ENTWURF UND PLANUNG FÜR HOCHBAU

HANS HORNBERGER ARCHITEKT

83224 Grassau; Kucheln 29 ; Telefon 08641/2321; Fax 08641/5346

–

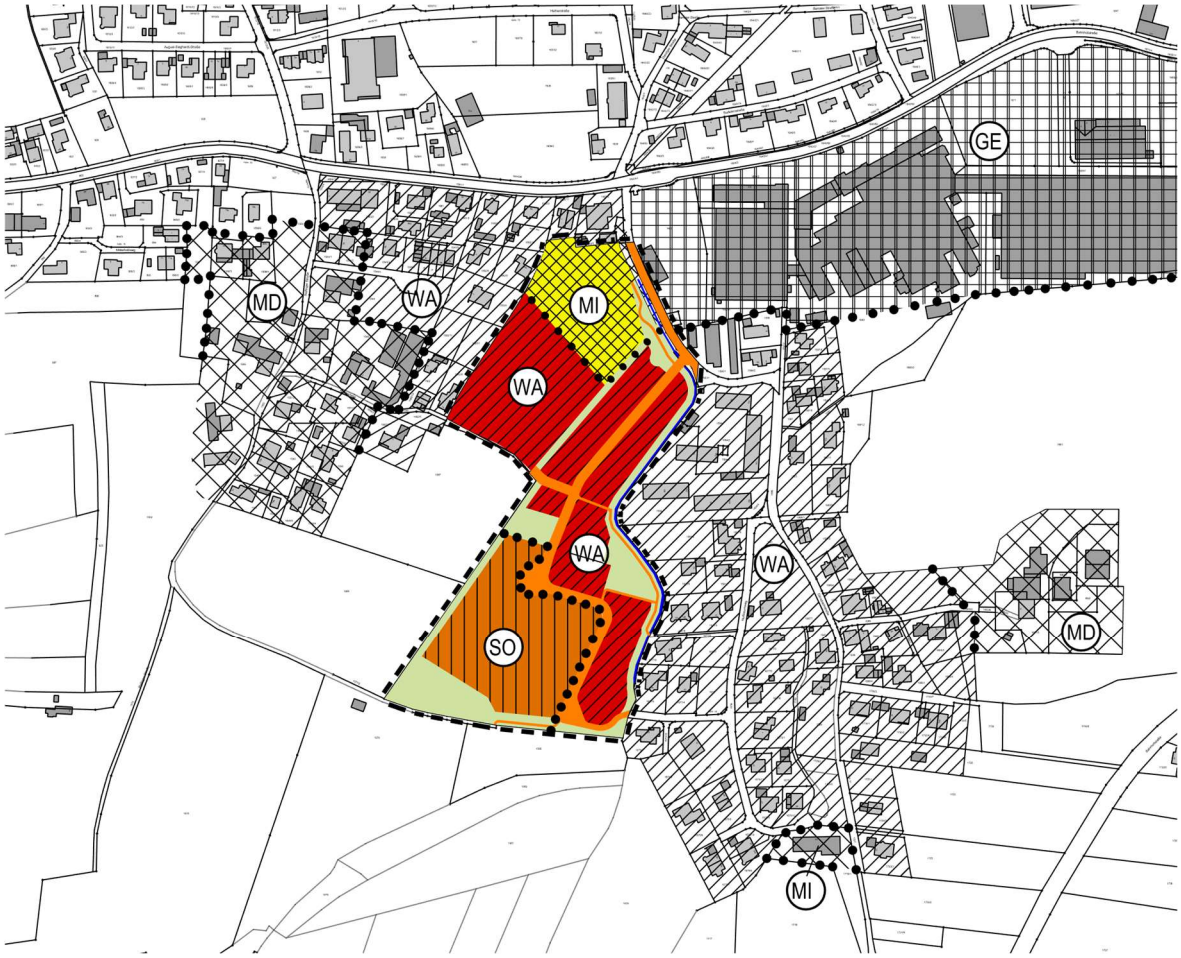
B e g r ü n d u n g

Zur

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“

Vom 31.05.2021

Inhalt: Teil I Begründung



Teil I

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

a) Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. „Grassau Reit“ wurden in der Vergangenheit mehrfach Änderungen und Erweiterungen vorgenommen.

