

GEMEINDE Bad Bayersoien
LANDKREIS Garmisch-Partenkirchen

Begründung

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Am Trathweg“
in d. F. vom 16.09.2002, geändert am 08.10.2002 und 28.01.2003

Entwurfsverfasser:

A) für den städtebaulichen Teil

Architekturbüro Scheck
Klammstraße 35
82467 Garmisch-Partenkirchen

B) für den Teil Grünordnungsplan

AGL Arbeitsgruppe für
Landnutzungsplanung
Frau Dr.- Ing. Dipl.-Ing. U. Pröbstl
St. Andrästrasse 8
82398 Etting

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich
2. Veranlassung
3. Planungsrechtlichen Voraussetzungen
4. Lage und Bestand
5. Planung
6. Grünordnungsplan
7. Immissionsschutz
8. Technische Infrastruktur
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Karten
11. Verfahren

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Bad Bayersoien, südlich der Bundesstrasse 23.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Gewerbegebiet auf Flurnummer 772 und den Tennisplatz,
- im Westen dem Graben auf Flur Nr. 770,
- im Süden durch den Trathweg und
- im Osten von der westlichen Grenze der Flur Nr. 707/2.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 771 und den Südwestteil von Flur-Nr 772.

Das Plangebiet wird voraussichtlich eine Größe von ca. 1,01 ha aufweisen.

2 Veranlassung

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nahe der Bundesstrasse 2008 und dem bereits angrenzenden nördlichen Gewerbegebiet hat die Gemeinde Bad Bayersoien am xx.xx.2001 den Beschluss gefasst, hier einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass für den Beschluss ergibt sich aus der Tatsache, dass das angrenzende Gewerbegebiet bereits ausgeschöpft ist und Bedarf für ortsansässige Betriebe mit Erweiterungswünschen besteht.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Genehmigungsbescheid vom 28.02.2000 geschaffen. Hier wurde die Entwicklung dieses Gebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Gewerbegebiet ihren aktuellen Bedarf für ortsansässige Gewerbetreibende zu decken. Sie folgt damit den Vorgaben der Regionalplanung. Dabei handelt es sich bei dem Gebiet um einen vorbelasteten Randbereich im Anschluss an Tennisplätze, Gewerbe und Bebauung. Damit wurde auch bei der Standortwahl den besonderen Anforderungen in einem landschaftsästhetisch sensiblen Raum Rechnung getragen. Als landschaftsplanerische Zielsetzungen ist eine grünordnerische Einbindung des Gebietes insbesondere in Richtung der westlich angrenzenden Streuwiesen zu beachten. Besondere planerische Vorgaben der Biotop- oder Artenschutzkartierung sind nicht zu beachten.

4 Lage und Bestand

4.1 Lage

Das geplante Gewerbegebiet grenzt an Verkehrsflächen und gewerblich genutzte Bereiche an, die im Süden des Ortszentrums mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz konzentriert werden sollen. Diese räumliche Trennung kommt auch dem Kurbetrieb zugute.

4.2 Natürliche Grundlagen

Der Bereich gehörte entstehungsgeschichtlich zu den Rand- und Verlandungsbereichen des sogenannten Oberen Sees im Süden der Gemeinde Bad Bayersoien, die sich nach der Eiszeit zu großen Moorkörpern in der Landschaft entwickelt haben. Deshalb wird der Untergrund im Gebiet durch anmoorige Böden bestimmt. Die Bereiche wurden großflächig

durch Drainage nutzbar gemacht. Teile des Geltungsbereiches sind auch durch Humusaufschüttungen erheblich verändert worden.

Die potentiell natürliche Vegetation wäre auf Teilflächen durch die Standortveränderungen ein Erlen-Eschenwald und im Bereich mit den Auffüllungen ein edellaubreicher Buchenwald. In den nicht aufgefüllten Bereichen dominiert ein Bewuchs mit Schilf und einem Weidengebüsch im Randbereich, auf der stärker veränderten Fläche sind überwiegend Wirtschaftsgrünland und vegetationsfreie Standorte zu finden (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Aufnahme des Bestands im Sommer 2001. Teilflächen sind bereits anthropogen verändert, Teilflächen sind geschützte Lebensräume.

