandsaufnahme der landschaftlichen Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst in einem Teilbereich das bestehende Feuerwehrgebäude mit Nebenflächen.

6.6.2 Grünordnung und Versickerung

Grünordnung

Um die Durchgrünung des Baugebietes weiter zu stärken, wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen und/oder ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten bzw. zu belassen. Im Einzelnen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Bei Neubauten sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche jeweils ein Baum und je 70 m² ein Strauch zu pflanzen.
- Festsetzung zu standortgerechten Laubbäumen oder zu Obstbäumen.

Darüber hinaus sind die ortstypischen empfohlenen Bäume in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

Da im Zuge der Erstellung der Bauanträge oft die Erarbeitung qualifizierter Freiflächengestaltungspläne unterbleibt, wird im Textteil des Bebauungsplanes nochmals darauf hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser gilt der Grundsatz, dass das Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort versickert oder zurückgehalten werden soll und eine Einleitung in ein Oberflächengewässer nur bei nachweislichem Fehlen von Versickerungsmöglichkeiten zulässig ist. Im vorliegenden Fall ist eine Versickerung aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes nur eingeschränkt möglich.

Durch die Gemeinde Oberau wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Der Bericht der GHB Consult GmbH, Projekt Nummer 190114 vom 30.04.2019 kommt bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser zu folgendem Ergebnis:

Es wird zu einer gedrosselten Einleitung in den Regenwasserkanal geraten. Falls kein Niederschlagswasserkanal vorhanden ist, müsste die Versickerungsthematik mit dem Wasserwirtschaftsamt abgesprochen werden: eine Muldenversickerung mit Anbindung an die Kieslinse wäre zu prüfen. Bei der Errichtung sollte die Mulde mit einer 0,2 m mächtigen, stark sandigen Oberbodenschicht ausgekleidet werden (Muldensubstrat: $k_f = 5 \times 10^{-5}$). Die Mulde ist unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke zu errichten und zu warten. Für eine rund 270 m² große Fläche würde eine Mulde von 35 m² und einer Tiefe von 0,28 m benötigt.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen eines Entwässerungseingabeplanes nachzuweisen.

6.7 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung ist auf die "Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen der Gemeinde Oberau (Gestaltungssatzung)" hingewiesen, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Da in der Satzung keine Aussagen zu Einfriedungen, Abfallbehältern oder Mülleinhäusungen sowie zur Leitungsverlegung getroffen sind, wurden diesbezüglich eigene Regelungen festgesetzt. Weitere tiefergehende Festsetzungen werden nicht vorgegeben.

6.8 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt und kartiert.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Oberau,

Peter Imminger
1. Bürgermeister