

GEMEINDE OBERAUDORF



Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 mit integrierter Grünordnung "Gschwendtner Feld"

Teil I Begründung

Gemeinde Oberaudorf

Stand 24.05.2022

ARCHITEKTURBÜRO:

GUGGENBICHLER + WAGENSTALLER
ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.
Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

Teil I

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gschwendtner Feld - Oberaudorf“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

3. Planungskonzept

3.1 Planungsziel

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche- und Stellung der baulichen Anlage

3.5 Abstandsflächen

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

3.7 Öffentliche, Private Verkehrsflächen und Erschließung

3.8 Sichtdreiecke

3.9 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

3.11 Regelungen für den Denkmalschutz

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

4.1 Einwirkender Verkehrslärm

4.2 Vom Vorhaben ausgehender Verkehrslärm

5. Verkehrsuntersuchung

6. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Super- und Drogeriemarktes

7. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

- 7.1 Baukörper
- 7.2 Dachgestaltung
- 7.3 Fassade
- 7.4 Geländeverlauf
- 7.5 Sitzbereich in den Außenanlagen

8. Hinweise durch Text

- 8.1 Brandschutz
- 8.2 Schutz des Oberbodens
- 8.3 Pflanzabstände
- 8.4 Denkmalpflege
- 8.5 Altlasten
- 8.6 Behandlung von Niederschlagswasser
- 8.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 8.8 Geländeveränderungen/wild abfließendes Wasser
- 8.9 Immissionen der Landwirtschaft
- 8.10 Straßenemissionen
- 8.11 Lärmschutzgutachten
- 8.12 Bezugnahme DIN Vorschriften
- 8.13 Planungsgrundlagen

9. Klimaschutz

10. Flächenbilanz

11. Zusammenfassung

12. Verwendete Unterlagen

1. ANLASS DER PLANUNG

Die zukunftssichere Nahversorgung soll in Oberaudorf sicher gestellt werden, daher ist die Gemeinde bestrebt, durch geeignete Ausweisungen diesen Bedarf abzudecken. Bei dem Grundstück 364 handelt es sich um eine große Baulücke zwischen den im Norden befindlichen Sondernutzungen (Feuerwehr, Wertstoffhof), dem Gewerbegebiet im Osten, dem allgemeinen Wohngebiet im Süden und im Westen.

Ziel ist die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ladeneinheiten für den Einzelhandel.

Hierzu zählen die Umsiedlung und die damit verbundene Neuplanung des Edeka-Marktes sowie die geplante Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes.

Um dieses zu ermöglichen, wird eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes 'Gschwendtner Feld' durchgeführt.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,39 ha und liegt südlich der Geigelsteinstraße.

Westlich grenzt ein bebauter Bereich mit überwiegender Wohnnutzung an. Im Süden befindet sich eine Biotopfläche, die an den Röthenbach anschließt. Der südliche Teil umfasst die gleiche Flurnummer und wird derzeit wie das zu beplanende Gebiet als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst einen Teil der Flurnummer 364, Gemarkung Oberaudorf.



Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gschwendtner Feld' (Abb. ohne Maßstab)
Quelle: Bayern Atlas

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesplanung - und Regionalplan

