



**GEMEINDE FARCHANT -
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**Bebauungsplan Nr. 48
„Westlich der Hauptstraße“**

Begründung

zur Planfassung vom 13.02.2025

Projekt-Nr.: 3326.010

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

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Birgit Buchinger, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen.....	3
1.1	Lage und Erschließung Farchant.....	3
1.2	Lage und Erschließung Plangebiet.....	3
1.3	Beschaffenheit.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
2.1	Verfahren	5
2.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	5
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
2.5	Ortsrecht	9
3	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
4	Anlass und Ziel der Planung	10
5	Planerisches Konzept.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	13
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen.....	13
5.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen	14
5.6	Bauliche Gestaltung	14
5.7	Verkehrliche Erschließung.....	15
5.8	Geländeveränderungen.....	15
5.9	Grünordnung	16
6	Ver- und Entsorgung.....	16
6.1	Wasserversorgung	17
6.2	Schmutzwasser	17
6.3	Niederschlagswasser	17
7	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	18
8.1	Umweltschutz	18

8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
8.3	Nachweis der Ausgleichsfläche (n).....	20
8.4	Artenschutz	20
9	Belange des Denkmalschutzes	21
10	Belange des Hochwasserschutzes	21
11	Belange des Immissionsschutzes	21
12	Belange des Boden- und Grundwasserschutzes.....	24
12.1	Altlasten	24
12.2	Grundwasser	25
12.3	Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten	26
13	Flächenbilanz	27
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	27
	Anlage zur Begründung:.....	28
	Naturschutzrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft: Übersicht der Eingriffsflächen.....	28
	Schalltechnische Untersuchung	
	Baugrunderkundung / Baugrundgutachten	

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Farchant hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 1089, 1089/3, 1089/4, 1089/5, 1089/6 und 1091 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1230/5 und 1239/8 (Hauptstraße).

Er hat eine Größe von ca. 1,34 ha.

1.1 Lage und Erschließung Farchant

Das Gemeindegebiet von Farchant liegt zentral im Landkreis Garmisch-Partenkirchen und im Südwesten der Region Oberland.

Die unmittelbar südlich an die Gemeinde 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 rund 10 – 15 Minuten fußläufig erreichbar. Dieser liegt auf der Strecke Innsbruck – München und bindet die Gemeinde an München, Garmisch-Partenkirchen und die Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck (Österreich) an.

1.2 Lage und Erschließung Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde. Es schließt sich nördlich an die bestehende Wohnbebauung im Bereich Schafkopfweg an. Es wird auf der Westseite durch den Salatbach begrenzt, östlich schließt sich die Hauptstraße mit dem Gewerbegebiet „Farchant Nord“ an. Nördlich des Plangebiets liegen als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Über die östlich angrenzende Hauptstraße mit separat geführtem Fuß- und Radweg ist das Plangebiet an die Ortsmitte angebunden, zudem besteht über die Fl.Nr. 1089/6 eine Zuwegung zum Schafkopfweg.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in der südlich gelegenen Ortsmitte, fußläufig in ca. 600 m Entfernung erreichbar.

1.3 Beschaffenheit

Die Fläche, unmittelbar nördlich der bestehenden Bebauung am Schafkopfweg gelegen, wird aktuell als landwirtschaftliche Grünfläche mit zwei kleinen Holzstadln genutzt.

Zwischen Fuß- und Radweg der angrenzenden Hauptstraße liegt ein Grünstreifen mit einzelnen kleineren Straßenbäumen (Bergahorn). Unmittelbar nordöstlich ans Plangebiet angrenzend, steht im Böschungsbereich der Hauptstraße ein stattlicher, mehrstämmiger Bergahorn.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 667,00 bis 667,50 m ü. NHN. Die östlich gelegene Hauptstraße ist angebösch und höher auf ca. 668,20 bis 669,10 m ü. NHN gelegen. Die Böschungsoberkante des westlich angrenzenden Salatbachs liegt zwischen ca. 667,00 und 667,30 m ü. NHN, der Wasserspiegel bei ca. 666,00 - 666,10 m ü. NHN.



Abbildung 1: Luftbildübersicht - Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Februar 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Balken-Linie), ohne Maßstab

Die südlich angrenzenden Gartenbereiche der bestehenden Wohn- und Mischbebauung am Schafkopfweg sind eher strukturarm, wesentlich prägende Gehölzbestände sind hier nicht vorhanden.

Die Grundstücke wurden aufgefüllt, zum Urgelände des Plangebiets sind sie durch Zäune mit Sockeln und kleine Stützmauern, mit Höhen zwischen 0,30 – 0,70 m sowie an der Grenze errichteten Nebenanlagen abgegrenzt.

Die Bestandsbebauung ist durch freistehende, zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern geprägt.



Abbildung 2: Blick von Osten über das Plangebiet auf die Bestandsbebauung Schafkopfweg, Aufnahme vom 07.03.2023



Abbildung 3: Blick entlang des Salatbachs nach Norden, Plangebiet rechts des Grabens, Aufnahme vom 07.03.2023

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordern keine Verlängerung der Beteiligungsfristen. Der Kommune führt die Beteiligungen der Öffentlichkeit durch die Veröffentlichung im Internet durch und ergänzt diese je Verfahrensstand mit einer öffentlichen Auslegung im Rathaus.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB entwickelt.

2.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Farchant ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2023, Stand 01.06.2023) als Teil einer Kreisregion dargestellt, in der besonderer Handlungsbedarf besteht.

„Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.“ (LEP 2023, 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,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“* (LEP 2023, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region Oberland wird der Gemeinde Farchant die Funktion eines Grundzentrums zusammen mit der Gemeinde Oberau zugewiesen.

