



**GEMEINDE FARCHANT -  
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

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

**Begründung**

zur Planfassung vom 09.03.2020

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](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Julia Wolf, B. Eng Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Lage und Erschließung Farchant.....	3
1.2	Lage und Erschließung Plangebiet .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Verfahren .....	3
2.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
2.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	6
<b>3</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>7</b>
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 .....	9
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.....	11
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
6.1	Technische Infrastruktur .....	11
6.2	Niederschlagswasser .....	12
<b>7</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Umwelt- und Naturschutzes</b> .....	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>14</b>

<b>12</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung.....</b>	<b>15</b>
	<b>Anlage zur Begründung:.....</b>	<b>16</b>
	Naturschutzrechtlicher Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft .....	16

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Farchant hat in seiner Sitzung am 24.01.2019 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.

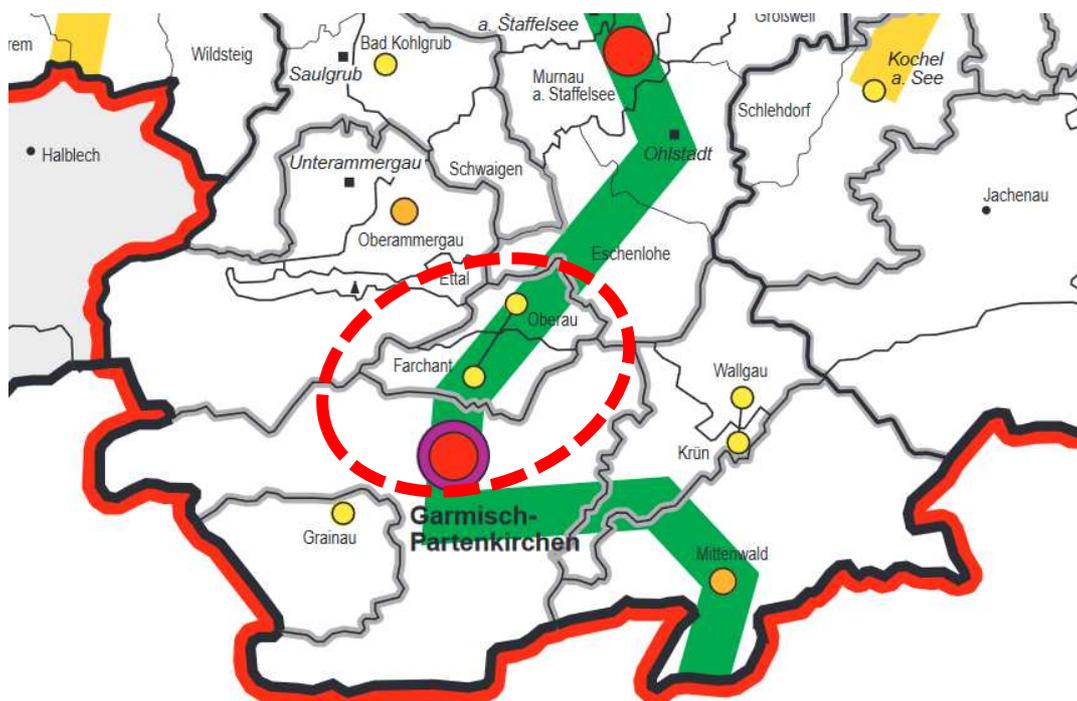


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Oberland, i.d.F. vom 05.04.2001, ohne Maßstab

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).