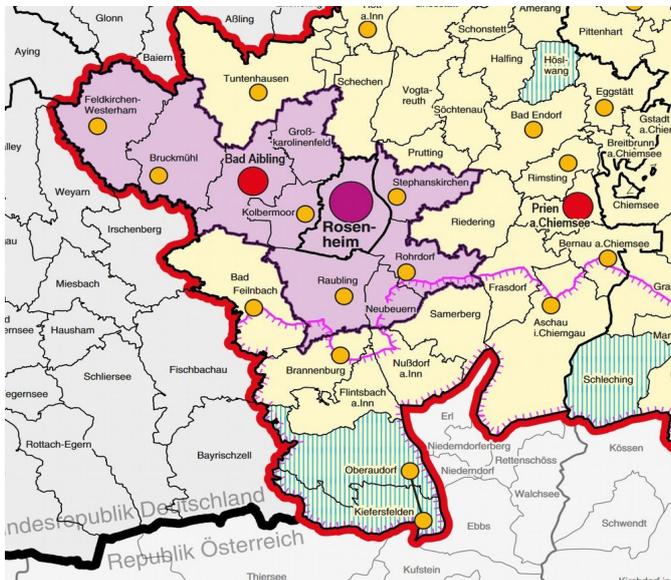
Die Ortschaft Oberaudorf gehört zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf als Einzelgemeinde. Die Gemeinde liegt in der Region 18 Südostbayern im ländlichen Alpenraum und ist als Grundzentrum eingestuft.

Grundzentren sollen flächendeckend die Versorgung der Bevölkerung sicher stellen und haben eine überörtliche Bedeutung.

Die grenznahe Gemeinde liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Diese Achse soll zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und

Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen.
 An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden.
 Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, soll dort bevorzugt gebündelt werden.



Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

- Oberzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Mittelzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Verdichtungsraum
- ▨ Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Allgemeiner ländlicher Raum
- ▨ Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- ▨ Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- ▨ Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
- Grenze der Region

Abb. Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan Landkreis Rosenheim
 (Abbildung ohne Maßstab) Quelle: Landesentwicklung-Bayern

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Umgriff des geplanten Baugebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan sind für den vorhandenen Bereich keine relevanten Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung zu tragen, wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die bauliche Nutzungsart wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und kleinflächigen Einzelhandel im Sinne nach § 11 bestimmt. Zudem soll in dieser Flächennutzungsplanänderung der anschließende südliche Teil als Gewerbegebiet im Sinne nach § 8 umgewidmet werden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt folgende Widmungen:

Im Norden grenzt der Bereich an Verkehr und bestehendes Gehölze.
 Im Osten schließt das Gebiet an ein wertvolles Biotop mit Bestandsgehölze und einer Wasserfläche an.
 Im Süden befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft.
 Im Westen grenzt die Fläche an ein allgemeines Wohngebiet mit bestehendem Gehölze.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Planungsziel

Der hier gegenständliche Bebauungsplan soll die Nahversorgung der Gemeinde Oberaudorf sichern. Vorrangiges Planungsziel ist deshalb die baulich-räumliche Aufwertung des Gebietes, sowie die bauliche Innenentwicklung.

Ein weiteres Anliegen ist es vor allem, die Erschließungsfragen zu regeln.

Der Planbereich schließt eine Baulücke und verbindet somit zwei bebauten Ortsteile.

Eine Abrundung zum Biotop hin soll geschaffen werden, die einen verträglichen Übergang von bebauter

Siedlungsfläche zu Natur und zum Röthenbach aufzeigt.
Eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ist deshalb notwendig.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen als großflächiger Einzelhandel und als Sondergebiet (SO) für kleinflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Im Gebiet für den großflächigen Einzelhandel ist ein Lebensmittelmarkt bis 1.740 m² Verkaufsfläche, ein Backshop bis 50 m² Verkaufsfläche und eine Gastronomiefläche mit Sitzbereich für ein Café bis zu 50 m² Verkaufsfläche zulässig.

Für den kleinflächigen Einzelhandel wird ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² festgesetzt. Die Verkaufsflächen stehen nach einer ersten Bewertung der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 31.05.2021) der Raumplanung nicht entgegen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächen GR, die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Wandhöhe definiert.

3.3.1 Grundfläche GR, Grundflächenzahl GRZ und GFZ

Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 BauNVO definiert.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde.

In diesem Bebauungsplan darf die Grundflächenzahl II (=Summenmaß für alle baulichen Anlagen einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) im Geltungsbereich von 0,8 nicht überschritten werden.