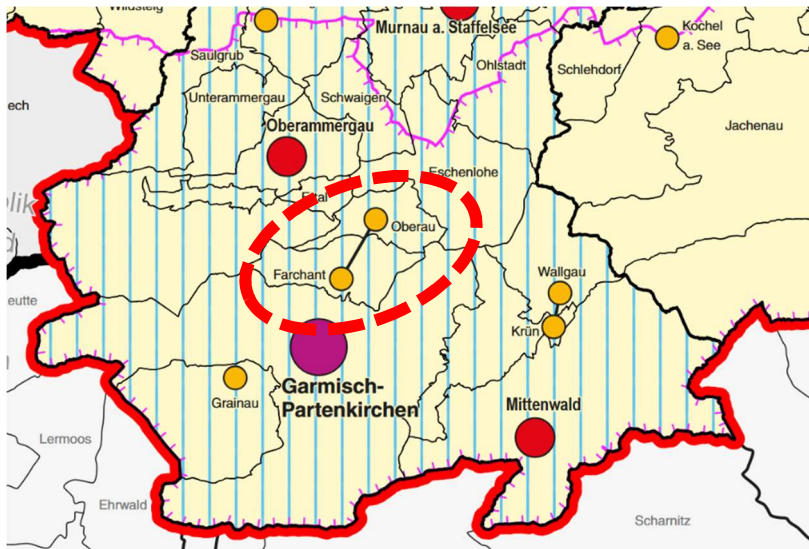


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Oberland, i.d.F. vom 03.06.2020, ohne Maßstab

Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen beträgt ca. 5 km. Darüber hinaus liegt die Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und im Alpenraum gemäß Alpenplan (LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3) und wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Wasserwirtschaft oder für Bodenschätze. Des Weiteren werden keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Landschaftliche Vorbehaltsgebiete von der Planung berührt.

Der Regionalplan beschreibt im Bereich Siedlungswesen unter anderem folgenden Grundsatz: „Mit einer vorausschauenden kommunalen Flächensicherung bzw. Flächenverhaltung kann ein wesentlicher Beitrag zur ausgewogenen Siedlungsentwicklung geleistet werden. Auch der kommunale Handlungsspielraum kann dadurch gesichert und die günstige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen ermöglicht werden. Darüber hinaus wird in vielen Fällen erst eine Bauflächensicherung die Durchführung von Einheimischenmodellen für die ansässige Bevölkerung (vgl. dazu B II 2.2.G) und für das örtliche Gewerbe ermöglichen. Wichtig ist die Bereitstellung ausreichender Bauflächen vor allem in zentralen Orten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, vor allem in Bad Tölz, Garmisch-Partenkirchen, Holzkirchen, Miesbach/Hausham, Murnau a. Staffelsee, Schongau/Peiting/ Altenstadt, Peißenberg, Penzberg, Weilheim i. OB und Wolfratshausen/Geretsried“. (B II, 4 G)

Der Regionalplan beschreibt darüber hinaus zum Siedlungsleitbild folgende Ziele:

„Die Region Oberland ist durch ihre landschaftliche Attraktivität der Gefahr der Streubebauung ausgesetzt. Freiräume erfüllen aber wichtige ökologische Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Durch die Vermeidung von Zersiedelung kann die Funktionsfähigkeit der Freiräume erhalten und Ansätzen weiterer Besiedelung im Außenbereich entgegengewirkt werden. Mit der Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten kann Konflikten (z.B. zwischen Wohnen und Landwirtschaft) frühzeitig vorgebeugt werden und zugleich eine höhere Wirtschaftlichkeit der Versorgungseinrichtungen erreicht sowie unnötige Flächeninanspruchnahme und Investitionskosten vermieden werden.“ (B II, 1.6 Z)

„Durch die Lenkung einer verstärkten Siedlungsentwicklung auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche an Entwicklungsachsen wird der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. In den Hauptorten konzentrieren sich in der Regel die Versorgungseinrichtungen und die Arbeitsplätze. Durch die wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur und die günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten können solche zentralen Orte gestärkt werden. Geeignet sind Orte bzw. Bereiche an Entwicklungsachsen zum Beispiel, wenn ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben, die Topografie den Siedlungsraum nicht zu stark einschränkt oder kein hoher Anteil an besonders schützenswerter Landschaft gegeben ist.

Die regionalplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungstätigkeit bestimmt sich in allen Gemeinden grundsätzlich an der organischen Entwicklung. Den Maßstab organischer Siedlungsentwicklung bildet die Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. Deren Umfang bemisst sich insbesondere aus

- dem zusätzlichen Bauflächenbedarf, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt,
- dem Ersatz- und Auflockerungsbedarf, der sich u.a. aus Überalterung oder Funktionswechsel von Gebäuden bzw. aus gestiegenen Wohnansprüchen ergibt sowie
- einer der Größe, Struktur und Ausstattung nach angemessenen Zuwanderung.

Um den besonderen Anforderungen an die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Alpengebiet Rechnung zu tragen, ist eine Beschränkung der Siedlungstätigkeit unerlässlich. Hier ist daher der Umfang der Siedlungsflächen im Wesentlichen am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu messen.“ (B II, 1.3 Z)

2.3 Flächennutzungsplan

Die geplanten Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

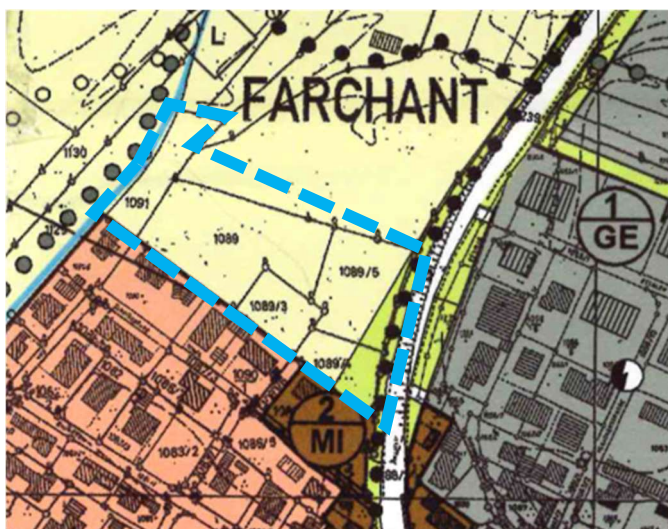


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant, i.d.F. vom 19.06.2006, ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Umgriffs der 6. Änderung (blaue Balkenlinie)

Auf der östlich gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06 „Gewerbegebiet Nord“ an. Dieser setzt hier als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet GE fest.

2.5 Ortsrecht

Ortsgestaltungssatzung

Die Gemeinde Farchant verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung OGS in der Fassung vom 28.02.2022, in Kraft getreten am 06.09.2022.

Die Gemeinde Farchant setzt sich damit zum Ziel, ihren bodenständigen, dörflichen und traditionellen Charakter zu erhalten. Hierbei will die Gemeinde Farchant durch gestalterische, planerische und regelnde Maßnahmen sein regionaltypisches Straßen-, Orts- und Landschaftsbild mit seinen unterschiedlichen baulichen Merkmalen bewahren, erhalten, verbessern und Fehlentwicklungen verhindern. Dies gilt sowohl für bestehende als auch für künftige Bebauungen. Des Weiteren sollen in Farchant für die Zukunft ein nachhaltiger, zeitgemäßer und qualitätsvoller Lebensraum sowie eine homogene Dorfstruktur ermöglicht werden.

