BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
mit GRÜNORDNUNGSPLAN

Lfd.Nr. 21
Zwischen Herzogstandweg und Kreutstraße
Fl. Nrn. 534 und 534/2

DER GEMEINDE GROSSWEIL
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Datum: 31.01.2018

Vera Winzinger Architektin / Stadtplanerin Ammerseestraße 11 86919 Utting Holzhausen

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Großweil liegt an der Autobahn A95 München – Garmisch Partenkirchen und ist über die Ausfahrt Murnau – Kochel zu erreichen. Die Staatsstraße 2062 bindet Großweil von Murnau kommend an. Die St 2370 führt von Großweil nach Sindelsdorf zur Anschlussstelle auf die B472 (Peißenberg – Irschenberg).

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. 22 qkm.

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

Im genehmigten Flächennutzungsplan, mit Bescheid vom 14.04. und 19.08.1992 Az: 420-4621GAP8-1 durch die Reg. von Obb., ist die Fläche als **Dorfgebietsfläche MD** dargestellt. Das Gebiet bindet im Westen an die bestehende Gemeindestraße Kreutstraße an. Entlang der Kreutstraße ist im FNP eine Baumreihe eingetragen, die aber in Realität nicht vorhanden ist. Die Fläche stellt sich momentan als intensive Grünfläche dar. Im Osten schließt die Fläche an eine Allgemeine Wohngebietsfläche WA an, die über eine private Erschließungsstraße (Herzogstandweg) entlang der östlichen Gebietsgrenze verläuft.

2.2 Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Anlage einer Streuobstwiese in der privaten Grünfläche, im nördlichen Zwickel, ca. 240 qm, sowie der geforderten Pflanzung von Laubbäumen, entlang der südlichen und westlichen Grenze erfährt das Gebiet eine Aufwertung und trägt so den umweltschützenden Belangen im Planungsgebiet Rechnung. Durch Neupflanzungen und der Sicherung von Freiflächen wird die Fläche, trotz Bebauung, einem teilweisen Freiflächenerhalt mit Aufwertung in die städtebauliche Struktur

von Großweil integriert. Entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 534 und 534/2 schließt eine Fläche von 2.200 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen von der Kreutstraße,
- Im Süden durch die Fl. Nr.535,
- Im Osten durch die private Erschließungsstraße „Herzogstandweg",
- Im Norden durch Grünflächen im Bereich des Rathauses

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist mittels der Ortsverbindungsstraße Kreutstraße, die westlich des Gebiets verläuft erschlossen. Im Osten ist das als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesene Gebiet über die Privatstraße – Herzogstandweg – erschlossen.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerk, Deutsche Telekom usw.)

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Da die Nachverdichtung 1000qm versiegelte Fläche nicht überschreitet ist eine wasserrechtliche Genehmigung für das Oberflächenwasser nicht erforderlich. Die zulässigen Bauräume definieren

die Flächen der Bebauung sehr genau. Der Nachweis zur Ableitung des Oberflächenwassers ist bei Abgabe des Bauantrages mit einzureichen.

3.6 In diesem Bereich sind keine Bodendenkmäler gelistet.

3.7 Immissionsschutz

Die im Westen verlaufende Kreutstraße, sowie die im Westen angesiedelte Grundschule liefern eine Immissionsthematik, die aber zum einen durch die Stellung der Baukörper und zum anderen durch den Einbau von Schallschutzfenstern, bzw. der Orientierung der Kinder- und Schlafräume leicht zu überwinden ist. Generell richten sich die Immissionen nach den im Dorfgebiet zulässigen Richtwerten, da die Gebietskategorie hier nicht verändert wird.

3.8 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Großweil hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 die Aufstellung des Ortskernbebauungsplanes in Großweil mit folgendem städtebaulichen Planungsziel beschlossen:

- Dorfverträgliche städtebauliche Nachverdichtung,
- Teilweise Erhaltung des Grünbereiches und Aufwertung
- Definition der Höhenentwicklung, der Dachgestaltung sowie des Breiten- und Längenverhältnisses zur Fortführung der prägenden Gebäudestruktur in dieser städtebaulich wichtigen Lage im Dorf.

