

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 61

„Am Weiglfeld Nord“

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan

Planfassung

11.12.2014

2. Änderung v. 05.03.2018

PLANUNG K U R Z G b R
IN ZUSAMMENARBEIT MIT UWE SCHMIDT

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 61

„Am Weiglfeld Nord“

Gemeinde	WEYARN
Gemarkung	WATTERSDORF
Landkreis	MIESBACH
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Planfassung vom 11.12.2014

1. Änderung v. 09.06.2016

2. Änderung v. 05.03.2018

Entwurfsverfasser

PLANUNGSBÜRO **KURZ GbR**

Kirchenstraße 54 c, 81675 München

Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314

e-Mail: mailbox@planung-kurz.de

Büro für Orts- und Landschaftsplanung

UWE SCHMIDT

Am Sandhügel 4, 94526 Metten

Tel 0991/32096-63 Fax -64

E-Mail: uwe-schmidt-101@gmx.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. O. Kurz

Dipl.-Ing. K. Reiser u. Dipl.-Ing. (fh) Pauline Kurz-Müller

Dipl.-Ing. Schmidt u. Dipl.-Geogr. N. Bieber, Grünplanung

Inhalt

A	Präambel	1
B	Verfahrensvermerke	2
C	Festsetzungen durch Plan und Text	4
D	Festsetzungen durch Text	5
0	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1	Art der baul. Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	6
2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	7
3	Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	7
4	Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)	7
5	Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	8
6	Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB).....	8
7	Verkehrsflächen/Verkehrsanschlussflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	8
8	Grünordnung und Freiflächen, Pflanzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) .	8
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 (4) BauGB, Art. 81 BayBO).....	12
10	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	14
	Anlage I: Pflanzliste des Landratsamt Miesbach	18
	Anlage II: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
	Anlage III: Ökokonto der Gem. Weyarn; Abbuchung	20
E	Begründung	23
1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	23
2	Beschreibung des Planungsgebietes	28
3	Bestandsfotos	31
4	Planungskonzept	32
5	Planinhalt und Festsetzungen	34
6	Wesentliche Auswirkungen.....	37
7	Realisierung.....	37
F	Umweltbericht	38

A Präambel

Die Gemeinde Weyarn
Landkreis Miesbach
Reg. Bezirk Oberbayern

erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs.1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)

des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern

des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO)

den vom Planungsbüro Otto Kurz in München gefertigten Bebauungsplan

Weyarn Nr. 61 “Am Weiglfeld Nord“

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Entwurf der **2. Änderung des** Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus zeichnerischem Teil und Textteil des Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen.
2. "Liste standortheimischer Gehölze" des Landratsamtes Miesbach, entnommen aus dem Merkblatt für die Gestaltung öffentl. u. priv. Freiflächen
(siehe Anlage I zu diesem Bebauungsplan)
3. Satzung „zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaik- und Solarthermischen Anlagen auf Hausdächern“ der Gemeinde Weyarn in der Fassung vom 11.09.2014

Der Satzung beigefügt ist:

Die Begründung, der Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung in der Fassung vom 09.06.2016.

Einzelne Punkte der Begründung wurden mit der 2. Änderungsfassung ergänzt.

(Eingriffsbilanzierung und Umweltbericht blieben unverändert).

Planungsablauf	Aufstellungsbeschluss	03.04.2014
	Vorentwurf	10.07.2014
	Entwurfsfassung	11.09.2014
	Genehmigungsfäh. Planfassung	11.12.2014
	1. Änderung	09.06.2016
	2. Änderung

Planung

Planung KURZ GbR
Kirchenstr. 54 c
81675 München
Tel. 089 / 48 950 315
Fax: 089 / 48 950 314

.....
Otto Kurz,
Dipl.-Ing. Univ. - Stadtplaner

C Festsetzungen durch Plan und Text

> Planteil<

s. Planeinlage

D Festsetzungen durch Text

> Textteil <

Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen

Vorbemerkung:

Der Grünordnungsplan ist gem. Art. 4 Abs. 2 Bay. Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesen integriert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I, [zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 \(GVBl. S. 296\)](#)).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d. Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796), [zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 \(GVBl. S. 335\)](#)

...für die grünordnerischen Festsetzungen:

- § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) vom 23.02.2011 ([GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U](#)), [zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 \(GVBl. S. 372\)](#).
- § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG.

0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (gem. § 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich ist im Planteil (C) im Maßstab M 1 : 1000 mit Planzeichen festgesetzt.

1 Art der baul. Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO), untergliedert in die Gewerbegebietsteilflächen GE/1-7

Allgemein **zulässig** sind:

Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1.-4. BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, betriebszugehörige Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen, die den zul. Gewerbebetrieben zugeordnet sind
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1.-2. BauNVO

- Wohnungen für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Pro Betrieb ist max. eine Betriebsleiterwohnung mit 1 Wohneinheit (WE) zulässig. Die Wohnung ist in das Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme, sind in Anwendung gem. § 1 (6) BauNVO:

- Öffentl. Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes immissionswirksames Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) pro Quadratmeter am Tag und 60 dB(A) pro Quadratmeter in der Nacht (22:00-6:00 Uhr) nicht überschreitet.

Die Einhaltung der o.g. Werte ist vom Antragsteller im Zuge des Genehmigungsverfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten einer nach § 26 BImSchG anerkannten Messstelle nachzuweisen. Die Überprüfung hat nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 BauNVO gelten die in der Planzeichnung (Planteil C) zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Gebäudehöhe (GH) und Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen durch Einschrieb genannten Festsetzungen pro Gebietsteil (GE 1-7) als Höchstgrenze.

2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

GRZ max. zulässige **GRZ** im gesamten **GE** mit **0,75**
Vgl. *Einschriebe Nutzungsschablone im Planteil*

GH_{Real} Max. zulässige Gebäudehöhe im Sinne einer physisch messbaren Wandhöhe am höchsten Punkt des Gebäudes (Dachhaut);
gemessen wird jeweils an der Südseite:

Unterer Bezugspunkt: Oberkante natürliches oder fertiges/geplantes Gelände

Oberer Bezugspunkt: der höchste Punkt der Dachhaut:
z.B. beim Satteldach die Firstlinie, beim Pultdach die Oberkante Dach auf der Hochseite
bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach

GH_{Absolut} Die max. zulässige Gebäudehöhe **GH** wird festgesetzt als absolute Gebäudehöhe, bezogen auf Höhe ü.NN.
OK Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der „Außenhülle“, also bei einer Satteldachausbildung der Firstverlauf oder die Attikaausbildung beim Flachdach

GH_{Real} Die max. zulässige reale Gebäudehöhe **GH_{Real}** sind durch Planeinschrieb angegeben. Vgl. *Einschriebe im Planteil*

2.2 Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Als Ausnahme ist **eine** Betriebsleiterwohnung mit max. einer Wohneinheit pro Betriebsgebäude, integriert in den jeweiligen Betrieb, zulässig.

Die Zulässigkeit der Wohnung ist nur gegeben, wenn der Antragsteller durch ein schalltechnisches Gutachten einer nach § 26 B1SchG anerkannten Fachstelle nachweist, dass vor den Wohn/Schlafraumfenstern der Betriebswohnung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm '98 für Gewerbebetriebe von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts (22:00-6:00 Uhr) nicht überschritten werden.

Die Bestimmungen der Festsetzung Nr. 10.4 müssen beachtet werden.

3 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im Planteil (C) gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt, auch mit unterirdischer Wirkung. Die Baufenster dürfen nicht überschritten werden.

6 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind außerhalb der mit Baugrenze versehenen überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter und evtl. notwendige Transformatorstationen sind innerhalb der baulichen Anlage unterzubringen.

7 Verkehrsflächen/Verkehrsanschlussflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**7.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Im Geltungsbereich sind die öffentlichen Verkehrsflächen im Planteil (C) festgesetzt.

Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Flächen für Zufahrten, Betriebshöfe und offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und der „Fläche für Zufahrts- u. Zugangsbereiche, offene Stellplätze und anderer Flächenbefestigungen“ möglich.

Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die textlichen Hinweise zur Befestigung und Gestaltung von Kfz-Stellplätzen sind zu beachten (s. **10.6**).

7.2 Verkehrsgrün

Die im Planteil dargestellten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten.

8 Grünordnung und Freiflächen, Pflanzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Pflanzungen

Vorbemerkung: Bei der Auswahl von Gehölzen sind ausschließlich die in der Pflanzliste (Gehölzarten für den Landkreis Miesbach – Anlage I) genannten Arten zu verwenden. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind unter heimischen Arten standortgerechte Sorten zu verwenden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung großkroniger Laubbaum:

Am festgesetzten Standort ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von der festgesetzten Pflanzstelle kann in begründeten Fällen bis zu 5.0 m abgewichen werden.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm.

Mindestvolumen des durchwurzelbaren Raumes: 3 m x 3 m x 2 m

Pflanzung Obstbaum:

Am festgesetzten Standort ist ein heimischer Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von der festgesetzten Pflanzstelle kann in begründeten Fällen bis zu 5.0 m abgewichen werden.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm.

Darüber hinaus ist in privaten Grundstücken je angefangene 1000 m² ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 18 - 20 cm

Mindestvolumen des durchwurzelbaren Raumes: 3 m x 3 m x 2 m

Nicht zulässig ist die Anpflanzung von Koniferen, Säulenformen oder anderen Sonderformen.

Wald Neupflanzung:

Festsetzungen siehe Punkt 7.6 (Ausgleichsfläche 2)

8.2**Waldabstand und Windwurf**

Bei der Errichtung von Gebäuden auf der Flurnummer 543 ist ein Abstand vom westlichen Waldrand von mind. 15.0m einzuhalten, um einer Gefährdung durch evtl. umstürzende Bäume (Windwurf) entgegen zu wirken.

8.3**Geländemodellierungen**

Die Gebäude sind möglichst in das bestehende Gelände einzupassen. Die Anlage von Böschungen und Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig; im Bereich der nördlichen Baugrenze der Parz. GE/2, GE/3 sind Stützmauern bis 4,0m zulässig; bei Parz. GE/6 kann eine Stützmauer an der Nord- und an der Ostseite bis zu einer Höhe von 6,0m ausgebildet werden. Jedoch dürfen die Stützmauern nicht mehr als 0,5m über das oberliegende Gelände hinausragen!

Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig!

Böschungen sind bis zu einer Neigung von 1:2 zulässig

Böschungen sind dauerhaft zu bepflanzen (siehe Pflanzliste)

Stützmauern sind alle 10 m mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

Mit der 1. Änderung wurde ein Geländemodell entwickelt, das eine Terrassierung der Baufelder jeweils für den Nord- und den Südbereich vorsieht.

Die Terrassierung ist im Planteil durch Höhenlinien und Geländeschnitte vorgegeben; die exakte Geländemodellierung muss im Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag beiliegen muss, dargestellt werden.

8.4 Besondere Festsetzungen zur Grünordnung, Freiflächengestaltungsplan, Retentionsflächen

Für die Einzelbauvorhaben sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Mit diesen Plänen ist nachzuweisen, dass den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Rechnung getragen wird, vor allem in Bezug auf:

- Geländehöhen und Geländeausformung
- Flächenanteil versiegelnder Bodenbeläge
- Bepflanzung
- Versickerungsflächen

Alle festgesetzten Maßnahmen wie Bepflanzung, Erdmodellierung u.ä. sind in einem Zug mit den übrigen Erschließungsmaßnahmen bzw. dem Baufortschritt herzustellen.

8.5 Behandlung von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in Mulden zu versickern (s. Textliche Hinweise **10.3**)

Erst, wenn alle Möglichkeiten der Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder der Untergrund eine Oberflächenversickerung unmöglich macht, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

8.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und sonstige Ausgleichsmaßnahmen

Auf den festgesetzten Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen.

Die Anlage II „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hat rechtlich bindenden Charakter.

Ausgleichsfläche 1

extensiv genutzte Streuobstwiese mit 5 Obstbäumen, standortgeeignete, heimische Sorten

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 12 -14 cm

Pflanzabstand ca. 9 m

2 Mahden/Jahr (1. Mahd nicht vor 01.07.) mit Beseitigung des Mähgutes keine Düngung und keine Verwendung von Pesti-, Herbi- und Fungiziden. Eine Einzelbekämpfung von Ampfer ist zulässig.

Ausgleichsfläche 2

Geländemodellierung „künstliche Moränenlandschaft“ mit „Geländenase“ (Höhe über Urgelände bis ca. 3,50 m) als Sichtschutz von Osten Bepflanzung mit Wald, zum Rand hin mit Waldrandarten

1. Pflanzung von Laubwald**a. Waldrand**

In einem Streifen von ca. 5m (Westen) – max. 30m (Süden) Breite sind zum offenen Gelände hin Waldrandarten zu pflanzen.

Für eine Pflanzung kommen z.B. folgende Arten in Frage:

Baumarten: Zitterpappel, Vogelbeere, Birke, Wildobst, Stiel-Eiche, Mehl-

beere

Straucharten:, Hartriegel, Hasel, Holunder, Liguster, Schneeball (auf die Pflanzung von Rosen und Weißdorn sollte verzichtet werden)

Pflanzqualität: Forstware

Pflanzabstand: 1 x 1 m

b. Wald

Bepflanzung der restlichen Waldfläche mit Schlussbaumarten:

Für eine Pflanzung kommen z.B. folgende Arten in Frage:

Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn

Pflanzqualität: Forstware

Pflanzabstand: 1 x 1 m

Um eine größtmögliche Naturnähe zu erreichen, ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Bewirtschaftung:

Plenterartige Nutzung

Um den Wald möglichst naturnah zu gestalten, ist ein gewisses Maß an natürlicher Entwicklung erwünscht (d.h. Naturverjüngung kann integriert werden.)

Ausgleichsfläche 3 (nördlich des geplanten Gewerbegebietes
extensive Wiesennutzung

Wiesennutzung:

- 2 Mahden/Jahr (1. Mahd nicht vor 01.07.) mit Beseitigung des Mähgutes
- keine Düngung und keine Verwendung von Pesti-, Herbi- und Fungiziden. Eine Einzelbekämpfung von Ampfer ist zulässig.

Ausgleichsfläche 4 a und b (bestehender Wald am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches)

Umbau der bestehenden nadelwalddominierten Bestände zu standortgerechten Laubholzbeständen

- plenterartige Nutzung der Nadelbäume.
- Förderung des bestehenden Jungwuchses (z.B. Bergahorn und Hainbuche) bei der Entwicklung zu Laubwald

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gestalterischer Art

(§ 9 (4) BauGB, Art. 81 BayBO)

9.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Baukörper sind in ihrer Grundform als rechteckige Gebäude auszubilden. Betriebsbedingte Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar sind und die Gemeinde sowie die Genehmigungsbehörde der Ausnahme zustimmen.

Bauliche Nebenanlagen sind in Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung auf die Hauptgebäude des jeweiligen Grundstücks abzustimmen.

Fassadengestaltung

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben, glänzende oder stark reflektierende Oberflächen sind bei Außenwandflächen nicht zulässig.

Fenster und Glasflächen, insbesondere großflächige Glasfassaden, Lichtbänder u.ä. sind vertikal zu gliedern.

Fensterlose Fassadenflächen sind zu begrünen (Rankgerüste, Kletterpflanzen n. Pflanzliste, s. Anlage I) **oder mit gestaltungswirksamen Elementen, wie Holzlattenvorsatzschale oder gleichwertigen Elementen, strukturiert auszuführen.**

Abgrabungen und Aufschüttungen

Die **zulässigen Geländeänderungen sind im Planteil dargestellt**. So sind im Nordosten im Bereich der Geländeschnitte 2 und 3 (= Parz. GE/6) Abgrabungen bis **8,0 m** zulässig. Für den neu auszubildenden Höhenrücken, der der Abschirmung im Osten dient, ist ein **Geländeauftrag** bis ca. 2,5 m vorgesehen.

GE/2, GE/3 und GE/5: Bei den südlichen Baufeldern liegt die dargestellte Höhe für Abgrabungen bei max. **3,5m** für die nördlichen Baufelder (Parz. GE/2 u. GE/3) bei ca. 4,5m.

Ziel dieser möglichen Geländeterrassierung ist eine bessere Nutzung der Grundstücksteile bei einer gleichzeitig guten Einbindung in die Landschaft.

(vgl. Abs. **8.3**)

9.2 Gestaltung der Dächer**Hauptgebäude**

- Dachform: Flachdächer, **flach geneigte, symmetrische Satteldächer (DN 8-14°)** und **flach geneigte Pultdächer** zulässig;
- Dachdeckung: Dachbegrünungen sind zulässig, **ebenso naturrote Dachziegel und matt-edelstahlgraue Blecheindeckung.**

Nebengebäude:

- Dachform freistehender Nebengebäude: wie Hauptgebäude
- Für angebaute Nebengebäude und Anbauten: Flachdächer oder Pultdächer, Pultdachfirste müssen mind. 1.00m unter der Attika des Hauptgebäudes anschließen.
- Dachdeckung:

gleiches Material wie Dachdeckung Hauptgebäude oder begrünt
Grelle oder stark reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Aufbauten zur Belichtung:

An Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter - in gleicher Dachneigung - bis zu einer max. Breite von 2,5m zulässig. Zur Dachvorderkante der Giebelseiten muss ein Mindestabstand von 5,0m eingehalten werden.

Bei Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln, bei Pultdächern Lichtbänder zulässig.

Dachaufbauten/Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und Energieeinsparung sind allgemein zulässig. Es gilt die gemeindliche Satzung.

9.3

Einfriedungen

Folgende Einfriedungsarten sind **zulässig**:

- Metallstab- oder Metallgitterkonstruktionen von max. 2.5m Höhe. Metalleinfriedungen ≥ 1.2 m sind mind. Zur Hälfte ihrer Lauflänge mit Kletterpflanzen o. Gehölzen gem. Pflanzliste zu hinterpflanzen.

Bei Zäunen ist auf ausreichend Bodenfreiheit (mind. 0.10m über Gelände) zu achten, um das Passieren von Kleintieren (z.B. Igel) zu ermöglichen. Durchgehende Zaunfundamente und Zaunsockel, die über die natürliche Geländeoberkante ragen, sind unzulässig.

9.4

Werbeanlagen

Zulässig sind:

- in die Fassade integrierte Schilder oder Beschriftungen
- freistehende Werbeanlagen in Form eines Hinweis- oder Firmenschildes im Zufahrtsbereich mit einer max. Höhe von 5.0m über Fahrbahnoberkante.

Sammelwerbeanlagen sind nur in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

Werbeanlagen an der Außenfassade oder vor einem Gebäude müssen in Proportion und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein.

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- als eigene bauliche Anlage
- auf Dachflächen oder als Dachaufbauten
- als Leuchtwerbung
- Sonstige Werbeanlagen wie Pylone, Fahnen, Fahnenmasten, Anschlagsäulen, Schaukästen o.ä. sind unzulässig. Auf das Verbot verkehrsgefährdender Werbung n. § 33 Abs.1 StVO wird hingewiesen.

Abweichende Regelung für Parzelle GE/6 u. GE/7

Insgesamt zulässig:

- > Werbeschilder an Fassaden: bis zu einer Größe von 1,5 m (H) x 12,0 m (L)
max. 2 Einzelanlagen (mit leuchtenden Elementen)
- > 1 Pylon mit einer max. Breite von 2,5 m und einer Höhe von max. 6,0 m
(mit leuchtenden Elementen)
- > Fahnenwerbung bis 8,0 m Höhe – max. 3 Einzelmasten

9.5 Versorgungsleitungen

Strom-, Telefon und Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

10. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

10.1 Versorgungsleitungen

Strom – und Telefonleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden. Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BIMSchV über elektromagnetische Felder einzuhalten.