Die Satzung trifft Regelungen zur allgemeinen Baugestaltung sowie u.a. zu Form und Abmessungen von Baukörpern, zu Fassaden-, Fenster- und Türgestaltungen, zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen und Hecken, zu Auffüllungen und Abgrabungen und zu Stellplätzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs der OGS. Die Gemeinde Farchant möchte deren Regelungen jedoch auch für den Bebauungsplan zur Geltung bringen und ordnet daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans deren Geltung an.

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Die Gemeinde Farchant verfügt über eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 01.02.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021, um das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten. Dies soll der Erhaltung des Ortsbildes sowie der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dienen.

Die Satzung setzt fest, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO die Abstandsfläche im Geltungsbereich außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m beträgt. Vor bis zu zwei Außenwänden genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Die Gemeinde Farchant möchte deren Regelungen jedoch auch für den Bebauungsplan zur Geltung bringen und ordnet daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans deren Geltung an.

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 vorhandene 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.

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 dem dringenden Bedarf an Wohnraum begegnen und daher ein allgemeines Wohngebiet für Einheimische mit Einzel-, Doppel- und Reihenhauses-Bebauung im Bereich nördlich der Bebauung am Schafkopfweg und westlich der Hauptstraße entwickeln.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung im Nahbereich der bestehenden Infrastruktureinrichtungen in der Ortsmitte und in fußläufiger Erreichbarkeit des Bahnhofs,
- Zulässigkeit einer kleinteiligen Bebauung, vor allem im Segment von Einfamilienhäusern mit unterschiedlichen Bauformen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) und unterschiedlichen Grundstücksgrößen
- Anpassung des Baugebiets hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden Bestand
- regional-typische Gestaltung der Baukörper gem. Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde
- gestalterische Aufwertung des nördlichen Ortsrands
- Eingrünung des Plangebiets nach Norden und Westen zur freien Landschaft
- effektive verkehrliche und technische Erschließung
- Sicherung der Bebauung vor Schallimmissionen aus dem Straßenbetrieb
- Sicherung der Bebauung vor Oberflächenwasser durch Schaffung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Retentionsfläche)

5 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Farchant ist, wie vorstehend erläutert bestrebt, Wohnraum im stark nachgefragten Segment der Einfamilienhaus-Bebauung zu schaffen. Um angesichts der hohen Baulandpreise in der Region, dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Bestrebung, möglichst vielen Menschen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, wird eine verdichtete Bebauung angestrebt.

Die Haupterschließung des Baugebiets soll über eine Stichstraße nach Westen von der Hauptstraße aus erfolgen, ein weiterer untergeordneter Anschluss ist über die Fl.Nr. 1086/6 an den Schafkopfweg geplant. Dieser war bereits bei der Planung des dortigen Baugebiets vorgesehen und wurde freigehalten. Hier besteht neben der Möglichkeit des Anschlusses an die bestehende Schmutzwasserkanalisation eine Zufahrtsoption für Müllfahrzeuge sowie die Schaffung von Fußwegeverbindungen. Bauparzellen in zweiter Reihe werden von der Haupterschließung aus durch zwei kurze Stichstraßen nach Süden erschlossen. Diese bieten eine Wendemöglichkeit für Pkw, größere Fahrzeuge können durch Zurücksetzen in der zentralen Aufweitung zwischen den geplanten Bauparzellen 1, 2 und 6 wenden. Im Bereich der untergeordneten Stiche werden an den Einmündungen in die Haupterschließung Abstellmöglichkeiten für Mülltonnen zur Abholung vorgesehen.

Ein möglicher späterer Anschluss nach Norden wird westlich der Parzelle 2 offengehalten, zudem ist das geplante Sickerbecken hierüber anfahrbar.

Die Bebauung soll aus einem Mix von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern erfolgen, welche trotz deutlich geringerer Grundstücksflächen durch optimale Ausrichtung der Baukörper und Gartenflächen nach Südwesten hohe Wohnqualitäten bieten. Verschiedene Varianten hinsichtlich der Erschließungsstraße wurden untersucht, im Sinne einer möglichst flächensparenden und technisch umsetzbaren Erschließung und angesichts des Flächenzuschnitts hat man der vorliegenden Stichstraße den Vorzug vor einer Ringerschließung gegeben.

Die weiteren Festsetzungen orientieren sich am Bebauungsplan Nr. 04 „Farchant Nord“ für das südlich angrenzende Baugebiet. Die nun neu entstehende Bebauung soll sich somit in den Bestand und das ländliche Umfeld in Ortsrandlage einfügen.

Zur Umsetzung und Sicherung des Konzepts werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Nutzung möchte die Gemeinde Farchant am Standort, angesichts der Ortsrandlage und der Erschließung über eine Stichstraße hier weiter etablieren.

Gem. § 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) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Die Gemeinde Farchant beabsichtigt mit dem Ausschluss dieser, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die Gewährleistung eines ruhigen Wohngebiets in Ortslage. Durch den, mit den ausgeschlossenen Nutzungen

einhergehende erhöhte Zufahrtsverkehr, würde dies nach Ansicht der Gemeinde Farchant nicht möglich sein und zu städtebaulichen Spannungen führen.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird im WA3 auf eine Wohneinheit beschränkt. Damit soll gewährleistet werden, dass jedes Haus einer Hausgruppe nur mit einer Wohneinheit belegt wird und die (im Vergleich zu Einzel- und Doppelhäusern) geringeren Freiflächen erhalten bleiben. Sie sollen dem qualitätvollen Wohnen (gerade auch für junge Familien) dienen und nicht für bei erhöhter Belegungsdichte notwendige zusätzliche Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, etc.) genutzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Grundsätzlich werden im WA2 und WA3 zwei Vollgeschosse als zwingend zu errichten festgesetzt. Damit soll der optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen Rechnung getragen und die Errichtung eingeschossiger Gebäude, die weniger Wohnflächen auf dem Grundstück ermöglichen, Einhalt geboten werden. Städtebaulich fügen sich zudem zweigeschossige Gebäude, in Zusammenschau mit den festgesetzten zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen, in die Umgebungsbebauung ein.