4. **Entwurf** – Städtebau

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Entwicklung des Gebietes mit Wohnbebauung aus. In erster Linie geht es jedoch um die städtebauliche geordnete Struktur-Entwicklung dieses Bereiches mit der Schaffung einer Raumkante mittels einer ortstypischen Gebäudestruktur, sowie dem Erhalt der prägenden Grünfläche im Norden der Kreutstraße.

5. Festsetzungen und Planinhalt

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Herzogstandweg und Kreutstraße wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erarbeitet.

Art der Nutzung

Auf die Festsetzung der Art der Nutzung wurde verzichtet. Sie leitet sich demzufolge aus der faktischen Nutzung in der Umgebung ab.

Die Art der Nutzung (gem. FNP) hier als Dorfgebiet, hat für den gesamten Bereich entlang der Kreutstraße weiter Bestand und wird nur mit zwei Häusern, mit insgesamt 7 Wohnungen nachverdichtet. Die bestehenden in der Umgebung befindlichen Betriebe sind in ihrer Tätigkeit gem. Immissionsschutz nicht eingeschränkt.

Die Gemeinde sieht keine Erforderlichkeit die Art der Nutzung für diesen Bereich neu zu definieren, da es sich hier nur um einen kleinen Ausschnitt (ca. 2000qm) dieses gesamten Gebietes südlich

der Hauptstraße handelt. Das Gebiet soll sich gemäß dem Bedarf entwickeln. Für die Vorhaltung von Räumen für eine andere Nutzung als Wohnen sieht die Gemeinde derzeit keinen Bedarf, da die Infrastruktur ausreichend gesichert ist.

Die Gemeinde ist um die Erhaltung des überwiegend dörflich und gemischt geprägten Gebietscharakters bemüht. Vor diesem Hintergrund entwickelt die Gemeinde nur den kleinen Bereich im zentralen Ortsbereich mit Wohnen somit bleiben die land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie (nicht wesentlich störende) Handwerks- und Gewerbebetriebe unberührt.
Die unmittelbar in baulicher Umgebung zahlreichen Handwerksbetriebe mit unterschiedlichen Gewerken bleiben präsent und werden nicht eingeschränkt.
Gerade jene Flächen im Dorf- und Mischgebieten stellen für kleine und mittlere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar – und damit auch Möglichkeiten, durch kleinteilige Nutzungsmischungen einen lebendigen Ortsteil mitzugestalten. Somit wird hier ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und kleinstrukturiertem Gewerbe zugelassen, ohne dass die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen muss.
Durch die maßvolle Verdichtung wird die Umgebung nicht eingeschränkt, auch sind die Abstände zur Landwirtschaft eingehalten, die für ein Dorfgebiet erforderlich sind.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt die durchschnittliche und auch weiterhin gewünschte Nachverdichtung im Ortskern von Großweil auf.
Dies ist ausreichend für diesen Bereich, um die gewünschte Entwicklung sicher zustellen.
Die Überschreitungen sind mit 75% für Garagen und Nebenanlagen i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO beinhaltet und ausreichend bemessen, dies beinhaltet die Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Eine gesonderte Überschreitung für Balkone und Terrassen wurde nicht getroffen, da diese der Hauptnutzung hinzuzurechnen sind. Die Gemeinde sieht hier eine Gartennutzung im Vordergrund. Des Weiteren gilt die absolute GRZ 0,4.

Die Baulinie dient hier der Schaffung einer prägenden Raumkante von der Hauptstraße / Kocheler Straße abbiegend in die Kreutstraße und fasst den Raum städtebaulich. Damit ist auch die Proportion dieses Gebäudes definiert, das sich als langgestreckter Baukörper darstellt. Das im Südosten gelegene zukünftige Doppelhaus nimmt die Struktur der weiter im Osten gelegenen Gebäude im WA auf und schafft hier den Übergang.

