



**GEMEINDE FARCHANT -
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**Bebauungsplan Nr. 47
„Südlich der Zugspitzstraße“**

Begründung

zur Planfassung vom 23.11.2021

Projekt-Nr.: 3326.004

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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen.....	2
1.1	Lage und Erschließung Farchant.....	2
1.2	Lage und Erschließung Plangebiet.....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	2
2.1	Verfahren	2
2.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	4
4	Anlass und Ziel der Planung	5
5	Planerisches Konzept.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	6
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße	7
5.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen, Stellplätze.....	7
5.6	Bauliche Gestaltung der Gebäude.....	8
5.7	Geländeveränderungen und Einfriedungen	8
5.8	Grünordnung	8
6	Ver- und Entsorgung.....	9
6.1	Technische Infrastruktur	9
6.2	Belange der Wasserwirtschaft	10
7	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
8	Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	11
9	Belange des Denkmalschutzes	11
10	Belange des Immissionsschutzes	12
10.1	Schallimmissionen.....	12
10.2	Erschütterungseinwirkung	13
10.3	Geruchsemissionen und -immissionen	14
11	Flächenbilanz	15
12	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	15
	Anlage zur Begründung:.....	16
	Geo- und umwelttechnischer Bericht.....	16
	Schalltechnische Untersuchung	16
	Erschütterungstechnische Prognosegutachten.....	16
	Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen	16

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Farchant hat in seiner Sitzung am 21.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Südlich der Zugspitzstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 858, 859, 859/5, 859/6, 859/7, 859/37, 859/38, 859/39, 859/40 und 886/44 in der Gemarkung Farchant. Er hat eine Größe von ca. 0,4 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. 500 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 und ist in 5 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 südöstlichen Ortsrand der Gemeinde. Es schließt sich unmittelbar südlich an die bestehende Wohnbebauung, zwischen der Bahnlinie und der parallel dazu verlaufenden Partenkirchner Straße auf seiner Westseite und dem Flusslauf der Loisach auf der Ostseite, an.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es liegt auf einer Höhe von ca. 671-672 m ü. NHN.

Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Farchant entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen und dabei Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche geringer als 10.000 qm groß ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

2.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Farchant ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern **LEP** (Stand 01.01.2020) als ländlicher Raum und als Teil einer Kreisregion dargestellt, in der besonderer Handlungsbedarf besteht.

„Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.“ (LEP 2020, 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. Der Regionalplan beschreibt im Bereich Siedlungswesen folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

- *Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden. II.1.1 G*
- *Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden II.1.2 G*
- *Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll II.1.3 Z*

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes, der Wasserwirtschaft oder von Bodenschätzen sind durch die Planung nicht beeinflusst.

2.3 Flächennutzungsplan

Die geplanten Bauflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant im nördlichen Bereich als Bauland (Wohnbauflächen) mit einer Eingrünung (dörfliche Ortsrandgestaltung) nach Süden hin dargestellt, die südlich davon gelegenen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft (landwirtschaftlich genutztes Grünland) dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

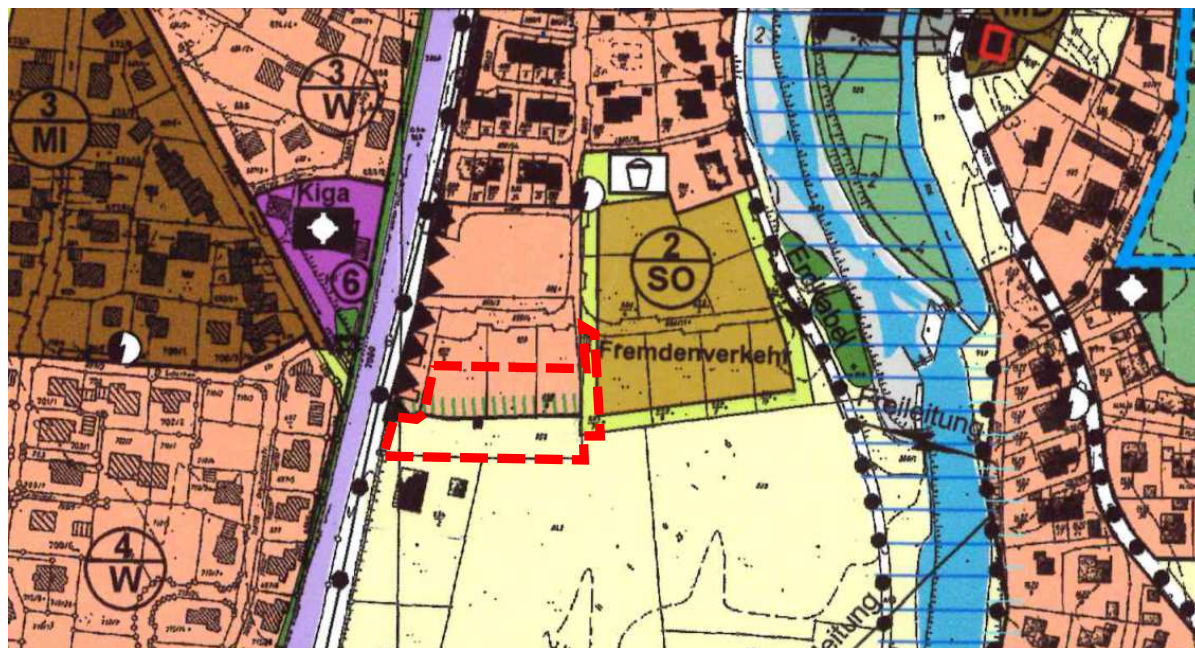


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant, i.d.F. vom 19.06.2006, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot gestrichelte Balkenlinie)

Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen erschlossen, vorhandene Erschließungsansätze sinnvoll genutzt und somit 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, die konkrete Erschließungsplanung wird bereits erarbeitet und in die Entwurfsplanung des Bebauungsplans eingestellt. Ziel der Gemeinde Farchant 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 von sechs Wohngebäuden entlang einer Erschließungsstraße zwischen Partenkirchner Straße im Westen und der Zugspitzstraße im Norden schaffen.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen zudem folgende Planungsziele zugrunde:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Nahbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen der Ortsmitte und in fußläufiger Erreichbarkeit des Bahnhofs,
- In Art und Maß an das bestehende Wohngebiet angepasste Bebauung, regional-typische Gestaltung der Baukörper gem. Gestaltungssatzung der Gemeinde
- Eingrünung des Plangebiets nach Süden, zur freien Landschaft, sowie nach Westen, zur Partenkirchner Straße hin
- Effektive verkehrliche und technische Erschließung
- Sicherung der Bebauung vor Schallimmissionen aus Bahn- und Straßenbetrieb
- Sicherung der Bebauung vor Oberflächenwasser durch Schaffung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Ergänzung bereits bestehender Retentionsflächen
- Prüfung und Nachweis des verträglichen Nebeneinanders von Landwirtschaft und heranrückender Wohnbebauung

5 Planerisches Konzept

Die Planung sieht eine Verbindungsstrasse zwischen Partenkirchner Straße im Westen und der Zugspitzstraße im Norden vor. Dabei wird der bereits bestehende Erschließungsansatz, der von der Zugspitzstraße nach Süden abzweigt, aufgenommen und nach Westen Richtung auf die Partenkirchner Straße geführt. Somit können die Baugrundstücke nördlich und südlich der Erschließungsstraße auch mit geringem Erschließungsaufwand, aber dennoch sicher und flexibel erschlossen werden.

Die Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden orientiert sich an der nördliche angrenzenden Bestandsbebauung. Aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte und der nur geringen Straßenraumbreiten, sollen maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

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

Der Südrand des Plangebiets soll eingegrünt werden, um einen gestuften Übergang in die anschließende freie Feldflur zu gewährleisten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig. Diese Nutzungen entsprechend nach Auffassung der Gemeinde Farchant nicht der kleinteiligen Baustruktur und würde gerade bei beengten Grundstücks- und Erschließungsverhältnissen zu städtebaulichen Spannungen führen.

Ebenfalls aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte und der nur geringen Straßenraumbreiten werden je Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zugelassen. Damit wird eine Einfamilienhausbebauung beabsichtigt, in welcher jedoch die Errichtung einer zweiten Wohneinheit (z.B. einer Einliegerwohnung) im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, einer höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,2 und einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,4 festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf durch die Flächen von Terrassen, Loggien und Balkonen bis zu einer GRZ von 0,26 überschritten werden. Damit sollen die Nutzung der Freibereiche des Grundstücks geregelt ermöglicht werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 ist zulässig, so dass auf den Baugrundstücken noch ausreichend Flächen für erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen geschaffen werden können.

