

**BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 37
„Talweg – Reisacher Straße“
hier: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**



Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

Gemeinde Oberaudorf
Hubert Wildgruber
Erster Bürgermeister

Oberaudorf, den

PLANFERTIGER
Ingenieurbüro
Dipl. Ing. (TU) Norbert Memminger
Staudacher Straße 18a
83250 Marquartstein
Tel: 08641/8372
Fax: 08641/61927

Marquartstein, den.....

1 Anlass

Auch nach bereits erfolgter Ausweisung von drei kleineren Baugebieten („Kleinfuchsenfeld“, „Audorfer Dorfbach,“ und „Lohbichlweg“) mit Sonderregelungen für einheimische Familien in den vergangenen fünf Jahren besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsbereich von Oberaudorf, insbesondere in Bereichen mit geringer Entfernung zum Ortskern, d. h. so dass die dort vorhandenen Einrichtungen, Geschäfte und Gewerbebetriebe fußläufig erreichbar sind. In Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag wurde der Gemeinde Oberaudorf angeboten, die derzeit mit einem Gewerbekomplex bebaute Fläche inmitten von sonst umgebender Wohnbebauung für Wohnbauflächen zu entwickeln und u. a. diesbezüglich auch Regelungen für einheimische Familien zu treffen. Das Angebot des Grundstückseigentümers wurde aufgegriffen und soll durch den vorliegenden Bebauungsplan „ Nr.37 Talweg/Reisacher Strasse“ realisiert werden. In dem städtebaulichen Vertrag wird u. a. festgelegt, dass einer Anzahl von Bauwerbern, die die Kriterien des „Oberaudorfer Einheimischen-Modells“ erfüllen, Baugrund zu einem günstigeren Preis zur Verfügung gestellt. Durch diese Maßnahme unterstützt die Gemeinde Oberaudorf junge Familien günstiges Bauland erwerben zu können.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „ Nr.37 Talweg/Reisacher Strasse“ umfasst das Grundstück Flur-Nummer 132/30 der Gemarkung Oberaudorf (7.472 qm).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplans

Der neu aufzustellende Bebauungsplan „ Nr.37 Talweg/Reisacher Strasse“ besteht aus einem Flurstück, das sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr.1 Hoffeld“ befindet.

Zur Ermöglichung einer Neuüberplanung in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag wird die Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und in diesem Bebauungsplan vorgenommen. Die Fläche ist im bestehenden Bebauungsplan und auch im Flächennutzungsplan als Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberaudorf hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf in seiner Sitzung am 11. November 2008 beschlossen, diese Fläche künftig als Wohnbaufläche auszuweisen. Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist noch nicht abgeschlossen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 13 a- Bebauungspläne der Innenentwicklung und kann daher auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

4. Festsetzungen

Geplant ist die Errichtung von 9 freistehenden Einfamilienwohnhäusern und einem Doppelhaus. Die Festsetzung der Geschossflächenzahlen und der maximalen seitlichen Wandhöhen erfolgt parzellenbezogen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarsbebauung, der umgebenden Vegetation und des bestehenden Geländeverlaufs.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Durch den Abbruch des vorhandenen Gewerbeobjektes kann die Gesamtfläche einer geordneten, der Umgebungsbebauung angepassten Nutzung zugeführt werden. Die Vorgaben der Bayr.Staatsregierung zur Verdichtung vorhandener Innenräume werden umgesetzt, u. a. durch Anpassung an die Nachbarbebauung.

Dem Ziel der Gemeinde Oberaudorf, nachhaltige städtebauliche Entwicklungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu fördern und hierbei auch wirtschaftlichen, sozialen und umweltpolitischen Aspekten angemessen Rechnung zu tragen, wird versucht, mit dieser Ausweisung der nachgefragten Baulandflächen zu entsprechen.

Durch eine verantwortungsvoll ausgeübte Bauleitplanung und Förderung einer städtebaulich durchdachten und regionalbezogenen Bauweise und Gestaltung können wichtige Beiträge zur Schonung natürlicher Ressourcen sowie, dem Erhalt und der Stärkung einer lebenswerten Umwelt geleistet werden.

Die Einarbeitung und Rücksichtnahme städtebaulicher Entwicklungen sowie die Einbeziehung ortsbildprägender, regionaler Hauslandschaften verdeutlichen, dass man die Verantwortung für das Leben und Wohlfühlen auch künftiger Generationen bereit ist, anzunehmen. Eine sozial gerecht verteilte Bodennutzung kann so mit dem Wohl der Allgemeinheit in Einklang gebracht werden.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan liegt die Zielsetzung auf einer regionaltypischen Fassaden- und Dachgestaltung. Ortstypische Bauformen, Dachneigungen und Stilrichtungen sollen fortgeführt und übernommen werden.

Den Belangen des Umweltschutzes wird u. a. dadurch Rechnung getragen, dass Stellplätze nicht mit versiegelnden Belägen auszubilden sind. Gemauerte und betonierete Sockel der Einfriedungen sind unzulässig. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Pro Grundstück sind 2 Bäume gemäß einer Pflanzliste zu pflanzen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werden auf den Dächern der Wohnhäuser, Garagen und Nebengebäude sowie an den südlichen Außenwänden von Nebengebäuden ausdrücklich für zulässig erklärt. Durch die alternative Festsetzung für eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 2 BauGB soll eine abgestimmte und möglichst ressourcenschonende Versorgung des Gebiets mit Energie angeregt und gefördert werden

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete gemäß des BayNatSchG oder Flächen der amtlichen bayerischen Biokartierung.

