



GEMEINDE OBERAU

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZWISCHEN LAGERHAUSSTRASSE UND ERLENWEG"

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt
geändert
Endfertigung

31.08.2020

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2. Angaben zum Baugebiet	3
2.1 Abgrenzung und Größe	3
2.2 Eigentumsrechtliche Situation	3
2.3 Vorhandene Nutzung	3
2.4 Vorbelastung des Plangebietes	4
2.5 Verkehrliche Anbindung	4
2.6 Denkmalschutz	4
2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	4
3. Planungsrechtliche Gegebenheiten	4
3.1 Ziele der Raumordnung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. Verfahren	5
5. Planinhalt	5
5.1 Allgemein	5
5.2 Art der baulichen Nutzung	5

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Am 14.04.2020 hat der Gemeinderat Oberau die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Lagerhausstraße und Erlenweg“ beschlossen.

Grund hierfür war die Bauvoranfrage des Eigentümers der Fl.Nr. 439/23 zur Erweiterung seines Reiheneckhauses. Aufgrund dieser geplanten Erweiterung und des Gleichbehandlungsprinzips ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes notwendig.

2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 5.900 m².



Lageplan unmaßstäblich

Das Plangebiet wird im Norden durch den Erlenweg, im Südosten durch den Loisach-Dammweg und im Nordosten und Westen durch angrenzende Bebauung begrenzt.

2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen, befinden sich in Privatbesitz.

2.3 Vorhandene Nutzung

Auf dem Gelände befinden sich Reihen- sowie Doppelhäuser.

2.4 Vorbelastung des Plangebietes

Vorbelastungen des Plangebietes sind nicht bekannt.

2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über den Erlenweg erschlossen.

2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben jedoch Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.



Quelle Denkmalkarte Geportal Bayern, Auszug unmaßstäblich

2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

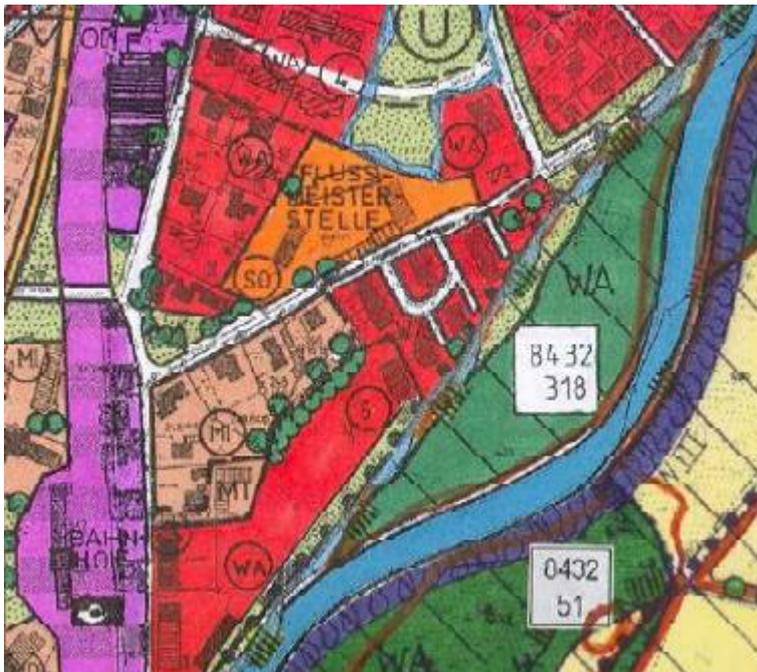
3.1 Ziele der Raumordnung

Die Überplanung des Gebietes zur Baugrenzenerweiterung 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, zuletzt geändert am 30.05.2018.

Der betreffende Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist im Bereich des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage von Oberau.
- Für den Planungsbereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt nur ca. 5.780 m². In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.

- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Sollte sich artenschutzrechtliche Betroffenheit, z.B. beim Abriss der Gebäude, oder ähnlichem ergeben, sind diese der UNB umgehend mitzuteilen und entsprechend den Vorgaben des speziellen Artenschutzes abzuarbeiten."

5. PLANINHALT

5.1 Allgemein

Durch die Erweiterung der Baugrenzen wird ein Bauraum für die Errichtung von Wintergärten oder gleichwertigen Anbauten geschaffen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Gebietsfestsetzung

Gemäß der rechtswirksamen Fassung wird der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die festgesetzte maximale überbaubare Fläche für die Hauptbaukörper, die Anzahl der Vollgeschosse.

Oberau,

Peter Imminger
1. Bürgermeister