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist ein Mindestabstand von 1.50 m von Gas-, Wasser- und Stromleitungen einzuhalten. Bei Kanalleitungen ist ein Schutzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist auch das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10.2 Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen evtl. zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

10.3 Wasserwirtschaft - Oberflächenentwässerung

Sämtliche Gebäude müssen vor Fertigstellung an das kommunale Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Abwässer sind im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an den kommunalen Abwasserkanal anzuschließen.

Grundsätzlich sind zum Schutz des Grundwassers Oberflächenversiegelungen nur auf solche Bereiche zu beschränken, die dies aufgrund höherer Verkehrsbelastung unbedingt erfordern.

Zur Ableitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist vor Ort eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone (gem. § 55 Abs. 2 WHG) anzustreben. Für Rückhalt, Reinigung und Versickerung sind **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** vorgesehen und als Hinweise im Plan dargestellt.

Evtl. austretendes Hangwasser ist ebenfalls diesen Flächen zuzuführen.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser unterliegen Gewerbegebiete der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) oder einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 46 Abs. 2 WHG). Der Bauherr bzw. der beauftragte Planer muss zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für das jeweilige Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Niederschlagswasser, das von gewerblichen Flächen stammt, auf denen nicht regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, kann erlaubnisfrei versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit und die notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist.

Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind dabei einzuhalten. Die Versickerung über Sickerschächte ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach- Team 32.2, Wasserwirtschaft zu erfolgen.

Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (DWA Arbeits- u. Merkblätter) zu beachten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Die NWFreiV und TRENGW sind über

<http://www.bayern.de/lfw/service/download/nwfrei.pdf> und

<http://www.bayern.de/lfw/service/download/trengw.pdf> abzurufen.

Grundwasser- und Baugrundverhältnisse sind vor Baubeginn im Einzelfall sorgfältig zu überprüfen.

10.4

Immissionsschutz

Im GE sind Betriebswohnungen nur zulässig, wenn der Antragsteller durch ein schalltechnisches Gutachten einer nach § 26 BImSchG anerkannten Fachstelle nachweist, dass vor den Wohn/Schlafräumen der Betriebswohnung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm '98 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts (22:00-6:00 Uhr) nicht überschritten werden, auch wenn auf den umliegenden betriebsfremden Gewerbeflächen der Baugebiete Nr. 25 „Erlacher Weg Nord“ und Nr. 61 „Am Weiglfeld Nord“, die dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ausgeschöpft

werden (Nachweis der Richtwertehaltung z.B. aufgrund von günstiger Wohnraumorientierung und ausreichender Bauschalldämmmaße oder notfalls auch durch Festverglasung von Fenstern i.V.m. schallgedämpfter Belüftungsmöglichkeit.)

Rechtsgrundlage: § 50 BfSchG, Ziele der Ziffer XIII 3.11 LEP

10.5

Kfz-Stellplätze

Offene Kfz-Stellplätze sind nur auf wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter oder Rasenfugenpflaster), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern, zulässig.

Pro 4-5 Kfz-Stellplätze ist 1 mittel- bis großkroniger Baum (s. Pflanzliste – Anlage I) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausstellungsflächen sind von der Pflicht der Baumpflanzung ausgenommen.

10.6

Grünordnung

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen sind Mindestabstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten, bei einer Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen (s. 10.1)

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen.

Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18915 Blatt 1 und 3 zu behandeln und zu schützen.

10.7

Installation von insektenschonenden Beleuchtungskörpern

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.

Die Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr abzuschalten bzw. auf ein Mindestmaß zu dimmen.

Für die Masten der Straßenleuchten ist eine maximale Höhe von 8 m zulässig.

10.8

Bundesautobahn – gem. § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz)

Betriebsnotwendige befestigte Verkehrsumfahrtsflächen bzw. Feuerwehrumfahrtsflächen müssen einen Mindestabstand von 32 m zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn A8 haben.

Eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn, z.B. durch reflektierende Materialien oder einer Betriebshof-, Parkplatz- oder Außenbeleuchtung ist auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es dürfen, insbesondere auch während der Bauzeit, keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Verkehr auf der Autobahn ausgerichtet sind.

Es darf keine Staub- oder Rauchentwicklung durch die Baustelle entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnte.

Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bunde-

sautobahn sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst zu veranlassen. Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Anlage I

Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach

Zeichenerklärung: 1 großkroniger Baum, 2 kleinkroniger Baum, G Großstrauch, N Normalstrauch, X Zutreffend
(X) Nur in Teilen des Landkreises standortheimisch

		Wuchsgröße	Standort-heimisch	Verwendung Siedlung	Verwendung freie Landschaft	Verwendung als Verkehrs- begleitgrün	geeignet für feuchte Standorte	geeignet für trockene Standorte	feuerbrand- anfällig
Baumarten									
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	(X)	X		X			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	X		X	X		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	X	X	X	X	X		
Alnus glutinosa	Rot-Erle	2	X		X		X		
Alnus incana	Grau-Erle	2	X		X		X		
Betula pendula	Sand-Birke	2	X	X	X		X	X	
Betula pubescens	Moor-Birke	2	X	X	X				
Carpinus betulus	Hainbuche	2	(X)		X		X		
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	X		X				
Fraxinus excelsior	Esche	1	X		X		X		
Juglans regia	Walnuss	2	(X)	X					
Populus tremula	Zitter-Pappel	1	X				X	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	X	X	X	X			
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2	X		X		X		
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	2	(X)	X	X			X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	X	X	X	X		X	
Salix alba	Silber-Weide	1	(X)	X	X	X			
Sorbus aria	Mehlbeere	2	X	X	X	X		X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche	2	X	X	X	X	X		X
Tilia cordata	Winter-Linde	1	X	X	X	X			
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	X		X				
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1	X		X				
Straucharten									
Amelanchier ovalis	Gem. Felsenbirne	N	X	X	X			X	
Berberis vulgaris	Berberitze	N	X	X	X			X	
Cornus sanguinea	Hartriegel	N	X	X	X		X		
Cornus mas	Kornelkirsche	N		X					
Corylus avellana	Hasel	G	X	X	X				
Crataegus monogyna	Weißdorn	G	X	X				X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G	X	X	X		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum	G	X		X		X		
Ligustrum vulgare	Liguster	N	X	X	X				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N	X	X					
Prunus spinosa	Schlehe	N	X		X			X	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G	X		X			X	
Rosa arvensis	Feld-Rose	N	X		X				
Rosa canina	Hunds-Rose	N	X	X	X				
Rosa glauca	Hecht-Rose	N	X	X				X	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N	X	X	X			X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	N	X		X		X		
Salix caprea	Sal-Weide	G	X	X	X		X		
Salix cinerea	Grau-Weide	G	X		X		X		
Salix fragilis	Bruch-Weide	G	X		X		X		
Salix purpurea	Purpur-Weide	G	X	X	X		X		
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	N	X	X	X		X		
Salix triandra	Mandel-Weide	G	X		X		X		
Salix viminalis	Korb-Weide	G	X		X		X		
Sambucus nigra	Schw. Holunder	G	X	X	X				
Viburnum lantana	Woll. Schneeball	G	X	X	X			X	
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	G	X	X	X		X		

Lilaeintragungen
Blaeintragungen

markieren die 1. Änderung
markieren die 2. Änderung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsfläche hat eine Fläche von 16.780 m².

Die Ausweisung nimmt ausschließlich intensiv genutztes Grünland in Anspruch.

Der Bereich ist im Westen und Norden durch Wald landschaftlich eingebunden. Nach Süden schließt sich ein großer Gewerbebetrieb an. Einsehbar ist die Fläche i.w. von Osten, aus Richtung der Autobahnabfahrt Weyarn.

Die verlorengehenden Wiesenflächen werden intensiv genutzt und haben eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (= Kategorie I). Innerhalb dieser Kategorie erscheint jedoch eine Einstufung an der oberen Grenze angemessen.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,75 fest. Anzuwenden ist damit Typ A (GRZ > 0,35).

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1. Schritt:

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Aus der Bewertungsmatrix wird folgender Faktor gewählt:

Kategorie I, Typ A – Faktorspanne: 0,3 – 0,6

Gewählt: 0,5

Gründe für die Wahl des Faktors:

Eingriffserhöhend:

- Werte der Bestände im oberen Bereich der Kategorie I
- GRZ deutlich über 0,35

Eingriffsvermindernd:

- Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen
- Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle

-> Ausgleichsbedarf: 16780 m² x 0,5 = 8390 m²

Der **Ausgleichsbedarf** ist eine theoretische Größe, **nicht gleichzusetzen** mit der **erforderlichen Ausgleichsfläche**, weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

1. Schritt:**Ermittlung der Ausgleichsfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen****Ausgleichsfläche 1** (war bereits in bisherigem Verfahren)Ziel: extensiv genutzte Streuobstwiese: 650 m²

Streuobstwiese mit 5 Obstbäumen, standortgeeignete, heimische Sorten

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 12 -14 cm

Pflanzabstand ca. 9 m

1 Mahden/Jahr (1. Mahd nicht von 01.07.) mit Beseitigung des Mähgutes
keine Düngung und keine Verwendung von Pesti-, Herbi- und Fungiziden.
Eine Einzelbekämpfung von Ampfer ist zulässig.

$$650 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 325 \text{ m}^2$$

Ausgleichsfläche 2

Ziele:

- Geländemodellierung „künstliche Moränenlandschaft“ mit „Geländenase“ (Höhe über Urgelände bis ca. 3,50 m) als Sichtschutz von Osten
- Bepflanzung mit Wald, zum Rand hin mit Waldrandarten

1. Pflanzung von Laubwald**a. Waldrand**

In einem Streifen von ca. 5 m Breite sind zum offenen Gelände hin Waldrandarten zu pflanzen.