Berechnung der Grundflächenzahl GRZ II gesamt:

Grundstücksgröße Geltungsbereich: 13.902 m²

Neubau	Grundfläche	4.420 m ²
Zufahrten/Stellplätze	Grundfläche	6.965 m ²
- Parkplatzbegrünung		350 m ²
<u>Versiegelung gesamt</u>	<u>Grundfläche</u>	<u>11.035 m²</u>

Grundflächenzahl GRZ = versiegelte Fläche : Grundstücksgröße

Grundflächenzahl GRZ = 11.035 m² : 13.902 m²

Grundflächenzahl GRZ = 0,793

Nach § 17 BauNVO wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten. Im Bereich Sondergebiet wurde die GRZ < 0,8 festgelegt. Dies kann in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eingehalten werden:

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl II sowie durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude klar definiert. Somit kann auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet werden.

3.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Es wird für das Gebäude 1 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

3.3.3 Maximal zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude

Die Höhenentwicklung wird durch die Wandhöhe WH definiert.

Als Wandhöhe -WH- gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Wandhöhe wird jeweils durch die angegebene Zahl im Plan bestimmt.

Das geplante Gebäude wird mit einer Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt.

Über die Festsetzung einer absoluten Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens OKFFB über Normalhöhennull m.ü. NHN wird auf 469,50 festgesetzt. Diese im Plan angegebene Höhenkote darf im Zuge der Baugenehmigung um +/- 40 cm verändert werden.

3.4 Bauweise, Hausform, Überbaubare Grundstücksfläche-und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

3.4.1 Baufelder für Vordächer und Stützen

Des Weiteren wurden hier Baufelder zur Ausbildung von Stützen und Vordächer festgelegt.

In diesem Bereich wird ein Gehweg für die Einkäufer geplant und ein Sitzbereich im Außenbereich.

3.4.2 Bauweise

In diesem Bebauungsplan wird die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Länge der Hausform darf mehr als 50 m betragen.

3.5 Abstandsflächen

Die Gemeinde Oberaudorf hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beschlossen. Diese Satzung ist am 28.10.2021 in Kraft getreten und besagt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO die Abstandsflächentiefe im Gebiet der Gemarkung Oberaudorf außerhalb von Gewerbe,- Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m beträgt. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Da diese Satzung keine Sondergebiete betrifft, wird folgendes festgesetzt:

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Das sich ergebende Maß ist H.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m.

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätze von der Gemeinde Oberaudorf vom 16.08.2022.

Abweichend von der Stellplatzverordnung § 5 Satz 1 wird die Anzahl der Stellplätze auf 160 Stück festgesetzt.

Wenn man jede Nutzung (Café, Lebensmittel- und Drogeriemarkt) separat betrachten würde, müsste die

Summe der notwendigen Parkplätze ca. 180 Stellplätze betragen.

Jedoch wurde hier noch nicht der ‚Verbundeffekt‘ berücksichtigt:

Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Kunde des Lebensmittelmarktes anschließend auch den Drogeriemarkt und den Bäcker besucht ist sehr hoch, deshalb kann bzgl. der Anzahl der Stellplätze ein Abschlag vorgenommen werden.

Die Stellplatzflächen dürfen aufgrund von Reduzierung der Bodenversiegelung nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken)befestigt werden.

Im nordöstlichen Bereich des Parkplatzes vor dem Biotop ist eine Ausführung mit Rasenfugenstein oder wassergebundener Decke zwingend erforderlich.

Um die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen, dürfen Stellplätze nur auf den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

Der Nachweis der Stellplätze ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Die Fahrgassen sollen aus Gründen für den Schallschutz asphaltiert werden.

3.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Private Verkehrsflächen und Erschließung

Das Baugebiet wird über die Geigelstein- und Röthenbachstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Obwohl das Verkehrsgutachten aussagt, dass eine Linksabbiegerspur im Bereich der Geigelsteinstraße rechtlich und vom tatsächlichen Verkehrsaufkommen nicht notwendig ist, wird auf Wunsch der Gemeinde Oberaudorf aus Gründen der Vorsicht eine Linksabbiegerspur geplant.