Als Bemessungsgrundlage dienen alle Flächen der Baugrundstücke, einschließlich der zu begrünenden Grundstücksanteile.

5.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe reglementiert.

Die Wandhöhe darf maximal 6,80 m betragen. Sie ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss (EG), bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Somit wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen sowie eines Kniestocks im Dachgeschoss ermöglicht, um das Dachgeschoss ebenfalls zu nutzen (wenn auch nicht als Vollgeschoss).

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss muss mindestens auf 671,50 m ü. NHN liegen, sie darf diesen Höhenbezugspunkt um max. 0,40 m überschreiten. Damit wird der Lage des Baugebiets innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (HQ_{extrem} der Loisach)

Rechnung getragen und die EG-Rohfußbodenhöhe verbindlich auf/über der Oberkante des natürlichen Geländes im Plangebiet festgesetzt. Im Zuge der laufenden Planung der Erschließungsstraße werden diese Höhen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans noch konkretisiert.

Die künftigen Gebäude fügen sich mit ihrer Kubatur somit in den angrenzenden Gebäudebestand ein.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt. Die sogenannten „Baufenster“ wurden so gewählt, dass bei den kleinen Baugrundstücken die westlichen Grundstücksbereiche zur Anlage von Terrassen und Freisitzen frei und gut besonnt bleiben. Verbunden mit der festgesetzten Hauptfirsrichtung sollen vor allem auch Verschattungswirkungen für die nördlich angrenzenden Bestandsgrundstücke minimiert werden. Sichtachsen nach Süden bleiben somit frei.

Die erforderlichen Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten. Hinsichtlich der Bemessung der Abstandflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird auf die "Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe" der Gemeinde Farchant, jeweils in der aktuellen Fassung, verwiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deren Geltung angeordnet.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, um auch weiterhin der lockeren Baustrukturen, wie im nördlich angrenzenden Baugebiet und der Ortsrandlage Rechnung zu tragen.

Um zu kleinteiligen Parzellierungen entgegen zu wirken, wird bei der zulässigen Einzelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 430 qm festgesetzt.

5.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen, Stellplätze

Es werden, neben den Baugrenzen für Hauptgebäude, ebenfalls Bauräume für die Errichtung von geschlossenen und offenen Garagen festgesetzt.

Auch damit soll der optimalen Belichtung und Besonnung der neuen Baugrundstücke wie auch der Minimierung der Verschattungswirkung auf Nachbargrundstücke Rechnung getragen werden. Garagen sind daher nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen) sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nur innerhalb der festgesetzten zu begrünenden Grundstücksanteile zur Ortsrandeingrünung nach Süden hin sind sie unzulässig, um hier eine wirksame Bepflanzung zu ermöglichen.

Zur Verkehrssicherung haben Garagen und Carports an ihrer Einfahrtsseite einen Stauraum von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Ebenfalls im Sinne der Verkehrssicherheit bei den geringen Straßenquerschnitten sowie zur Vermeidung von bedrängenden Wirkungen auf den Straßenraum, haben Garagen und Nebenanlagen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Ortsrandeingrünung) zulässig. Da bei dem geplanten Querschnitt der Erschließungsstraße von ca. 5,0 m kaum Parken im Straßenraum möglich ist, wird abweichend von den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV – festgesetzt, dass Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten sind.

Somit sind bei einer Nutzung als Einfamilienhaus aufgerundet 2 Stellplätze zu errichten, wird eine weitere Wohneinheit im Gebäude errichtet, so sind drei Stellplätze erforderlich.

5.6 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Die Gemeinde Farchant verfügt über eine umfangreiche Gestaltungssatzung ("Satzung über die Außengestaltung der Gebäude in der Gemeinde Farchant"),

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deren Geltung (jeweils in der aktuellen Fassung) angeordnet. Somit sind gestalterische Festsetzung nicht erforderlich, lediglich wird die einzuhaltenden Hauptfrischrichtung der künftigen Gebäude in den Baufenstern verbindlich festgesetzt, um auch hiermit Rücksicht auf die Bestandsbebauung und deren Sichtbeziehung nach Süden zu nehmen.