Städtebauliche Struktur

Wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Gebäudestrukturen, die gestalterischen Festsetzungen zum Erhalt der Haustypologie mit den erforderlichen Wandhöhen, der Firstrichtung und den Dachaufbauten, zur Sicherstellung der räumlichen Struktur und Qualität.

Ebenso ist das Nebengebäude in Anlehnung an die bäuerlichen Nebengebäude definiert, das hier zum Einen der Unterbringung der erforderlichen Fahrzeuge dient und zum Anderen auch einen aktiven Schallschutz von Süden aus leistet, sowie die Situation zu einer geschlossenen Hofsituation definiert.
Die prägende Grünfläche im Nordzwickel des Grundstückes zeichnet die bestehende Grünfläche nach, wertet jedoch diesen Bereich durch die Anlage einer sog. Streuobstwiese mit einer nur zweimaligen Mahd auf und schließt das dörfliche Bild durch die Größe des Neubaus, der in seinen Dimensionen die Struktur der ehem. Bauernhöfe aufnimmt und sich somit in die dörfliche Umgebung integriert.

Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über **eine** Zufahrt, in dem Bereich des bereits bestehenden Anwesens auf Fl. Nr. 535, diese wird auf der Fl. Nr. 534 um 3,50 m erweitert. Die Aufstellfläche vor dem Garagen-Nebengebäude ist 5,00 m breit. Dies liefert ausreichend Platz um die Fahrzeuge zu rangieren.

Der Haustyp A mit einer Wandhöhe von 6,00 m bis 6,50 m und einer Dachneigung von 20 – 28°, trägt der gewünschten Nutzung und dem vorherrschenden prägenden Gebäudetyp Rechnung. Somit wird die prägende Gebäudestruktur erhalten und langfristig gesichert.

Die Dachaufbauten dürfen die Gebäudestruktur nicht verwässern und müssen sich dem Hauptdach unter- bzw. angliedern, aufgrund dessen ist nur je Gebäudeeinheit ein Zwerchgiebel zulässig.
Balkone sind nur in Richtung Süden, Osten und Westen zulässig und dürfen den vorgeschriebenen Dachübertrag von 1,00 bis max. 1,50m nicht überschreiten. In der Dachfläche sind diese komplett ausgeschlossen.
Die Fassadengestaltung trägt auch hier der Ortstypologie Rechnung und ist in folgenden Varianten zulässig:
Das Erdgeschoss komplett in Putz, das Obergeschoss oder Dachgeschoss oder das OG und DG muss mit einer senkrechten Holzverschalung versehen werden, wobei das Giebeldreieck immer mit einer senkrechten Holzverschalung versehen werden muss.

Die Anordnung der Fenster muss symmetrisch sein, ebenso die senkrechte Teilung der Fenster.
Die Außentüren müssen eine Holzstruktur in hellen Naturholzton aufweisen. Die verputzten Teile der Baukörper müssen gemäß der typischen Farbgebung in einem gedämpften weiß ausgeführt sein.
Dies stellt die Integration in die vorhandene städtebauliche und gestalterische Struktur von Großweil sicher.

Mindestgrundstücksgröße
Die Grundstücksmindestgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt gemäß dem Durchschnitt im Ortsgebiet von Großweil 400 qm, dem gemäß muss im Bereich des **Hauses Ost** für ein Einzelhaus, dass wahlweise zulässig ist, eine Grundstücksmindestgröße von 800 qm sichergestellt werden.

Für das **Gebäude Nord,** dass nur als Einzelhaus zulässig ist, muss eine Mindestgrundstücksgröße von 1100qm sichergestellt werden, denn erst ab dieser Grundstücksgröße ist das zulässige Gebäude mit der zulässigen GRZ möglich.

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen, zusätzliche sind 3 Besucherstellplätze erforderlich, die als offene Stellplätze vorgesehen sind. Die erforderlichen Stellplätze, die den Wohnungen zugeordnet sind, sind in das neu geplante Nebengebäude (Maulaufreisser) zu integrieren, das komplett mit einer senkrechten Holzverschalung auszustatten ist. Ein weiteres Nebengebäude – Müll – sichert die Möglichkeit zum Abstellen der Mülltonnen. Auch hier ist die Gestaltung ortstypisch vorgesehen.