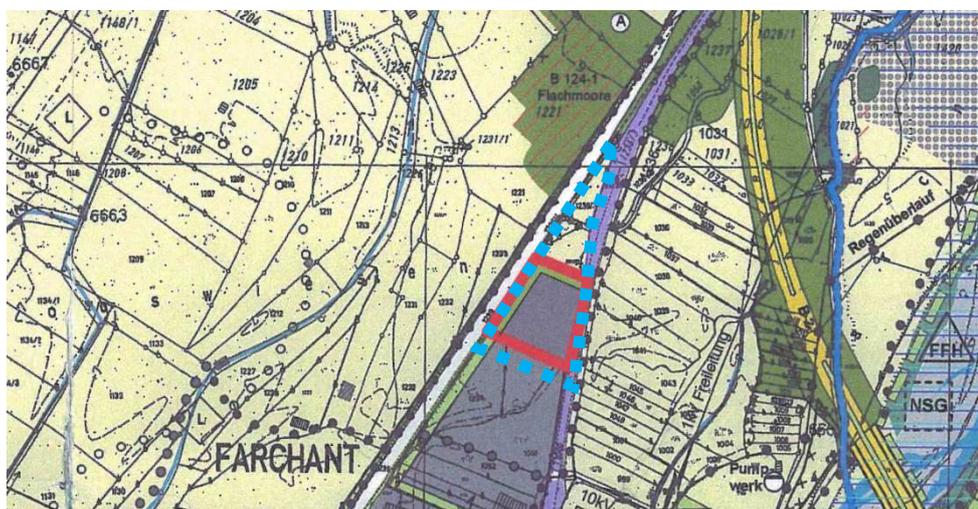


Abbildung 2: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Farchant, i.d.F. vom 19.06.2006 (Geltungsbereich der 1. Änderung rot umrandet), ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Umgiffs der 4. Änderung (blau gestrichelte Balkenlinie)

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.



Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 39 (1. Änderung) der Gemeinde Farchant, i.d.F. vom 10.03.2011, ohne Maßstab mit Markierung des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung

Im Bebauungsplan wurde gem. § 8 BauNVO für die Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel und Tankstellen festgesetzt. Je Grundstück wird ausnahmsweise eine Wohnung für Betriebsleiter oder -Inhaber bzw. Aufsichtspersonen zugelassen. Als Maß der baulichen Nutzung sind zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss zulässig.

Die Wandhöhen und Firshöhen wurden mit einer maximalen Höhenentwicklung in Meter über NN festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 festgelegt. Für die Dächer sind Satteldächer mit einer Neigung von 16° bis 24° zulässig.

### **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 zweigeschossigen 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 sind 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 ist 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.

Nach Einführung eines neuen Höhenbezugsrahmens durch die Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde das amtliche Höhenbezugssystem mit Höhen über NormalNull (NN-Höhe) auf das neue Höhensystem auf das Deutsche HauptHöhenNetz 2016 (DHHN2016) mit Höhen über NormalHöhenNull (NHN-Höhe) umgestellt.

Somit werden folgende zulässigen Höhen (DHHN2016) festgesetzt:

die Wandhöhe darf maximal 674,60 m ü. NHN, die Firsthöhe max. 677,90 m ü. NHN betragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird verbindlich auf 667,40 m ü. NHN

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. Die künftigen Gebäude fügen sich damit 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. Sie dürfen jedoch mit einer Tiefe von maximal 0,75 m in diese hineinragen, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden. Für die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden Flächen für Nebenanlagen 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 oder in grau, bzw. mit 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 daher verputzt, weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen oder mit Naturholzverkleidung, unbehandelt oder in natürlichen Brauntönen lasiert auszuführen.

Zum Schutz des Ortsbildes sind darüber hinaus Werbeanlagen auf Dächern unzulässig, max. 10 % der Wandflächen eines Gebäudes mit Werbeanlagen gestaltet werden dürfen. 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 je Baugrundstück sowie von Fahnen ist außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfläche darf jeweils max. 2,0 m<sup>2</sup> je Seite (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 2 m<sup>2</sup>) 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, die nördliche Hauptzufahrt soll in beide Richtungen befahrbar sein (Ein- und Ausfahrt), die südliche Zufahrt soll nur zur Ausfahrt dienen.

Entsprechende Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrten sind freizuhalten.

### **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.

Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch eine sockellose Ausführung zu gewährleisten. Mauern, Gabionen oder ähnliches sind daher, als auch zum Schutze des Orts- und Landschaftsbilds unzulässig

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 (Bergahorn) entlang der Hauptstraße soll weitgehend erhalten und punktuell mit weiteren Ahorn-Bäumen ergänzt werden. Insgesamt ist pro angefangene 800 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) verbindlich auf eine Höhenkote von 667,40 m ü. NHN 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 hieran kann im Südosten des Plangebiets, über die noch parallel zur Bahnlinie zu verlängernden Leitungstrassen, zur Bischofstraße / zum Dorfbachweg an die vorhandene technische Infrastruktur erfolgen.