Derzeit ist das Grundstück mit einem Gewerbebetrieb bebaut. Private Grünfläche umgibt das Gebäude. Erhaltenswerter Baumbestand auf dem Grundstück ist nicht vorhanden.

Die gewünschte Nachverdichtung erfolgt durch eine Parzellierung der Fläche mit den für junge Familien häufig nachgefragten Grundstücksgrößen. Gleichzeitig kann so auch das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, umgesetzt.

Durch die beabsichtigte Bebauung mit Einfamilienhäusern anstelle der gewerblichen Nutzung in Verbindung mit den flankierenden Festsetzungen zur Grünordnung ist eine Verschlechterung der Umweltsituation nicht zu erwarten.

Der Grünordnung liegt der Gedanke zugrunde, einen neuen Wohnstandort zu entwickeln, der sowohl durch seine Lage, seine Nähe zur Ortsmitte, aber auch zu allen

Freizeiteinrichtungen seine Qualität durch die Eingrünung und die Anbindung an den Naturraum der umliegenden landwirtschaftlichen Nutz- und Wiesenflächen erhält. Es erfolgt eine Sicherung des Grünflächenanteiles der öffentlichen und privaten Flächen, die Verpflichtung zur Eingrünung der Grundstücke mit Laub- und Obstbäumen, die Errichtung eines gebietseigenen Spielplatzes mit Eingrünung sowie durch eine Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, u. a. auch durch einen optimierten Straßenquerschnitt bzw. -ausgestaltung der Verkehrsflächen.

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro hils consult gmbh, Kaufering, die schalltechnische Begutachtung 09090_gu01 vom 24.11.2009 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bedingt insbesondere durch nächtlichen Güterzugverkehr auf der Bahnstrecke Rosenheim - Kufstein ist im Baugebiet nachts trotz der bestehenden aktiven Schallschutzmaßnahme (3 m hohe Schallschutzwand) noch mit erheblichen Verkehrsgeräuschimmissionen zu rechnen.

Da sich derzeit die Bahnstrecke Oberaudorf-Kufstein auf Grund des Brenner-Basis-Tunnels im Umbruch befindet, ist noch unklar in wie weit sich der Bahnverkehr und damit die Lärmimmissionen ändert.

Die bereits vorhandene Schallschutzwand wird im Zuge der Umgestaltung der Bahnstrecke zu einem späteren Zeitpunkt durch die Bahn neu bewertet.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann somit die Gemeinde Oberaudorf nicht mehr für den aktiven Schallschutz Vorsorge tragen. Ebenso ist die finanzielle Situation für weitere aktive Schallschutzmaßnahmen nicht klar, da die Bahn noch keine genaueren Untersuchungen aufgestellt hat.

Zum Ausgleich sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Geräuschbelastung im gesamten Baugebiet durch die Verkehrsgeräusche der Bahnstrecke ist nachts so hoch, dass Schlafräume inkl. Kinderzimmer eine schallgedämpfte Raumbelüftung benötigen.

Im Rahmen der Gebäudeplanung sollte für diese Räume ein Lüftungskonzept erarbeitet werden; dabei sollten auch die Ziele des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung berücksichtigt werden. Es sollen bei ausreichender Raumbelüftung Innenpegel von $L_{eq} = 35/30$ dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Hierfür sollten mit Priorität schalldämpfende Vorbauten wie Wintergärten, verglaste Loggien, Erker und Balkone vorgebaut werden, die trotz Teilöffnung der Fenster (für eine ausreichende Raumlüftung) die Einhaltung der o.g. Innenpegel gewährleisten. Hierzu sind in den Vorbauten schallabsorbierende Flächen (Decken- und Wandverkleidungen) und/oder schallabsorbierende Luftführungen/Kanäle erforderlich. Konstruktionsmöglichkeiten können beispielhaft u.a. den "Lärmschutzbaukästen" der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, entnommen werden (Projekt "Wohnen am Mittleren Ring").

Alternativ können schallgedämpfte mechanische Lüftungssysteme (z.B. mit Wärmerückgewinnung) wie Schacht-, Fassaden- oder Fensterlüfter eingesetzt werden.

6. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die bestehende nördlich gelegene Straße „Talweg“ und die östlich gelegene Fortführung des Talweges als Reisacher Strasse. Die grundlegende Infrastruktur der Erschließungseinrichtungen ist vorhanden, zumal das Grundstück bereits als Gewerbegrundstück genutzt wurde. Die entstehenden Teilgrundstücke werden über eine innerquartierliche Wohnstraße erschlossen. Die Straßenbreite der Quartiersstraße soll 5,50 m betragen, die Stichstraße zu einem hinterliegenden Grundstück soll eine Breite von 3,0 m aufweisen. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt im Mittel ca. 7,0 m.

Die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen und Anlagen zur Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Grundstückseigentümer, rechtlich abgesichert über einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag. Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Rosenheim. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über die Gemeindewerke Oberaudorf. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Gemeinde Oberaudorf zur Kläranlage Oberaudorf.

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt 7472 qm = 0,7472 ha

8. Umsetzung

Mit der Umsetzung des Baugebietes soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Die Bebauung soll grundsätzlich sechs Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Oberaudorf, den.....

.....
Hubert Wildgruber
Erster Bürgermeister

Stand: 20. Mai 2010