Die im Bebauungsplan eingezeichnete Linksabbiegerspur gilt für die 1. Auslegung nur nachrichtlich.

Die Planung wird derzeit noch von einem Fachingenieur überarbeitet.

Ziel ist es eine Gesamtlösung für die Zufahrt der neu zu bebauenden Fläche und der bestehenden Feuerwehr- und Wertstoffhofzufahrt auf der gegenüberliegenden Seite auszuarbeiten.

Auch wird für den geplanten Bau der Brücke über den Röthenbach an der Röthenbachstraße eine detaillierte Planung erstellt und zum nächsten Genehmigungsschritt vorgestellt.

Für die Fußgänger ist ein Weg mit Querungshilfe über die Geigelsteinstraße vorzusehen.

Der Zugang auf dem Gelände selbst erfolgt über eine Rampe.

Zwischen der Gemeinde und wird ein Erschließungsvertrag bzgl. der Gemeindestraße erstellt.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde ist über die bestehende Hauptwasserleitung in der Geigelsteinstraße möglich. Ebenso ist der Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation über den bereits in der Geigelsteinstraße vorhandenen Hauptkanal möglich.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken durch Rigolenschächte zu entsorgen.

3.8 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder weiteren Bebauung, unter anderem auch Nebenanlagen (einschl. Stellplätze), freizuhalten um die Sicht auf die Straße zu gewähren.

Auch Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich des Sichtdreiecks eine Höhe von 80 cm über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße oder Gehweg an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit diese eine freie Sicht gewährleisten.

3.9 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Andererseits soll durch diese grünordnerischen Maßnahmen das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung im Rahmen der Neufassung dieses Gebietes ergänzt werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen auf standortgerechte

und heimische Arten zurückgegriffen werden. Detaillierte Ausführungen zur Grünordnung sind den Festsetzungen durch Planzeichen und Text des Bebauungsplanes, sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Falle der Erfordernis einer Erstpflanzung können die Standorte der Bäume geringfügig geändert werden. Ersatzweise sind dann auch standorttypische Laubbäume II. Wuchsordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v, StU 18-20 cm mDB (mit Drahtballierung) oder Obstgehölze in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v, StU 10-12 mDB zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken, sowie Ortsrandeingrünungen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene und abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03 bis 01.10 eines Jahres nicht entfernt werden.

Gehölzsorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft mit Ergänzung 2021“ verwendet.

Die Ausgleichsmaßnahmen betreffen den Geltungsbereich (Teil-Flurnummer 364, Teil-Flurnummer 132/75 und einen Teil des angrenzenden Biotops), da noch keine Flächennutzungsplanänderung erfolgte. Der Geltungsbereich der Flurnummer 364 ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Hier findet der hauptsächliche Eingriff statt.

Aufgrund der geplanten Linksabbiegerspur wird auch ein Teil der Flurnummer 132/75 verändert. Hier befindet sich entlang der Geigelsteinstraße ein straßenbegleitendes Feldgehölze.

Im Osten wird ein Teil des Biotops ebenfalls wegen dem Bau der Brücke in Anspruch genommen.

Ein Teil des Ufersaumes muss hier entfernt werden und ein ca. 25 m langer Streifen des Röthenbaches wird verrohrt. Eine Ausgleichsmaßnahme muss hier stattfinden.

Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderliche Ausgleichsfläche kann im Gemeindegebiet auf der Flurnummer 1188 (Teilfläche), Gemarkung Oberaudorf ausgeglichen werden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und muss mit einem Vertrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Reallast vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes dauerhaft als Ausgleichsfläche sichergestellt werden.