Über diese Trasse muss auch der südliche Restbereich der Fl.Nr. 1235 erschlossen werden (Fläche verbleibt im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans – 1. Änderung). An der Südgrenze der Fl.Nr. 1235, zur benachbarten Fl.Nr. 1235/2 hin, wird daher eine Fläche mit einzutragendem Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 1235 mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Im Falle einer Grundstücksteilung ist dieses Leitungsrecht dinglich über Grundbucheintrag zu sichern.

## **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 wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens ausgearbeitet und mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt. Eine Versickerung auf Grundstück ist somit möglich.

## 7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<p><b>Hitzebelastung</b>                      (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>- Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>- 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</li> </ul>
<p><b>Extreme Niederschläge</b>                      (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge wo möglich,</li> <li>- zu begrünender Grundstücksanteil im Norden zu Ermöglichung einer großzügigen und begrüneten Retentionsfläche → Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück</li> <li>- Zulässigkeit von Gründächern generell und verbindliche Festsetzung von Gründächern auf Nebenanlagen</li> <li>- Hochwasserangepasste Bauweise durch verbindliche Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über dem Ur Gelände mit ausreichend Freibord</li> </ul>
<p><b>Trockenheit</b>                      (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>- Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Reinigung, Bewässerung, etc.</li> </ul>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<p><b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b>                      (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung flexibler Dachneigungen und Baukörperstellungen zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,</li> <li>- keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen</li> </ul>
<p><b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b>                      (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzen</li> <li>- Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>- Anbindung an den baulichen Bestand, fußläufige Erreichbarkeit von Ortszentrum und vom Bahnhofpunkt</li> </ul>

## 8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

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.

## 9 Belange des Denkmalschutzes

Unmittelbar 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. In dessen Nahbereich ist mit Funden zu rechnen. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 7 BayDSchG einzuholen.

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

## 10 Belange des Immissionsschutzes

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich direkt an der Bahnlinie München-GAP sowie der Hauptstraße. Auf der Hauptstraße verbleibt gemäß Verkehrsgutachten Prof. Kurzak trotz der Umgehungsstraße ein relevanter Anteil an Fahrzeugen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65, nachts 55 dB(A)) werden durch den Bahnverkehr sowie den Straßenverkehr der Hauptstraße an fast allen Fassadenseiten überschritten. Für schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume) ist baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 gegenüber dem Verkehrslärm sicherzustellen. Da nachts an allen Fassadenseiten Außenpegel von 50 dB(A) deutlich überschritten werden (VDI 2719) und ausnahmsweise auch Betriebswohnungen zugelassen werden, werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum Schutz vor Verkehrslärm für Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen festgesetzt:

*"Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bahnlinie München-Garmisch-Partenkirchen und der Hauptstraße sind die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm zu beachten. Ein ausreichender Schallschutz vor Außenlärm nach DIN*

*4109 ist bei der Errichtung, Erweiterung oder dem Umbau von Gebäuden mit schutzbedürftiger Nutzung nachzuweisen. Bei Betriebswohnungen sind in den Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen einzubauen. Alternativ hierzu können vor den Fenstern der Schlaf- und Kinderzimmer auch verglaste Vorbauten (Wintergartenkonstruktionen, Fenstervorsatzschalen, Prallscheiben o. Ä.) vorgesehen werden."*

Da sich die an die Gewerbegebietserweiterung angrenzenden Flächen im Außenbereich befinden und somit keiner Wohnbebauung zugänglich sind, sowie keine Wohnnutzungen im Nahbereich angrenzen, ist kein Gewerbelärmgutachten mit Festlegung von Emissionskontingenten erforderlich. Auf die zu beachtenden Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen (Wohnungen, Büros) vor Gewerbelärm wird hingewiesen.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass Erschütterungen durch den Bahnverkehr auftreten können, welche erfahrungsgemäß durch bauliche Maßnahmen am Gebäude bewältigt werden können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind vom Bauherrn die Erschütterungsimmissionen durch den Bahnverkehr über ein Erschütterungsgutachten ermitteln zu lassen. Ergibt sich hieraus, dass Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen erforderlich sind, so sind diese Maßnahmen umzusetzen.

## **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**