5.7 Geländeänderungen und Einfriedungen

Einfriedungen werden ebenfalls durch die Gestaltungssatzung der Gemeinde Farchant geregelt. Hinsichtlich von Geländeänderung erscheint der Gemeinde Farchant im gegenständlichen Baugebiet eine gesonderte Regelung, abweichend von der Gestaltungssatzung erforderlich. Es wird daher festgesetzt, dass Auffüllungen und Abgrabungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßenniveaus ausgeführt werden dürfen, bzw. an den Gebäuden zur Herstellung von Hauszugängen, Terrassen und Zufahrten bis maximal auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig sind. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Die Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Zum Schutz von Nachbargrundstücken müssen Böschungsfuß und Böschungsoberkante grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten. Gemeinsame Auffüllungen benachbarter Grundstücke bis an die Grundstücksgrenzen heran sind jedoch zulässig. Stützmauern sind generell unzulässig, lediglich zu Errichtung von Garagenzufahrten werden sie an benachbarten Grundstücksgrenzen zugelassen, nicht jedoch an angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Höhe darf die Oberkante des aufgefüllten Geländes um max. 0,05 m überschreiten.

Damit soll ein harmonischer Übergang zum angrenzenden natürlichen Gelände und zur freien Landschaft geschaffen werden.

5.8 Grünordnung

Um eine dörflich durchgrüntes Baugebiet und einen harmonischen Übergang des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft zu gestalten, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Je 200 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als zu pflanzen festgesetzt.

Bei den drei südlich der Erschließungsstraße liegenden Baugrundstücken wird nach Süden, zur freien Landschaft hin, eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, welche mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen ist. Ein Baumstandort je Grundstück wird festgesetzt, so dass eine gewisse Rhythmik der Eingrünung und ein Wechsel von Grün und Gebäude einen abwechslungsreichen Ortsrand entstehen lassen soll. Sichtachsen der Gebäude Richtung Süden werden freigehalten.

Ebenfalls zur Freihaltung von Sichtachsen und zur Vermeidung starker Verschattungswirkungen und bedrängender Wirkungen auf den Straßenraum wird festgesetzt, dass Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten (z. B. Thuja) nicht zulässig sind. Diese haben auch nur geringen Nutzung für die heimische Tierwelt. Die in der Pflanzliste vorgegebenen Arten heimischer Laubgehölze eignen sich wesentlich besser als Futtergehölze und Lebensraum, etwa für Vögel und Insekten.

Im westlichen Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Partenkirchner Straße werden neben Verkehrsgrünflächen auch öffentliche Grünflächen festgesetzt, die neben der Begrünung vor allem auch der Ableitung und Retention von Niederschlagswasser dienen sollen. Anstehendes Niederschlagswasser aus den südlich angrenzenden Freiflächen kann über diese Grünflächen nach Norden abgeleitet werden.

Die Flächen sind mit kräuterhaltigem Saatgut anzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Innerhalb der Verkehrsgrünflächen ist die Anlage von öffentlichen Grünflächen zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, u.ä.) ausgeführt werden, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Ebenso sind Anlagen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Straßenflächen innerhalb der Verkehrsgrünflächen zulässig. Für Baumpflanzungen werden hier auch standortgerechte und klimaresistente Laubbäume zugelassen, welche mit den extremen Bedingungen im Straßenraum besser zurechtkommen.

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Die Freiflächengestaltung mit den erforderlichen Pflanzmaßnahmen muss spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes durchgeführt werden.

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 671,50 m ü. NHN festgesetzt wurde. So liegt die OK FFB im Mittel über der Oberkante des natürlichen bestehenden Geländes im Bereich des geplanten Baukörpers. Durch diese Festsetzung sollen Gefährdungen durch Hochwasser vermieden werden.

Im Zuge der voranschreitenden Planung der Erschließung werden diese Höhenfestsetzungen jedoch nochmals überprüft und ggf. zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, sofern erforderlich, angepasst.

6.1 Technische Infrastruktur

Zur Zeit wird ein Erschließungskonzept für das Plangebiet erarbeitet, dieses wird zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in der Begründung näher erläutert.