Im WA1 werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Im Bereich der Rückbehaltsflächen für die Alteigentümer der Grundstücke ist die Gemeinde bestrebt, eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen.

Als wesentliches Maß der baulichen Nutzung wird zudem eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ (im WA1), bzw. höchstzulässige Grundfläche GR in qm (im WA2 und WA3) festgesetzt.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird im WA1, wie auch schon im benachbarten Baugebiet Nr. 04 „Farchant Nord“ sowie anderen Bebauungsplänen eine max. GRZ von 0,20 sowie eine max. GFZ von 0,40 festgesetzt. Um dennoch auch bei kleineren Grundstücksgrößen eine gute bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der GRZ für die Flächen von Terrassen und Loggien sowie von untergeordneten Vorbauten wie Balkonen, eingeschossigen Erkern und erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) bis zu einer GRZ von 0,30 zugelassen.

Im WA2 und WA3 wird die höchstzulässige Grundfläche GR in qm je Baugrundstück geregelt und beträgt je nach Bauparzelle zwischen 90 und 110 qm. Auch hier darf die höchstzulässige GR durch die Flächen von Terrassen und Loggien sowie von untergeordneten Vorbauten wie Balkonen, eingeschossigen Erkern und erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) überschritten werden, jeweils um bis zu 30%.

Die höchstzulässige Gesamt-GRZ, darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im WA1 höchstens bis zu einer GRZ von 0,50 und im WA2 bis zu einer GRZ von 0,60 und im WA3 bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Damit wird der unterschiedlichen baulichen Dichte der zulässigen Bautypologien (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) Rechnung getragen.

Maßgeblich für die Berechnung der GRZ und GFZ sind sämtliche Flächen des Baugrundstücks inklusive der zu begrünenden Grundstücksanteile. Bei Häusern in einer

Hausgruppe (Reihenhäuser) sind die der Hausgruppe ggf. zugeordneten Grundstücke mit Gemeinschaftsflächen anteilig auf die Einzelgrundstücke mit anzurechnen.

5.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von höchstzulässigen Wandhöhen WH geregelt.

Im WA1 und WA2 wird für die zulässige Einzel- und Doppelhausbebauung die höchstzulässige Wandhöhe auf max. 6,80 m begrenzt. Im WA3 wird für die geplante Reihenhausbauung max. 7,40 m Wandhöhe zugelassen. Damit wird der möglichen Nutzung des Dachgeschosses hier zusätzlich Raum gegeben.

Die festgesetzte maximal zulässige WH ist zu messen ab der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der OK der Dachhaut.

Die OK RFB im EG muss, um die Baukörper auch langfristig (vor dem Hintergrund des Klimawandels – das Gebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem} der Loisach vor Überschwemmungen zu sichern, mindestens auf einem festgesetzten Höhenbezugspunkt je Baufenster in m ü. NHN liegen. Diese Bezugspunkte dürfen um max. 50 cm überschritten werden. Die Höhenbezugspunkte wurden in Bezug auf die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße, die Geländeoberfläche des bestehenden Urgeländes sowie die bestehende Bebauung festgesetzt.

Mit Höhen zwischen 667,80 – 668,70 m ü. NHN liegen die Mindesthöhen der OK RFB im Erdgeschoss deutlich über dem Urgelände (667,00 bis 667,50 m ü. NHN).

Um höhengleiche Eingänge und Zufahrten ins Gebäude zu ermöglichen, sind Geländeauffüllungen bis maximal auf Höhe des der angrenzenden OK Straße und an den Gebäuden bis auf Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zulässig (siehe auch Punkt 5.8).

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird überwiegend durch festgesetzte Baugrenzen geregelt. Im WA1 (Rückbehaltsgrundstücke der Alteigentümer) werden diese teilweise großzügig gefasst, um eine individuelle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Im WA2 und WA3, im Bereich der verdichteten Bebauung des Einheimischenmodells mit Doppel- und Reihenhäusern, werden die Baugrenzen enger gefasst. Damit soll, angesichts kleinerer Grundstücksgrößen, eine möglichst optimale Besonnung und Ausnutzung der Gartenbereiche ermöglicht werden. Bei den Reihenhäusern im WA3 wird an der Nordseite eine Baulinie festgesetzt, um hier eine einheitliche Bauflucht vorzugeben.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker sowie erdgeschossige Anbauten (Wintergärten) um max. 2,0 m überschritten werden. Untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker sowie erdgeschossige Anbauten müssen dabei von der gegenüberliegenden Nachbargrenzen und angrenzenden Verkehrsflächen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, dabei sind im WA1 nur Einzel- und Doppelhäuser, in WA2 nur Doppelhäuser und in WA3 nur Häuser in einer Hausgruppe (Reihenhäuser) zulässig.

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 Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Farchant, jeweils in der aktuellen Fassung, verwiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deren Geltung angeordnet (siehe 2.5 – Ortsrecht). Die derzeit geltende Satzung setzt fest, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO die Abstandsfläche 0,8 H, mindestens jedoch 3 m beträgt. Vor bis zu zwei Außenwänden genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

5.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Geschlossene Garagen und offene Garage (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen für geschlossene Garagen und offene Garage (Carports) zulässig. Damit soll angesichts geringer Straßenquerschnitte und der gewünschten Freihaltung von Vorgartenzonen eine städtebauliche Ordnung im Gebiet erzielt werden. Daher wird auch festgesetzt, dass geschlossene Garagen vor ihrer Einfahrtsseite einen Stauraum von mindestens 5,0 m, offene Garagen (Carports) einen Stauraum von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten haben. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten zu begründenden Grundstücksanteile zur Ortsrandeingrünung (11.3) sind sie jedoch, genau wie offene Stellplätze, unzulässig.

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten, d.h. bei einem Einfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze (aufgerundet von 1,5 Stellplätzen) auf dem Baugrundstück erforderlich. Wird eine weitere Wohneinheit, z.B. eine Einliegerwohnung errichtet, so sind dann entsprechend mindestens 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5.6 Bauliche Gestaltung

Für die Außengestaltung der Gebäude wird auf die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Farchant, jeweils in der aktuellen Fassung, verwiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deren Geltung angeordnet (siehe 2.5 – Ortsrecht). Für Hauptgebäude sind daher nur geneigte Satteldächer zwischen 18° und maximal 26° mit naturroten bis braunen Dachziegeln oder Holzschindeln zulässig.

