

Gemeinde Oberaudorf

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bad-Trissl-Straße – Ganghoferstraße – Schiller- straße – Ludwig-Thoma-Straße“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 276/11 und 276/19

im Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

04.03.2019
01.07.2019

Auftraggeber: Gemeinde Oberaudorf

Bearbeiter: Wolf Steinert, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/Stadtplaner
Simon Ranner, Dipl.-Ing., Architekt
Bernhard Hohmann, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

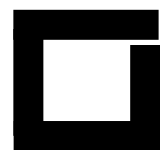
architekturbüro | objekt- und städtebau

simon ranner

bavariaring 14, 80336 münchen
tel. 089 - 550 889 85 mail: simon-ranner@web.de

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



Gemeinde Oberaudorf
4. Änderung des Bebauungsplans Nr.15
„Bad-Trissl-Straße – Ganghoferstraße – Schillerstraße – Ludwig-Thoma-Straße“
für die Grundstücke Fl.Nrn. 276/11 und 276/19

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, VERFAHREN	1
2	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	2
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	2
3.1	Ziele der Raumordnung	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
4	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN	6
5	ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7
6	ERSCHLIEßUNG.....	7
7	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	8

Gemeinde Oberaudorf
4. Änderung des Bebauungsplans Nr.15
„Bad-Trissl-Straße – Ganghoferstraße – Schillerstraße – Ludwig-Thoma-Straße“
für die Grundstücke Fl.Nrn. 276/11 und 276/19

1 ANLASS, VERFAHREN

Der aus dem Jahre 1975 stammende Bebauungsplan sieht für das gegenständliche Änderungsgrundstück eine Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten vor. Im Sinne einer Nachverdichtung soll auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten verwirklicht werden.

Durch diese Nachverdichtung werden die Grundzüge der Planung berührt. Insbesondere die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfahren eine Veränderung. Die GRZ wird erhöht, Baugrenzen geringfügig vergrößert und auch die maximale Wandhöhe wird faktisch angehoben. Durch das Zulassen einer Tiefgarage erhöhen sich indirekt auch die maximal möglichen Wohneinheiten im Gebäude. Damit scheidet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB aus.

Die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich sind voll bebaut, Erweiterungsabsichten bestehen derzeit nicht. Eine Einbeziehung in die BP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt eine konkrete Bauanfrage vor, die den Zielen der Gemeinde entspricht und daher Grundlage der Bebauungsplanung ist.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Maßnahme der Innenentwicklung;
- Grundfläche weniger als 20.000 m²;
- Keine Begründung von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeit erfordern;
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b, BauGB

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung mit ihrem schriftlichen Ergebnis, dem Umweltbericht abgesehen. Darüber hinaus kommt es zu keiner Anwendung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung von Eingriffen und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