Immissionen

Aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe in der Umgebung ist mit dem damit verbundenen typischen Verkehr mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.
„Die Situation der Lärmbetrachtung aufgrund des genutzten Pausenhofes der Grundschule in Großweil durch möglichen Kinderlärm ist kein Grund für Nachbarschaftsklagen gegen Kindergärten und Spielplätze. Kinderlärm ist keine Belastung. Er gehört zum sozialen Leben dazu und ist grundsätzlich als sozial angemessen hinzunehmen.

Von den landwirtschaftlichen Anwesen auf dem Grundstücken Fl.Nr. 535 und 536 ist mit Geruchs- und Staubemissionen zu rechnen. Das landwirtschaftliche Anwesen auf Fl.Nr. 535 wird derzeit als Holzlager genutzt. Auf dem landwirtschaftlichen Anwesen Fl.Nr. 536 ist eine Anzahl von ca. 15 Rinder (Berechnungsansatz: Rinder und Kühe über 2 Jahre) eingestallt. Unter dieser Annahme entspricht das einer nach dem bayerischen Arbeitskreispapier „Immissionsschutz in der Landwirtschaft" Großvieheinheit von 18GV. Der Mindestabstand von Rinderhaltungsbetrieben zu Wohnhäusern im Dorfgebiet beträgt gemäß dem bayerischen Arbeitskreispapier 13 Meter. Die Abstände von der nächst gelegenen emissionsrelevanten Stallaußenwand von Fl.Nr. 536 zu den Wohngebäuden betragen mehr als 58 Meter. Dieser Mindestabstand kann einhalten werden. Der Mindestabstand kann auch zu der Stallaußenwand auf Fl.nr. 535 mit einem tatsächlichen Abstand von ca. 20 Metern eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei den tatsächlichen Abständen nicht zu erwarten. Es kann also davon ausgegangen werden, dass Geruchsbelästigungen über dem ortsüblichen Maß nicht zu befürchten sind.
Das Baugebiet ist den Verkehrsgeräuschen der Staatsstraße (Hauptstraße bzw. Kocheler Straße) und der Kreutstraße ausgesetzt. Es wurden überschlägige Berechnungen nach RLS 90 unter Verwendung von Straßenverkehrsdaten aus der Zählung 2015 (Prognose 2030) für die Staatsstraße durchgeführt. Eine Verkehrszählung für die Kreutstraße liegt nicht vor.
Am geplanten Gebäude sind demnach Beurteilungspegel zu erwarten, welche die Orientierungswerte für die schalltechnische Planung bei der Bauleitplanung von tags 60 und nachts 45 dB(A) nach dem Beiblatt der DIN 18005 Teil a (Schallschutz im Städtebau) nicht überschreiten. Daher kann hinsichtlich des Lärmschutzes das Vorliegen von als gesund geltenden Wohn- und Arbeitsverhältnissen angenommen werden". (Quelle: LRA-GAP; Immissionsschutz)

Grünordnung

Die Schaffung der Streuobstwiese im Norden, sowie die Pflanzung von Großbäumen entlang der Kreutstraße und im Süden binden das Grundstück in die dörfliche Struktur von Großweil ein.

Des Weiteren ist die Ortsgestaltungssatzung und der Ortsentwicklungsplan i. d. F. vom 17.11.2016 der Gemeinde Großweil anzuwenden.

6. Naturschutz und Landschaftspflege, UB

Durch den Bebauungsplan ist kein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die festgelegten Nachverdichtungen sind sehr gering und tragen nicht zu einer Verschlechterung der Bodenstruktur, der klimatischen Verhältnisse oder sonstiger relevanter, zu prüfender Parameter bei.

7. Fazit

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Fortführung der städtebaulich ortstypischen Struktur von Großweil entlang der Kreutstraße.

Manfred Sporer, Erster Bürgermeister

Vera Winzinger Architektin/Stadtplanerin