



**GEMEINDE FARCHANT -
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**Bebauungsplan Nr. 39
„Gewerbegebiet Nord Teil B“
2. Änderung und Erweiterung**

Begründung

zur Planfassung vom 01.10.2019

Projekt-Nr.: 3326.002

Auftraggeber:

Gemeinde Farchant

Am Gern 1
82490 Farchant
Telefon: 08821 96 16 -55
Fax: 08821 96 16 -22
E-Mail: gemeinde@gemeinde-farchant.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner
Julia Wolf, B. Eng Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen.....	3
1.1	Lage und Erschließung Farchant.....	3
1.2	Lage und Erschließung Plangebiet	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2.1	Verfahren	3
2.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
3	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
4	Anlass und Ziel der Planung	7
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	8
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
5.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen	9
5.6	Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen	9
5.7	Verkehrliche Erschließung.....	10
5.8	Geländeveränderungen und Einfriedungen	10
5.9	Grünordnung	10
5.10	Schutz des Grundwassers.....	10
6	Ver- und Entsorgung.....	11
6.1	Technische Infrastruktur	11
6.2	Niederschlagswasser	11
7	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
9	Belange des Umweltschutzes	13
10	Belange des Denkmalschutzes	13
11	Flächenbilanz	13

12	Umsetzung und Auswirkung der Planung	14
	Anlage zur Begründung:	15
	Naturschutzrechtlicher Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft	15

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Farchant hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord Teil B“ 2. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 1235 (Teilfläche), 1236/2, 1236/3, 1236/4, 1239/3 (Teilfläche - Hauptstraße) und 2000/23. Er hat eine Größe von ca. 0,93 ha.

1.1 Lage und Erschließung Farchant

Das Gemeindegebiet von Farchant liegt zentral im Landkreis Garmisch-Partenkirchen und im Südwesten der Region Oberland. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in der Ortsmitte, fußläufig erreichbar in ca. 800 m Entfernung gelegen.

Die südlich angrenzende Kreisstadt Garmisch-Partenkirchen ist in rund 10 Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Landeshauptstadt München liegt in 80 km Entfernung.

Über die Bundesstraße B 2, die östlich von Farchant verläuft, ist die Gemeinde an die Autobahn A 95 (Garmisch-Partenkirchen – München) angeschlossen, die in 10 Minuten zu erreichen ist.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt in der Ortsmitte Farchants ist und in 15 Minuten fußläufig erreichbar. Dieser liegt auf der Strecke Innsbruck – München und bindet die Gemeinde an München, Garmisch-Partenkirchen und Innsbruck (Österreich) an.

1.2 Lage und Erschließung Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde. Es schließt sich an die bestehende Gewerbebebauung entlang der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße, ehemalige B 2) an und wird begrenzt durch die Hauptstraße auf seiner Westseite und die Bahnlinie auf der Ostseite.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es liegt auf einer Höhe von max. ca. 667 m ü. NN.

Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren geändert und erweitert.

2.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Farchant ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 01.03.2018) als Teil einer Kreisregion dargestellt, in der besonderer Handlungsbedarf besteht.

„Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.“ (LEP 2013, 2.2.4 Z)

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im **Regionalplan** der Region Oberland wird der Gemeinde Farchant die Funktion eines Grundzentrums (ehem. Kleinzentrum) zusammen mit der Gemeinde Oberau zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Garmisch-Partenkirchen beträgt ca. 5 km. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Weilheim i. Ob. – Murnau am Staffelsee – Garmisch-Partenkirchen). Darüber hinaus liegt die Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und im Alpengebiet.

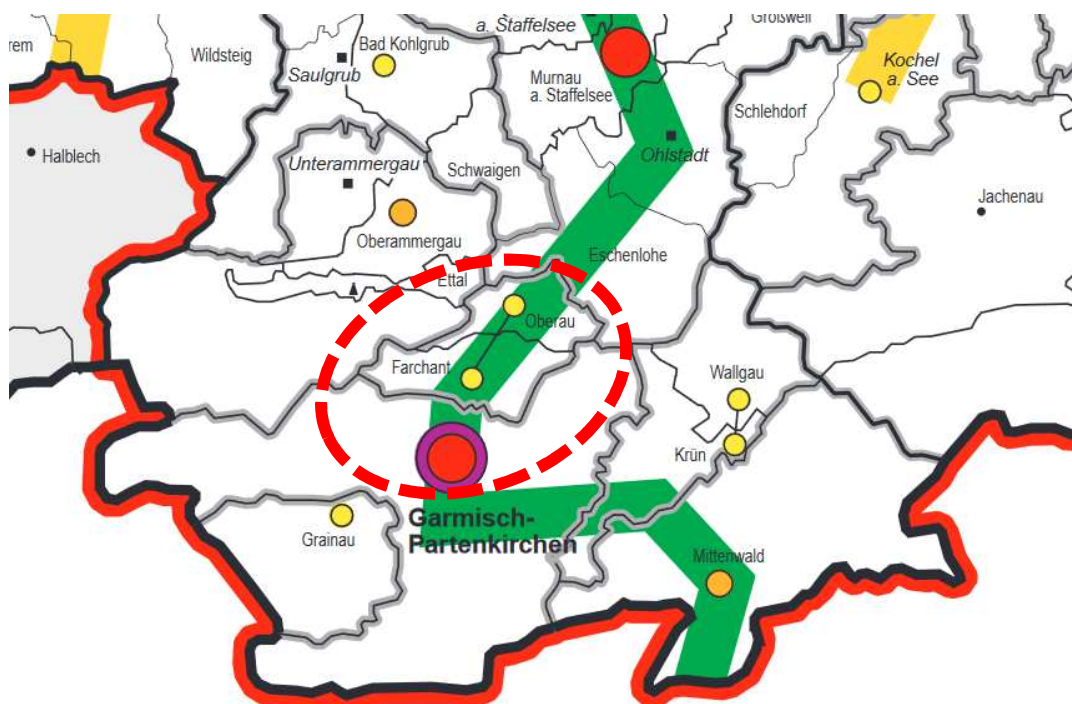


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Oberland, i.d.F. vom 05.04.2001, ohne Maßstab

Der Regionalplan beschreibt im Bereich Siedlungswesen folgenden Ziele:

„Um der gewachsenen Siedlungsstruktur und dem Orts- und Landschaftsbild der Region, aber auch den Belangen der Wirtschaft zu entsprechen, ist eine organische Entwicklung im gewerblichen Siedlungsbereich anzustreben.“

Dabei sind

- zusätzliche Bauflächen für die Neuansiedlung geeigneter Betriebe bereitzustellen, wenn diese zur örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen erforderlich sind,
- der Bedarf an Flächen für Betriebe, die zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der jeweiligen Gemeinde erforderlich sind, zu befriedigen. (B II, 3.2 Z)“

Der Regionalplan beschreibt darüber hinaus zur gewerblichen Wirtschaft folgende Ziele:

„Neben der gewünschten allgemeinen Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in der Region ist insbesondere eine eigenständige Entwicklung gegenüber dem Verdichtungsraum München von besonderer Bedeutung. [...] Es bedarf einer starken, eigenständigen Entwicklung und Dynamik durch eine möglichst vielfältige und effiziente Wirtschaftsstruktur.“ (B IV, 1.4 Z)

Zur Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung sowie zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze in mittelständischen Betrieben sind Handwerksbetriebe von besonderer Bedeutung. Insbesondere das mittelständische Handwerk als stark regional orientierter Wirtschaftszweig ist standorttreu und auf planungsrechtlich sichere Standorte angewiesen. Entsprechende Flächen sind daher planungsrechtlich zu schaffen und zu sichern. Dabei sollen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Flächen ausgewiesen werden.“ (B IV, 2.4 Z)

2.3 Flächennutzungsplan

Die geplanten Bauflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant im nördlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich als gewerbliche Bauflächen mit Eingrünung dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (4. Änderung).