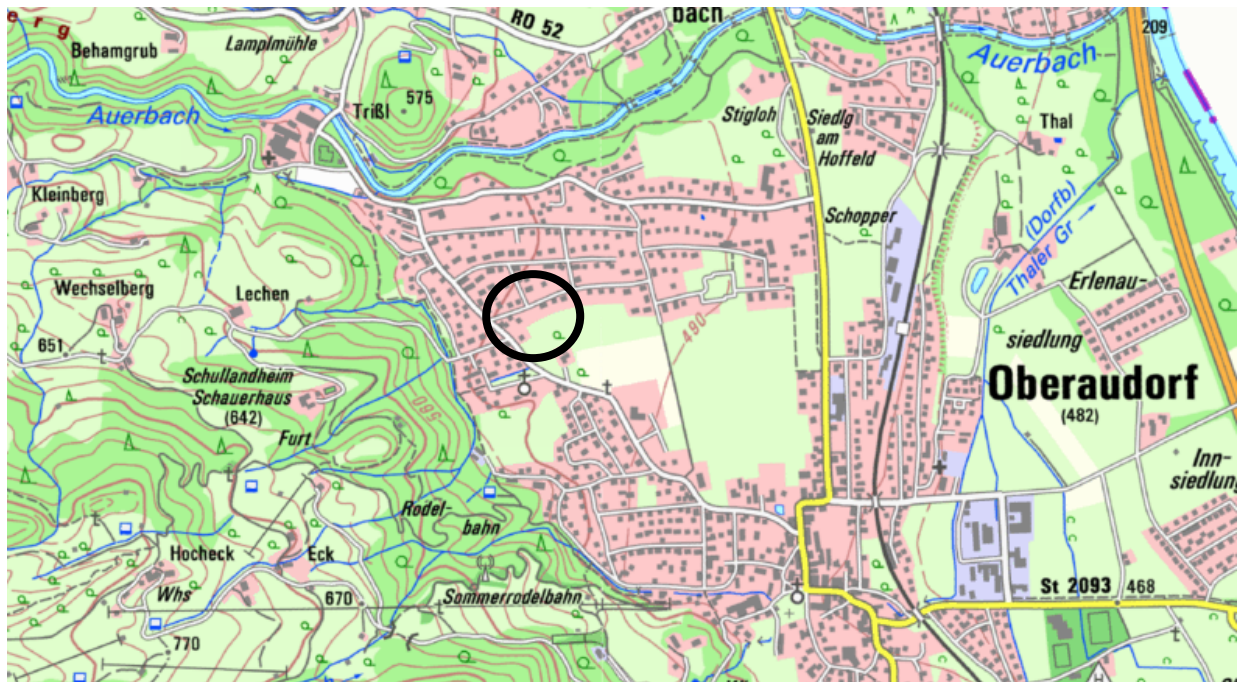


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches auf Grundlage der topographischen Karte [Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung]

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Ortskerns von Oberaudorf und umfasst folgende Flurnummern Gemeinde / Gemarkung Oberaudorf: 276/11 und 276/19

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Die (nicht-amtliche) Lesefassung (Stand 01.03.2018) des **Landesentwicklungsprogramms Bayern** weist Oberaudorf nicht als Mittel-, Ober- oder Regionalzentrum aus. In der Strukturkarte (Anhang 2) als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf im Allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Rosenheim.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (2.2.4 Z)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Z)

Im Alpenplan ist die Gemeinde der Zone A zugeordnet. In dieser sind Verkehrsvorhaben (mit Ausnahme von Flugplätzen) grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den

Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. [...] (2.3.4 Z)

Oberaudorf ist der Region Südostoberbayern (18) zugeordnet.

Der **Regionalplan Südostoberbayern** (i. d. F. seiner 13. Fortschreibung v. 08.09.2018) ist hinsichtlich der Einstufung der zentralen Orte (Karte 1a – Raumstruktur, Gebietskategorien) noch nicht an das aktuelle LEP angepasst.

In der Karte 3 – Landschaft und Erholung ist dargestellt, dass im Süden des Siedlungsbereiches ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet 04 „Vorberge westl. des Inns“ liegt, das auch das Skigebiet Hoheck umfasst. Oberaudorf gehört zum Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 5 Oberinntal. Die Gemeinde ist Ausschlussgebiet für Windanlagen.

Vorrang oder Vorbehaltsgebiete für Wasserwirtschaft oder Bodenschätze befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereiches.

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. [...] (B II 3.1 Z)

Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen. [...] (B V 1 G)

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. Die Zusammenarbeit soll ausgebaut und intensiviert werden. [...] (B VI 1 G)

Im Oberinntal soll das Angebot vor allem an Betten, der gemeindlichen Tourismusinfrastruktur und im Naherholungsverkehr verbessert und maßvoll erweitert werden. (B VI 4.5 G)

3.2 Flächennutzungsplan

Mit der Bekanntmachung vom 05.08.2019 erlangte der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Rechtskraft.