Teile des Gebietes sind nach Art. 13 d BayNatSchG gesetzlich geschützt. Die Überbaubarkeit dieser Fläche wurde naturschutzrechtlich bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung überprüft und unter der Auflage ermöglicht, dass Ausgleich geleistet wird, der im Rahmen des Bebauungsplans (siehe Nr. 6) zu ermitteln und zu leisten ist.

1 Planung

1.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße, die als Erschließung auch für den südlichen Teil des nördlich gelegenen Gewerbegebietes dient und mit einem Wendehammer endet. Davon abzweigend wird durch eine stichtartige Erschließung mit Wendehammer eine

flächensparende Lösung vorgesehen. Darüber hinaus können auf diese Weise Belastungen für die südlich angrenzende Wohnbebauung durch An- und Abfahrt minimiert werden. Die Planstrasse ist mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

1.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die bebaubare Fläche kann dabei max. mit 3 Gewerbeeinheiten bebaut werden. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet Ausnahmen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Dabei darf pro Betrieb nur jeweils 1 Wohnung eingerichtet werden. Die einzelnen Wohnungen dürfen eine Größe von 100 m² nicht überschreiten.

Die Anzahl wird auf eine Wohnung beschränkt, um ein „gewerbliches Wohngebiet“ mit unliebsamen Immissionsproblemen auszuschließen. Dieses Gebiet ist Gewerbebetrieben vorbehalten. Die eine zulässige Wohnung sollte dabei im jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit integriert werden. Damit soll dem in Bad Bayersoien wichtigen Ortsbild insbesondere in Ortsrandlage und der für den Ort charakteristischen gewerblichen Betriebsstruktur Rechnung getragen werden.

Im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Allerdings sind große Baukörper entsprechend zu gliedern, z. B. durch deutlich abgesetzte Zwischenbauten, senkrechte Fassadengliederungen u. dgl.

Die offene Bauweise soll helfen, den Anteil der Bodenversiegelung geringer zu halten und kleinteiligere, maßstäbliche Baukörper zu entwerfen. Die Grundflächenzahl von max. 0,6 lässt noch Raum für eine wirksame Eingrünung auf dem jeweiligen Grundstück.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Wandhöhen sind auf das notwendige Maß mit 6,80 m beschränkt. In den Gebäuden sollen alle für die in Frage kommenden Gewerbearten erforderlichen Betriebsabläufe optimal abgewickelt werden können, was eine ausreichende lichte Höhe für Arbeitsvorgänge erfordert. Solche Besonderheiten - dies gilt auch für Spänebunker, Kranbahnanlagen und dgl. - kann den Ausnahmetatbestand begründen, von der v. g. Wandhöhe abzuweichen.

Gestalterische Ziele des Bebauungsplanes sind die bestmögliche Einfügung der zu erwartenden Baumassen. An die bauliche Gestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen, insbesondere auch hinsichtlich der privaten Eingrünung, der dezenten Farbgebung und einer starken Zurückhaltung bei Werbeanlagen.

Es ist selbstverständlich, dass auch Werbeanlagen so anzulegen und zu gestalten sind, dass sie die Schönheit der Landschaft nicht durch Maßstabslosigkeit, grelle Farbgebung usw. stören. Es werden in der Satzung Gestaltungsvorschriften für Gebäude, Werbeanlagen, Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO erlassen.

2 Grünordnung

2.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Durch die breite Ortsrandeingrünung wird das Gewerbegebiet in die Umgebung eingebunden. Dazu tragen auch die Festsetzungen zur Überstellung von Parkplätzen mit Großbäumen, zum öffentlichen Grün im Straßenraum und zur Fassadenbegrünung bei. Diese Maßnahmen reduzieren auch den Eingriff (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme).