Auf dem Gebiet mit der Flurnummer 364 werden 11.385 m² versiegelt. Auf der Flurnummer 132/75 gehen 60 m² Feldgehölze verloren. Die GRZ entspricht für diese Flächen 0,8.

Nach dem Wertepunktesystem (Biotopwerteliste der BayKompV) wird der Ausgangszustand auf Flurnummer 364 mit 3 Wertepunkte WP und auf Flurnummer 132/75 mit 10 Wertepunkte WP bewertet. Zudem wird in die angrenzende Biotopfläche ca. 245 m² eingegriffen.

Der Eingriff findet am Ufersaum mit 170 m² und am Gewässer mit 75 m² statt.

Die GRZ entspricht hier 1,0.

Da es sich um eine Biotopfläche handelt wird nach dem Wertepunktesystem der Ausgangszustand mit hoch, also 14 WP beurteilt.

Der Gesamtausgleichsbedarf ergibt eine Summe von 31.150 Wertepunkten.

Da bei der Planung Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden können,

können zusätzlich 20% abgezogen werden.

Der Abzug der 20% Planungsfaktor begründet sich folgendermaßen:

- Bestandsgehölze im Nordwesten bleiben großteils erhalten.
- Ersatzpflanzungen werden im Feldgehölze vorgenommen.
- Das Grundstück wird großzügig eingegrünt.
- Die Stellplätze werden durch heimische Bäume gegliedert.
- Das Dach wird extensiv begrünt.
- Die Stellplätze werden wasserdurchlässig gestaltet.

Rechnerisch ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen eine nötige Ausgleichsfläche von einer Wertigkeit von 24.920 Punkten. Dies entspricht einer Ausgleichsfläche von 2.082 m².

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist vor Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abzustimmen.

Detaillierte Angaben zu der Berechnung und der Maßnahme der Ausgleichsflächen befinden sich im Umweltbericht vom 24.05.2022 mit folgenden Anhängen:

- Ausgleichsberechnung, Plan 200511 – A-4-02
- Ausgleichsflächen Maßnahme, Plan 200511 – A-4-03

3.11 Regelungen für den Denkmalschutz

Bei dem Bodendenkmal D-1-8339-0002 handelt es sich um Körpergräber des frühen Mittelalters. Das Banehen wurde nicht hergestellt.

Das Bodendenkmal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan überplant eine landwirtschaftliche Fläche und setzt ein Sondergebiet mit der Definition „großflächiger Einzelhandel“ fest. Betriebswohnungen sind ausgeschlossen.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, Pr. Nr. 2530-2022 C. Hentschel Consult vom 31.03.2022. In der Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und die vom Vorhaben in der Nachbarschaft zu erwartende Immissionsbelastung berechnet und beurteilt.

Diese schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit ausgelegt.

Auf die konkrete Untersuchung der zu erwartenden Immissionsbelastung aus dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet an der Tiroler Straße (Bebauungsplan Nr. 17) konnte verzichtet werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 46 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen zugelassen werden und zum anderen die Betriebe im Bebauungsplan Nr. 17 im westlich angrenzenden Wohngebiet entlang der Gartenstraße bereits den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts mit der obigen Einschränkung nicht überschritten. Durch den Bebauungsplan Nr. 46 kommt es für das Gewerbegebiet „Tiroler Straße“ auch zu keiner zusätzlichen Einschränkung.

4.1 Einwirkender Verkehrslärm

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden Orientierungswerte abhängig von der Gebietseinstufung genannt. Der Orientierungswert für ein Sondergebiet soll abhängig von der Nutzung festgelegt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandel, Betriebswohnungen werden ausgeschlossen, so dass für die Beurteilung der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) herangezogen wurde.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsbelastung bei bis zu 57 dB(A) liegt, der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) wird sicher eingehalten.

Mit dem Ansatz, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags ausgeschöpft wird, resultiert ein Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 34$ dB(A) für Büros und schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109-2:2018.