b) Das bestehende Senioren-Pflegeheim in Grassau entspricht nicht mehr den erforderlichen Ansprüchen und wird in absehbarer Zeit geschlossen.
Es soll ein neues Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen erstellt werden;
die Notwendigkeit bzw. der Bedarf ist in Grassau auf alle Fälle gegeben.

c) Unter mehreren möglichen Standorten im Gemeindegebiet (Grundstücksgröße, Anbindung) stehen die Grundstücke Flur-Nr. 1564 und Flur-Nr. 1566 zur Verfügung.
Hier gibt es bereits Verträge und Einigung zwischen den Grundstückseigentümern, Käufern, Investoren und Betreibern.
Eine Ortsbesichtigung durch Herrn Seeholzer und Herrn Selbertinger vom Landratsamt Traunstein hat stattgefunden und eine grundsätzliche Zustimmung ergeben.

d) Beide Bauleitplanungen werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen gelten die nachfolgenden Ausführungen sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan.

2. Planerische Aspekte

Neben den Gesichtspunkten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer zeitgemäßen Erschließung sind auch ortsplanerische Belange sowie die Abhandlung der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Geplant ist die Erweiterung des Bebauungsplanes zur Bildung von Baugrundstücken als Sondergebiet SO für ein Senioren-Pflegeheim/Betreutes Wohnen und Bildung von Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet WA, teilweise mit Modell-Lösung Grundstücke für Einheimische.
Alle Wohnungen im Erweiterungsgebiet sind nur als Erstwohnsitze zulässig.

4. Bestandsaufnahme – Lage

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich wird im Norden von der Bundesstraße B305 (Bahnhofstraße, und im Osten von der Gänsbachstraße bzw. dem Nußbaumweg begrenzt.
Die Erschließung erfolgt über die neu zu erstellende Straße, ausgehend von der Gänsbachstraße.
Die zu überplanende Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland und Ackerland genutzt.
Der südliche Teil wurde früher als Baumschule genutzt.
Die Gesamtfläche beträgt ca. 49.800 m², davon sind vom Bebauungsplan ca. 34.500 m² umfasst.
Der angrenzende Bereich im Änderungs- und Erweiterungsbereich ist bereits dreiseitig im Norden, Osten und Westen überplant und bebaut.
An der B305 Bahnhofstraße befinden sich Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

5. Rechtsgültige Bauleitplanung

5.1 Flächennutzungsplan (FlNPl.)
Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

6. Änderung und Erweiterung der Bauleitplanung

Allgemein
Hierzu ist auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.09.2018 zu verweisen, wonach in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Regionalplanes Südostoberbayern künftige Neuausweisungen von Bauland auf den örtlichen Bedarf einzuschränken sind.

6.1 Flächennutzungsplan

Die 75. Flächennutzungsplanänderung sieht für die zu überplanenden Grundstücke eine Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet WA“ gemäß § 4 BauNVO, „Mischgebiet MI“ gemäß §6 BauNVO und „Sondergebiet SO“ gemäß § 11 BauNVO vor.

6.2 Bebauungsplan

a) Festsetzung

Baugrenzen / Wandhöhen:

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des Änderungs- und Erweiterungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Die Gebietsartfestsetzung ist wie der Flächennutzungsplan.
Geplant ist die Festsetzung von Bauflächen für Gebäude auf Baugrundstücken als „Allgemeines Wohngebiet WA“ und für ein Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen als „Sondergebiet SO “mit Festsetzung verschiedener Vollgeschosszahlen und verschiedenen maximalen Wandhöhen samt zugehörigen Garagen und Nebengebäuden mit Wandhöhen von max. 3,0 m. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
Aufgrund des im Nachgang eingeplanten Grünfläche im östlichen Bereich, der nicht genutzt werden darf, wurden die Baugrenzen und Grundstücksgrenzen nach Süden um 2 m verschoben, so dass die Grundstücksflächen gleichmäßig aufgeteilt sind.