Abweichend von der OGS wird festgesetzt, dass Carports innerhalb der festgesetzten Flächen für offene Garagen (Carports) mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 12°

bis max. 18° zulässig sind. Mit der Reduzierung der gem. OGS für Garagen und Nebengebäude zulässigen Dachneigung von 12°-26° auf max. 18° soll hier die Verschattung der östlich gelegenen Gartenflächen reduziert werden.

Ferner wird im Bebauungsplan geregelt, dass Doppelhaushälften und Häuser in einer Hausgruppe grundsätzlich profilgleich im Sinne der Wandhöhe und der Dachneigung zu errichten sind. Dacheindeckungen sind hier in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Im Bereich mit festgesetztem Baugrenzen dürfen Fassaden von Doppelhaushälften und Häuser in einer Hausgruppe mit einem Absatz von max. 1,0 m ausgeführt werden, im Bereich mit festgesetzten Baulinien sind Fassaden profilgleich zu errichten.

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind profilgleich zu errichten, Dacheindeckungen sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

5.7 Verkehrliche Erschließung

Wie schon eingangs unter 5 - Planerisches Konzept – erläutert, erfolgt die Erschließung flächensparend über eine Stichstraße von der östlich gelegenen Hauptstraße aus, untergeordnet erfolgt eine Anbindung an den Schafkopfweg. Die Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche – Fahrbahn – festgesetzt. Die bestehende Hauptstraße wird mit dem bestehenden Rad- und Fußweg sowie den bestehenden Verkehrsgrünflächen im Bestand festgesetzt. Fußwegeanbindungen von privaten Erschließungswegen im Bereich des WA2 und WA3 sind zugelassen.

5.8 Geländeänderungen

Abweichend zur OGS werden verschiedene Regelungen zu Geländeänderungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine Auffüllung der Grundstücke zu ermöglichen. Dies ist zum Angleichen der Grundstücke für Zufahrten und Zugänge an die geplante neue Erschließungsstraße notwendig. Zudem soll damit die Möglichkeit geschaffen werden, Gebäude vor Überschwemmungen und Starkregen gesichert zu errichten.

Dazu dürfen Auffüllungen und Abgrabungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis max. auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßenniveaus ausgeführt werden. An den Gebäuden sind Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung von Hauszugängen, Terrassen und Zufahrten bis maximal auf Höhe der OK Fertigfußboden im EG zulässig. Abgrabung zur Freilegung von Kellergeschossen werden jedoch nicht zugelassen.

Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und Böschungsoberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten. Damit soll ein harmonischer Übergang zum angrenzenden natürlichen Gelände und zur freien Landschaft geschaffen werden. Gemeinsame Auffüllungen benachbarter Grundstücke bis an die Grundstücksgrenzen heran sind jedoch zulässig, um Erschließungen zu optimieren.

Stützmauern sind generell unzulässig, lediglich zu Errichtung von Garagenzufahrten ist ihre Errichtung an benachbarten Grundstücksgrenzen zulässig, nicht jedoch an angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Höhe darf die Oberkante des aufgefüllten Geländes um max. 0,05 m überschreiten.

5.9 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebiets wird festgesetzt, dass je 200 qm angefangene private Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Eine entsprechend Pflanzliste wird festgesetzt. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Bei den zur freien Landschaft nach Westen und Norden hin angrenzenden Grundstücken wird eine zu pflanzende Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die zu begrünenden Grundstücksanteile sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Einzelne Baumstandorte werden dabei planzeichnerisch festgelegt, es ist eine ein- bis zweireihige lockere Hecke mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 5,0 m² Fläche und Pflanzabständen von max. 2,5 m untereinander zu pflanzen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten (z. B. Thuja) sowie Kirschlorbeer ist innerhalb der Ortsrandeingrünung unzulässig. Diese Gehölze erzeugen keinen lockeren ortstypischen Übergang zur freien Landschaft und haben oft nur geringen ökologischen Wert als Habitat und Nahrungsquelle für die heimische Tierwelt.

Die bestehende Baumreihe (Bergahorn) entlang der Hauptstraße soll weitgehend erhalten und punktuell mit weiteren Ahorn-Bäumen ergänzt werden. Die bestehenden Laubbäume sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) einzureichen.

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Daher sind Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten.

6 Ver- und Entsorgung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erschließungsplanung des Baugebiets ausgearbeitet.

Zentrales Element ist neben der verkehrlichen Erschließung die Ver- und Entsorgung des Baugebiets.

6.1 Wasserversorgung

Es ist geplant das Baugebiet an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen, die auch das Gemeindegebiet Farchant versorgt, anzuschließen.

6.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Ein Anschluss der Baugrundstücke über einen neuen Schmutzwasserkanal über die Flurnummer 1089/6 an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal im Schafkopfweg ist geplant.

6.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll offen in einer Rinne gesammelt und mit dem Gefälle der Straße nach Nordwesten hin zu einer Sickermulde auf Teilflächen der Fl.Nr. 1091 zugeleitet werden. 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. Durch eine entsprechende Auffüllung des Urgeländes kann ein ausreichender Abstand zum anstehenden Grundwasser geschaffen werden.

Auch auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Durch entsprechende Auffüllungen können auch hier ausreichende Abstände zum anstehenden Grundwasser geschaffen werden.

Entsprechend der Empfehlung des Baugrundgutachtens (siehe Anlage), wird der mittlere höchste Grundwasserstand (MHW) bei ca. 0,6 m unter Geländeoberkante (ca. 666,5 m ü. NHN) angesetzt.

Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der laufenden Erschließungsplanung weiter konkretisiert und mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, 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 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,	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung versickerungsfähiger Beläge wo möglich - Trennkanalisation - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet

Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Hochwasserangepasste Bauweise durch verbindliche Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über dem Urgelände mit ausreichend Freibord - Freihaltung einer Ablaufrinne für anfallendes Oberflächenwasser an der Südseite zur angrenzenden Bestandsbebauung hin
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- 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. - Zulässigkeit standortgerechter und klimaresistente Laubbäume für Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen
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)	- Festsetzung der Gebäudestellung zur optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - Fußläufige Anbindung an die Ortsmitte sowie den ÖPNV
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzen - Nutzung solarer Strahlungsenergie - Anbindung an den baulichen Bestand, fußläufige Erreichbarkeit von Ortszentrum und vom Bahnhofpunkt

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 Umweltschutz

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.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des neuen Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden. Unter Anwendung des neuen Leitfadens errechnet sich ein Ausgleichsbedarf (abzüglich 20% Minderungsmaßnahmen) von **15.329** Wertpunkten (WP).

