Gemeinde Großweil
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Zell"

im Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

erstellt: 06.02.2020
geändert: 23.04.2020

Gemeinde Großweil
Kochler Straße 2
82439 Großweil

in Zusammenarbeit mit

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
St. Andrästr. 8a
82398 Etting- Polling
Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG 3
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
3 LAGE, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS 3
4 PLANUNGSKONZEPTION 4
4.1 Konkretisierung der zulässigen Wandhöhe 4
4.2 Anpassung der Umgrenzungen für die Nebenanlagen 4
5 UMWELTBELANGE 5

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Im Ortsteil Zell besteht seit August 2019 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, in dem der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt wurde. Darüber hinaus wurde im Norden eine Fläche für eine gewerbliche Nutzung bestimmt.

Durch die Nähe des Planungsgebiets zur BAB 95 ergeben sich im Geltungsbereich Baubeschränkungen (Bauverbotszone sowie Baubeschränkungszone).

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, die Flächen für die Nebenanlagen im Bereich des Gewerbegebiets neu zu regeln sowie die bisherigen Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhe im gesamten Geltungsbereich zu konkretisieren.

Die Bebauungsplanänderung umfasst somit den vollständigen Geltungsbereich des Urplans. Die inhaltliche Änderung betrifft aber ausschließlich die in der Änderung aufgeführten Festsetzungen, die der Nummerierung im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans "Zell".

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1993, in dem das Planungsgebiet bisher als landwirtschaftliche Fläche mit Bebauung im Außenbereich dargestellt war. Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde das Planungsgebiet als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt.

Auf Bebauungsplanebene wurde in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet, ein Gewerbegebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft die Art der Nutzung nicht. Der Bebauungsplan entspricht somit weiterhin dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3 LAGE, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet befindet sich östlich in ca. 1 km Entfernung zu Kleinweil. Der Ortskern von Großweil befindet sich in südlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Fläche von ca. 4,7 ha und damit alle bestehenden Gebäude von Zell sowie die geplanten Erweiterungsbereiche und orientiert sich in der Regel an den Flur- oder Nutzungsgrenzen.

Der Ortsteil Zell wird, trotz der vorhandenen verstreut liegenden landwirtschaftlichen Bausubstanz, bereits teilweise stark durch Wohnnutzung geprägt. Alle bestehenden Gebäude sind Einzelhäuser mit hauptsächlich ein bis zwei Wohneinheiten. Im Bereich Zell gibt es zwei Grundstücke (Flurstücke Fl.-Nr. 630 (TF) und 652), deren Bebauungen stark baufällig bzw. ruinös sind. Die landwirtschaftlichen Gebäude werden vorwiegend als Maschinenhalle oder Lagerflächen genutzt. Auf zwei Hofstellen gibt es noch Kuhstallungen.

Im Zentrum Zells steht die unter Denkmalschutz stehende Katholische Filialkirche St. Martin mit ihrer vollständig erhaltenen Kirchenmauer. Die Kirche ist teils von Grünflächen und Streuobst gesäumt. Im Nahbereich ist sie weitgehend von Bebauung freigehalten und besitzt daher eine ortsbildprägende Lage.

Wertvolle Grünflächen und Puffergrünzonen haben sich entlang dem Zeller Bach und an den Böschungsseiten der Pöltener Str. etabliert. Streuobst, hauptsächlich Apfel und Birne, stellen weitere ortsbildprägende Grünstrukturen für Zell dar.

Das Umland wird durch die Acker- und Grünlandwirtschaft bestimmt. Nach Nordwesten hin wird der Ortsrand durch die direkt vorbeiführende Autobahn A 95 München – Garmisch-Partenkirchen gebildet.

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Konkretisierung der zulässigen Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe wurde bisher ausschließlich durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie der Höhe der Kniestöcke abhängig von der Hausbreite bestimmt. Dabei wurden in Bezug auf die bestehenden Gebäude sowie der noch freien Baulücken kein Unterschied gemacht. Im Rahmen eines Antrags auf Nutzungsänderung trat nun das Problem auf, dass im Altbestand in Folge einer höheren Kniestockausbildung das Dachgeschoss bereits als Vollgeschoss zu bewerten ist. Dadurch ergeben sich in diesem Gebäude bereits drei Vollgeschosse, die so über die bisherige Regelung im Bebauungsplan nicht zulässig sind.

Um im Sinne des Flächensparens sowie der Förderung der Innenentwicklung eine Umnutzung der bestehenden Bausubstanz zu fördern, wurde nun beschlossen, das Maß der baulichen Nutzung zu konkretisieren und für die bestehenden Gebäude einen Bestandsschutz zu ergänzen.

Die zulässige Wandhöhe für das Gewerbegebiet wurde auf 7,70 m festgesetzt, die im Dorfgebiet auf 6,50 m. Bestehenden Hauptanlagen, die bereits eine höhere Wandhöhe aufweisen, dürfen im Falle einer Umnutzung oder eines Ersatzbaus aber mit gleicher Höhe wie bisher wiedererrichtet bzw. weiter genutzt werden.

Aufgrund des unregelmäßig verlaufenden Geländes wurde die Wandhöhe genau definiert auf das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Wo genau die OK Fertigfußboden im Erdgeschoss auf dem Gelände situiert werden soll, wird durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bestimmt. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Großweil. Auch für diese Festsetzung wurde für die bereits bebauten Grundstücke ein Bestandsschutz eingeräumt. Dieser wurde als Ausnahmetatbestand festgesetzt, nach dem eventuelle Ersatzgebäude auf gleicher Höhe wie der Bestand wiederrichtet werden dürfen.

4.2 Anpassung der Umgrenzungen für die Nebenanlagen

Im Bereich des Gewerbegebiets sowie des südwestlich angrenzenden Dorfgebiets waren im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan keine konkreten Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

Aufgrund der hier verlaufenden Bauverbotszone würden dadurch innerhalb dieser Zone auf diesem Grundstück keine Nebenanlagen zulässig sein.

Aus diesem Grund wurden innerhalb der Bauverbotszone, aber außerhalb der 22m-Linie zum Fahrbahnrand der BAB Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, die den dortigen Betrieben und Wohngebäuden auch als Lärmschutz dienen können. Innerhalb der 22m-Linie sind auch weiterhin keine Anlagen zulässig, die über die Erdgleiche hinausgehen.

5 UMWELTBELANGE

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Zell“ dienen der Konkretisierung und Klarstellung der bisherigen Festsetzungen. Sie führen weder zu einer Nachverdichtung im Innenbereich, noch erweitern Sie die Bauflächen nach Außen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Kulturelles Erbe oder Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt werden dadurch nicht hervorgerufen. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Etting, den 23.04.2020

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider