

# B e g r ü n d u n g

## **Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ im Bereich der Fl. Nr. 1563/11 und 1563/12 der Gemarkung Grassau zur Erstellung eines Kindergartens**

in der Fassung vom 23. Dezember 2020  
geändert am 12.07.2021  
geändert am 05.10.2021

---

### **1. Allgemeines**

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

### **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 Erstellung eines Kindergartens.

### **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 m<sup>2</sup>, davon sind vom Bebauungsplan ca. 2.200 m<sup>2</sup> für den Kindergarten 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

Flächennutzungsplan (FINPl.)

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als „MI – Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO 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.

Die Erweiterungsfläche umfasst eine Teilfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> der gesamten Grundstücksfläche im Nordosten zur Errichtung eines Kindergartens.

Die Notwendigkeit/Erfordernis ist nachgewiesen.

Die Errichtung soll eventuell in zwei Bauabschnitten erfolgen.

### 6.1 Flächennutzungsplan

In der 75. Flächennutzungsplanänderung sind die zu überplanenden Grundstücke als „Mischgebiet MI“ gemäß § 6 BauNVO vorgesehen.

### 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 zur Erstellung eines Kindergartens mit verschiedenen Wandhöhen von maximal 5,00 m und 7,00 m und zugehörigen Nebengebäuden mit Wandhöhen von max. 3,00 m. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.



### **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 zulässig.

Des Weiteren sind im Planbereich 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.

Bei nicht aus der Traufe entwickeltem Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.

Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 16° und 28° zugelassen. Angebaute bzw. freistehende Garagen- und Nebenanlagen haben eine Dachneigung von mind. 12° aufzuweisen.

Entwurfsbedingt, sind im nordwestlichen Gebäudeteil Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer erlaubt. Dachterrassen sind nur auf eingeschossigen Gebäudeteilen zulässig.

Die Dachüberstände an Hauptgebäuden haben allseitig mind. 1,0 m zu betragen, an Nebengebäuden mind. 0,80 m.

Die Dacheindeckungen sind aus ziegelroten, rotbraunen oder braune Eindeckungen herzustellen.

### **c) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,60** festgesetzt.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** soll mit max. **0,60** festgesetzt werden.

### **d) Gebietsartfestsetzung**

Die Gebietsart für den Änderungsbereich soll mit „MI Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.



**e) Ortsrandeingrünung**

Die Ortsrandeingrünung hat gemäß Landschafts- und Grünordnungsplan des Planungsbüros 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) Wasserrecht**

Gemäß den Textfestsetzungen Ziffer III und Texthinweisen Ziffer IV sind die wasserrechtlichen 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.

Bei Extremhochwasserereignissen wird gemäß festgesetztem Überflutungsgebiet  $HQ_{\text{extrem}}$  auch der Planbereich überflutet. Durch den Träger der Kindertagesstätte in ein entsprechender Notfallplan zu erstellen.

## **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 Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Achantal 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 ist seit Jahren unverändert hoch, dadurch bedingt ergibt sich ein erhöhter Bedarf an erforderlichen Kindergartenplätzen. Deshalb 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 genutzt werden.

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende und durch die Gänsbachstraße getrennte Grundstück Fl. Nr. 1603 wird 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 vorerst zur Nutzung als Gewerbegebiet verbleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Grassau – Gewerbepark Reit wurde mit Beschluss des Markt Gemeinderates vom 15.09.2020 in die Wege geleitet.

## 12. Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde durch das Planungsbüro Hohmann Steinert erstellt.

Markt Grassau , 05.11.2021

Grassau, den 05.10.2021

HANS HORNBERGER

A R C H I T E K T

MITTERFELDWEG 4, 83224 GRASSAU  
TELEFON 08641/2321; TELEFAX 08641/5346

1. Bürgermeister Stefan Kattari

Planfertiger