Die Eingriffsflächen sind in der Anlage „Übersicht der Eingriffsflächen“ dargestellt. Hierzu ist zu berücksichtigen, dass öffentliche Grünflächen und die Flächen für private Ortsrandeingrünungen nicht in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt sind. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist in der Bilanzierung mit einem Eingriffsfaktor von 0,3 berechnet.

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffsermittlung

Eingriffsberechnung				
Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT)	Eingriffsfläche = Geltungsbereich BPI m²	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)*	Eingriffsfaktor = GRZ (0,3 - 1)	Ausgleichsbedarf (WP)
B211 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	23	6	0,3	41
F211 Gräben mit naturferner Entwicklung, temporäre oder dauerhafte Wasserführung	164	5	0	0
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	5.987	6	0,3	10.776
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	2280,98	6	0,33	4.516
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1.626	6	0,38	3.708
V51 Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen junger bis mittlerer Ausprägung	72	3	0,33	72
V51 Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen junger bis mittlerer Ausprägung	42	3	0,38	48
X4 Gebäude der Siedlungsgebiete	92	0	0,3	0
Summe [WP]	10.287			19.161

Planungsfaktor (Tab 2.2)	Begründung	Sicherung	Angabe in %
<i>naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen</i>	<i>Öffentliche Grünflächen, die qualitativ angelegt und extensiv gepflegt werden, stellen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum dar. Zudem erbringen sie wichtige Ökosystemleistungen für Menschen (Luftqualität, Staubbindung, Straßenbild, Naturerfahrung, Erholung) und sind eine empfohlene Maßnahme aus der Wasserhaushaltsbilanz.</i>	<i>Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</i>	10
<i>Verwendung versickerungsfähiger Beläge</i>	<i>Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (empfohlene Maßnahme der Wasserhaushaltsbilanz)</i>	<i>Festsetzung in BP, auf Grundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>	10
Summe max 20%			- 20
Summe [WP] - Planungs- faktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]			15.329

*der Ausgangszustand (WP) entspricht den Wertpunkten der BayKompV

8.3 Nachweis der Ausgleichsfläche (n)

Wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt

8.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Fledermausvorkommen im Stadl) wurden im Auftrag der Gemeinde Farchant zwei Begehungen bzw. Beobachtungen durch eine Fledermausexpertin durchgeführt. Die abendliche Ausflugbeobachtung (vom 16.06.2024) an dem abzureißenden Stadl (Fl.Nr. 1089) ergab keinen Hinweis auf Fledermausbesatz. Nachdem auch die Gebäudekontrolle am 22.05.2024 negativ war, kann eine Betroffenheit von Fledermäusen oder Brutvögeln beim Abriss des Stadels zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Brutvögeln in den Gehölzstrukturen, die den Stadel umstehen, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden, sodass folgende Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan als Hinweise verankert und zu beachten ist:

- V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällung
Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.

9 Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern tangiert.

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. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist nicht mit Betroffenheiten zu rechnen.

10 Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt in einem 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 nahezu vollständig in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Loisach, d.h. in einem Gebiet, welches bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) mit Überflutungstiefen bis 0,5 m über Gelände betroffen ist.

Hierauf wurde mit den Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend reagiert, dass die OK RFB mindestens auf der Höhe der festgesetzten Höhenbezugspunkte (Höhen zwischen 667,80 – 668,70 m ü. NHN) liegen muss. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhe um maximal 0,50 m ist zulässig. Somit liegt die OK des Fertigfußbodens künftig deutlich über dem jetzigen Urgelände (667,00 bis 667,50 m ü. NHN).

Auffüllungen der Grundstücke bis zur OK des Fertigfußbodens werden zugelassen, um ebenerdige Hauszugänge und Öffnungen auch besser vor Starkregenereignissen schützen zu können.

11 Belange des Immissionsschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am nördlichen Ortseingang von Farchant geschaffen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche (WA1 - WA3) mit insgesamt 14 Parzellen und liegt im Geräuscheinwirkungsbereich des Straßenverkehrs auf der unmittelbar östlich verlaufenden Hauptstraße und verschiedener Betriebe, die im Osten der Hauptstraße auf den dort ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ansässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen

Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Nach Kapitel 9 der VDI 2719:1987 sollen Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) in der Nachtzeit mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, weil auch bei gekipptem Fenster kein störungs-freier Schlaf mehr möglich ist. Anstelle einer Lüftungseinrichtung werden heutzutage bauliche Maßnahmen wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare, schalltechnisch gleichwertige Maßnahmen bevorzugt, die die Immissionsbelastungen vor dem Fenster so weit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster (d.h. bei ausreichender Luftzufuhr) möglich wird.

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

Anwendungsbe- reich	Städtebauliche Planungen (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von öffentlichen Verkehrswegen	
Vorschrift	DIN 18005 Beiblatt 1, BL 1, Ausgabe 2023		16.BImSchV Änderung 2020	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert	
	Tag 6 -22 Uhr	Nacht 22 -6 Uhr	Tag 6 -22 Uhr	Nacht 22 -6 Uhr
Allgemeine Wohnge- biete (WA)	55	45 (40)	59	49

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 26.02.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: 2677-2025 / SU V01). Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der Hauptstraße zum einen und aus den umliegenden Betrieben zum anderen zu rechnen ist.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Der zulässige Orientierungswert wird auf den Parzellen 1 – 11 durchgängig während der, Tag- und Nachtzeit eingehalten, während die unmittelbar neben der Hauptstraße gelegenen Parzellen 12 – 14 bei freier Schallausbreitung tags und nachts bis zu einem Abstand von etwa 20 - 25 m vom Fahrbahnrand der Hauptstraße von Überschreitungen um 1 - 7 dB(A) betroffen sind. Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Gebäude kann der Orientierungswert auch auf diesen Parzellen weitestgehend eingehalten werden. Lediglich vor den Ostfassaden und abschnittsweise vor den Nord- und Südfassaden muss mit Überschreitungen gerechnet werden. Der Immissionsgrenzwert wird allein vor den Ostfassaden um bis zu 2/3 dB(A) tags/nachts verletzt.