4.2 Vom Vorhaben ausgehende Lärmbelästigung

In Hinblick auf den Gewerbelärm gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Bauantrags gefordert:

- a. bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage und zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage;
- b. bei nachträglicher Anordnungen über Anforderungen an die technischen Einrichtungen und den Betrieb einer Anlage.

Auf den Zwischenschritt „Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006“ wird verzichtet, da das Vorhaben im Geltungsbereich in einem Schritt entwickelt wird, mit der Geräuschkontingentierung nur über einen Zwischenschritt der zulässige Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Sondergebiets, die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einhalten.

Die schalltechnische Untersuchung zum Vorentwurf des geplanten Vorhabens zeigt bereits auf, dass der abhängig von der Gebietseinstufung zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 in der Nachbarschaft eingehalten und um 6 dB(A) unterschritten wird, d.h. der Immissionsbeitrag als irrelevant eingestuft werden kann, wenn folgendes beachtet wird:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert oder akustisch gleichwertig eben gestaltet.
- Keine Warenlieferung am Lebensmittelmarkt oder Drogeriemarkt in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr.
- Aufstellort des Papierpresscontainers im Lager oder eingehauster Verladezone.
- zulässige Schallleistungspegel der technischen Anlagen:
Lebensmittelmarkt $L_w = 80$ dB (A) tagsüber und $L_w = 69$ dB(A) nachts
Drogeriemarkt $L_w = 80$ dB (A) tagsüber und $L_w = 69$ dB(A) nachts

In der schalltechnischen Untersuchung wird die Möglichkeit einer Nachtanlieferung in Aussicht gestellt. Diese wird im Rahmen des Bauantrags geprüft und in den Immissionsschutzaufgaben zur Genehmigung entsprechend definiert.

5.0 Verkehrsuntersuchung



Abb.: Ausschnitt Verkehrsuntersuchung, gevas, humberg & partner, ohne Maßstab

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, gevas, humberg & partner vom Dezember 2021. In der Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen im Umfeld der Bauvorhaben (im besonderen an den genannten Knotenpunkten K2, bis K7) untersucht und aufgezeigt.

Diese Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit ausgelegt.

Es wird der Neubau einer Nahversorgungseinrichtung mit einem Edeka- und einem Rossmann- Markt im Bereich der Kreuzung Geigelsteinstraße und Röthenbachstraße geplant.

Die Erschließung des Einzelhandelsgebietes findet über die Geigelsteinstraße statt.

Zusätzlich wurde auch eine Untersuchung bzgl. eines anschließendem Mischgewerbegebiet mit handwerklichen Betrieben, einem Hotel und einem Musikhaus vorgenommen, das südlich des Planungsgebietes anschließen soll. Die Erschließung des Mischgebietes würde über die Röthenbachstraße erfolgen. Hier erfolgt ein eigenes Bauleitplanverfahren.

Die Verkehrsuntersuchung beinhaltet die Bestandsanalyse, einen Prognose-Nullfall 2035 sowie den Prognose-Planfall 2035.

Als Grundlage für den Analysefall wurden Verkehrszählungen am Dienstag den 16.09.2021 durchgeführt sowie mit bestehenden Verkehrszählungen aus den Jahren 2015 abgeglichen.

Durch das Planungsvorhaben ist mit einem Neuverkehr von ca. 2.930 Kfz-Fahrten/24h, davon ca. 385 LKW-Fahrten/Tag.

Die Verteilung der Neuverkehre wurde mit einem Anteil von ca. 24% Richtung Westen, ca. 3% auf der Geigelsteinstraße Richtung Osten, 44% in Richtung Autobahn über die Tiroler Straße und ca. 29% auf der Tiroler Straße nach Westen angenommen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden auch die Verkehrszahlen für die Lärmberechnung gemäß RLS'19 aufbereitet.

