

**GEMEINDE BAD BAYERSOIEN**

**LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**GEWERBEGEBIET AM TRAHTWEG**

**1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 13.11.2007  
Entwurf: 08.04.2008  
geändert: 24.06.2008

Planung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695

### **Rechtsgrundlage**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet am Trahtweg der Gemeinde Bad Bayersoien wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt. Entsprechend dazu wird auch der Flächennutzungsplan geändert (4. Änderung).

### **Bestand**

Die noch unbebaute Fläche liegt südlich und westlich der bestehenden Tennisanlage (diese ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung). Östlich und südlich befinden sich Gebiete mit Wohnnutzung. Nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplans am Trahtweg grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an, südöstlich verläuft der Trahtweg.

Für die Bebauungsplanänderung wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bei der Fa. Müller BBM in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse daraus liegen seit September 2007 vor.

### **Planung**

Geplant ist die Umwandlung eines ausgewiesenen, aber noch nicht realisierten Gewerbegebiets in ein Allgemeines Wohngebiet im Süden des Planungsgebiets. Dieses Gewerbegebiet war seit 10 Jahren ausgewiesen. Bis jetzt konnte jedoch noch kein Interessent für das Gewerbegebiet gefunden werden. Auch für die verbleibende Rest-GE-Fläche konnte bis jetzt kein Interessent gefunden werden. Dagegen wurden bereits 4 Wohnbauparzellen der Änderungsplanung vergeben und für die beiden westlichen Wohnbauparzellen besteht großes Interesse. Ein Grund hierfür ist der große Bedarf an nicht zu großen bezahlbaren Bauparzellen mit der Möglichkeit ein Gebäude mit ausreichend Wohnfläche errichten zu können. Der bestehende Tennisplatz bleibt unverändert und ist nicht in die Änderungsfläche miteinbezogen.

Im Süden des Planungsgebiets sollen vier Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie ein Doppelhaus entstehen. Die Grundstücksgrößen und die überbaubaren Flächen wurden den üblichen Bauherrenwünschen angepaßt. Größere Grundstücke sind nicht verkäuflich. Dazu wurde bei den Parzellen 1, 2, 5 und 6 je ein Einzelhaus festgesetzt. Bei Parzelle 3 und 4 wurde aufgrund der Tiefe und Größe des Grundstücks jedoch auch ein Doppelhaus zugelassen. Im Westen bleibt das Gewerbegebiet bestehen, es entfällt jedoch die bisher geplante Erschließungsstraße, da diese aufgrund der vorhandenen Erschließung nicht mehr notwendig ist.


Um die geplante Bebauung in die Umgebung einzubinden, wurden gestalterische Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Die Gebäudehöhen wurden aus ortsplanerischen Gründen gestaffelt festgesetzt, wobei dem Gemeinderat beim zurückgesetzten Doppelhaus eine höhere Wandhöhe (6,0 m) vertretbar erscheint. Zwischen dem bestehenden Tennisplatz sowie dem geplanten Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet im Süden wurde ein Lärmschutzwall entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung eingeplant. Um den Wall in die Landschaft einzubinden, wurde eine Pflanzung mit heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern festgesetzt.

Die Erschließung ist bereits vorhanden, zusätzlich wird vom Tennisplatz zum Trahtweg ein Fußweg eingeplant.

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung geplant ist (sie wird geringer) ist kein Ausgleich notwendig. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht anzuwenden.

Bad Bayersoien, 24. JUNI 2008

  
Steiner  
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 24.06.2008

  
Huber Planungs-GmbH

**GEMEINDE BAD BAYERSOIEN**

**LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**GEWERBEGEBIET AM TRAHTWEG**

**1. ÄNDERUNG**

**UMWELTBERICHT**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 13.11.2007

Entwurf: 08.04.2008

geändert: 24.06.2008

Planung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695

### **Beschreibung der Planung**

Bei der Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aufgrund fehlender Nachfrage nach Gewerbegrund an diesem Standort wird ein Teil der noch freien Fläche von Gewerbe- in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Dieses Gewerbegebiet war seit 10 Jahren ausgewiesen. Bis jetzt konnte jedoch noch kein Interessent für das Gewerbegebiet gefunden werden. Auch für die verbleibende Rest-GE-Fläche konnte bis jetzt kein Interessent gefunden werden. Dagegen wurden bereits 4 Wohnbauparzellen der Änderungsplanung vergeben und für die beiden westlichen Wohnbauparzellen besteht großes Interesse. Ein Grund hierfür ist der große Bedarf an nicht zu großen bezahlbaren Bauparzellen mit der Möglichkeit ein Gebäude mit ausreichend Wohnfläche errichten zu können. Zur Vermeidung von Störungen zwischen dem nördlichen Gewerbe, dem Tennisplatz und der geplanten Wohnbebauung ist eine Lärmschutzwand/-wandkombination geplant.

### **Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde**

- Ortseinsicht
- Einsicht in übergeordnete Planungen
- Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung

### **Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Planerische Vorgaben waren

- der Umgebungsbestand (Gewerbe und Tennisplatz im Norden, Wohnbebauung im Osten und Süden),
- kein Bedarf für ein Gewerbegebiet an dieser Stelle,
- dafür Bedarf an Wohnbauflächen,
- die schalltechnische Untersuchung.

### **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, der neben dem bestehenden Tennisplatz für die gesamte Fläche ein Gewerbegebiet vorsah, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauungsplanänderung sämtliche Schutzgüter positiv beeinflusst werden. Durch die künftige gärtnerische Nutzung im geplanten Wohngebiet werden sicherlich die Bedingungen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild positiv beeinflusst, zumal durch den Lärmschutzwall mit der intensiven Eingrünung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern positive Impulse für Pflanzen und Tiere ausgehen werden. Kulturgüter sind nicht betroffen.

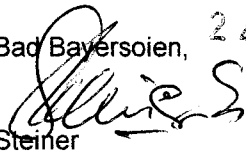
Bei nicht durchgeführter Planung bestünde die Gefahr, dass auf den bisherigen Freiflächen unkontrollierte gewerbliche Nutzung, wie z.B. ungeordnete Lagerplätze oder Abstellflächen entstehen würden, was insbesondere auch zu Konflikten mit der Wohnbebauung im Osten und Süden führen könnte. Durch die nun geordnete Abgrenzung des Wohngebietes mittels einer Lärmschutzwand/-wandkombination kann hier eine geordnete Entwicklung eingeleitet werden.

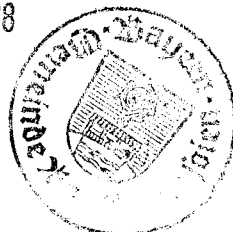
### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

- Anlage einer Lärmschutzwand/-wandkombination mit intensiver Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern,
- zusätzliche Eingrünungen und gestalterische Festsetzungen.
- Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig, da sich die Flächenversiegelung gegenüber der bisherigen Planung verringert.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung und Erklärung**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes und der Ökologie erwartet. Wesentliche Gründe, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen würden, können nicht erkannt werden. Die Gemeinde wird die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz und zur Eingrünung überwachen.

Bad Bayersoien, 24. JUNI 2008  
  
Steiner  
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 24.06.2008

  
Huber Planungs-GmbH