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung auf privaten Stellplätzen und der Anlage von Rasen- bzw. Wiesenflächen auf nicht für den betrieblichen Ablauf benötigten Flächen zur Vermeidung und Minimierung von Belastungen bei. Darüber hinaus wird aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes die Anlage eines Retentionsbeckens vorgeschlagen, das neben dem Ausgleich auch als Retentionsraum für das Schutzgut Wasser dienen soll.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage an der Gemeindegrenze und dem Anschluss an die freie Landschaft wurde es auch für erforderlich gehalten, hier fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze auszuschließen.

Weiterhin sollen die Festsetzungen die Verwendung standortgerechter Gehölze sicherstellen und gewährleisten, dass auch bei Ausfällen einzelner Gehölze durch Nachpflanzungen die Qualität erhalten bleibt.

2.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Darüber hinaus wird die im Schreiben des Landratsamtes vom 22.03.2000 (31-610/12) erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme einer 13d-Fläche berücksichtigt.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren. Dazu zählen unter anderem

- die Begrenzung der Versiegelung auf Lagerplätzen und Stellplätzen,
- die Bepflanzung von Lagerplätzen,
- die Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen,
- die Fassadenbegrünung bei großen fensterlosen Flächen,
- wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen und Lagerflächen,
- die Einbindung in das Landschaftsbild durch Rahmenpflanzungen.

Bei der Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich, dass etwa $\frac{1}{3}$ der Fläche bereits erhebliche anthropogene Veränderungen aufweist, dass sie nicht mehr dem Schutzstatus nach Art. 13d unterliegt und bei Kategorie 1 einzustufen ist (siedlungsnaher Teilfläche). Die nach Westen orientierten Teilflächen sind dagegen Kategorie 3 zuzuordnen.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere ergibt durch die Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von mehr als 0,35 Typ A (hoher Versiegelungsgrad). Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen erscheint der Faktor von 0,4 für die östliche Teilfläche und 2,0 für die westliche bereits anthropogen beeinflusste Teilfläche angemessen. Als Eingriffsfläche ergibt sich – ohne Berücksichtigung des westlichen Randstreifens als Pufferzone - mit naturnahem Bewuchs – eine Eingriffsfläche von 0,9 ha, davon entfällt auf Kategorie I 0,3 ha und auf Kategorie III 0,6 ha.

Daraus ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

$$\begin{array}{l} 0,3 \text{ ha} \times 0,4 = 0,12 \text{ ha} \\ \underline{0,6 \text{ ha} \times 2,0 = 1,20 \text{ ha}} \\ 1,32 \text{ ha} \end{array}$$

Für eine Eingriffsfläche von 1,01 ha ergibt sich daraus eine Ausgleichsfläche von 1,32 ha. Im Gebiet selbst kann nur durch einen breiten Pufferstreifen, der zusammen mit dem Graben und der Fortführung nach Norden zum Biotopverbund beiträgt, ausgeglichen werden (Umfang 0,12 ha). Dieser betrifft allerdings nur das Landschaftsbild. Der überwiegende, naturschutzfachliche Ausgleich muss außerhalb des Bebauungsplangebietes extern hergestellt werden (auszugleichende Fläche 1,2 ha).

Nachdem dies auf gemeindeeigenen Flächen erfolgt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder eine Grunddienstbarkeit nicht erforderlich. Da der Eingriff in einen Feuchtbereich mit ehemaligen Streuwiesen erfolgt, wurde versucht, die Ausgleichsmaßnahmen in vergleichbaren Lebensräumen durchzuführen. Ausgewählt wurden folgende Flächen (alle Gemarkung Bad Bayersoien):

Flur.-Nr.	Größe (m ²)	Lage	Kurzbeschreibung	Größe (m ²)
724	4997	In der Trath	Gesamtes Flurstück; aufgelassene Extensivwiese mit Gehölzaufkommen	4997
1210	11480	Auwäldel	Teilbereich; verbrachte Streuwiese mit jungem Fichtenaufkommen	4970
1347	8140	Schleifmühlfilz	Teilbereich; verbrachte Streuwiese mit jungem Fichtenaufkommen	2300
1367	9054	Schleifmühlfilz	Teilbereich, Ablagerungsplatz auf Moorfläche	2688
1848	4330	Langer Filz	Teilbereich; verbrachte Streuwiese mit jungem Fichtenaufkommen	2250
1849	4330	Langer Filz	Teilbereich; verbrachte Streuwiese mit jungem Fichtenaufkommen	2250

