

B E G R Ü N D U N G    ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"NR. 7 GEWERBE GEBIET AM BAUHOF"  
DER GEMEINDE    B A Y E R S O I E N

## B E G R Ü N D U N G

---

zum Bebauungsplan "Nr. 7 Gewerbegebiet am Bauhof"  
in der Planfassung vom 20.12.1989

geändert am 16.07.1990  
geändert am 21.01.1991  
geändert am 25.02.1991  
geändert am 04.09.1991  
geändert am 30.09.1991

Planverfasser: Architekturbüro Hans S c h e c k Dipl. Ing. (FH)  
Architekt, Klammstr.35, 8100 Garmisch-Partenkirchen

---

### 1. Planrechtliche Voraussetzungen

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nr. 7 Gewerbegebiet am Bauhof" ist im wesentlichen aus dem derzeit laufenden 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bayersoien entwickelt. Das Bauland ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die Schaffung dieses Gewerbegebietes wird sowohl der bisherigen Entwicklung mit der Errichtung eines kleinen Fuhrunternehmens und eines Steinmetzbetriebes Rechnung getragen, als auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Gebietsgaststätte, des sogenannten "Dorfstadels" geschaffen. Der Betreiber beabsichtigt dort Theaterabende etc., vornehmlich aber Tanzveranstaltungen für Kurgäste durchzuführen. Die Gemeinde ist zur Verbesserung des Angebotes für den Fremdenverkehr sehr stark an einem derartigen Betrieb für ca. 160 Gäste interessiert und ist bereit, dem Antragsteller die erforderliche Grundstücksfläche per Pachtvertrag zu überlassen. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen und entstehenden Betriebe nach Art, Größe und Umfang festzulegen, bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

---

Das ca. 0.82 ha große, ebene Gelände liegt außerhalb des Ortsbereiches südwestlich der Bundesstraße 23. Das Gewerbegebiet ist einerseits aufgrund der nahen Lage zur Bundesstraße gut anfahrbar, andererseits durch die gemeindliche Dorfstraße (Unterführung der B 23) mit dem Ortszentrum verbunden. Im Westen grenzt das Bauland an landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen an, während es im Norden durch den Trathweg begrenzt wird. Im Osten schließt die ebenfalls in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf", bebaut mit Gemeinde-Bauhof und Feuerwehrhaus an.

Nach Süden geht das Baugebiet in Moorfläche bzw. zum vorhandenen Tennisplatz über.

Fixpunkte für die Planung sind die Gebäude des bestehenden Fuhrunternehmens, sowie der im Westen verlaufende Moos- bzw. Grünstreifen, der nicht aufgeschüttet werden darf. Im südlichen Bereich muß die Möglichkeit eines querverlaufenden Zugangs zur Langlaufloipe sowie die Zufahrt zu den Tennisplätzen gewährleistet bleiben. Vorhandener Baumbestand muß erhalten bleiben.

### 3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

---

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

---

Nachdem das Bauland außerhalb des Ortes liegt, ist es in seiner städtebaulichen Entwicklung wenig gebunden. Berücksichtigt werden muß jedoch die teilweise vorhandene Bebauung. Die entstehenden Gebäude sind bis zu 2 Vollgeschossen auszubilden, mit Satteldächern zu planen, mit Ziegel in Rottönen zu decken und mit einer Neigung zwischen 18 und 24 Grad in Anlehnung an die bestehenden Gebäude auszubilden. Der neu zu planende "Dorfstadel" wird über eine Stichstraße von Nordosten her erschlossen, während die Anlieferung im Süden erfolgen soll. Sämtliche vorhandenen und neu anzulegenden Wege und Straßen sind mit heimischen Laubbäumen zu säumen. Auf der gesamten Länge der Biotopfläche ist am östlichen Rand der Moos- bzw. Grünfläche ein dichter Eingrünungsgürtel geplant, um so einen dauernden Abschluß der Bebauung zu gewährleisten.

Es handelt sich bei dem Grundstück Fl.Nr. 772 um Gemeindegrund, der nicht parzelliert werden darf.

#### 3.2 Bauliche Nutzung

---

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Unzulässig in diesem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, die einen direkten Verkauf an Endverbraucher tätigen (wie Lebensmittel-, Textil- und Hobbymärkte), Tankstellen für Endverbraucher, "Discothek" oder eine ähnliche Vergnügungsgaststätte.

Auch nicht ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Durch diese Einschränkung soll zum einen die Lebensfähigkeit der Betriebe im Ort gewährleistet bleiben und ein Auszerren des Ortskerns verhindert werden, zum anderen muß der erforderliche Schallschutz für die Trathweg-Bewohner berücksichtigt werden. Verbrauchermärkte und Tankstellen würden für das umliegende Gebiet erhebliche Mehrbelastung durch ständig an- und abfahrende KFZ bringen. Außerdem hält es die Gemeinde für sehr wesentlich, daß die verbrauchernahe Versorgung im Ort erhalten bleibt und diese vorhandenen Betriebe durch Neuansiedlungen in ihrer Existenz nicht gefährdet werden dürfen. Eine Tankstelle in diesem Baugebiet wäre von der örtlichen Lage sehr ungünstig, sie läge weder an der Umgehungsstraße noch an der stärker frequentierten Dorfstraße und wird deshalb ausgeschlossen. Die Betreibung einer Discothek in Bayersoien soll ausgeschlossen werden, da diese Einrichtung erfahrungsgemäß Besucher aus dem nahen und weiteren Einzugsbereich lockt und die Besucherzahl erheblich erhöhen würde. Zudem kann es durch Diskothekenbesucher teilweise zu erhöhter Lärmbelästigung beim nächtlichen Abfahren kommen, das die anliegende Bevölkerung verärgern könnte. Außerdem sieht die Gemeinde keineswegs die Notwendigkeit einer solchen Einrichtung für Bayersoien.

./.

Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind soweit es sich um eine "Gebietsgaststätte" handelt nicht nur ausnahmsweise sondern allgemein zulässig.

Insgesamt sind im Bebauungsplan zum vorhandenen Fuhrunternehmen noch 2 weitere Betriebe geplant. Da alle drei Gewerbebetriebe auf gepachteten Gemeindegrund (ent)stehen, gilt das Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0.6 für das gesamte Konzept.

### 3.3 Statistische Daten

---

Bruttobauland (ohne Biotopfläche)	ca. 8.970 m <sup>2</sup>
./.. Bach	ca. 185 m <sup>2</sup>
./.. Biotopfläche	ca. 1.080 m <sup>2</sup>
./.. Verkehrsfläche	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Nettobauland einschl. Bestand	ca. 6.205 m <sup>2</sup>

Festgelegte Grundflächenzahl:

GRZ 0.6

Nachdem im Baugebiet auch eine schützenswerte Moos- bzw. Grünfläche vorkommt und diese nicht zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung angerechnet werden soll, ist nicht die gesamte Grundstücksgröße, sondern die Fläche innerhalb der Baugrenzen entscheidend.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 801/5 kann der bestehende Baukörper bis zum Parkplatz hin um ca. 5-6 m (lt. Planzeichen) verlängert werden. Zur Berechnung der GRZ wird die Grundstücksgröße zugrunde gelegt.

## 4. Verkehr

---

### 4.1 Verkehrserschließung

---

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden über eine Stichstraße mit Wendeplatz, die von der vorhandenen Gemeindestraße abzweigt. Um zu verhindern, daß die Besucher des Dorfstadels ihre KFZ auf dem vorgelagerten öffentlichen Park- und Festplatz abstellen, wird die Gemeinde am Anfang des Trathweges ein Schild - " P Dorfstadl" - anbringen und zugleich die Nordseite des öffentlichen Park- und Festplatzes optisch mit Bepflanzung absperren. Die geplante Anlieferung des Dorfstadels verläuft im Süden in Weiterführung der vorhandenen Tennisplatzzufahrt.

#### 4.2 Ruhender Verkehr

---

Der ruhende Verkehr ist auf den bebaubaren Flächen unterzubringen. Für Kunden und Besucher sind ausreichende Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen. Das Parken für die Gaststätte wird mit 1 Stellplatz pro 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche festgesetzt. Dieser Stellplatzbedarf von mind. 20 Plätzen bezieht sich auf eine Gebietsgaststätte, die hier zur Ausführung kommt.

Diese Stellplätze müssen auf dem Grundstück Fl.Nr. 801/5 sowie auf dem Grundstück des Dorfstadels (innerhalb des Geltungsbereiches) untergebracht werden. Die Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 801/5 als Parkfläche wird rechtlich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugesichert.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die Parkplätze mit Angabe der Anzahl und Einteilung auszuweisen. Der Straßenraum darf nicht zu Parkzwecken benützt werden. Am nördlichen Trathweg (Fl.Nr. 708/8) wird am nördlichen Ende des Privatparkplatzes Fl.Nr. 801/5 ein Schild "landwirtschaftlicher Verkehr" angebracht.

#### 5. Erschließung

---

Das Bauland ist teilweise durch die bereits vorhandene Straße im Nordosten erschlossen. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Das Baugebiet wird an die Zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde angeschlossen. Das Baugebiet ist bereits mit Stromenergie versorgt.

#### 6. Immissionsschutz

---

Im geplanten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten folgende Werte von

tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

nicht überschreitet.

Dem Bebauungsplan liegt ein schallschutztechnisches Gutachten des Technischen Überwachungs-Verein Bayern e. V. zugrunde. Durch die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet sind für den innenliegenden und umgebenden Bereich keine erheblichen negativen Einwirkungen durch Schallimmissionen, Verschmutzung von Wasser, Luft und Boden zu erwarten.