BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IN DER AU-OST“

DER GEMEINDE GROSSWEIL

LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN

Datum: 22.03.2021

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

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Au-Ost" ersetzt bzw. ergänzt die Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplans "In der Au-Ost" und dessen 1. Änderung.

Im Übrigen gelten die Begründungen zum Bebauungsplan "In der Au-Ost" i.d.F. vom 06.02.2014 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 19.03.2020.

Die Begründung zur 2. Änderung umfasst folgende Punkte:

- Parzelle 5: Erweiterung der Baugrenzen im Osten um ca. 4m
- Parzelle 1-5: Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Parzelle 1, 2 und 3: Erhöhung der zulässigen Aufschüttungen auf 2,00m
- Parzelle 1, 2 und 3: Erstellung einer 6m breiten Böschung zwischen Staatsstraße/ Radweg und Baugrenzen
- Parzelle 4 und 5: Erhöhung der zulässigen Wandhöhe auf 8,00m.

Dies sind im Einzelnen:

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 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Au-Ost" mit den Fl.Nrn. 709, 709/1, 709/2, 709/3, 709/4, 709/5, 709/6, 706/1 und 706 (Teilfläche) Gemarkung Großweil.
Das Gebiet bindet im Westen an den bestehenden BPLAN „In der Au-Ost" sowie dessen 1. Änderung an. Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Grünflächen an. Im Norden grenzt es an die Staatstraße ST2062.

2.3 Ziel der Bauleitplanung

Diese 2. Änderung dient der Anpassung der 1. Änderung zur besseren Erschließung der Flächen im erweiterten Gewerbegebiet und zur besseren Einbindung der Bebauung in die Topographie. Des Weiteren wurde der Plan hinsichtlich der aktuellen Grundstücksvermessung aktualisiert.

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.
Die Wandhöhen werden in der 2. Änderung für die Parzellen 4 und 5 auf max. 8,00m, gemessen vom niedrigsten Punkt des Geländes, festgesetzt. Eine zusätzliche Brüstung ist für diese Gebäude nicht vorgesehen, da die Geländestützwand unabhängig vom Gebäude steht. Zudem ist das Dach nicht begehbar und bedarf deshalb keiner Absturzsicherung. Somit wird die maximale

Rettungshöhe mittels Streckleiter von 8,0 m (7,0 +1,0) nicht überschritten, der zweite Rettungsweg ist sichergestellt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Großweil hat in seiner Sitzung am 09.11.2020 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „In der Au-Ost" für den Bereich der Gewerbegebietserweiterung der 1. Änderung mit dem Planungsziel gefasst, das Gewerbegebiet den tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

4. Festsetzungen und Planinhalt (Anpassung bzw. Ergänzung)

Die Baugrenze von Parzelle 5 wird Richtung Osten um ca. 4 m erweitert, um das geplante Gebäude besser im Hang integrieren zu können.

Die auf den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Parzellen 4 und 5 liegenden Gebäude können aufgrund der starken Hangneigung z.T. bis zu 8,0 m in das Gelände eingebunden werden, die maximale Gebäudehöhe wird deswegen auf 8,0 m, gemessen vom niedrigsten Punkt des Geländes, erhöht. Um die Stabilität des Gebäudes im Hang zu gewährleisten, wird auf diesen Parzellen eine separate Stützmauer erforderlich. (siehe Skizze in Festsetzungen d. Text)

Zur Erschließung der Parzellen P4 und P5 über die niedriger gelegene Erschließungsstraße sind Abgrabungen des Geländes bis max. 2,0m Höhe zulässig.

Für die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Parzellen P1, P2 und P3 werden zulässige bergseitige Abgrabungen bzw. Gebäudefreilegungen sowie die talseitigen Aufschüttungen auf max. 2,0 m erhöht, um die Gebäude besser an die zukünftige Erschließungsstraße anbinden zu können. Die Auffüllung im Bereich zw. Staatstraße/Radweg und Baugrenzen der Grundstücke soll mittels einer 6 m breiten Böschung in der Ortsrandeingrünung erfolgen.

Da der Abstand zwischen der Erschließungsstraße und den Baufenstern 6,0 m beträgt, können Nebengebäude und Garagen entlang der Erschließungsstraße auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Übrigen sind Nebengebäude und Garage nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Bebauung in der Ortsrandeingrünung ist demnach ausgeschlossen.

Die Bebauung des Planungsgebietes stellt keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung dar, da es sich hier um ein topographisch sehr bewegtes und damit schwer zu bewirtschaftendes Gebiet handelt. Der westlich von Parzelle 4 gelegene landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg stellt die Bearbeitung der südlich des Planungsgebiets der liegenden landwirtschaftlichen Fläche sicher.

Gemeinde Großweil

.....

1. Bürgermeister Frank Bauer

.....

Architektin, Vera Winzinger