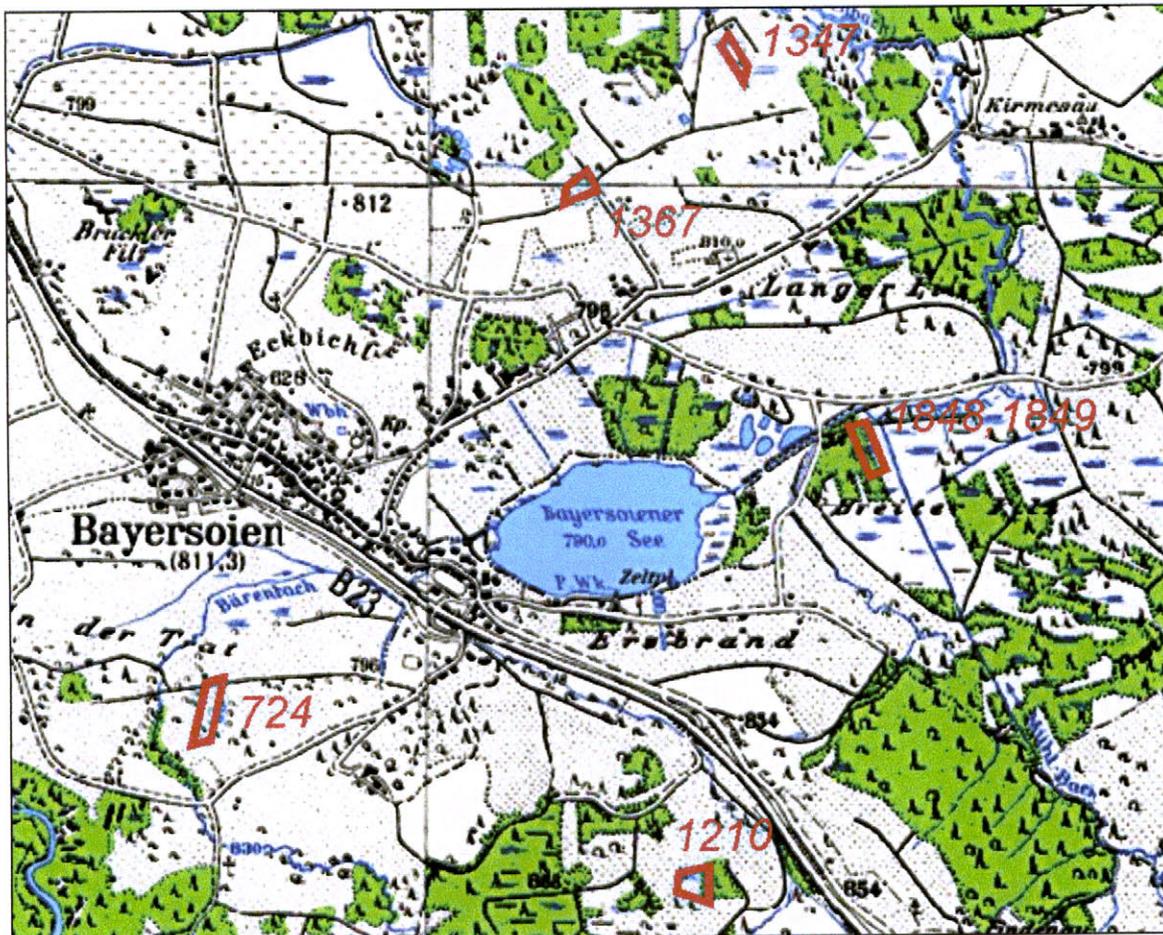


Abb. 2: Lage der externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet

Bei den Flurstücken 724 und 1210 handelt es sich um aufgelassene Extensivwiesen bzw. verbrachte Streuwiesen mit zunehmendem Fichtenanflug. Zur ökologischen Aufwertung der Flächen ist eine Entbuschung und anschließende Wiederaufnahme der einschürigen Mahd im September (Turnus-Herbst-Mahd) mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen.