Ein Abrücken der Baugrenzen von der Hauptstraße wäre nicht zielführend, weil der Orientierungswert bei freier Schallausbreitung auf den Parzellen 12 – 14 durchgängig überschritten wird. Mit einer Absenkung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Hauptstraße von bisher 50 km/h auf künftig 30 km/h ließen sich die Immissionsbelastungen um etwa 2 dB(A) reduzieren - was mit Blick auf Überschreitungen um bis zu 7 dB(A) tags/nachts nicht ausreichen würde, um die angestrebte Orientierungswerteinhaltung zu gewährleisten. Auch der Bau einer Lärmschutzwand oder eines Walls am Ostrand des Plangebiets kommt nicht in Betracht, weil derartige aktive Schallschutzmaßnahmen eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der Ober-/Dachgeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen.

Weil sowohl ein Abrücken der Baugrenzen als auch aktive Schallschutzmaßnahmen aus den genannten Gründen nicht zielführend sind, muss im Umgang mit den Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte neben der - baurechtlich ohnehin erforderlichen - Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Als Maßstab für die Festlegung der davon betroffenen Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV verwendet. Mit den genannten Maßnahmen sind aus Schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

Um auch in den Außenwohnbereichen eine der vorgesehenen Nutzungsart angemessenen Aufenthaltsqualität sicherzustellen, sind Terrassen und Balkone auf den Parzellen 12 – 14 im Anschluss an die Südfassaden der Wohngebäude zu realisieren.

- einwirkende Immissionsbelastung aus den Betrieben

Die für die Betriebsgrundstücke im Osten der Hauptstraße jeweils gültigen Bebauungspläne der Gemeinde Farchant enthalten keine Festsetzungen zum Schallschutz (z.B. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

oder Emissionskontingente). Aus den Schallschutzaufgaben in den Genehmigungen lässt sich das Maß der zulässigen anlagenbedingten Geräuschentwicklungen ebenfalls nicht ableiten.

Deshalb wurde die Immissionsbelastung aus denjenigen Betrieben, die dem Plangebiet am nächsten liegen und die demnach am stärksten einwirken, nach Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde mithilfe einer detaillierten Emissionsprognose auf Grundlage von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik bestimmt. Für die weiter entfernten Betriebsgrundstücke wurde ein pauschaler flächenhafter Emissionsansatz gewählt, der unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche bei freier Schallausbreitung zu einer Ausschöpfung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen bestehenden Immissionsorten außerhalb der Gewerbegebietsflächen führt.

Unter diesen Voraussetzungen errechnen sich Immissionsbelastungen, die die Orientierungswerte während der Tag- und Nachtzeit durchgängig einhalten. Demnach sind keine Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem Anlagenlärm der umliegenden Betriebe notwendig.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Nachdem die Außenlärmpegel tags und nachts zumeist gleich hoch sind bzw. sich um maximal 1 dB(A) unterscheiden, wurde aus Gründen der einfacheren Handhabung empfohlen, nur die aus den höheren Außenlärmpegeln in der Nachtzeit resultierenden Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festzusetzen.

12 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes

Zu der Maßnahme wurde ein Baugrundgutachten durch die Crystal Geotechnik GmbH, Projekt-Nr.: B231104 vom 31.07.2023 erstellt. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. In den folgenden Passagen werden Aussagen auszugsweise entnommen:

12.1 Altlasten

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Gemeinde Farchant liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorliegen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Nach den vorliegenden, stichprobenartigen Untersuchungsergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der geplanten Versickerung in den gewachsenen Böden (Mutterboden, Decklagen und Talschotter) mit der Ausnahme der Cyanide keine den Grenzwert Z 0 überschreitenden Stoffkonzentrationen vorliegen.

Bei der Asphaltschicht der Hauptstraße im Bereich des geplanten Anschlusses an das Baugebiet handelt es sich um pechhaltigen Ausbauasphalt. In der darunter liegenden Asphalttragschicht sowie den Auffüllungen ist mit erheblichen Belastungen an Kohlenwasserstoffen und PAK (Zuordnungsklasse > Z 2) zu rechnen. Das Material ist zudem als gefährlicher Abfall einzustufen.

Die Ausdehnung dieses belasteten Bodenmaterials ist im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme näher einzugrenzen. Das Bodenmaterial ist auf einem separaten Haufwerk zu lagern und entsprechend zu beproben. In diesem Zusammenhang kann ggf. auch eine Aushubüberwachung erforderlich werden. Das weitere Vorgehen (inwiefern eine Sanierung dieser potenziell belasteten Bereiche erforderlich ist) ist auch mit den zuständigen Behörden abschließend zu klären.

Wird eine Entsorgung des Materials der Straßentragschichten / Auffüllungen erforderlich oder werden im Zuge der Bauausführung weitere organoleptisch auffällige Böden oder auch sonstige Auffüllungen festgestellt, sind hier weitere Untersuchungen (z.B. Hauwerksbildungen beim Aushub mit Haufwerksbeprobungen und weitere Analysen) für die Entsorgung bzw. Wiederverwertung erforderlich.

12.2 Grundwasser

Das quartäre Grundwasser ist in den Talschottern frei entwickelt. Als Vorfluter fungiert hier aller Voraussicht nach die Loisach, die in etwa 500 m östlich des geplanten Baugebiets, in Richtung Norden fließt.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten im Mai 2023 wurde der geschlossene Grundwasserspiegel in den Kleinbohrungen SDB 2 und SDB 3 bei ca. 1,1 m unter der bestehenden Geländeoberkante entsprechend auf Kote 666,16 bzw. 665,90 m ü. NHN festgestellt. Im Mittel liegt der geschlossene Grundwasserspiegel somit etwa auf Kote 666,0 m ü. NHN.

Zur Ermittlung der Grundwasserschwankungsbreite im untersuchten Gebiet wurden die Daten der langjährig beobachteten Grundwassermessstellen Garmisch-Burgrain D/K1 und OBERAU 2/3 TR ausgewertet [U5]. Die beiden Messstellen liegen im gleichen Aquifer, werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim seit 1993 bzw. 1970 betrieben und befinden sich etwa 1,8 km südlich bzw. 3,5 km nordöstlich der gegenständlichen Baumaßnahme.

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten am 02./03.05.2023 lag in den beiden Messstellen ein Grundwasserspiegel von 0,06 m bzw. 0,14 m unterhalb des Mittelwasserstandes vor. Entsprechend kann der **mittlere Grundwasserspiegel (MW)** für das gegenständliche Baugebiet etwa auf Kote **666,1 m ü. NHN** interpoliert werden.