Abstandsflächen:

Gemäß der Ziffer III Nr. 4 ist festgesetzt, dass Unterschreitungen der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs 5 Satz 3 BayBO ausdrücklich zulässig sind.
Die Mindestabstandsflächen der Hauptgebäude zu den Grundstücksgrenzen haben 3,0 m zu betragen.
Die Zulassung von verringerten Abstandsflächen ist in städtebaulicher Hinsicht durchaus vertretbar und sinnvoll, weil der Bereich als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet festgesetzt wird.
Die Abstände zwischen den Baugrenzen sind so bemessen, dass eine Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung, Belüftung, des Sozialabstandes sowie des Brandschutzes nicht erkennbar ist.
Zudem wird damit der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB Rechnung getragen, womit mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

b) Textfestsetzungen

Nach den weiteren Textfestsetzungen sind Baugrenzen-Überschreitungen bis zu 1,50 m für Balkone, Loggien und Erker sowie für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Größe von max. 16 m² generell zulässig.
Des Weiteren sind im WA Quergiebel mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt, soweit der Ansatz mind. 30 cm tiefer liegt als der Hauptfirst und die Dachneigung max. 5° steiler ist als die des Hauptdaches. Im SO sind Quergiebel nach den zeichnerischen Festsetzung soweit der Ansatz mind. 50 cm tiefer liegt als der Hauptfirst und die Dachneigung max. 5° steiler ist als die des Hauptdaches.
Bei nicht aus der Traufe entwickeltem Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.

Bei Doppelhäusern können ungeachtet einer Realteilung pro Doppelhaushälfte ein Quergiebel je Dachseite mit einer Breite von max. 50% der Gebäudelänge eingebaut werden. Die Gebäudelänge bezieht sich in diesen Fällen auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 16° - 28° im WA und 16°-28° im SO wegen optimaler Ausnutzung von energetischen Anlagen zugelassen. Angebaute bzw. freistehende Garagen- und Nebenanlagen haben eine Dachneigung von mind. 12° aufzuweisen.
Auf Parzelle 19 ist auf dem erdgeschossigen Gebäude ein Flachdach erlaubt.

Im nördlichen Bereich, Parzelle 1-6 und 14 + 15 sind auf den Nebengebäuden Dachterrassen zulässig. Aufgrund der zu kleinen Grundstücke.

Die Dachüberstände an Hauptgebäuden haben allseitig mind. 1,0 m zu betragen, an Nebengebäuden mind. 0,80 m. Bei Balkonen hat das Vordach die Balkonaußenkante 0,50 m zu überragen.
Die Dacheindeckungen sind aus ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen herzustellen.

c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von (**0,33) 0,40** für das „Allgemeine Wohngebiet WA“ und **0,50** für das „Sondergebiet SO“ festgesetzt, Zufahrten und Stellplätze werden nicht mitgerechnet.
Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** soll mit max. (**0,45) 0,56** bzw. **(0,70) 0,61** für Gebäude im WA und **0,70** bzw. **1,05** im SO festgesetzt werden.

d) Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsart für den Änderungsbereich soll mit „WA Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO und „SO Sondergebiet“ § 11 BauNVO festgesetzt werden.

e) Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung hat gemäß Landschafts- und Grünordnungsplan des Planungs-Büros Hohmann Steinert zu erfolgen.

f) Straßenrecht

Im Einmündungsbereich der neu zu erstellenden Erschließungsstraße und der bereits vorhandenen Erschließungsstraße „Gänsbachstraße“ sind in den zeichnerischen Festsetzungen Sichtdreiecke eingetragen. In diesen Sichtfeldern sind eine Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 80 cm Höhe sowie Stellplätze unzulässig.
Dies gilt auch für hochstämmige Bäume mit größerem Stammdurchmesser.

g) Wasserrrecht

Gemäß den Textfestsetzungen Ziffer III und Texthinweisen Ziffer IV sind die wasserrecht-lichen Belange hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Ableitung und Versickerung von Dachflächenwasser und Niederschlagswasser aus privaten Hof- und Zufahrtsflächen berücksichtigt. Ferner wird auf die Vorschriften der NWFreiV und auf Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen hingewiesen.

7. Erschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

7.1 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung erfolgt über die bestehende Gänsbachstraße und die neu zu erstellende Straße.

7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sowie an die Abwasserbeseiti-gungsanlage des AZV Achental ist durch das vorhandene bzw. in Teilbereichen noch zu erweiternde Leitungsnetz sichergestellt.

8. Orts- und Landschaftsbild

Die Änderungs- und Erweiterungsplanung mit den festgesetzten Baurechten fügt sich hinsichtlich der Gestaltungsanforderungen in den Textfestsetzungen sowie aufgrund der zulässigen Baukörpergrößen und Bauhöhen in die Maßstäblichkeit der östlich angrenzenden Umgebungsbebauung ein.
Angesichts der gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang von Grund und Boden (§ 1a BauGB) werden vermehrt Möglichkeiten zur Nachverdichtung genutzt. Dies bedingt zwangsweise die Zulassung von etwas höheren Geschossflächenzahlen, größeren Bau-Räumen und höheren Wandhöhen.

9. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Grassau – im Alpenvorland in den Chiemgauer Alpen gelegen – ist der Region 18 als mögliches Grundzentrum zusammen mit Marquartstein zugeordnet.
Diese Änderungs- und Erweiterungsplanung erfüllt die Vorgaben des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern (Festlegung B II Nr. 3.1 ff) hinsichtlich einer organischen Siedlungsentwicklung und Flächenverbrauch im nur notwendigen Umfang.

10. Auswirkungen

Die Auswirkungen dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung sind als gering einzustufen.
Die Nachfrage an Grundstücken für Einheimische und Plätzen in einem Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen ist seit Jahren unverändert hoch, darum liegt die Verwirklichung dieser Planung im Interesse des Marktes Grassau.

11. Einwirkungen auf das Plangebiet aus dem Bestand

Im nordostseitig des Plangebietes gelegenen faktischen GE/GI finden derzeit seit dem Erwerb durch Investoren keine Produktionen mehr statt, weil die Mehrzahl der Betriebe den Betriebssitz dort bereits aufgegeben haben. Die wenigen noch verbliebenen Betriebe verursachen erfahrungsgemäß keine Emissionen , weil die Räumlichkeiten überwiegend mit lärmarmem Gewerbe (z.B. Fitnessstudio, Verwaltung, Autohandel) bzw. nur noch als Lagerstätten genutzt werden.

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende und durch die Gänsbachstraße getrennte Grundstück Fl.Nr. 1603 wir seit Jahrzehnten als Betriebsparkplatz während der Tageszeit genutzt. Für das darauf befindliche Garagengebäude wurde die Baugenehmigung am 19.05.1959 erteilt, diese enthält jedoch keine die Lärmemission regelnden Bestimmungen zu Nutzungen auf dem Baugrundstück.

Aufgrund dieser Tatsachen kann das Resümee gezogen werden, dass etwaige Lärmemissionen aus dem GE ohnehin durch die bestehenden Wohngebäude in WA entlang der Gänsbachstraße begrenzt sind und somit auch keine unzulässigen Auswirkungen auf das Plangebiet aufgrund der Abstände der Baugrenzen für Wohngebäude zu GE zu erwarten sind.

Ungeachtet dessen soll der gesamte Bereich des Gewerbeparks in absehbarer Zeit überplant werden; hierzu liegen bereits entsprechende Entwürfe vor.

Der westliche, dem Planungsgebiet nahe Bereich soll voraussichtlich als MI/WA festgesetzt werden. Der östliche Bereich soll zur Nutzung als Gewerbegebiet verbleiben.

12. Umweltprüfung

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich.

Markt Grassau ,

Grassau, den 19. Dezember 2018
Geändert: 10. Mai 2019
Geändert: 05. Aug. 2019
Geändert: 28. Aug. 2019
Geändert: 09.März 2021

HANS HORNBERGER

A R C H I T E K T

Kucheln 29, 83224 GRASSAU

TELEFON 08641/2321; TELEFAX 08641/5346

1. Bürgermeister Stefan Kattari

Planfertiger