Begründung zum Bebauungsplan **„In der Au“** mit Grünordnungsplan in der Gemeinde Großweil

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

   Das Plangebiet ist im Besitz der Gemeinde und liegt am westlichen unbebauten Ortsrand von Großweil direkt an der Staatsstraße ST 2062 neben der Autobahnmeisterei. Es hat eine Größe von ca. 2,7 ha, ist ohne Bewuchs, landwirtschaftlich genutzt, fällt von der Staatsstraße etwas ab und steigt nach etwa 50 Meter in Richtung Süden um ca 8-9 Meter an. Das östlich angrenzende Gebiet ist unbebaut.

2. Flächennutzungsplanung

   Der Flächennutzungsplan weist im 1. Änderungsverfahren für das Gebiet „Gewerbegebiet“ aus, d.h. es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

3. Erfordernis der Planaufstellung

   Die Gemeinde Großweil hat bislang kein Gewerbegebiet und benötigt daher dringend ein geeignetes Gelände, um einheimisches Gewerbe ansiedeln zu können.

   Die überwiegende Zahl der Beschäftigten aus der Gemeinde sind Pendler und deshalb ist die Bereitstellung von Arbeitsplätzen, auch für die in der Gemeinde noch tätigen Nebenerwerbslandwirte, notwendig.

   Aufgrund der günstigen Lage des beplanten Gebietes unmittelbar an der Autobahnausfahrt Großweil der BAB München-Garmisch und entlang der Staatsstraße 2062 ist die ausgewiesene Fläche zur Ansiedlung besonders geeignet.

4. Festsetzungen zur Bebauung

   In dem neuen Gewerbegebiet sollen hauptsächlich Flächen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geschaffen werden. Anlagen, die dem Planungsziel der Gemeinde für dieses Gebiet nicht entsprechen, werden ausgeschlossen. Zulässig sind als Ausnahme deutlich untergeordnete Wohnflächen für Betriebsangehörige. Als untergeordnet gelten Wohnungen mit einer Geschoßfläche von nicht mehr als 15% der zulässigen Geschoßfläche. Die Obergrenze von 130 Quadratmeter sollte jedoch nicht überschritten werden.

   Von immissionsschutzfachlicher Bedeutung sind die Verkehrsgeräusche der St 2062 und die Geräuschimmissionen der Autobahnmeisterei.

   Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche der St 2062 belaufen sich im Abstand von ca. 23 Meter auf tags 65,1 dB(A) und nachts 57,3 dB(A). Somit überschreiten sie die Orientierungswerte nahe Verkehrswegen nach DIN 18005 (65 dB(A) bzw. 55 dB(A)) für Gewerbegebiete. Erst im Abstand von ca. 35 Meter liegen sie darunter. Entsprechend ist die Lage der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit mindestens 35 Meter Abstand von der Staatsstraße festgesetzt.

   Die wesentlichen Geräuschquellen der Autobahnmeisterei treten nachts auf und es muß mit einem Beurteilungspegel von ca. 44 dB(A) gerechnet werden, der aber unter dem Nacht-Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) liegt. Hingewiesen wird aber grundsätzlich auf Lärmbelästigungen beim Beladen von Fahrzeugen der Autobahnmeisterei und auf Lärmimmissionen des nahen Autobahnverkehrs. Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen können nicht geltend gemacht werden.

   Das Maß der Bebauung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschoße und die Wandhöhen eindeutig bestimmt. Wegen des nach Süden stark ansteigenden Geländes ist aus städtebaulichen Gründen eine maximale, auf NN bezogene, Höhenlage festgelegt. An dieser Ortsrandlage sollen sich die Bauten der Topographie unterordnen. Die relativ großen Gebäude sind nach Süden in den Hang einzubauen.

   Eine höhere anrechenbare Grundfläche kann erreicht werden, wenn auf Bodenversiegelung zugunsten von Vegetationsflächen und wasserdurchlässigen Belägen für Nebenanlagen verzichtet wird.

Die Mindestgröße von 1.300 qm für das Baugrundstück verhindert eine unerwünschte kleinteilige Bebauung.

Die Gestaltungsfestsetzungen für Dächer und Außenwand sind aus Gründen der umgebenden dörflichen Bebauung und der Einbindung in die Landschaft notwendig, ebenso die Grünordnungsmaßnahmen.

Im Osten setzt sich landwirtschaftliche Fläche fort. Durch die Festsetzung einer aufgelockerten Bepflanzung wird der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft abgestuft, d. h. Einfügen der Bebauung in die Landschaft durch Bepflanzen des Gebietsrandes.

5. Erschließung

Das Baugebiet wird von der Staatsstraße durch eine neue Stichstraße erschlossen. Östlich entsteht eine provisorische Wendemöglichkeit z.T. auf Privatgrund. Langfristig ist hier die Erweiterung des Gebietes mit Verlängerung der Straße und größerem Wendeplatz geplant.

Die Abwasserbeseitigung wird für dieses Gebiet neu geplant, der Anschluß erfolgt an den bereits in der Planung befindlichen Sammler, der die Autobahnmeisterei anschließt. Bei abwasserintensiven Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, daß vor Einleiten von gefährlichen Stoffen in die Sammelkanalisation eine besondere wasserrechtliche Erlaubnis notwendig wird.

Niederschlagswasser ist unverschmutzt auf eigenem Grund zu versickern.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage derzeit im normalen Umfang gesichert. Bei erhöhtem Wasserverbrauch, der in einem Gewerbegebiet möglich sein kann, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Stromanschluß erfolgt mittels einer neuen Trafostation über das Netz der Isar-Amperwerke.

Um die oberirdische Gebäudezuführung für die Fernsprecherversorgung zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

6. Bodenordnung

Regelnde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Überschlägige Kosten

Staatsstraße Umbau	ca.	120.000 DM
Staatsstraße Ablöse für Unterhalt	ca.	40.000 DM
Erschließungsstraße	ca.	330.000 DM
Abwasserbeseitigung Straßenkanal	ca.	140.000 DM
Abwasserbeseitigung Hausanschlüsse	ca.	30.000 DM
Wasserversorgung	ca.	60.000 DM
Nebenkosten	ca.	90.000 DM
Kosten gesamt geschätzt	ca.	810.000 DM

Bei Bedarf sind zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen für die Erschließung notwendig.

Großweil, den 31.07.1997

1. Bürgermeister _____

Siegel

Planverfasser:

Klaus Lindner, Dipl.-Ing. Architekt
Obermarkt 14, 82418 Murnau, Tel. 3968

K. Lindner

Murnau, den 07.10. 1996
geändert am 14.03. 1997