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (vgl. Arbeitsunterlage [U3]) ist der gesamte Bereich als ein „wassersensibler Bereich“ markiert. Dies sind Flächen, die durch hoch anstehendes Grundwasser oder über die Ufer tretende Flüsse (vorliegend die Loisach) beeinflusst werden. Außerdem ist der Bereich der Baumaßnahmen als eine Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} mit Überflutungstiefen bis 0,5 m über

Gelände gekennzeichnet. Bei Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) sind diese Gebiete davon betroffen.

Gemäß der langjährig beobachteten Grundwassermessstellen ist zwischen Mittelwasser und höchstem Hochwasser mit Wasserspiegelschwankungen im Mittel von rd. 2 m zu rechnen. Exakte Rückschlüsse zu den Grundwasserspiegelschwankungen sind auf das hier untersuchte Gebiet aufgrund der großen Entfernung und des Höhenunterschiedes aber nicht möglich.

Für die Baumaßnahme bedeutet dies, dass im Untersuchungsgebiet mit teils deutlich höheren Grundwasserspiegeln gerechnet werden muss. Für den Bauzeitraum wird empfohlen von einem bauzeitlichen Grundwasserstand von mindestens etwa 0,3 m über dem jeweils erkundeten Grundwasserstand also von einem Grundwasserspiegel bei ca. 0,8 m unter Geländeoberkante auszugehen. Den **mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW)** empfehlen wir bei ca. **0,6 m unter Geländeoberkante (ca. 666,5 m ü. NHN)** anzusetzen. Der **höchste Grundwasserstand (HHW)** ist auf der sicheren Seite bei **1 m über** der derzeit bestehenden **Geländeoberkante** anzunehmen, was schließlich auch für den Nachweis der Auftriebssicherheit zu berücksichtigen ist.

12.3 Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_f = 1,0 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ möglich.

Somit sind die anstehenden kiesigen Flussablagerungen überwiegend als durchlässig bis stark durchlässig einzustufen.

Für die Versickerung des anfallenden Wassers ist jedoch das relativ hoch anstehende Grundwasser (siehe auch Kapitel 4.4) zu beachten. Entsprechend den Angaben des Arbeitsblatts DWA-A 138 sollte sichergestellt werden, dass der Sickerraum zum Grundwasserspiegel (mittleres, höchstes Grundwasser) mindestens 1 m beträgt. Die geplante Anhebung des Urgeländes ist diesbezüglich als positiv zu bewerten.

Bei der Herstellung der Versickerungsmulden ist zu beachten, dass die besser durchlässigen kiesigen Flussablagerungen teilweise von überwiegend gering bis sehr gering durchlässigen Decklagen überlagert werden (z. B. im Bereich der Kleinbohrung SDB 3), die zu beachten sind. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass in die kiesigen Flussablagerungen bereichsweise Abschnitte mit höherem Feinkornanteil (schluffige Flussablagerungen – Homogenbereich B3) zwischengeschaltet sein können. Es muss sichergestellt werden, dass die Versickerungsanlagen an die feinkornärmeren, besser durchlässigeren Kiese des Homogenbereich B2 angeschlossen werden.

Versickerungsanlagen müssen entsprechend den Angaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 geplant und dimensioniert werden. Wenn Versickerungsmaßnahmen durchgeführt werden, dürfen weiterhin Bauwerke (Kellergeschosse) hierdurch nicht ungünstig beeinflusst werden; die Anlagen sind diesbezüglich entsprechend anzuordnen und auszubilden. Die Anordnung von Versickerungsanlagen sollte bereits im Vorfeld mit den Fachbehörden abgestimmt werden.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 1,34 ha werden öffentliche Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün), öffentliche Grünflächen sowie Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) in folgender Größenordnung festgesetzt:

öffentliche Verkehrsflächen:	3.530 qm
öffentliche Grünflächen:	580 qm
Netto-Baufläche (Allgemeines Wohngebiet):	9.250 qm

14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Farchant ist bestrebt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zügige bauliche Umsetzung der Erschließungsstraße herbeizuführen und die Baugrundstücke mit Ausnahme der Rückbehaltsgrundstücke der Alteigentümer im WA1 im Einheimischenmodell zu vergeben, so dass mit einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung auszugehen ist.

Mit dem Bebauungsplan wird im WA1 Baurecht auf 10 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen.

Im WA2 sind zwei Doppelhäuser vorgesehen, die auf 4 Parzellen die Errichtung von Doppelhaushälften ermöglichen.

Im WA1 und WA2 sind die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt, so dass auch mehrere Wohneinheiten in Wohngebäuden errichtet werden können. Angesichts der zulässigen GRZ/GR und der Überschreitung, insbesondere auch für Garagen und Stellplätze ist punktuell, zumindest mit der Errichtung kleinerer Einliegerwohnungen zu rechnen.

Im WA3 sollen 2 Reihenhäuser als Dreispänner errichtet werden, so dass 6 Reihenhausparszellen entstehen können.

Somit ist mit der Errichtung von mindestens 20 Wohneinheiten zu rechnen. Bei einer Belegung von 3-4 Personen je Einzel-/Doppel- und Reihenhauseinheit und der Möglichkeit der Errichtung von Einliegerwohnungen wird das Baugebiet grob überschlägig zwischen 60-100 Menschen Wohnraum, unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage, in fußläufiger Erreichbarkeit der bestehenden Infrastruktureinrichtungen Farchants bieten.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anlagen zur Begründung:

Naturschutzrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft: Übersicht der Eingriffsflächen

Schalltechnische Untersuchung

C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Projektnummer 2677-2025 / VA_C

Baugrunderkundung / Baugrundgutachten

Crystal Geotechnik GmbH, Utting am Ammersee, Projektnummer: B231104

Bestand: Legende Biototypen

B211

F 211

G211

V51

X4

Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung

Gräben mit naturnaher Entwicklung, temporäre oder dauerhafte Wasserführung

Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlere Ausprägung entlang von Verkehrsflächen

Gebäude der Siedlungsgebiete

Geltungsbereich

Eingriff:

Eingriffsfaktor GRZ 0,3 (WA1)

Eingriffsfaktor GRZ 0,38 (WA2)

Eingriffsfaktor GRZ 0,33 (WA3)



WipflerPLAN

Bebauungsplan Nr. 48
„Westlich der Hauptstraße“

Übersicht der Eingriffsflächen

Fl.-Nr. 1089, Nr. 1089/3, Nr. 1089/4, Nr.
1089/5, 1091 und Nr. 1230/5 (Teilfl.)
Gemeinde Farchant
Landkreis Garmisch-Partenkirchen