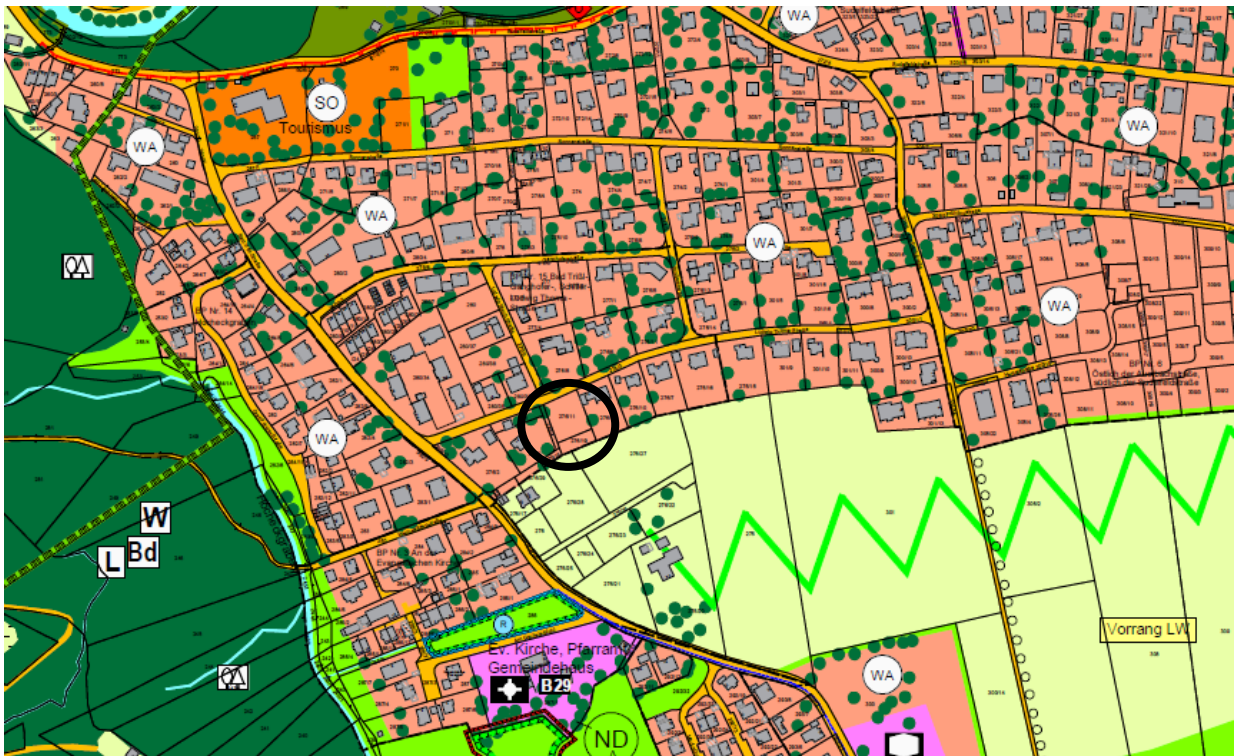


Abbildung 2: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan gilt damit als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