6.2 Belange der Wasserwirtschaft

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde bereits ein Baugrundgutachten erstellt. Der Geo- und umwelttechnischer Bericht der test2safe AG vom 16.08.2021 (Projektnummer: V5067-SGJ) liegt dieser Begründung als Anlage bei. Bei Ausführung der Feldarbeiten am 25.06.2021 wurde ein Grundwasservorkommen zwischen 668,56 m ü. NHN und 668,99 m ü. NHN angetroffen. Der Mittelwasserstand (MW) auf dem gegenständlichen Grundstück liegt daher etwa auf 669 m ü. NHN.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Ein konkretes Entwässerungskonzept, basierend auf den Erkenntnissen des Baugrundgutachtens (insbesondere bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds) wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens ausgearbeitet und mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt. Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wird das Konzept in der Begründung näher erläutert.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

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 durch von Bebauung freibleibende Achsen 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, - Öffentliche Grün- und Verkehrsgrünflächen zu Ermöglichung einer großzügigen und begrünten Retentionsfläche → Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser - Hochwasserangepasste Bauweise durch verbindliche Festsetzung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß

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. - Verwendung klimaangepasster Laubgehölze in öffentlichen Flächen
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"> - 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 heimischen Gehölzen - Nutzung solarer Strahlungsenergie - Anbindung an den baulichen Bestand, fußläufige Erreichbarkeit von Ortszentrum und vom Bahnhofstempel

8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die planungsgegenständlichen Außenbereichsflächen werden gem. § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

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 Wohngebiet befindet sich direkt an der Bahnlinie München-GAP sowie der Partenkirchner Straße, von denen mit ausgehenden Schallimmissionen und Erschütterungen auszugehen ist. Zudem liegt unmittelbar angrenzend eine landwirtschaftliche Hofstelle, die Tierhaltung (Schafe) führt ggf. zu Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet.

10.1 Schallimmissionen

Mit dem BP „Südlich der Zugspitzstraße“ werden sechs Bauräume, Flurstück Nr. 858, 859, 859/5, 859/6, 859/7, 859/37, 859/38, 859/39, 859/40 und 886/44 der Gemarkung Farchant, mit der Gebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zugelassen. Das Plangebiet steht im Einflussbereich der Partenkirchner Str. und der Bahnstrecke München – Mittenwald im Westen. Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Städtebauliche Planungen (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von öffentlichen Verkehrswegen	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45	59	49

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH, Freising. durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr berechnet und beurteilt. Der Bericht mit der Projektnummer 2299-2021 Bericht V01 vom 14.07.2021 liegt der Begründung als Anlage bei. Diese kommt zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen:

„Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung durch die Partenkirchner Str. und der Bahnstrecke München - Mittenwald liegt am Bauraum 4 bei bis zu 57 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird um bis zu 7 dB(A) nachts überschritten. Auch der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, wird im Einflussbereich der Partenkirchner Str. und der Bahnstrecke München – Mittenwald nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Ein Abrücken der Bebauung ist bei der gewünschten Baudichte nicht möglich. Da die Immissionsbelastung maßgeblich durch die Bahnstrecke hervorgerufen wird, ist eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder der Einbau einer lärmmindernden Asphaltsschicht auf der Partenkirchner Str. nicht zielführend. Ein aktiver Schallschutz entlang der Bahnstrecke für die Schlafräume ab dem Obergeschoss müsste entsprechend hoch ausfallen und steht nicht im Verhältnis zum Schutzzweck.

Daher wird im Umgang mit den konstatierten Grenzwertüberschreitungen eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt. Das heißt, in den von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendig sind. Außerdem wird für die Außenflächen von überwiegend zum Schlaf genutzte Räume ein Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mindestens 35 dB festgesetzt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.“

Verkehrszunahme

*Die Untersuchung in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** kam zu dem Ergebnis, dass die Verkehrszunahme als schalltechnisch irrelevant eingestuft werden kann.*

10.2 Erschütterungseinwirkung

Für die Beurteilung der Erschütterungseinwirkung wurden im Untersuchungsgebiet Messungen bezüglich der Schwingungsausbreitung im Erdreich aus dem Bahnbetrieb durchgeführt. Auf der Basis dieser Emissionsspektren wurde ein Ausbreitungsmodell für die Schwingungen im Erdreich erarbeitet und anschließend für die Erstellung der Prognose über Erschütterungsimmersionen in den Gebäuden angewandt. Die Prognoseergebnisse zeigen an, dass keine unzulässig hohen Immersionen bezüglich Erschütterungen und sekundärem Luftschall in den geplanten Gebäuden zu erwarten sind und demnach aus Schutzmaßnahmen gegen Erschütterungsimmersionen verzichtet werden kann.

Das Erschütterungstechnische Prognosegutachten der ACCON GmbH, Greifenberg, (Bericht-Nr.: ACB-0621-9716/02 vom 15.06.2021) liegt als Anlage dieser Begründung bei.

