BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG und ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IN DER AU-OST“

DER GEMEINDE GROSSWEIL

LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN

Datum: 11.12.2019

Vera Winzinger, Architektin/Stadtplanerin, Ammerseestrasse 11, 86919 Utting Holzhausen

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Großweil liegt an die Autobahn A95 München – Garmisch-Partenkirchen und ist über die Ausfahrt Murnau – Kochel zu erreichen. Die Staatsstraße 2062 bindet Großweil von Murnau kommend an.

Großweil ist ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Ohlstadt und ist Teil der Tourismusregion „Das Blaue Land". Grossweil liegt an der Loisach. Großweil hat 1442 Einwohner (Stand 1.1.2018) und das Gemeindegebiet eine Gesamtfläche von ca. 22qkm.

1.2 LEP 2013 und Regionalplan Oberland (17)

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, ...

Quelle: http://www.regierung.oberbayern.bayern.de, 30.07.2013.

Karte 1a : Raumstruktur: Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume

Quelle: zu 3.2 B, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013

2. Örtliche Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Großweil besitzt einen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Oberbayern mit Regierungsschreiben vom 14.04.1992 und 19.08.1992 genehmigt wurde. Die 9. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes beinhaltet diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „In der Au-Ost " mit den Fl. Nrn. 709, 708/1, 707/2.

Das Gebiet bindet im Westen an den bestehenden BPLAN „In der Au-Ost" an. Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Grünflächen an. Im Norden grenzt es an die Staatstraße ST2062.

2.2 Lage des Planungsgebietes - Verkehr

Die straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen OD-E, OD-V sind im BPLAN nicht eingetragen, da sich das GE-Gebiet auf freier Strecke der **St2062** befindet.

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen „In der Au-Ost" und erweitert diese um ca. 1,6ha in Richtung Osten.

Das Gewerbegebiet schließt an die vorhandene Erschließung des bereits bestehenden Gewerbegebiets an. Eine direkte Zufahrt aus der Erweiterung auf die St2062 ist hier nicht möglich.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene von West nach Ost mit einem Wendehammer endende Erschließungsstraße, des bereits bestehenden Gewerbegebietes.

Von diesem bestehenden Wendehammer führt eine Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet und bindet die Erweiterung an. Nördlich der bestehenden Erschließungsstraße wird die landwirtschaftliche Grünfläche als solche festgeschrieben.

Entlang der westlichen Grenze des Umgriffs führt ein Wirtschaftsweg zu den im Süden liegenden Grünflächen. Dieser dient der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich.

Der Fuß- und Radweg zwischen der LA-Fläche und der Gewerbefläche bindet an den parallel zur Staatsstraße verlaufenden Geh- und Radweg an.

Das Planungsgebiet steigt von Nord nach Süd an und weist hier eine Steigung von ca. 17m auf.

2.3 Ziel der Bauleitplanung

Diese 1. Änderung dient der Erweiterung des Gewerbegebietes zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen. Des Weiteren wird die im Nordwesten liegende Fläche als landwirtschaftliche Grünfläche erhalten, da der Eigentümer diese weiterhin auch als solche nutzen will.

Im Rahmen der Voruntersuchung zum Bebauungsplan beschäftigte sich der Gemeinderat in verschiedenen Erschließungs- und Verdichtungsalternativen mit dem Baugebiet. Grundlagen dafür bilden die Ziele für die Entwicklung von Großweil.
Entsprechend den Nutzungsanforderungen hat die Gemeinde sich für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, sowie der Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung durch das bereits bestehende Gewerbegebiet, westlich des Ortskerns entschieden und dies in der 9. Änderung des FNP bereits festgeschrieben.

Eine Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete außerhalb des Planungsgebietes ist durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Die Änderung des FNPs erfolgte bereits als vorbereitende Planung.

2.4 Grünordnung

Durch den Erhalt der bereits vorhandenen Baumstrukturen im Osten und zusätzlichen Pflanzungen im Norden und innerhalb der Baugrundstücke wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft sichergestellt. Weitere Aussagen sind dem Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Florian Breinl, Reisbach, zu entnehmen.

2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des Bayernwerkes. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der straßenabgewandten Grenze des Gehwegs übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzungen der lagegenauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.
Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen TK-Linien sind ober- als auch unterirdisch zu verlegen.

2.6 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Es gelten die einschlägigen kommunalen Satzungen.

2.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist mit Hang-, Schicht- und abfließendem Niederschlagswasser zur rechnen, die Gebäude sind dementsprechend zu schützen.