Weiter wurden an den Knotenpunkten K1 bis K7 Leistungsberechnungen nach HBS 2015 durchgeführt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung an den Knotenpunkten K3 und K6 hat eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A). Knotenpunkt K2, K5 und K7 haben eine gute Verkehrsqualität (QSV B).

Auch der Knotenpunkt zum Bauvorhaben (K1) weist in beiden Spitzenstunden im Planfall eine sehr gute Verkehrsqualität auf.

Der Verkehr kann unter Berücksichtigung des Neuverkehrs an allen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden.

6.0 Auswirkungsanalyse

Im Vorfeld wurde eine Analyse des Makro- und Mikrostandortes, sowie der Wettbewerbssituation und die darauf aufbauende Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes, sowie eines Drogeriemarktes in Oberaudorf erstellt, BBE Handelsberatung, 04.02.2021.

Die Analyse zeigt nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist:

- Der Planstandort stellt heute schon einen wichtigen Nahversorgungsstandort in Oberaudorf dar. Es handelt sich um einen etablierten Einzelhandelsstandort.
- Die Projektentwicklung und die damit verbundene Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oberaudorf dienen dazu, derzeit in andere Gemeinden abfließende Kaufkraft in der Gemeinde Oberaudorf zu halten und die wohnortnahe Versorgung zu sichern.
- Das Planvorhaben bietet insgesamt die Chance die Nahversorgungssituation für die Einwohner Oberaudorfs deutlich zu verbessern und Angebotslücken zu schließen. Durch das Vorhaben würde ein moderner und zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort aus einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Drogeriemarkt und einem Discounter entstehen. Der Standort würde eine Vollversorgung im Grundbedarf ermöglichen. Dies ist derzeit in Oberaudorf nicht möglich.
- Abschließend wird nochmals ein zusammenfassender Blick auf die wahrscheinlichen Auswirkungen des Projektes vorgenommen:
 - **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere Berücksichtigung der verbrauchernahen Versorgung und des Warenangebots:**
Die verbrauchernahe Nahversorgung erfährt durch das Planvorhaben eine Stärkung. Dies liegt insbesondere auch daran, dass derzeit kein adäquates Angebot im Bereich Drogeriewaren besteht. Diese Angebotslücke kann durch die Ansiedlung geschlossen werden.
 - **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche:**
Zentrale Versorgungsbereiche genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Durch ein möglichst flächendeckendes Netz soll sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Oberaudorf können wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Auch in den anderen Städten und Gemeinden im Standortumfeld können aufgrund der vorwiegend lokalen Bedeutung des Vorhabens negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Drogeriemarktes in Oberaudorf kann zu den gewohnten Geschäftszeiten in der Gemeinde Oberaudorf eingesehen werden.

7. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

Die Festsetzungen zur Baugestaltung haben zum Ziel, Neubauten und neubaugleiche Eingriffe im Bestand nach maßstäblichen Regeln regionstypischer Hausformen zu integrieren.

In diesem Bebauungsplan gilt die Ortsgestaltungssatzung vom 27.04.2021 nicht, da laut §2 Abs. 2 Nr. 3 der Satzung das Projekt in einem ‚überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiet‘ zu liegen kommt.

7.1 Baukörper

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

7.2 Dachgestaltung

Die Dachform soll als Flachdach ausgeführt werden.

Dachneigung soll 5°-12° betragen.

Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind dauerhaft, intensiv mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig und in quadratischen oder rechteckigen Flächen wie die Dachfläche zu installieren.

Die technischen Anlagen sind in alle Dachflächen in geordneten und zusammenhängenden Flächen zu integrieren.

Die Dachlandschaft sollte eben verlaufen und nicht mit hoch- und überstehenden Aufbauten versehen werden.

7.3 Fassade

Die Fassade des Gebäudes soll mit heimischen Materialien wie Holz oder Stein ausgeführt werden und eine ortstypische Gestaltung erhalten.