Für eine Pflanzung kommen z.B. folgende Arten in Frage:

Baumarten: Zitterpappel, Vogelbeere, Birke, Wildobst, Stiel-Eiche, Mehlbeere

Straucharten: Hartriegel, Hasel, Holunder, Liguster, Schneeball (auf die Pflanzung von Rosen und Weißdorn sollte verzichtet werden)

Pflanzqualität: Forstware

Pflanzabstand: 1 x 1 m

b. Wald

Bepflanzung der restlichen Waldfläche mit Schlussbaumarten:

Für eine Pflanzung kommen z.B. folgende Arten in Frage:

Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn

Pflanzqualität: Forstware

Pflanzabstand: 1 x 1 m

Um eine größtmögliche Naturnähe zu erreichen, ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Bewirtschaftung:

Plenterartige Nutzung

Um den Wald möglichst naturnah zu gestalten, ist ein gewisses Maß an natürlicher Entwicklung erwünscht (d.h. Naturverjüngung kann integriert werden.)

Da die Maßnahme aufwändig ist, insbesondere hinsichtlich des finanziellen Aufwandes (Wildschutzzaun, Pflanzung) wird ein Anerkennungsfaktor von 1,5 angerechnet.

$$2300 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 3450 \text{ m}^2$$

Ausgleichsfläche 3 (nördlich des geplanten Gewerbegebietes)

Ziele: extensive Wiesennutzung

Wiesennutzung:

- 2 Mahden/Jahr (1. Mahd nicht vor 01.07.) mit Beseitigung des Mähgutes
- keine Düngung und keine Verwendung von Pesti-, Herbi- und Fungiziden. Eine Einzelbekämpfung von Ampfer ist zulässig.

$$8000 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 8000 \text{ m}^2$$

Ausgleichsfläche 4 a und b (bestehender Wald am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches)

Umbau der bestehenden nadelwalddominierten Bestände zu standortgerechten Laubholzbeständen

- plenterartige Nutzung der Nadelbäume.
- Förderung des bestehenden Jungwuchses (z.B. Bergahorn und Hainbuche) bei der Entwicklung zu Laubwald

Da die Maßnahme des Umbaus im Zuge einer geordneten Waldwirtschaft Stück für Stück über einen längeren Zeitraum erfolgt, wird hierfür nur ein geringer Anerkennungsfaktor in Anrechnung gebracht.

$$1225 \text{ m}^2 \times 0,1 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 123 \text{ m}^2$$

Summe Ausgleichswert für alle 4 Ausgleichsflächen:
 $325 \text{ m}^2 + 3450 \text{ m}^2 + 8000 \text{ m}^2 + 123 \text{ m}^2 = 11.898 \text{ m}^2$

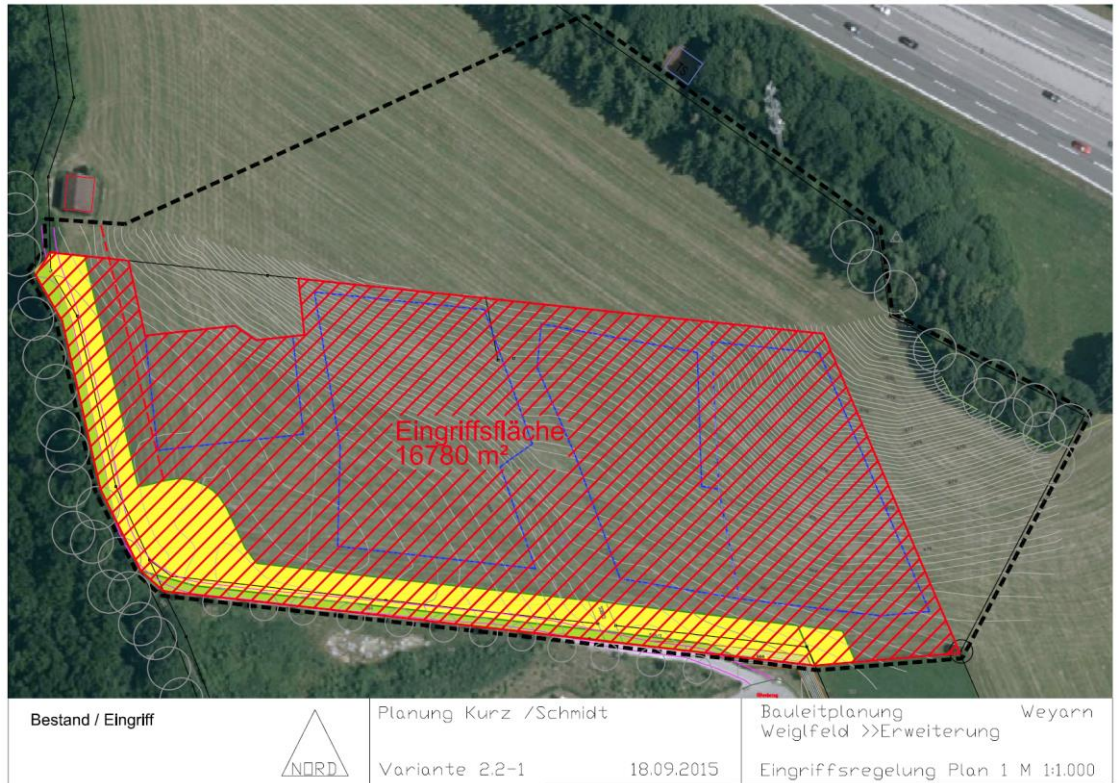
Ergebnis:

Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 8390 m² stehen innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen mit einem Ausgleichswert von 11898 m² gegenüber. Die Überkompensation in Höhe von 3508 m² will der Grundstückseigentümer als Ausgleichsfläche für andere Bauvorhaben vorhalten.

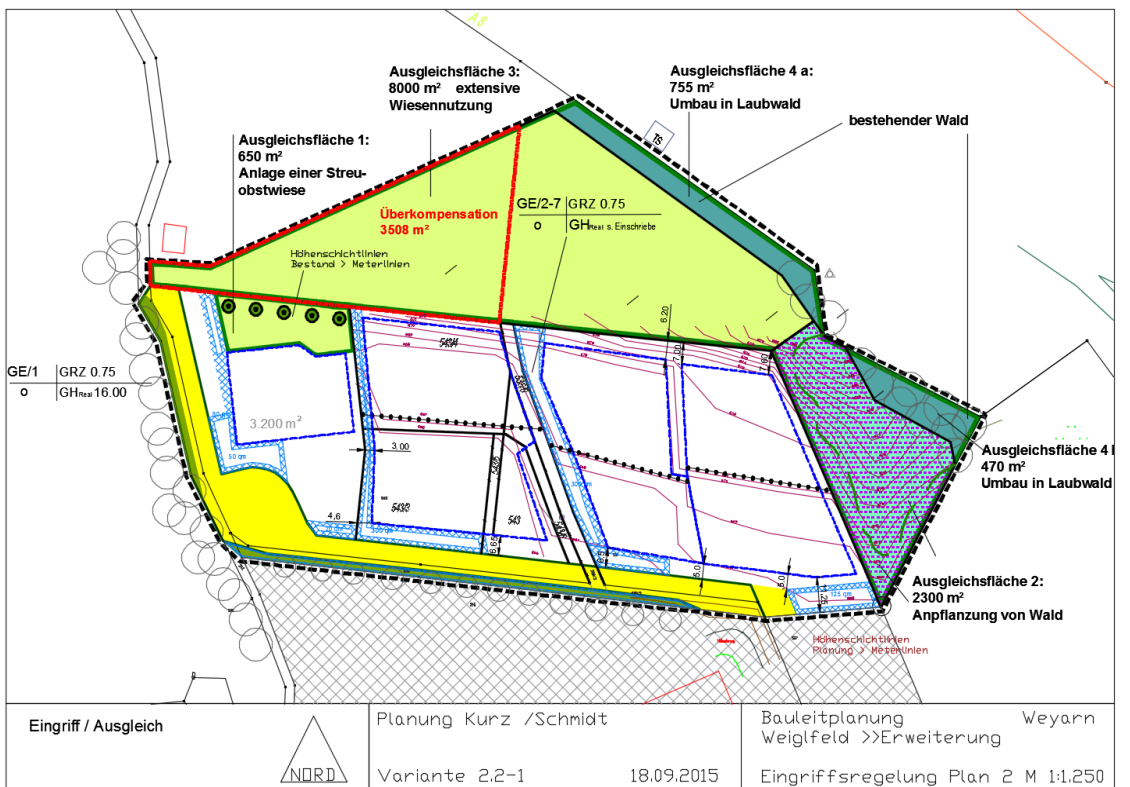
Anmerkung:

der Ausgleich erfolgt mit der 1. Änderung vor Ort, im nördlichen und östlichem Anschlußbereich

Eingriffsfläche der 1. Änderung



Ausgleichsfläche und Eingriffsfläche der 1. Änderung



Lilaeintragungen
Blau eintragungen

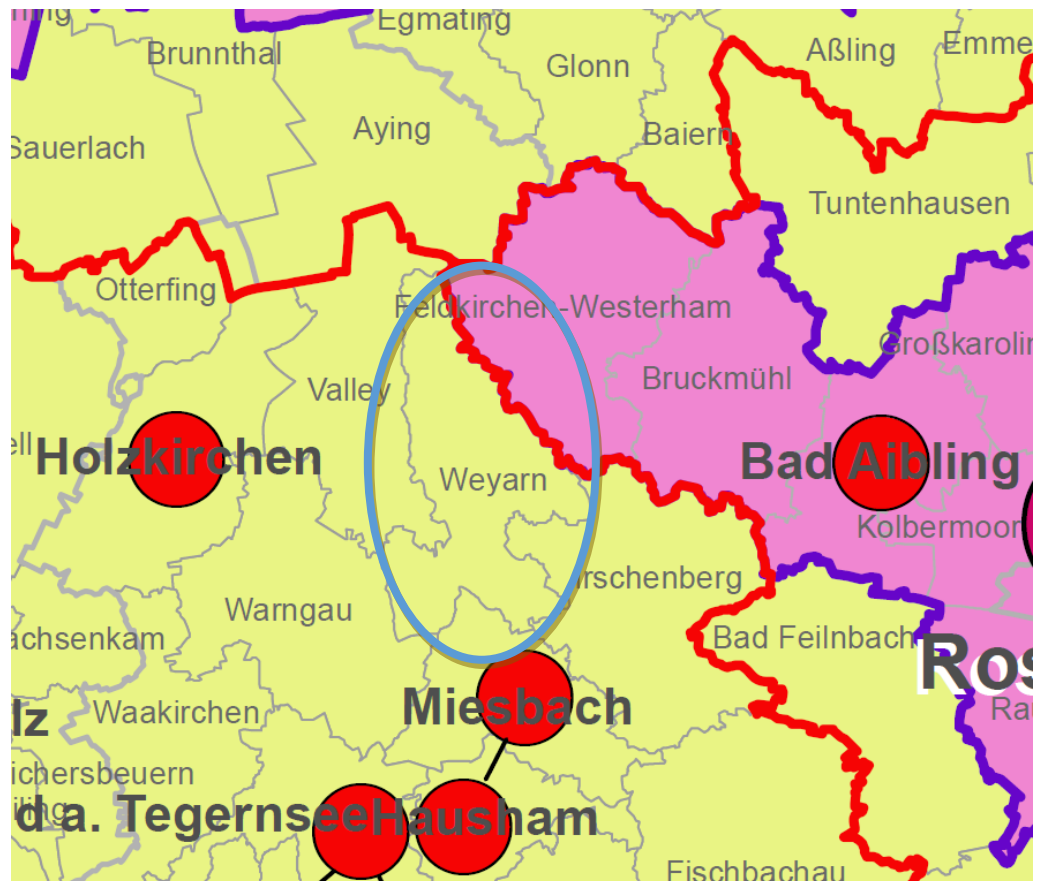
markieren die 1. Änderung
markieren die 2. Änderung