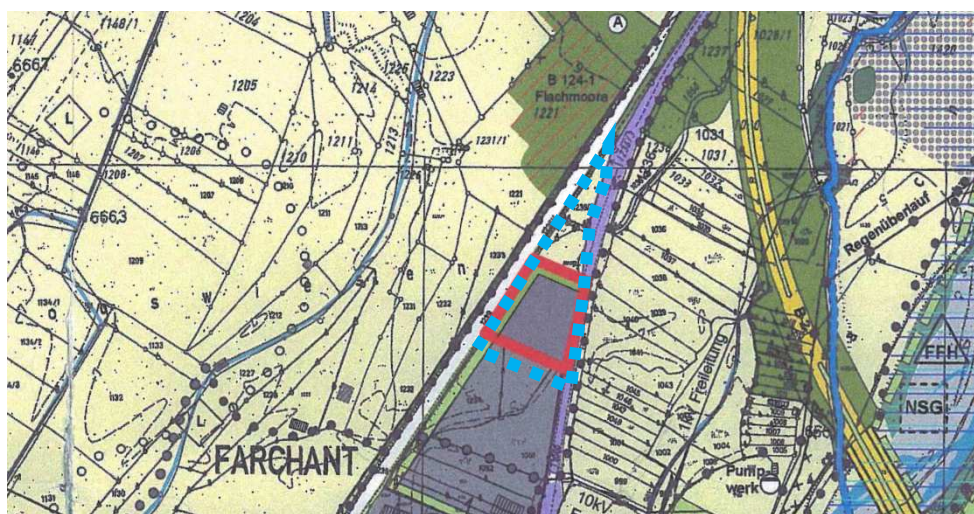


Abbildung 2: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Farchant, i.d.F. vom 19.06.2006 (Geltungsbereich der 1. Änderung rot umrandet), ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Umfangs der 4. Änderung (blau gestrichelte Balkenlinie)

Bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde vom 19.06.2011 wurde der südliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt, diese soll nunmehr nach Norden erweitert werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord Teil B“ wurde 2011 zur Rechtskraft gebracht.



3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Farchant kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung des Bebauungsplans die maßvolle und flächensparende Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Innerortslagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich ermöglicht. Dabei werden vorhandenen Erschließungen sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Wesentliche, im Flächennutzungsplan dargestellte, Flächenpotentiale stehen in der Gemeinde Farchant nicht zur Verfügung. Bestehende Baulücken im Innenbereich sind nicht verfügbar.

Die Fläche soll zeitnah entwickelt werden, es liegt dazu bereits eine konkrete Objektplanung vor. Ziel der Gemeinde ist die zeitnahe Bebauung und die Vermeidung einer langfristigen Grundstücksbevorratung mit entsprechendem Leerstand.

Die Ausweisung des Baugebietes geht mit dem Verlust an landwirtschaftlicher Grünfläche einher, der bei einer Entwicklung im Außenbereich nicht vermieden werden kann.

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Farchant möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung Gewerbebetriebs im nördlichen Bereich von Farchant, im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet schaffen.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zur Ansiedelung eines regional ansässigen Betriebs
- In Art und Maß an das bestehende Gewerbegebiet angepasste Bebauung, regionaltypische Gestaltung der Baukörper
- Eingrünung des Plangebiets nach Norden und zur Straße hin
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung

5 Planerisches Konzept

Die Planung sieht die Bebauung mit einem gewerblich genutzten Gebäude vor.

Die Bebauung soll sich aufgrund der folgenden Festsetzungen in das Orts- und Landschaftsbild am nördlichen Ortseingang Farchants adäquat einfügen.

Die Ränder des Plangebiets sollen eingegrünt werden, um einen gestuften Übergang in die anschließende freie Feldflur und zur Ortsdurchfahrtsstraße von Farchant zu gewährleisten. Hierzu wird die bereits vorhandene Baumreihe an der Hauptstraße ist zu erhalten und zusätzlich mit einer weiteren Bepflanzung zu ergänzen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der 1. Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind zum Schutz der Funktionen der Ortsmitte mit bestehender Versorgungsinfrastruktur Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Aufgrund der Ortseingangssituation sind Lagerflächen nur in Verbindung mit einem auf dem Baugrundstück errichteten Gewerbebetrieb zulässig, reine Lagerflächen (z.B. für Schuttgüter wie Aushubmaterial, Kies, Bauschutt, Recyclingmaterial, nicht mehr zugelassene Altfahrzeuge und Container) sind unzulässig.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird, wie auch schon im bestehenden Gewerbegebiet, je Baugrundstück ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die weiteren Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 zulässig. Als Bemessungsgrundlage dienen alle Flächen des festgesetzten Gewerbegebiets, einschließlich der zu begrünenden Grundstücksanteile. Aufgrund der Größe, des länglichen, spitz zulaufenden Zuschnitts des Baugrundstücks sowie der geplanten Nutzung mit kompletter Umfahrung des künftigen Gebäudes und PKW-Abstellflächen auf der Fläche sind diese Überschreitung notwendig.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei mit ausgebautem Dachgeschoss (i.S. BayBO) begrenzt.