7.4 Geländeverlauf

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind zulässig.

Die Geländeänderungen sind weich zu modellieren und sollen an die natürlichen Gegebenheiten angepasst werden.

7.5 Sitzbereich in Außenanlagen

Es sind mindestens 2 Sitzbereiche in den Außenanlagen zu planen.

8. Hinweise

8.1 Brandschutz

Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet.

Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen.

Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

8.2 Schutz des Oberbodens

Auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB; vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden. Die Norm DIN 19731 zur Verwertung des Bodenmaterials ist anzuwenden. Das Auffüllen der Baugrube oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BbodSchG entsprechen, sind zu vermeiden. Die entsprechenden Normen können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.

8.3 Pflanzabstände

Bäume: 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen, 4m zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Pflanzabstände Großsträucher: 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen, 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen.

8.4 Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der

Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

8.5 Altlasten

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Oberaudorf altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

8.6 Behandlung von Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zur Versickerung zu bringen.

Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken oberflächennah z. B. über Mulden zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, kann in eine ihrer Reinigungsleistung vergleichbare Behandlungsanlage für Niederschlagswasser entwässert werden. Es sind die technischen Regeln DWA-M-153 und A-138 zu berücksichtigen.

8.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, sowie Telekommunikation) des Plangebiets sind neu anzulegen und an die vorhandenen Versorgungsstränge der Gemeinde anzuschließen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt Bäume, unterirdischer Leitungen und Kanäle‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe u. a. Abschnitt 3 und 6. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

8.8 Geländeänderungen/wild abfließendes Wasser

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

8.9 Immissionen der Landwirtschaft

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden.

8.10 Straßenemissionen

Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchr 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

8.11 Lärmschutzgutachten

Grundlage der Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ist die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.- GmbH, mit dem Stand vom 30.03.2022.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

8.12 Bezugnahme DIN-Vorschriften

Soweit dieser Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug nimmt, werden diese im Bauamt der Gemeinde Oberaudorf, wo auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, zur Einsichtnahme bereit gehalten.

8.13 Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand September 2018. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

9. Klimaschutz

Das ländliche Gebiet um Oberaudorf weist durch die ihre ruhige Lage im Alpenraum eine hohe Erholungsqualität auf. Das Gebiet ist durch einen hohen Anteil von Wald- und Wiesenflächen geprägt. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Planzeichen und durch Text tragen dem Erhalt und der Förderung von natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen Rechnung.

10. Flächenbilanz

Größe Fläche Baugrundstücke gesamt:	13.902 m ²
Grünflächen:	2.867 m ²
Baufelder:	4.420 m ²
Stellplätze/Zuwegung:	6.615 m ²

11. ZUSAMMENFASSUNG

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Aufstellung des Bebauungsplans als verträglich und vertretbar zu sehen.

Die äußerst dringliche und bedarfsgerechte Sicherung der Nahversorgung unter Einbeziehung der ökologischen Belange im Rahmen des Umweltberichts und mit Ausweisung grünordnerischer Maßnahmen zur Steigerung der Arbeits- und Wohnqualität rechtfertigt.

Zudem wurden die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitung in vollem Umfang gewürdigt, wobei die Erschließung durch den Ausbau der bestehenden Infrastruktur problemlos gesichert ist.

12. VERWENDETE UNTERLAGEN

Regionalplan Südostbayern,
Regionaler Planungsverband,
Landesentwicklungsprogramm,
Landschaftsplan Oberaudorf,
Flächennutzungsplan Oberaudorf,
Stellplatzsatzung Oberaudorf,

Bayerische Staatsregierung, <http://geoportal.bayern.de>
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIN-Web, LFU Bayern
Bayerisches Amt für Denkmalpflege, <http://www.blfd.bayern.de>
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik,
Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München

Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand September 2018. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

Oberaudorf,

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Dr. Matthias Bernhardt