E Begründung**1 Planungsrechtliche Voraussetzungen****1.1 Übergeordnete Planungen****Raumplanung und Regionalplanung**

Die Gemeinde Weyarn gehört zum Landkreis Miesbach und ist Teil der Region Oberland (RG 17).

Im Osten grenzt der Landkreis Rosenheim, im Norden der Landkreis München und im Westen der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen an den Landkreis Miesbach.

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) wird das Gemeindegebiet von Weyarn dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

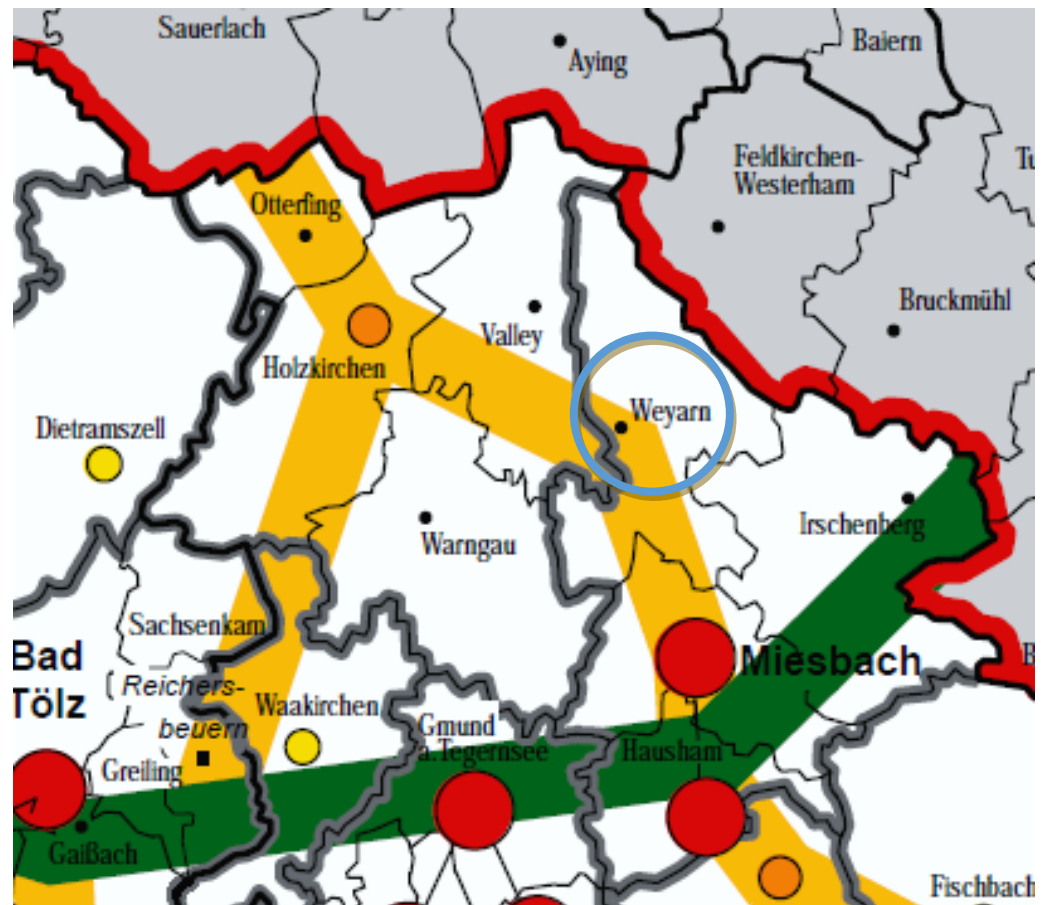


Bayer. Staatsregierung, LEP 2013, Ausschnitt Strukturkarte (2012) mit Lage der Gemeinde Weyarn (blau)

<http://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

In der Raumplanung dargestellt, verläuft von Miesbach kommend nach Norden eine regionale Entwicklungsachse (gelb) über Weyarn und Holzkirchen nach Otterfing in den Landkreis München.

Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Miesbach-Hausham (roter Punkt), nächstes Unterzentrum Holzkirchen (orange)



Bayer. Staatsregierung, LEP 2013, Ausschnitt Strukturkarte (2012)

<http://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

Das Plangebiet grenzt lt. Regionalplan der Region 17 - Oberland (Stand:2010) an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (RP 17 Karte 3, Flusssystem Mangfall). Dort wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht beigemessen (RP 17, Bi, 3.1 (Z)).





Anpassung an die Ziele der Raumplanung, Landes- und Regionalplanung: Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Planaufstellung nicht verletzt.



Bayer. Staatsregierung, Regionalplan Region 17, Ausschnitt Strukturkarte (Bearb. stand 2010)

<http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/karte2-3/startrahmen.htm>

Landschaft und Erholung

-  Landschaftl. Vorbehaltsgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet <=5 ha oder Naturdenkmal (flächenhaft)
-  Landschaftsschutzgebiet

1.2

Überörtliche Fachplanungen

Naturraum und Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland angrenzend an das Natura-2000-Schutzgebiet „Mangfalltal“ (FFH-Gebiet Nr. 8136-371). Als Naturraumeinheit gehört der Bereich zum Voralpinen Moor- und Hügelland innerhalb der Großlandschaft Alpenvorland. Das Gebiet selbst liegt innerhalb der Naturraum-Untereinheit des Leitzach-Molasse-Hügellandes (038-D). Das Mangfall-Schlierachtal als Untereinheit mit der Nr. 038-C tangiert das Gebiet unmittelbar westlich der Plangebietsgrenze.

Flachland-Biotopkartierung Bayern

Großflächige Biotopflächen, innerhalb des FFH-Schutzgebietes gelegen, grenzen westlich an das Planungsgebiet, werden aber durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es handelt sich um die in der Flachlandbiotopkartierung Bayern genannte Fläche: „Östlicher Leitenhang der Mangfall zwischen Autobahnbrücke im Norden und Weyarn im Süden mit verschiedenen Waldgesellschaften, Hochstaudenfluren und Kalkmagerrasen“ mit der eingetragenen Biotopnr. 8136-0140-001 (Gesamtfläche: 53530m²).



Schutzgebietsfläche im Luftbild (ohne Maßstab)

http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm

1.3

Örtliche Planungen

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

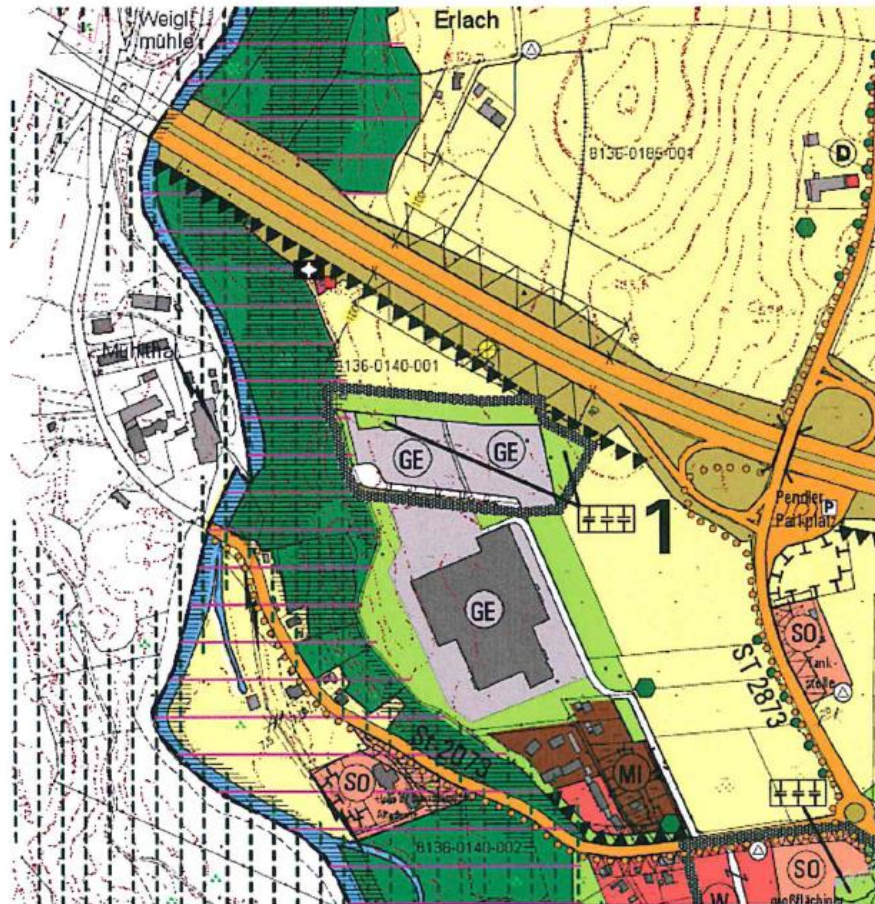
Im gültigen Flächennutzungsplan (Verfahrensstand 5. Änderung, 2015) ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet mit anschließenden Grünflächen dargestellt.