Falls Betriebe angesiedelt werden, bei denen die NWFreiV und TRENGW nicht angewendet werden kann, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA-GAP zu beantragen.

Um das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept in der Umsetzung zu berücksichtigen, ist ein aussagekräftiger Entwässerungsplan zu erstellen und der Eingabeplanung beizufügen.

Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind dem Konzept des Ing. Büro Kokai vom 04.02.2019 zu entnehmen, siehe Anlage.

Südlich der geplanten Erschließungsstraße ist bis zur Tiefe der versickerungsfähigen Bodenschichten (ca. 1,6m unter der jetzigen Geländeoberkante) eine Schotterschicht mit hohem Schluffanteil vorhanden. Deshalb ist ein Bodenaustausch vorzunehmen und unter den Mulden versickerungsfähiger Boden einzubauen.

Nördlich der Erschließungsstraße ist eine Flächenversickerung aufgrund einer gut sickerfähigen Grobkiesschicht möglich. Der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle der Sickergruben beträgt nördlich der Erschließungsstraße 2,75m bei einer Grubentiefe von 1,7m und südlich der Erschließungsstraße 4,73m bei einer Grubentiefe von 1,67m.

Quelle: Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Ing. Büro Kokai vom 04.02.2019 (siehe Anlage)

Für die Parzellen P1-P4 und die Erschließungsstraße ist nach DIN 1986-100 kein Überflutungsnachweis erforderlich. Bei Parzelle 5 hängt die Notwendigkeit eines Überflutungsnachweises von der weiteren Planung ab, insbesondere von der Befestigungsart der Flächen und deren Sickerfähigkeit.

Quelle: Erläuterungen des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts Punkt 3.14, Ing. Büro Kokai vom 04.02.2019

Da das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung auf angenommenen Werten (Versiegelung etc.) basiert, ist die Dimensionierung der Versickerungsmulden entsprechend der tatsächlichen Versiegelung festzulegen.

2.8 In diesem Bereich sind keine Bodendenkmäler gelistet.

2.9 Immissionsschutz

Generell ist mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes werden im Bebauungsplan untersucht.

„Die beabsichtigte Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Au-Ost" nach Osten sieht die Ausweisung von Gewerbeflächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 707, 708 und 709 vor.

Für das Bebauungsplanverfahren hat das zuständige Landratsamt Garmisch-Partenkirchen in seiner Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großweil die Durchführung einer begleitenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung empfohlen. Darin sollten zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der nördlich gelegenen St2062 und A95 berechnet und beurteilt werden, zum anderen maximal zulässige Lärmemissionskontingente nach der DIN 45691: Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen auf den o. g. Grundstücken entwickelt werden.

Bei der Emissionskontingentierung sollte dazu die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 – 4 CN7/16 – soweit sie auf den vorliegenden Einzelfall anwendbar ist – berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sind in dem Fachgutachten der Müller-BBM GmbH, Bericht M147040/01 vom 31.01.2019, zusammengefasst.

Die schalltechnische Untersuchung kommt in Hinblick auf den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel am Tag zwischen 55 dB(A) und 67 dB(A), in der Nacht zwischen 46 dB(A) bis 57 dB(A) betragen. D. h. die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gewerbegebieten in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden nur im Nordteil des Baugebietes in bis zu 30 m Abstand zur Fahrbahnmitte der Staatsstraße St 2062 um bis zu 2 dB übertroffen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, ggf. erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in einem Abstand von mindestens 30 m zur Fahrbahnmitte der St 2062 zu planen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente auf den Gewerbeflächen wurden in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung in ihrer Höhe so entwickelt, dass sie

- *in Verbindung mit der Geräuschvorbelastung durch die benachbarten Gewerbeflächen „Gewerbegebiet in der Au" und „In der Au-Ost" keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Wohn- und Mischgebietslagen generieren.*
- *innerhalb der Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) praktisch jede Form von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen und ggf. zumutbare Schallschutzmaßnahmen aufweisen, ermöglicht.*
- *innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) auf der Teilfläche GE P4 ein gegenüber den benachbarten Gewerbeflächen deutlich höheres Geräuschaufkommen zulassen, mit dem praktisch jeder Gewerbebetrieb, der nicht erheblich belästigt und in Richtung Norden bzw. Nordosten mit vergleichsweise geringen, in der Regel zumutbaren Schallschutzmaßnahmen bedacht ist, installierbar ist.*

Für die Teilflächen GE P1, P2, P3 und P5 wurde es im Gegenzug erforderlich, nachts geringere Schallemissionskontingente festzusetzen, um den Schutz der Nachbarschaft zu gewährleisten. In der Praxis schränkt dies auf den Teilflächen GE P1, P2, P3 und P5 die Möglichkeiten zur Lärmentwicklung in der Nacht ein.