Der Flächenanteil des Flurstücks 1347 besteht aus einer verbrachten Streuwiese, die durch eine einmalige Entbuschung und einschürige Turnus-Herbst-Mahd aufgewertet werden soll. Gleiches gilt für die in Anspruch genommenen Teilflächen der Flurstücke 1848 bzw. 1849.

Der aufwertbare Teilbereich von Flurstück 1367 umfasst einen Ablagerungsplatz, auf dem u.a. Unrat und Moorboden abgelagert wurde. Die Ablagerungen sind zudem teilweise verbuscht. Zur ökologischen Aufwertung sind die Ablagerungen samt Verbuschung abzuräumen. Im Anschluß soll eine natürliche Wiederbegrünung der Fläche angestrebt werden, die später durch einschürige Turnus-Herbst-Mahd in Richtung hochwertige Streuwiese gelenkt wird.

Nach 10 Jahren ist auf allen Flächen von einer Wiederherstellung des wertvollen Lebensraumes auszugehen. Ab diesem Zeitpunkt kann für eine Fortführung der Pflege Mittel aus dem Vertragsnaturschutzprogramm beantragt werden.

Die nachstehenden Abbildungen verdeutlichen die genaue Lage der ausgewiesenen Flächen. Nachdem diese Lebensräume bereits als sehr hochwertig einzustufen sind und daher das Aufwertungspotential niedriger ist als bei intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt, wird im Rahmen der Abwägung die auszugleichende Fläche auf 1,71 ha erhöht.

