BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Bad Bayersoien hat in seiner Sitzung am 02.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich Bruckler Filz" in Bad Bayersoien beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 368 T., 369 T., 366/5, 366, 368/2, 368/1 T. und 357/2 T., alle Gemarkung Bad Bayersoien.

Im Südosten und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Die angrenzende Bebauung ist im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Bayersoien vom 26.11.2009 enthalten.

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Bayersoien, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 06.09.1978, ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren an die vorliegende Planung angepasst (5. Flächennutzungsplanänderung). Der Flächennutzungsplan wurde in der Fassung vom 24.09.2014 festgestellt und liegt dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zur Genehmigung vor.

Erneute Auslegung

Aufgrund von Änderungen bzw. Ergänzungen wird eine erneute Auslegung notwendig:

 Auf Wunsch von Bauinteressenten wird die Parzelle 11 mit zwei Einzelhausparzellen überplant (bisher Doppelhaus).

- Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen wird an die aktuelle Planung angepasst:
 - für eine Bebauung mit einem Einzelhaus:

mindestens 430 m²

- für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte:

mindestens 350 m²

 Aufgrund der aktuellen Planung der Höhenlage der Gebäude sind die Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß angepasster Berechnung zu ergänzen:

Auch für die Parzellen 3, 14 und 15 werden Mindestdämmmaße für die Fassaden nach Süden bzw. Westen festgesetzt.

2. Lage

Bad Bayersoien liegt im Nordwesten des Landkreises Garmisch-Partenkirchen und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub.

Der Ort liegt an der Bundesstraße B 23, die von Peiting über Garmisch-Partenkirchen zur österreichischen Grenze bei Ehrwald, bzw. Mittenwald führt und ist über das Busnetz des RVO an Garmisch und Füssen angebunden.

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Bad Bayersoien und wird von Südwesten über eine Verlängerung des Waidaweges und von Osten über den Weiherbachweg erschlossen.

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 6,50 m, von 811 m ü. NN auf ca. 804,50 m ü. NN ab.

3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) werden die Flächen des Gemeindegebiets Bad Bayersoien als "Allgemeiner ländlicher Raum", dargestellt.

"Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden." (Grundsätze 2.2.5 LEP)

3.2 Regionalplan

Bad Bayersoien gehört als nicht zentraler Ort der Region Oberland (Region 17) an und liegt gemäß Karte 1a – Raumstruktur im "ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume".

Als allgemeiner Grundsatz gilt:

"Die Region Oberland soll nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sollen dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden".

Als weitere Ziele werden genannt:

"Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll". (RP B II, 1.3)

"Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden". (RPBII, 1.4)

4. Veranlassung und Ziele der Planung

Die Gemeinde Bad Bayersoien strebt zum Erhalt und zur Entwicklung der bestehenden Infrastruktur ein verträgliches Wachstum, vorrangig im Ortsteil Bad Bayersoien an.

Derzeit verfügt die Gemeinde über keine Bauflächen um den Bedarf an Wohnbauland für Einheimische zu decken.

Im vorliegenden Planungsgebiet hat sich die Gemeinde die Option auf 70 % des zu erwartenden Nettobaulandes geschaffen um Bauland im Rahmen des Einheimischen Models zur Verfügung stellen zu können.

Auf Grund der erfolgten Bedarfsermittlung und der zahlreich vorliegenden Bewerbungen für Bauland nach dem Einheimischen-Modell kann eine zügige Umsetzung des geplanten Baugebietes erfolgen.

Planung

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist flächensparend über eine Ringstraße die von Südwesten in Verlängerung des Waidaweges nach Osten zum Weiherbachweg führt.

Entlang dieser Ringstraße ist die Errichtung von 19 Hausparzellen geplant.

5.2 Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Insgesamt sind 17 Einzelhäuser, sowie zwei Doppelhausparzellen festgesetzt.

Da sich das Wohnbaugebiet an die bestehende Bebauung und die im Ort übliche Bauweise anpassen soll (Einfügung in das Ortsbild) erfolgt eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei Vollgeschosse (II) sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte.