In der Begründung zur FNP-Änderung wird die Terrassierung des Geländes zur besseren Einbindung des GE-Gebietes bereits beschrieben.

Mit der jetzt vorliegenden Planung der 1. Änderung werden die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans umgesetzt.

Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf benachbarte Gemeinden: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Neue Darstellung der 5. Änderung - Änderungsbereich 1



Ausschnitt FNP 5. Änderg., Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), 2015

1.4

Anlass und Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt, das im Süden bestehenden Gewerbegebiet „Erlacher Weg Nord“, festgesetzt durch Bebauungsplan Nr. 25 (zuletzt geändert 2011), rechtskräftig seit 10.11.2005, nach Norden um eine Gesamtfläche von ca. 1.7 ha zu erweitern und das Gebiet durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Grünplanung bauordnungs- und planungsrechtlich zu sichern.

1.5

Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und im Verfahren nach den §§ 2 Abs.1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das BauGB sowie die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes, Ausschnitt aus dem Luftbild, o.M.
<https://www.google.de/maps>

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Miesbach in der Gemeinde Weyarn nördlich der Ortslage von Weyarn.

Die zu überplanenden Grundstücksflächen befinden sich südlich in unmittelbarer Nähe der Autobahntrasse der A8, die in nordwestlich-südöstlicher Richtung am Plangebiet vorbeiläuft. Die Fläche ist umgeben von intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland.

Südlich grenzt das Planungsgebiet an das bereits bebaute Gewerbegebiet „Erlacher Weg Nord“ (Bebauungsplan Nr. 25, rechtskräftig seit 2005), westlich an die Steilhangkante des Leitenwaldes an der Mangfall (FFH-Gebiet).

Die Flächen des Baugebietes sind unbebaut und befinden sich, ausgenommen der Fl.Nr. 539/T, im Eigentum der Gemeinde.

Im Baugebiet ist bisher die Parz. GE/1 im Nordwesten des Gebietes bebaut. Hier ist eine Kletterhalle entstanden.

Zwischenzeitlich sind die beiden östlich der Kletterhalle anschließenden Parzellen bebaut.



Ausschnitt aus dem Ortsplan, o.M.

http://geoportal.bayern.de/bayernatlas_(Feb. 2018)

2.2

Topographie und Vegetation

Das Gelände ist im nördlichen Plangebietsteil in Hanglage relativ stark Nordost-Südwest geneigt, der natürliche Geländeverlauf ist bisher erhalten.

Im Westen fällt der Hang der Mangfalleiten bis zur Mangfall hin steil ab.

Der Höhenunterschied des Plangebietes liegt bei ca. 672.5 über NN als mittlere Höhe an der nördlichen Plangebietsgrenze und 665 ü. NN (mittlere Höhe an der südl. Plangebietsgrenze).

Westlich tangieren FFH-Gebiets- und Biotopflächen den Planungsbereich (vgl. Begründung Abs. 1.2).

Das derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Gelände (Grünland) ist ohne markant prägende Grünstrukturen. Oberflächengewässer liegen nicht vor.

Mit der dargestellten Erweiterung im Rahmen der 1. Änderung werden die bestehenden Waldflächen an der Autobahn in das Planungsgebiet miteinbezogen.

2.3 **Untergrund und Boden**

Das Planungsgebiet liegt über tertiären Molasseschichten der Haushamer Mulde oberhalb des bewaldeten Steilabfalls zur Mangfall im Bereich der würmeiszeitlichen Jungmoräne, die hier durch die Einlagerung älterer Ton- und Konglomeratbänder gekennzeichnet ist.

Probleme mit Grundwasser oder austretendem Hangwasser sind in diesem Bereich nicht bekannt. Eine Untersuchung der Grundwasser- bzw. Hangwasser-Verhältnisse bei Baubeginn wird empfohlen.

2.4 **Technische Infrastruktur**

An bestehende Einrichtungen der techn. Infrastruktur im Süden kann angeschlossen werden.

Wasserversorgung: kommunales Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke

Abwasserentsorgung: im Trennsystem über kommunalen Abwasserkanal der Gemeindewerke

Abfallbeseitigung: VIVO KU

Stromversorgung: Bayernwerke (e.on)

2.5 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche von **knapp 3 ha** und umfasst die Fl.Nrn. 538/3, 539/T, 539/3, 543 und 544 der Gemarkung Wattersdorf.



Ausschnitt Lageplan mit Höhenlinien und vorgesehener Terrassierung, o.M.

2.6 Bisherige Gebietsnutzung

Das Planungsgebiet wird bisher rein landwirtschaftlich (intensive Grünlandnutzung zur Grünfuttergewinnung) bewirtschaftet.

Die im Geltungsbereich liegenden Flurnummern besitzen im Einzelnen folgende Nutzungen:

543, 538/3, 539/T intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünfuttergewinnung)

544/T, 539/3 landwirtschaftlicher Weg

Die Grundstücke sind, ausgenommen die Teilfläche Fl.Nr. 539/T, in Gemeindebesitz.

2.7 Erschließung**2.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch gut über die öffentliche Zufahrtsstraße „Am Weigfeld“, die bereits das bestehende Gewerbegebiet „Erlacher Weg Nord“ erschließt, an das übrige Verkehrsnetz angebunden. An diese wird zukünftig die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets mit abschließendem Wendepunkt angeschlossen. Der bestehende Fuß-/Radweg im Süden des Plangebietes wird dabei als Erschließungsstraße, auf den erforderlichen Minimalstandard reduziert und mit teilweisen Längsparkplätzen im Grünstreifen, ausgebaut.

Der den Bebauungsplan tangierende im Westen verlaufende Weg ist öffentlich rechtlich gewidmet und dient dem landwirtschaftlichen Verkehr, Fußgängern und Radfahrern sowie zum Unterhalt und Pflege der angrenzenden Wald- und Grünflächen.

3 Bestandsfotos



4 Planungskonzept

4.1 Zielsetzung der 2. Änderung (Einfache Änderung)

Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen Konkretisierungs- und Anpassungsbedarf der Einzelparzellen an die Vorhaben der Bauwerber.

4.2 Zielsetzung der 1. Änderung (Gebietserweiterung)

Mit der Erweiterung der Gewerbegebietes nach Osten kann eine bis zwei Gewebeparzellen zusätzlich dargestellt werden. Damit hat die Gemeinde die Fläche in der Ost-West-Ausdehnung optimal ausgenutzt. Durch die vorgesehene Geländemodellierung wird der Bereich, der als GE-Gebiet ausgewiesen wird, für eine Bebauung optimiert und andererseits kann durch die ostseitig vorgelagerte Geländemodellierung (Hangrücken, bewaldet) eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden. Dieser neu modellierte Hangrücken dient gleichzeitig der Abschirmung. Mit der Erweiterung kann zudem die Realisierung der Ausgleichsflächen im direkten Umfeld des Gewerbegebietes erreicht werden.

4.3 Zielsetzungen der Gemeinde

Zielsetzung der Gemeinde Weyarn ist lt. Beschlossener 4. Änderung des FNP eine Erweiterung bestehender Gewerbeflächen nach Norden. Dies soll durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Durch den Bebauungsplan soll die gewerbliche Struktur in Weyarn nachhaltig gestärkt und auch größeren, bevorzugt ortsansässigen Unternehmen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort ermöglicht werden. Die Gemeinde erwartet sich den Erhalt und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze durch die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet.

4.4

Planungskonzept

Das zu überbauende Gebiet ist durch die vorgegebene Erschließung des südlich anschließenden Gewerbegebietes „Erlacher Weg Nord“ vorstrukturiert.

Das Plangebiet war ursprünglich in drei Baufelder gegliedert: eine bereits überplante Gewerbefläche im westlichen Plangebietsteil und zwei weitere Baufelder, alle über eine gemeinsame südlich gelegene Zufahrtsstraße mit abschließender Wendefläche, erschlossen. Mit der Erweiterung kann ein viertes Baufeld dargestellt werden. Ferner kann der Ausgleich vor Ort und durch eine Geländemodellierung eine Abschirmung bzw. bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden. Die Fortsetzung der Erschließung am westlichen Gebietsrand dient weiterhin der Landwirtschaft, zur Forstpflge und als Feuerwehrezufahrt.

Mit der 2. Änderung wird die Erschließung der beiden (hintenliegenden) Parzellen GE/2 und GE/3 als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Im Südosten wird die Erschließung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Fl.Nr. 537 aufgenommen und in der Verlängerung nach Osten eine Verkehrsfläche für die Gemeinde gesichert, die bei Bedarf zur Erschließung der östlich angrenzenden Ausgleichsfläche dienen kann.

Die einbezogenen Flächen im Norden und Osten, teilweise durch die best. Topographie (Hang) nur eingeschränkt nutzbar, dienen dem ökologischen Ausgleich und der landschaftlichen Einbindung. Somit sind mit der 1. Änderung die notwendigen Ausgleichsflächen im Ortszusammenhang darstellbar und belasten nicht mehr das Ökokonto der Gemeinde Weyarn.

Die Bauflächen der mittleren und östlichen Baukörper sind bedarfsgerecht teilbar, Betriebe mit größerem Flächenanspruch können sich auch stufenweise entwickeln. Benachbarte Betriebe haben bei Bedarf die Möglichkeit, innere Erschließungsflächen, Stellplätze und Betriebshöfe/Wendeplätze gemeinsam zu nutzen. Dargestellte Grundstücksteilungen haben Vorschlagscharakter.

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke sowie die Lage der Baukörper muss der Höhenlage und den Maßnahmen zur notwendigen Wasserableitung und Versickerung (Retentionsflächen) angepasst werden.

