



GEMEINDE OBERAU

6. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Oberau

BEGRÜNDUNG nach § 5 Abs. 5 BauGB

Aufgestellt
Endfertigung

08.07.2019

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
E-Mail: info@architekturbuero-hoerner.de

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Änderungsgebietes



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 um das bestehende Feuerwehrgebäude 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.

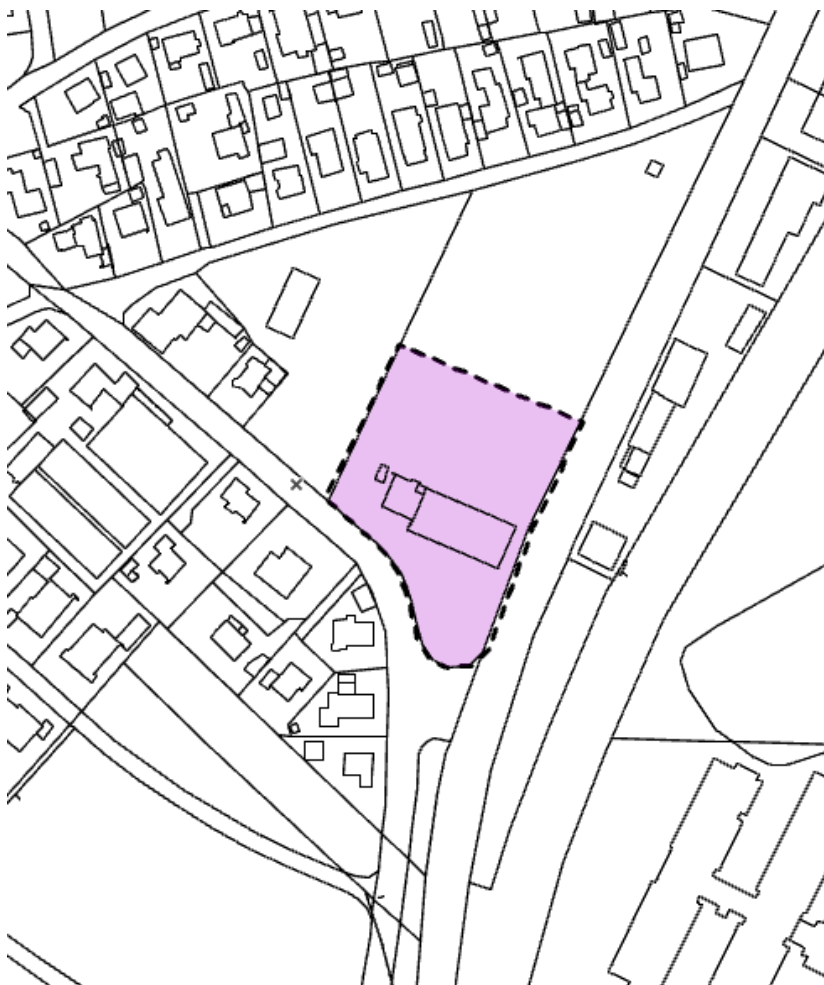
Die unmittelbare Nähe zum bestehenden Feuerwehrgebäude stellt an dieser Stelle einen positiven Synergieeffekt dar.

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

2. ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSGEBIET

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 Aufstellung des Bebauungsplans wird parallel zum Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt.

5. PLANINHALT

5.1 Allgemein

Durch die Umwandlung der bestehenden Grünflächen werden der notwendige Bau-
raum für die Errichtung eines BRK-Bereitschaftsgebäudes sowie für eine Wohnge-
bietsfläche für dringend benötigten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung ge-
schaffen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Gebietsfestsetzung

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

5.5 Verkehrsflächen

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

5.6 Grünflächen

5.6.1 Bestandsaufnahme der landschaftlichen Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst in einem Teil-
bereich das bestehende Feuerwehrgebäude mit Nebenflächen.

5.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser gilt der Grundsatz, dass das Regen-
wasser nach Möglichkeit vor Ort versickert oder zurückgehalten werden soll und eine
Einleitung in ein Oberflächengewässer nur bei nachweislichem Fehlen von Versicke-
rungsmöglichkeiten 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 angeraten. 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 (Mulden-substrat: $k_f = 5 \times 10^{-5}$). 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.

5.8 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, Boden-schutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Boden-schutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Oberau,

Peter Imminger
1. Bürgermeister