Mit der festgesetzten Kontingentierung beabsichtigt die Gemeinde Großweil, sowohl eine planinterne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für die Erweiterungsflächen „In der Au-Ost" als auch eine planexterne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit den sich westlich anschließenden Gewerbeflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet in der Au" und „In der Au-Ost".

Mit dem in der Nachtzeit deutlich angehobenen Emissionskontingent auf der Teilfläche GE P4 lässt die Gemeinde Großweil außerdem auf einer Teilfläche (aus schalltechnischer Sicht) praktisch jeden nach § 8 BauNVO denkbaren Gewerbebetrieb zu, sofern dieser dem Stand der Lärmminderungstechnik nach betrieben wird und ggf. in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) zumutbare Lärmschutzmaßnahmen in Richtung der nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Wohn- und Mischgebiete in Kauf nimmt."
Quelle: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Punkt 6.; Fa. Müller BBM; vom 31.01.2019

Die Anforderungen zum Schallschutz sind dem Konzept der Fa. Müller BBM vom 31.01.2019 zu entnehmen, siehe Anlage.

Aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe in der Umgebung ist mit dem damit verbundenen typischen Verkehr mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

2.10 Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
In einem Abstand von 150 m sind Überflurhydranten DN 80 mit einer Entnahmemenge von 800 l/Min. bei einem Fließdruck von mind. 2 bar vorzusehen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Großweil hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Au-Ost" mit dem Planungsziel der Schaffung weiterer Arbeitsplätze in Großweil, gefasst.

4. Festsetzungen und Planinhalt

Der Bebauungsplan für das Gebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs 1 BauGB erarbeitet.

Als Art der baulichen Nutzung wird die gleiche gewerbliche Nutzung wie im ursprünglichen BPLAN *„In der Au-Ost"* festgelegt, um die gewünschten Nutzungen fortzuführen.

Die Gemeinde ist sich der Problematik hinsichtlich einer Wohnnutzung bewusst. Es wurde bereits im ersten Teil des Gewerbegebiets eine „eingeschränkte" Wohnnutzung zugelassen, die nun nach vollständiger Bebauung und bereits aufgenommener Nutzung keine Probleme hervorruft. Die Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung entspricht dem Gedanken eines ländlichen Gewerbegebietes. Wobei die Wohnfläche hier deutlich unter der Fläche des Gewerbeteiles liegen muss und sich im Rahmen von ca. 120qm bewegen sollte.

Die Gemeinde sieht hier keine Probleme hinsichtlich Einzelhandelbetrieben, sondern betrachtet diese eher aus der Landwirtschaft kommend und vergleicht diese mit dem sogenannten „Ab-Hof-Verkauf".

Generell bedeutet dies im vorliegenden Fall und auch in weiteren möglichen Fällen eine Verbesserung der Lebensqualität für die ansässige Bevölkerung und sichert den Einkauf vor Ort.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GFZ von 0,40 festgelegt und die zulässige Wandhöhe definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten für die Stellplätze/Bewegungsflächen usw. richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben. Flächen die wasserdurchlässig ausgebildet sind, werden nur zu 50% angerechnet.

Als Bauweise ist die offene Bauweise angeordnet und als Grundstücksmindestgröße sind 1000qm definiert. Die Abstandsflächen werden angeordnet.

Der Gebäudetypus wird, neben den zulässigen Gebäuden mit Satteldach um den Typus mit Flachdach erweitert. Letzterer ist jedoch nur im topographisch stark ansteigenden Bereich im Süden auf den Parzellen 4 und 5 zulässig. Dies ist erforderlich, um die Gebäude hier in das Gelände und in den bestehenden Hang einzubinden (siehe hierzu Skizze in Festsetzungen d. Text). Dies wird durch die Dachbegrünung noch verstärkt. Ausnahmsweise ist auch hier ein Satteldach zulässig, sofern es sich harmonisch und in Ost-West-Richtung verlaufend in die Topografie einfügt. Um die Anbindung an die Erschließungsstraße sicherzustellen, kann das Gelände bis auf eine Höhe von 2,0m abgegraben werden. Da die genaue Lage der Gebäude aufgrund der großen Baufenster nicht abschließend definiert werden kann, ist ausnahmsweise eine Erhöhung der Abgrabung unter Darlegung der Relevanz möglich.

Die Parzellen (1+2+3) entlang der Staatstrasse sind mit Satteldächern, gemäß den Festsetzungen zu bebauen. Mit einer Wandhöhe von 7,00m wird hier die Festsetzung aus dem bestehenden BPLAN aufgenommen.

Die Verwendung von „Sandwichelementen" ist aufgrund der gewerblichen Nutzung möglich. Die Farbvorschläge der Dachflächen gelten auch hier.

Die Ausrichtung der Gebäude auf den Parzellen 1+2+3 ist den zukünftigen Bauwerbern überlassen, jedoch muss in diesem Bereich ein Satteldach errichtet werden.

Nur die dahinterliegenden, südlich liegenden Gebäude sind aufgrund der starken Topografie als begrünte Flachdachgebäude zu errichten. Die Gebäudehöhe ist immer am niedrigsten Punkt des Geländes anzusetzen. In begründeten Ausnahmen kann die Gemeinde auch hier ein Satteldach zulassen, wenn sich dieses in die Topographie einfügt.

Das Freilegen von Keller- bzw. Untergeschossen ist an dieser Stelle aufgrund der Topografie nicht gewünscht.

Da für die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Parzellen P1, P2 und P3 bergseitigen Abgrabungen bzw. Gebäudefreilegungen aufgrund der großen Baufenster in Hanglage nicht abschließend verbindlich zu definieren sind, können über die festgesetzten Höhen hinaus nach Vorlage der Genehmigungsplanung von Seiten der Gemeinde auch Ausnahmen zugelassen werden. Zusätzlich sind hier talseitige Aufschüttungen möglich.

Stützmauern oder künstliche Böschungsbefestigungen können erst im Rahmen der Genehmigungsplanung genau definiert werden, da die konkrete Lage aufgrund der großzügigen Baufenster noch nicht feststeht.

Für die Stellplätze gelten die Regelungen der gem. *Satzung über die Herstellung von Stellplätzen.*

Die Stichstraße mit Wendehammer schließt im Osten an den bestehenden Wendehammer an. Diese Stichstraße ist mit einem öffentlichen Verkehrsraum von 9,00m definiert, um eine Begegnung von 2 Lkw aufzunehmen.
Um die reibungslose Erschließung wie z.B. Zufahrt, Rangieren von LKW, Lieferverkehr und Feuerwehrzufahrt zu gewährleisten, ist eine Wendefläche vorgesehen.
Quelle: Vorplanung Straßenplaner Ing. Buchner vom 13.11.2019

Niederschlagswasserbeseitigung
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser gilt der Grundsatz, dass das Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort versickert oder zurückgehalten werden soll, insofern die aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Eine Versickerung mit Passage des Oberbodens ist vorzuziehen (bspw. Gegenüber einer Versickerung über Sickerschächte). Eine flächenhafte Versickerung ist gegenüber einer zentralen Versickerung vorzuziehen. Dies ist aber aufgrund des geneigten Geländes nur schwer umzusetzen, weshalb eine Muldenversickerung gewählt wurde. Die Versickerung an der Straße muss im Rahmen der weiteren Planung festgelegt werden. Wenn möglich sollte eine Flächenversickerung oder Muldenversickerung in einen Straßengraben erfolgen. Alternativ wäre auch eine Versickerung über Sickerschächte und einer Vorbehandlung z.B. mittels Absetzschächten möglich.
Die Maßnahmen zur Beseitigung des auf dem geplanten Baugebiet anfallenden Niederschlagwassers sind dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu entnehmen.
Quelle: Erläuterungsbericht des Konzepts der Niederschlagswasserbeseitigung Punkt 3.12, Ingenieurbüro Kokai GmbH vom 04.02.2019.

5. Grünstruktur und Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es eine verträgliche Einbindung der Bebauung in Topographie und Landschaft sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume zu sichern, Beeinträchtigungen zu minimieren und die Lebensräume zu vernetzen sowie für die nicht vermeidbaren Eingriff Kompensationsflächen zu schaffen. Die vorliegende Planung trägt diesen Zielen Rechnung. Weitere Aussagen sind dem Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Florian Breinl, Reisbach, zu entnehmen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

Es ist ein Ausgleichsbedarf notwendig (siehe Anhang) der außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs geleistet wird.

7. UP

Die UP – Umweltprüfung; Siehe hierzu Bericht vom 11.07.2019 des Landschaftsarchitekten Florian Breinl, Reisbach.

Gemeinde Großweil

.....	.....
1. Bürgermeister Manfred Sporer	Architektin, Vera Winzinger