Die mit der 1. Änderung vorbereitete Terrassierung des Geländes verbessert die Nutzbarkeit der Grundstücke und schafft gleichzeitig eine Höhenstaffelung der Baukörper.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Struktur des südlichen anschließenden Gewerbegebietes.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Unzulässig ist die Gebietsnutzung für Tankstellen, die nicht unmittelbar den Gewerbebetrieben dienen und Vergnügungsstätten.

Die Unzulässigkeit von öffentlichen Tankstellen begründet sich aufgrund der Gebietslage und der gebietsnahen Tankstelle im Sondergebiet nah der Autobahnauffahrt zur A8. Sämtliche Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um die wenigen verfügbaren Gewerbeflächen im Ortsbereich in erster Linie dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen gem. § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO sind auf eine Wohneinheit pro Betrieb beschränkt, um den „wirtschaftlichen Belangen“ Vorrang zu geben. Jede weitere Erhöhung der Wohnnutzung könnte zu einer höheren Schutzwürdigkeit und damit zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe führen. Diese Betriebsleiterwohnung ist nur zulässig, wenn mittels eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass vor den Wohn/Schlafräumenfenstern der Betriebswohnung die Immissionswerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete eingehalten werden. Der Grundsatz des „Gesunden Wohnens“ ist einzuhalten, daher wird empfohlen, aufgrund der Lärmbelastigung der nahen Autobahn, die Wohnungsgrundrisse schalloptimiert zu planen.

Freistehende Einzelhäuser mit Wohnnutzung für Betriebsleiter sind aufgrund des geplanten Gebietscharakters nicht zulässig.

Das Maß der baul. Nutzung wird in Anlehnung an das best. Gewerbegebiet im Süden mit einer GRZ von 0.75 als Höchstmaß festgesetzt. Zur Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung wird das Gewerbegebiet in 7 Teilflächen gegliedert.

Gebäudehöhen

Um der Topographie gerecht zu werden, wird in den einzelnen Gewerbegebietsteilflächen (GE1-7) als Höchstmaß die absolute Gebäudehöhe, bezogen auf Höhen über NN festgesetzt. *Diese absolute Gebäudehöhe gibt das maximale Maß der Dachhülle an, d.h. bei Ausführung eines Satteldaches ist damit die maximale Firsthöhe beschrieben.*

Da die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im ansteigenden Gelände und zur gewünschten Flexibilität der Baukörperstellung innerhalb der Baugrenzen nicht konkret festgelegt werden kann, wird zur Gewährleistung einer ausgewogenen Höhenentwicklung und zur Vermeidung extrem exponierter Geschosse der baulichen Anlagen über der Hangkuppe für die nordseitigen und südseitigen Grenzbereiche eine max. zulässige „reale Gebäudehöhe“ GH_{Real} im Sinne einer *Wandhöhe* festgesetzt. *Diese reale Gebäudehöhe GH_{Real} wird (abweichend von der WH) durch den höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt. Der untere Messpunkt ist das natürliche oder neu geplante Gelände.*

Damit soll ein weiteres Abgraben, unter die vorgesehene Terrassierung, verhindert werden.

5.2

Grünordnung und Freiflächen

Pflanzung und Geländegestalt

Die grünordnerischen Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen i.w. der landschaftlichen Einbindung und der Durchgrünung des Geltungsbereiches.

Entlang der Erschließungsstraße und an einer prominenten Stelle im Parkplatzbereich der Kletterhalle ist die Pflanzung großkroniger Bäume vorgesehen. Abweichungen vom festgesetzten Standort von bis zu 5 m sind zulässig, um auf bautechnische Belange reagieren zu können.

Die Pflanzung der Obstbäume in der Ausgleichsfläche 1 erfolgt traditionell mit gleichen Abständen.

Die Pflanzung eines Waldriegels, unterstützt durch eine naturnah gestaltete Geländeanhebung, sorgt im Osten für eine landschaftliche Einbindung.

Pflanzfestsetzungen über einen Flächenansatz (1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksgröße) und Festsetzungen zur Baumüberstellung von Parkplätzen dienen der Durchgrünung der Gewerbeflächen. Die Festsetzungen zum Mindestvolumen des durchwurzelbaren Raumes gewährleisten eine vitale Entwicklung der Bäume.

Die Bepflanzung von Einfriedungen über einer Höhe von 1.20 m dient der landschaftlichen Einbindung. Der festgesetzte Mindestabstand vom Boden ermöglicht die Tierwanderung.

Die Pflanzung eines Waldriegels, unterstützt durch eine naturnah gestaltete Geländeanhebung, sorgt im Osten für eine landschaftliche Einbindung

Um eine gewerbliche Nutzung des hängigen Geländes zu gewährleisten, sind Geländemodellierungen erforderlich. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht vermeidbar, um topographiebedingt ebene Bauflächen zu erhalten. Die Festsetzungen zur Geländemodellierung sowie Abgrabungen und Aufschüttungen geben maximale Böschungshöhen und Neigungen an und wahren damit die landschaftliche Eigenart. Ergänzende Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der landschaftlichen Einbindung.

Die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen im Zuge der Eingabeplanung ermöglicht der Gemeinde die rasche und umfassende Prüfung der Vorgaben aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Mit der 1. Änderung wurde ein Geländemodell entwickelt, das eine Terrassierung der Baufelder jeweils für den Nord- und den Südteil vorsieht. Damit lässt sich einerseits die Nutzbarkeit der Grundstücke für gewerbliche Betriebe optimieren und die Höhenstaffelung der Gebäude und damit das Einfügen in die Landschaft verbessern. Mit der Gebietserweiterung nach Osten wird im Bereich der „Ausgleichsfläche 2“ eine Geländemodellierung in Form eines vorgelagerten „Hangrückens“ vorgenommen, die das Gebiet weiter abschirmt.

Die Terrassierung, im Plan durch Höhenlinien und Geländeschnitte, vorgegeben, muss im Freiflächengestaltungsplan (der dem Bauantrag beiliegen muss) dargestellt werden.

Wasserwirtschaft

Durch Versiegelungen anfallendes Oberflächenwasser soll in Mulden gesammelt, gereinigt und versickert werden. Infolge des kiesigen Moränen- und Niederterrassenmaterials unterhalb dünner Deckschichten eignet sich das Areal **grundsätzlich** für eine Versickerung. Grundwasser wurde bei einer benachbarten Baugrunduntersuchung bei einer Bohrtiefe von 8 m noch nicht angetroffen.

Das Planungsgebiet ist nicht hochwassergefährdet.

Evtl. austretendes Niederschlags- und Oberflächenwasser aus dem nördlichen Hangbereich kann in den geplanten Versickerungsmulden versickern. Die Versickerungsflächen (Flächen für die Wasserwirtschaft) wurden bewusst nur als Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen, um den Bauwerbern eine flexible Anordnung der Mulden zu ermöglichen. Eine Bemessung der erforderlichen Flächen wurde grob vorgenommen. Eine weitere Präzisierung übernimmt der Bauherr im Zuge des Bauantrags.

Eine Versickerung, die nicht über offene Mulden erfolgt, ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Muldenzonen stellen neben ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen wechselfeuchter Standorte dar.

Erst, wenn alle Möglichkeiten der Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder der Untergrund eine Oberflächenversickerung unmöglich macht, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig. Ggf. erforderliche Vorbehandlungsmaßnahmen sind zu beachten.

5.3

Gestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachform, Dachgestaltung, Anbauten, Einfriedung etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes von Weyarn erforderlich.

Im Zusammenklang mit dem bereits existierenden Gewerbegebiet im Süden sind nur Flachdächer für die geplanten Hauptgebäude zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

Die Anzahl und die Größe für mögliche Werbeanlagen wird beschränkt, um einen möglichst ruhigen Ortsrand zu erreichen. Hierfür hat man entsprechende Regelungen und Beschränkungen getroffen, die den Unternehmern dennoch eine ausreichende Werbung ermöglichen.

Ein Bauwerber, den die Gemeinde gerne ansiedeln würde, unterliegt konkreten CI-Anforderungen des Mutterkonzerns. Um die Umsetzung dieser nicht verhandelbaren CI-Anforderungen zu ermöglichen, werden (nur) für diesen Betrieb abweichende Regelungen getroffen.

Die vorgeschriebenen Materialien streben eine Harmonie mit dem gestalterischen Umfeld an, insbesondere im Zusammenhang mit dem südlich bestehenden Gewerbegebiet.

6 Wesentliche Auswirkungen

Für die Neuaufstellung und Durchführung ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes arbeitenden und wohnenden Menschen.

Eine Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht entfällt, da keine Vorhaben zulässig sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung **bilanziert den** ökologischen Ausgleich für die baulichen Eingriffe.

Das benachbarte Natura-2000-Gebiet sowie andere potenzielle Schutzgebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Temporär ist mit einer Gebietsbeeinträchtigung durch Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der nördlich und nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist mit zeitweiser Lärmbelästigung durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt siehe Umweltbericht (F).

7 Realisierung

Bodenordnerische Maßnahmen sind erforderlich, da Grundstücksveränderungen geplant sind.

aufgestellt : 10.07.2014 / ergänzt: 11.09.2014 / **ergänzt 10.12.2015** / **ergänzt 05.03.2018**

F Umweltbericht

Gemeinde Weyarn
Bebauungsplan Nr. 61
„Am Weiglfeld Nord“

10.07.14
mit Ergänzungen vom 11.09.2014

1. Änderung v. 09.06.2016

Entwurfsverfasser:

Büro für Orts- und Landschaftsplanung
UWE SCHMIDT
Am Sandhügel 4, 94526 Metten
Tel 0991/32096-63 Fax -64
E-Mail: uwe-schmidt-101@gmx.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. U. Schmidt
Dipl.-Geograph N. Bieber

Inhalt:

Einleitung
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
Datenmaterial
Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)
Zusammenfassung

Einleitung

Anlass der geplanten Gewerbegebietsausweisung „Am Weiglfeld Nord“ ist der Wunsch eines örtlichen Vereins, eine Kletterhalle zu errichten. Darüber hinaus bietet sich für die Gemeinde Weyarn die Möglichkeit, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet (Erlacher Weg Nord) weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Die geplante Neuausweisung hat eine Fläche von 29.000 m². Etwa 12.200 m² davon sind geplante Ausgleichsflächen.