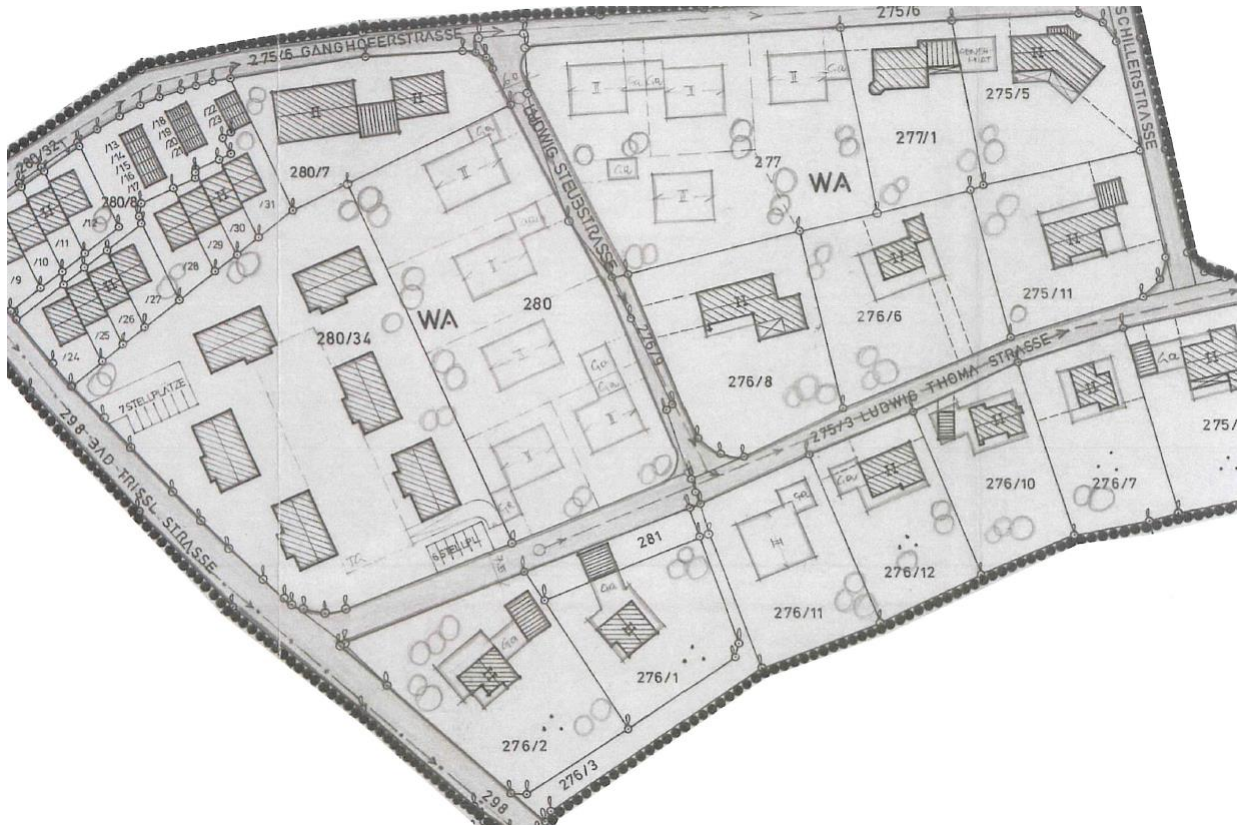


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieser BP-Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine faktische Baulinie zur Ludwig-Thoma-Straße definiert. Diese wird durch diese Änderung im Wesentlichen eingehalten, auch wenn die Baugrenzen nach Süden, Osten und Westen erweitert werden.

Für die seitliche Wandhöhe ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Höhe von II Vollgeschossen definiert zzgl. einer Kniestockhöhe von OK Decke bis OK-Pfette. Diese Höhe wird in gegenständlicher Änderung geringfügig angehoben um 25 cm, sodass sich eine Wandhöhe von 6,4 m ergibt.

Die festgesetzte GRZ von 0,25 wird ebenfalls geringfügig angehoben, die Festsetzung einer GFZ ist nicht mehr erforderlich.

4 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Die Planung erfolgt im Siedlungsbereich im Übergang zum Ortsrand. Trotz der Lage des Geltungsbereiches erfolgt eine Betrachtung der naturräumlichen Grundlagen um daraus Ziele für die Grünordnung abzuleiten.

Boden

Der Geltungsbereich befindet sich bodenkundlich auf Schwemmfächersedimenten, fast ausschließlich aus Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm. Der Boden im Geltungsbereich ist landwirtschaftlich genutzt. Die Versiegelungsrate nimmt zu (im Vergleich zum bestehenden Baurecht nur geringfügig), aufgrund der vorhandenen Bodenveränderungen resultieren daraus keine Beeinträchtigungen.