10.3 Geruchsemissionen und -immissionen

Die Gemeinde Farchant beabsichtigt, am südlichen Ortsrand ein Baugebiet mit mehreren Wohngrundstücken auszuweisen. Da südlich des Plangebiets ein landwirtschaftlicher Betrieb mit aktiver Tierhaltung ansässig ist, war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen zu erstellen. Die Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen durch iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, München, Projektnummer 21-03-05-FR vom 18.11.2021 liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) [2] herangezogen, die in Bayern als Erkenntnisquelle zur Anwendung im Verwaltungsvollzug eingesetzt wird. Die GIRL [2] beurteilt die Geruchsimmissionen anhand der jährlichen Häufigkeit von Geruchswahrnehmungen ausgedrückt in Prozent der Jahresstunden.

Auf dem Grundstück südlich des Plangebiets ist gemäß Mitteilung der Gemeinde Farchant eine Schafhaltung genehmigt. Zur Ermittlung der Geruchsemissionen wurden uns von der Gemeinde Farchant der Tierbestand, der anhand der bestandskräftigen Genehmigung aus dem Jahr 2014 ermittelt wurde, zur Verfügung gestellt.

Die durch die Schafhaltung im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen wurden anschließend mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen mit dem nach GIRL [2] geforderten Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 ermittelt.

Das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung zeigte, dass im Baugebiet Geruchsimmissionen zwischen 8 % und 20 % zu erwarten sind. Die höchsten Geruchsimmissionen werden an den nächstgelegenen Gebäuden an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ermittelt.

Die Bebauung im Geltungsbereich soll als Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Immissionswert der GIRL [2] für Wohngebiete (WA, WR) beträgt 10 % der Jahresstunden. In einem Übergangsbereich vom Außenbereich in ein Wohngebiet können gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL [2] auch höhere Zwischenwerte von bis zu maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen werden. Dies liegt darin begründet, dass eine Grundstücksnutzung in der Nachbarschaft zum Außenbereich, in dem landwirtschaftliche Produktion stattfindet und erwünscht ist, mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme verbunden ist und daher ein höheres Maß an Einwirkungen hinzunehmen ist. In vorliegendem Fall soll die geplante Bebauung in einem Übergangsbereich von der bestehenden Wohnbebauung im Norden und dem Außenbereich im Süden entstehen.

Vor diesem Hintergrund kann aus gutachterlicher Sicht zur Beurteilung auch ein Zwischenwert von maximal 15 % herangezogen werden. Der Zwischenwert von 15 % wird an den Gebäuden Nr. 1, 3 und 4 im Geltungsbereich eingehalten. An den Gebäuden Nr. 2, Nr. 5 und Nr. 6 wird der Zwischenwert hingegen überschritten.

Die Gemeinde Farchant beabsichtigt, im Baugebiet auch Geruchsimmissionen von über 15 % zuzulassen. Um dabei den Betrieb der bestandskräftigen Schafhaltung nicht einzuschränken, soll im Rahmen einer Grundbucheintragung die Duldung einer Geruchsbelastung von bis zu 20 % für die zukünftigen Eigentümer festgelegt werden.“

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,4 ha werden neben den Nettobauflächen (allgemeines Wohngebiet) noch weitere Flächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Geltungsbereich:	0,40 ha
Allgemeines Wohngebiet:	0,27 ha
Öffentliche Verkehrsflächen: (inkl. Verkehrsgrün)	0,10 ha
Öffentliche Grünflächen:	0,03 ha

12 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zur Bauleitplanung findet die Planung der technischen und verkehrlichen Erschließung statt. Daher ist mit der zügigen Bebauung des Plangebietes zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für sechs Wohngebäude in Nähe der Ortsmitte und des Bahnhofs geschaffen.

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

Anlagen zur Begründung:

Geo- und umwelttechnischer Bericht

test2safe AG, Buchloe, Projektnummer: V5067-SGJ vom 16.08.2021

Schalltechnische Untersuchung

C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH, Freising, Projektnummer 2299-2021 Bericht V01 vom 14.07.2021

Erschütterungstechnisches Prognosegutachten

ACCON GmbH, Greifenberg, Bericht-Nr.: ACB-0621-9716/02 vom 15.06.2021

Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen

iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, München, Projektnummer 21-03-05-FR vom 18.11.2021