Zudem erfolgt aus oben genanntem Grund eine Höhenbeschränkung der Gebäude auf maximal 6,0 m gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf Grundlage der Erschließungsplanung in Metern über Normalnull, bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird überwiegend mit 0,2 festgesetzt (20 % der Grundstücksfläche dürfen tatsächlich überbaut werden). Für die kleiner parzellierten Bereiche im Norden wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht. In Verbindung mit der Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße soll dem ländlichen Charakter der Gemeinde Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen abgegrenzt.

Die weiteren Festsetzungen zur Baugestalt (Dächer, Fassaden, Balkone, Materialien usw.) orientieren sich an der im übrigen Gemeindegebiet geltenden Ortssatzung der Gemeinde Bad Bayersoien vom 26.11.2009.

5.3 Grünordnung

Zur Eingrünung des Baugebietes sind am künftigen Ortsrand nach Westen und Norden private Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zudem ergänzen Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grünflächen die Lebensraumausstattung des Planungsgebietes und verringern die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Regenrückhaltebecken wird als begrüntes Erdbecken mit technischen Einund Auslaufbauwerken und Zuwegung aus Kiesweg ausgebildet. Die Böschungsneigungen sind wechselnd zwischen 1:2 und 1:6 geplant, so dass eine ausreichend Einfügung in die Umgebung, die sich überwiegend aus Grünland, im Norden auch aus Gehölzbestand aufbaut, besteht.

5. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die bestehende Infrastruktur gewährleistet werden.

Das auf den Hof- und Abstellflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

Auf den Dachflächen der Privatgrundstücke und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt über einen neuen Regenauslass in den Graben auf Flur-Nr. 341/9 nördlich des Planungsgebietes abgeleitet. Hierfür besteht eine Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer des Grabens. Nach zwei Jahren ist zu prüfen, ob sich eine dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenqualität/Biotopfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 341/9 einstellt. Gegebenenfalls hat die Gemeinde einer weiteren Beeinträchtigung entgegenzuwirken.

Das Regenwasserbehandlungskonzept sieht für die Regenwasserrückhaltung eine Kombination eines offenen Regenrückhaltebeckens mit Drosselschacht und Regenwasserretentionszisternen mit Schlauchdrosseln auf den Privatgrundstücken vor. Außerdem erfolgt eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers mittels Sedimentationsanlage vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken.

Für die Regenwasserbehandlung der fünf Parzellen 10, 11a, 11b, 17 und 18 besteht bereits ein Wasserrecht, da diese im Einzugsbereich Mischverfahren westlich des Weiherbachwegs liegen.

Das dort anfallende Niederschlagswasser wird zusammen mit dem Schmutzwasser und den im Mischsystem liegenden Straßenflächen über die Mischwasserkanalisation entwässert.

Die vorliegenden Gutachten vom 29.02.2012 und 14.04.2014 (IGA) zur Beurteilung der Bodenverhältnisse zeigen, dass kein versickerungsfähiger Untergrund im Planungsgebiet vorliegt.

6. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet, das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden soll, liegt im Einflussbereich der südwestlich verlaufenden Bundessstraße B 23.

Durch den Verkehr auf der B 23 kommt es nachts im 1. Obergeschoss zu Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005:2002 "Schallschutz im Städtebau" an den straßenzugewandten Fassaden der südlichsten Häuserzeile sowie der Parzelle 3 (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Südlich Bruckler Filz in Bad Bayersoien, C. Hentschel Consult, Freising. März 2015). Das Planungsgebiet liegt in der Lärmzone I nach DIN 4109:1989 "Schallschutz im Hochbau".

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird für die betroffenen Fassaden die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109:1989 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Rechnung getragen wird.

Die DIN 4109:1989 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. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderung nach DIN 4109:1989 für die Fassaden mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005:2002.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich 18.179 m²

Nettobauland 14.304 m²

Straßenfläche 2.189 m²

Öffentliches Grün 1.686 m²

Pfaffenhofen, den 25.02.2015