Wasser

Oberflächengewässer, Quellen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld nicht vorhanden. Es wird nicht von einem geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Klima/Luft

Im Rahmen der jetzigen Nutzung fungiert der Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist diese Funktion zu vernachlässigen.

Arten und Lebensräume

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Flächen oder Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Süden des Grundstück 276/19 sind Gehölze vorhanden, die im Rahmen der BP-Änderung erhalten werden.

Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt als Baulücke in Bauzeile am Ortsrand. Durch die nach Süden hin festgesetzte Ortsrandeingrünung erfolgt keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

5 ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Nachverdichtung auf dem noch unbebauten Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dringend benötigter Wohnraum soll auf dem Grundstück geschaffen werden.

Hinsichtlich der Gebäudekubatur richtet sich die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen am Urbebauungsplan und der umliegenden Bebauung, lässt aber teils eine etwas höhere Ausnutzung zu.

- Die Baugrenzen werden erweitert. Dabei wird aber die faktische Baulinie entlang der Ludwig-Thoma-Straße beibehalten.
- Die Höhe des Kniestocks ist im Urbebauungsplan mit max. 50 cm von OK-Decke bis OK-Pfette festgesetzt. Dieses Maß wird um 25 cm angehoben, sodass sich eine Wandhöhe von max. 6,4 m ergibt.
- Durch die Festlegung von Flächen für Garagen sowie die GRZ ist im Urbebauungsplan die Zahl der Wohneinheiten faktisch begrenzt. Im Sinne einer Nachverdichtung sollen Tiefgaragen ermöglicht werden, die zu einer besseren Wohnraumausnutzung auf dem Grundstück führen. In diesem Zusammenhang ist die Anhebung der GRZ auf 0,3 (zzgl. 50 %iger-Überschreitung) erforderlich.
- Der Urbebauungsplan schließt Dachaufbauten, wie z. B. Gauben aus. Um eine bessere Wohnraumausnutzung zu erzielen, werden diese im Rahmen der BP-Änderung zugelassen.

6 ERSCHLIEßUNG

Verkehrerschließung

Das Siedlungsgebiet ist über das bestehende Straßensystem erschlossen. Über die Ludwig-Thoma-Straße ist das Grundstück selbst erschlossen.

Abwasser/ Kanalanschluss

Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Dabei ist ein Trennsystem vorgesehen. Durch die umliegende Bebauung sind Anschlussmöglichkeiten gegeben.

Entwässerung

Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Vorgaben der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind einzuhalten. Eine Entwässerungsplanung ist mit jedem Bauantrag beizubringen.

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sicher gestellt. Anschlüsse sind durch die umliegende Bebauung möglich.

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers. Durch die umliegende Bebauung sind Anschlussmöglichkeiten gegeben.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft der Gemeinde übernommen. Die Trennung der Wertstoffe ist durch die einzelnen Behälter vorgegeben. Die Wertstoffsammelbehälter sind an den Abholtagen im öffentlichen Straßenraum zu platzieren.

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN**Art der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entspricht den gemeindlichen Zielen und wird auch in vorliegender BP-Änderung beibehalten. Wie im Urbebauungsplan werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltung (aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und des Ziels der Wohnraumschaffung);
- Gartenbaubetriebe (aufgrund des Störgrades innerhalb des Wohngebietes);
- Tankstellen (aufgrund des Störgrades und des hohen Verkehrsaufkommens).

Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung, Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und verfahrensfreie Bauvorhaben

Die Baufenster sind so definiert, dass nach Osten, Westen und Süden eine Erweiterung des, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufensters erfolgt. Die nach Norden zur Ludwig-Thoma-Straße vorhandene, faktische Baulinie wird dabei aufgegriffen.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Nebenanlagen und Garagen nicht außerhalb der Baufenster zulässig. Für Tiefgaragen wird eine eigene Abgrenzung im zeichnerischen Teil festgelegt. Für wenig raumbildende Anlagen wie Stellplätze oder gem. Art. 57 BayBO verfahrensfreie Anlagen gelten keine Einschränkungen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist die festgesetzte GRZ von 0,3 leicht erhöht. Einschließlich einer Überschreitung von 50 % für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Ergibt sich eine maximale Versiegelung von 45 % des Baugrundstücks. Mit dieser Erhöhung um 0,05 im Vergleich zum Urbebauungsplan wird die Schaffung von Wohnraum und v. a. die Anlage einer Tiefgarage begünstigt. Die Fläche des Baugrundstückes (Fl.Nrn. 276/11 und 276/19) beträgt 1.315 m². Für Hauptanlagen dürfen daher 395 m² überbaut werden. Insgesamt (Haupt- und Nebenanlagen) dürfen ca. 592 m² überbaut werden.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden II Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe wird um ca. 25 cm erhöht: lässt der Urbebauungsplan noch einen Kniestock von 50 cm (von OK Decke bis OK Pfette) vor, könnte jetzt ein Kniestock von ca. 75 cm errichtet werden.

Die Höhenlage wird im Sinne einer rechtssicheren Definition in m angegeben (6,4 m). Als unterer Bezugspunkt liegt die absolute Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens von 498,5m ü. NN zugrunde. Diese Höhe orientiert sich an den Höhen im Grundstück und der Erschließungsstraße. Von der Höhe des EG-Fertigfußbodens darf abgewichen werden. Davon bleibt die maximale Wandhöhe, die auf die Höhe von 498,5 m ü. NN bezogen wird unberührt. Für Gauben und Quer- bzw. Zwerchgiebel darf die Wandhöhe um max. 2,0 m überschritten werden.

Bauweise, Abstandsflächen

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem Baubestand und dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Daran soll festgehalten werden. Baukörper > 50 m sind ortsplanerisch nicht gewünscht in dem kleinteiligen Siedlungsgebiet.

Die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO ist aus nachbarschützenden Gründen einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gesamtheit der Festsetzungen soll dazu beitragen, dass ein Mindestmaß an Gestaltungsanforderungen gegeben ist und sich Neubauten in die gewachsene Struktur einfügen und gleichzeitig eine Maximierung des Wohnraums bei gleichzeitig sparsamen Umgang mit Grund und Boden erreicht wird. Der Ausschluss von Sockelmauern in der Einfriedung ermöglicht Tierwanderungen, v. a. von Kleinsäugetieren.

Verkehrsflächen

Die Gemeinde hat den Stellplatzbedarf für unterschiedliche Bauvorhaben abschließend geregelt. Der Bebauungsplan muss daher keine weiteren Vorschriften machen, sondern kann auf die bestehende Stellplatzsatzung zurückgreifen.

Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Im Sinne einer größtmöglichen planerischen Freiheit werden Versickerungsanlagen im gesamten Geltungsbereich zugelassen. Stellplätze sind versickerungsfähig anzulegen.

Grünflächen / Grünordnung

Aus Gründen des Arten- und Naturschutzes sind für alle Pflanzungen heimische und standortgerechte Gehölze bzw. Obstbäume in Abstimmung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Rosenheim zu verwenden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde aus Gründen der Gleichbehandlung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Fläche des Baugrundstückes (Fl.Nrn. 276/11 und 276/19) beträgt 1.315 m². Insgesamt sind damit 7 großkronige Bäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen dürfen in der Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen, die als Ortsrandeingrünung fungiert erfolgen.

Übersee, den 19.08.2019

Oberaudorf, den

Für die Arbeitsgemeinschaft
Hohmann-Steinert / Ranner

Für die Gemeinde



Bernhard Hohmann
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

Hubert Wildgruber
1. Bürgermeister