Die derzeit bearbeitete Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt diese Änderung bereits.

Im Areal der geplanten Kletterhalle sind Wandhöhen bis 16,0 m, in den beiden westlichen Grundstücken im Süden talseitig bis 8,50 m zulässig. Im Norden sind Gebäudehöhen festgesetzt, die bis ca. 4,5 m über das nordseitig anschließende Urgelände hinausreichen. Es ist generell eine GRZ von 0,75 festgesetzt.

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt ortsnah auf den jeweiligen Grundstücken in Versickerungsmulden.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich ausschließlich um intensiv genutztes Grünland und in geringem Maße um bestehende Wege.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter treten auf in Form

- eines Verlustes intensiv genutzter Wiesen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
- einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Einsehbarkeit von Osten)
- von Flächenversiegelungen und damit verbundenen Eingriffen in den Wasserhaushalt und dem Verlust von gewachsenem Boden (Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt allerdings ortsnah in Mulden)

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

1. Mensch
2. Tiere und Pflanzen
3. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
4. Kultur- und Sachgüter

1. Mensch

Die **Gewerbefläche** kommt in Bereichen zu liegen, die der Mensch überwiegend als Wiesen nutzt.

Anstelle der landwirtschaftlichen Nutzung tritt die **gewerbliche** Nutzung.

Auswirkungen auf menschliche Wohnnutzung infolge zu erwartender Emissionen sind aufgrund der großen Entfernung (mind. 240 m) nicht zu erwarten. Um den Schutz des weiter südlich gelegenen Mischgebietes „Erlacher Weg, Süd“ nicht zu gefährden, wird vorsorglich ein flächenbezogener Schallleistungspegel für das Plangebiet festgelegt:

Die Betriebswohnungen im Gebiet selbst werden auf ein Minimum beschränkt; nämlich auf max. 1 Whg / Gewerbebetrieb.

Zum Schutz von evtl. entstehenden Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet selbst wurde festgesetzt, dass die Vorgaben der TA-Lärm für das Gewerbegebiet eingehalten werden müssen und dies durch die Vorlage eines Schallgutachtens nachgewiesen werden muss.

2. Tiere und Pflanzen

Mit dem geplanten Bauvorhaben geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Dieser Lebensraum ist jedoch bereits jetzt schon Störungen ausgesetzt.

Die angrenzende Autobahn stört den Lebensraum durch Lärmemissionen, in höherem Maße jedoch durch ihre abgrenzende Wirkung. Wanderungen nicht flugfähiger Tiere sind weitgehend unterbunden.

Auch vom bestehenden Gewerbebetrieb im Süden gehen bereits Störungen aus, die sich negativ auf den angrenzenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen auswirken.

Die Fläche selbst hat infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

Hochwertige Lebensräume bleiben unberührt.

Im Westen grenzt die Mangfallleite an das Vorhaben, deren ökologische Bedeutung sich in der Erfassung als FFH-Gebiet „Mangfalltal“ und amtlich kartiertes Biotop (8136-0140-001) niederschlägt. Nennenswerte Auswirkungen

auf diese Bereiche sind jedoch nicht absehbar, da die geplante Erschließung im Westen nicht über den bestehenden Weg hinausgreift.

3. Boden, Wasser

Der Standort liegt im Bereich der würmeiszeitlichen Moräne. Auf Schottern lagern sandige bis kiesige Deckschichten, darauf Oberboden.

Der gewachsene Boden geht durch die geplante Gewerbeansiedlung in großen Bereichen verloren.

Die Behandlung des von Dach- und Verkehrsflächen abfließenden Oberflächenwassers erfolgt über eine ortsnahe Reinigung und Versickerung in Mulden. Die Voraussetzungen für eine Versickerung sind mit dem kiesigen Untergrund und dem großen Grundwasserabstand (> 8 m) gegeben.

4. Luft, Klima

Die geplanten Nutzungen führen punktuell zu vermehrtem Verkehr und damit zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität. Der großräumige Zusammenhang weist jedoch kaum Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle erscheint durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch kompensierbar.

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der benachbarten Autobahn fallen diese Beeinträchtigungen ohnehin kaum ins Gewicht.

Auch klimatisch ist allenfalls kleinräumig in Form von extremeren Bedingungen (trockener, größere Temperaturschwankungen infolge der Versiegelung) zu rechnen. Einen gewissen Ausgleich schaffen hier die wechselfeuchten Mulden und die Bepflanzung.

5. Landschaftsbild

Das geplante Gewerbegebiet ist durch den Hangleitenwald zur Mangfall im Westen und durch die autobahnbegleitenden Gehölze im Norden und Nordosten landschaftlich eingebunden. Diese Baumbestände sind höher als die zulässigen Gebäudehöhen. Die Einsehbarkeit von Süden ist durch den dort bestehenden Gewerbebetrieb ebenfalls minimiert. Die Wahrnehmung des geplanten Gewerbebetriebes beschränkt sich auf einen Korridor im Südosten.

Hier soll ein Waldriegel auf einer naturnah gestalteten Geländeanhebung die Einsehbarkeit minimieren.

Der bestehende Wald zur Autobahn soll innerhalb des Geltungsbereiches durch plenterartige Nutzung der Nadelbäume mittelfristig in einen standortgerechten Laubwald überführt werden.

Um nutzbare Ebenen für Gewerbebetriebe zu schaffen, sind Geländeänderungen erforderlich. Die Herstellung der Ebenen ist überwiegend im Abtrag vorgesehen, um die in Erscheinung tretenden Gebäudehöhen möglichst gering zu halten.

6. Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Prognose des Umweltzustandes

Lässt man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so bleiben die Auswirkungen auf den Menschen, die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden, den Wasserabfluss und das Landschaftsbild an dieser Stelle aus.

Ändern wird sich im Zuge der Planung i.w. die Intensität und der räumliche Umfang der Nutzungen. Mit den geplanten Maßnahmen zur Eingrünung wird das Bauvorhaben landschaftlich eingebunden. Mit den geplanten Maßnahmen zur Reinigung und Drosselung von Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Mit der Schaffung einer extensiv genutzten Streuobstwiese, **der Anlage eines Waldriegels, dem Umbau eines bestehenden Nadelwaldes in einen Laubwald und der Extensivierung einer Intensivwiese** werden hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Lage des Geltungsbereiches vermeidet mit seiner Abgrenzung Eingriffe in wertvolle Landschaftsbereiche, wie kartierte Biotope, FFH-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.

Störungen der Umwelt werden durch das Bauvorhaben zwar größer, bleiben aber auf einen Bereich beschränkt, der bereits vorbelastet ist.

Folgende Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs:

landschaftliche Einbindung durch geplante Grünstrukturen und Festsetzungen zur Geländegestalt

Durchgrünung des Gewerbegebietes

Regelungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Behandlung des Oberflächenwassers (ortsnahe Reinigung und Versickerung)

Trotz dieser Maßnahmen bleiben negative Auswirkungen dauerhaft erhalten.

Zur Bilanzierung des Eingriffs und der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen siehe die Ausführungen zur Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des BayStMLU. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann vor Ort in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese und ~~einer Wildhecke~~ mit vorgelagerter extensiv genutzter Wiese nachgewiesen werden.

Planungsalternativen

Der Standort eignet sich für eine Gewerbeansiedlung, weil

- er landschaftlich gut eingebunden ist,
- er im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt,
- er verkehrlich gut angebunden ist und mit der Nähe zur Autobahnausfahrt Weyarn die Verkehrsbelastung bewohnter Bereiche minimiert,
- er nur landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen und keine hochwertigen Tier- und Pflanzenlebensräume in Anspruch nimmt.
- er ohnehin schon Störungen durch das benachbarte Gewerbe und die Autobahn ausgesetzt ist.

Eine bessere Alternative ist deshalb in Weyarn kaum denkbar.

Datenmaterial

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

Flächennutzungs- und Landschaftsplan	(in FNP-Änderung als GE) (in LP als LW-Fläche)
Amtliche Biotopkartierung	ja (nicht innerhalb Geltungsb.)
FFH-Gebiete	ja (nicht innerhalb Geltungsb.)
Luftbild	ja
Eigene Nutzungskartierung	ja

Überwachung der umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)

Das Planungskonzept sieht Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung der Auswirkungen auf die Umwelt vor.

Hierbei handelt es sich i.w. um

- Pflanzung neuer Gehölze
- Regelungen zu Behandlung des Oberflächenwassers
- Regelungen zur Oberflächengestalt

Die Maßnahmen sind insbesondere in der Bauzeit wirksam zu überwachen. Die Bauträger haben deshalb in dem Antrag auf Baugenehmigung (z.B. durch einen Freiflächengestaltungsplan) nachzuweisen, dass die obengenannten Punkte berücksichtigt werden.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet „Erlacher Weg Nord“ unter dem Namen „Am Weiglfeld Nord“ nach Norden zu erweitern. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 29000 m². Eingriffe erfolgen insgesamt auf einer Fläche von ca. 16800 m². Die Gewerbefläche hat eine Fläche von ca. 14150 m². Vorgesehen war zunächst der Bau einer Kletterhalle. Diese ist bereits fertiggestellt und ist in Betrieb genommen worden.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich wie folgt:

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Verlust des gewachsenen Bodens durch versiegelte Flächen mit Auswirkungen auf den Wasserabfluss
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Planung beschränkt Eingriffe auf Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Sie minimiert die Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss durch ortsnahe Reinigung und Versickerung. Ferner minimiert sie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Pflanzungen und Regelungen zur Geländegestalt.

Ergänzend sind Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anlage einer Streuobstwiese und eines Waldriegels, sowie in Form des Umbaus eines bestehenden Nadelwaldes in einen Laubwald und der Extensivierung einer Intensivwiese vorgesehen.