5.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bezugnehmend auf den Ursprungsbebauungsplan über die Festsetzung von höchstzulässiger Wand- und Firsthöhe reglementiert. Die Wandhöhe darf dabei maximal 674,60 m üNN, die Firsthöhe max. 677,90 m üNN betragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird verbindlich auf 667,40 m üNN festgesetzt. Um höhengleiche Eingänge und Zufahrten ins Gebäude zu ermöglichen, sind Geländeauffüllungen bis maximal auf Höhe Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zulässig und umlaufend um das Gebäude vorgesehen. Dadurch ergeben sich Wandhöhen max. ca. 7,20 m und eine Firsthöhe von max. 10,50 m über dem hergestellten Gelände. Damit fügen sich künftige Gebäude in ihrer Kubatur in den angrenzenden Gebäudebestand ein.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Hier wird die Baugrenze des Ursprungsbebauungsplans mit dem entsprechenden

Abstand zur Straße und zur Bahnlinie fortgeführt. Die Festsetzung der nördlichen Baugrenze sichert einen ausreichenden Abstand für die Zufahrt zum Grundstück von Norden und zur nördlichen Eingrünung.

Die erforderlichen Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelgebäude, welche wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge eines Gebäudes darf max. 70 m betragen.

5.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch innerhalb der zu begründenden Grundstücksanteile zulässig. Für die Errichtung von Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden Flächen für Nebenanlagen und Carports außerhalb der Baugrenzen festgesetzt, sind zudem innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betriebe von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 in der Fassung von 08.07.2009.

5.6 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

Für Hauptgebäude sind weiterhin nur geneigte Satteldächer zwischen 16° und maximal 24° zulässig. Untergeordnete Bauteile und Nebengebäude dürfen auch mit Flach- oder Pultdächern versehen werden. Es sind allseits Dachüberstände von mindestens 1,0 m vorzusehen. Die Bedachung hat mit Bedachungsmaterial in den Farbtönen rot bis braun, bzw. einer extensiven Dachbegrünung zu erfolgen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind innerhalb der Dachflächen uneingeschränkt zulässig. Diese dürfen jedoch nicht aufgeständert werden, sondern müssen im gleichen Neigungswinkel wie das Dach errichtet werden, um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen und Blendwirkungen zu vermeiden.

Die Gestaltung der Fassaden hat auf den ländlichen Raum Rücksicht zu nehmen. Fassaden sind verputzt, weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen oder mit Naturholzverkleidung, unbehandelt oder in natürlichen Brauntönen lasiert auszuführen.

Auf Dächern, oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig, max. 10 % der Wandflächen des Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Dabei sind grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechungen ausgeschlossen, ebenso wie das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen.

Die Errichtung eines freistehenden Werbepylons am gekennzeichneten Standort sowie von Fahnen außerhalb der Baugrenzen ist zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfläche darf jeweils max. 4,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 4 m²) betragen. Die Anzahl von Fahnen wird auf max. eine Fahne je angefangene 50 m Straßenfrontlänge (zur westlich gelegenen Hauptstraße) begrenzt. Die errechnete maximal zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch gruppenartig zusammengefasst errichtet werden. Werbeanlagen sind grundsätzlich so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

5.7 Verkehrliche Erschließung

Zur flächensparenden Erschließung sind zwei Zufahrten über die Hauptstraße von Westen geplant.

5.8 Geländeänderungen und Einfriedungen

Einfriedungen zur Hauptstraße, Bahnlinie und zu den Nachbargrundstücken sind zulässig, soweit sie sockellos entweder als Holzzäune mit senkrechten Latten oder aus hinterpflanzten Maschendrahtzäunen nicht höher als 1,5 m errichtet werden. Die Einfriedungen dürfen in Ausnahmen bis zu 2,0 m hoch ausgeführt werden, sofern dies betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich ist.

Mauern, Gabionen oder ähnliches sind daher unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch eine sockellose Ausführung mit mindestens 10 cm Abstand zum Boden zu gewährleisten.