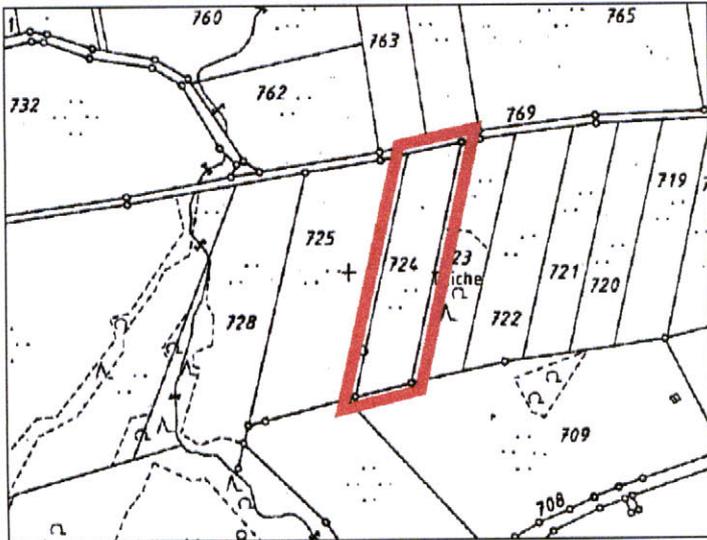


Abb. 3: Lage der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 724

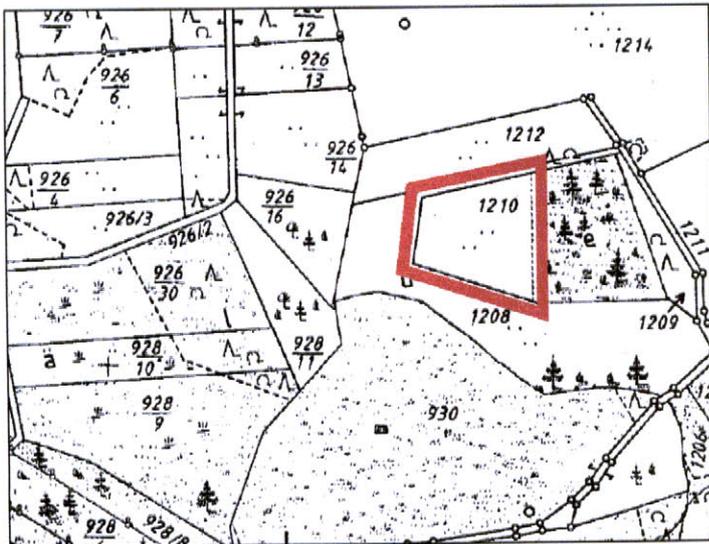


Abb. 4: Lage der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1210

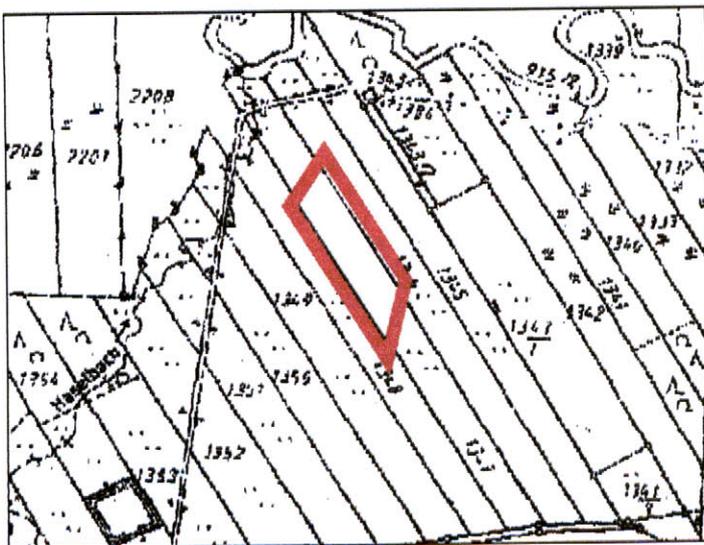


Abb. 5: Lage der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1347

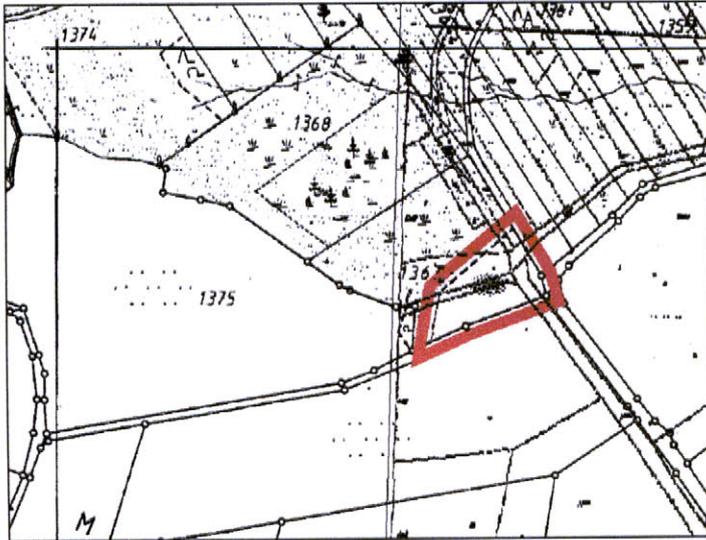


Abb. 6: Lage der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1367

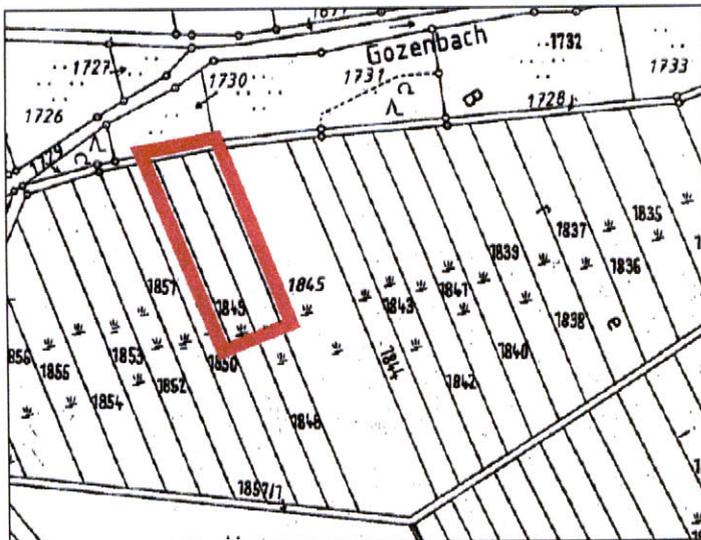


Abb. 7: Lage der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1848 bzw. 1849

Die Flächen sind an das Ökoflächenkataster zu melden, der Meldebogen liegt bei. Es wird deshalb eine Fläche von 1,71 ha gemeldet, die über dem Ausgleichsbedarf von 1,2 ha liegt.

3 Immissionsschutz

Durch die Abstände von der Wohnbebauung im Süden, die Abschirmung nach Süden und die Erschließung von Norden ist davon auszugehen, dass in der Summe aller Geräuschemissionen des künftigen Gewerbegebietes nicht überschritten werden.

4 Technische Infrastruktur - Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bundesstraße und die südliche Anbindung des nördlichen Gewerbegebietes. Durch den Verzicht auf eine Anbindung nach Süden werden Belastungen für die Anwohner in Bereichen mit Wohnbebauung vermieden.

Die Erschließung von Norden trägt zur Vermeidung von Belastungen durch den Verkehrslärm bei.

4.2 Wasserwirtschaft

Es ist vorgesehen, die Schmutzwasser und gewerblichen Abwasser an die gemeindliche Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind noch ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant, erfolgt von der Gemeinde Bad Bayersoien. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Aufgrund der zu erwartenden geologischen Situation ist zu erwarten, dass eine Versickerung in der Fläche nicht erfolgen kann. Es wird daher vorgeschlagen, das Oberflächenwasser am Rand in einem geplanten Gewässer mit wechselfeuchter Zone zu sammeln und Restwasser in den vorhandenen offenen Gräben zu leiten.

4.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Erschließung erfolgt über Erdkabelleitungen, die an das bestehende Netz eingebunden werden. Am Rande der öffentlichen Erschließungsstraße, wird an geeigneter Stelle eine Trafostation eingerichtet. Von dort werden entlang der Erschließungsstraße die einzelnen Grundstücke im übrigen Gebiet versorgt.

Die Deutsche Telekom AG ist zwar kein Träger öffentlicher Belange (siehe Bericht der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU vom 25.02.1999). Gleichwohl wird die Verlegung der Kabel für den Bereich der Telekommunikation über die Deutsche Telekom AG abgewickelt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung des Gebietes sicherzustellen sein.

4.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck (1,5 bar), Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen.

5 Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die für den öffentlichen Bereich wie Verkehrsfläche erforderlichen Flächen werden durch vertragliche Vereinbarungen gesichert und entsprechend vermessen.

6 Karten

Es wurden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen verwendet.

7 Verfahren

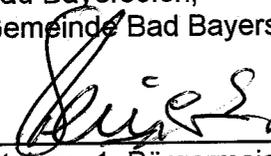
- | | | |
|-----|--|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1) | am 12.03.2002 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung | am 08.04.2002 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1) | am 06.06.2002 |
| 4. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4) in der Zeit | vom 06.06.2002
bis 20.07.2002 |
| 5. | Behandlung der Bedenken und Anregungen der Träger
öffentlicher Belange | am 17.09.2002 |
| 6. | Billigungs- und Auslegungsbeschluss | am 08.10.2002 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
(§3 Abs.2 Satz 2) | am 24.10.2002 |
| 8. | Einmonatige öffentliche Auslegung (§3 Abs.2, Satz 1) | vom 04.11.2002
bis 05.12.2002 |
| 9. | Satzungsbeschluss (§10) und Mitteilung des Prüfungser-
gebnisses (§3 Abs. 2, Satz4 u.5) | am 28.01.2003 |
| 10. | Bekanntmachung (§12) | am 31.01.2003 |

Aufgestellt:

Garmisch-Partenkirchen, 29 JAN. 2003
Architekturbüro Hans u. Robert Scheck

Bad Bayersoien, 29 JAN. 2003
Gemeinde Bad Bayersoien

gez. H. Scheck


Steiner, 1. Bürgermeister



Etting, den 29 JAN. 2003
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

gez.
Dr. U. Pröbstl