Das Gelände darf max. bis zum Niveau der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche aufgeschüttet werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 2:1 (Länge : Höhe) zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig. Damit soll ein harmonischer Übergang zum angrenzenden natürlichen Gelände und zur freien Landschaft geschaffen werden.

5.9 Grünordnung

Im Plangebiet werden zu begrünende Grundstücksanteile mit Gehölzpflanzungen zur Straße im Westen, zur Bahnlinie im Osten und nach Norden hin festgesetzt. Die bestehende Baumreihe entlang der Hauptstraße soll weitgehend erhalten und punktuell ergänzt werden. Insgesamt sind pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, die zeichnerisch festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Mit Hilfe der Festsetzungen soll eine angemessene Einbindung der Baukörper in die ortstypische bauliche Struktur sowie zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:100 einzureichen. Die Freiflächengestaltung mit den erforderlichen Pflanzmaßnahmen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchgeführt werden.

5.10 Schutz des Grundwassers

Für die Wiederverfüllungen ist nur reines Erdmaterial zu verwenden.

Unbeschichtete, metallische Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig. Dazu zählen insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Es obliegt den Bauherren, sich mit geeigneten Maßnahmen vor eintretendem Wasser zu schützen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Einflussbereich des Hochwasserrisikobereichs HQ extrem. Hierauf wurde mit den Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend reagiert, dass die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) auf eine Höhenkote von 667,40 m ü. NN festgesetzt wurde. So liegt die OK FFB im Mittel 0,7 bis 1,0 m über der Oberkante des natürlichen bestehenden Geländes im Bereich des geplanten Baukörpers. Dieser Freibord wird als ausreichender Abstand zum Bestandsgelände erachtet, um Gefährdungen durch Hochwasser zu vermeiden.

6.1 Technische Infrastruktur

Das geplante Gebäude kann an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in Farchant angeschlossen werden. Der Anschluss kann im Südosten an die noch zu verlängernden Leitungstrassen, parallel zur Bahnlinie erfolgen.

6.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Zu diesem Zweck ist im nördlichen Bereich des Umgriffs der Fl. Nr. 1236/2 und 1236/3 die Anlage von Sickermulden innerhalb der zu begrünenden Grundstücksanteile vorgesehen. Hier befindet sich die tiefste Stelle des Urgeländes. Aufgrund des Flächenzuschnitts und des nach Norden laufenden Geländegefälles bietet sich die Entwässerung in diesem Bereich an.

Ein konkretes Entwässerungskonzept wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none">- Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,- Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,- bodennaher Kaltlufttransport entlang der Flächen im Osten und Westen am Gebiet vorbei weiter möglich, ebenso wie der Austausch mit der angrenzenden freien Feldflur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen

Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung versickerungsfähiger Beläge wo möglich, - zu begrünender Grundstücksanteil im Norden zu Ermöglichung einer großzügigen und begrüneten Retentionsfläche → Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück - Zulässigkeit von Gründächern generell und verbindliche Festsetzung von Gründächern auf Nebenanlagen - Hochwasserangepasste Bauweise durch verbindliche Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über dem Urgelände mit ausreichend Freibord
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, - Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Reinigung, Bewässerung, etc.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung flexibler Dachneigungen und Baukörperstellungen zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Gehölzen - Nutzung solarer Strahlungsenergie

9 Belange des Umweltschutzes

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Zusammenfassend wird hier dargelegt:

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

10 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im näheren Umfeld östlich des Plangebiets im Bereich der Bahnlinie München – Garmisch-Partenkirchen befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-8432-0011. Es handelt sich um eine Straße der römischen Kaiserzeit. Durch die Bebauung entsteht voraussichtlich kein Konflikt mit dem vorliegenden Denkmal, dennoch ist im Nahbereich mit Funden zu rechnen. Daher ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmal-schutzbehörde gem. Art. 7 BayDSchG einzuholen.

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,93 ha werden neben den Nettobauflächen (Gewerbegebiet) noch weitere Flächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Geltungsbereich: 0,93 ha

Gewerbegebiet: 0,64 ha (davon ca. zu begrünender Grundstücksanteil: 0,13 ha)

Verkehrsflächen Bestand: 0,29 ha

12 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zur Bauleitplanung findet die Objektplanung statt. Daher ist mit der zügigen Bebauung des Plangebietes zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für ein gewerblich genutztes Gebäude geschaffen.

Durch die Bebauung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Anlage zur Begründung:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft