



Bebauungsplan „Sportzentrum mit Vereinstadel und Heizhaus“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorhaben:
Bau eines Heizhauses, Bau eines Vereinsgebäudes

Lage: Großweil

Flurstücke Nr. 836// Gemarkung Großweil

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER GmbH

Bearbeiter: Annegret Michler

Entwurf: 27.06.2023



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | EINFÜHRUNG | 3 |
| 1.1 | Lage im Gemeindegebiet..... | 3 |
| 1.2 | Plangrundlagen..... | 4 |
| 2 | AUSGANGSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN | 5 |
| 2.1 | Planungsanlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ... | 5 |
| 2.2 | Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 2.3 | Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 2.4 | Denkmalschutz | 7 |
| 2.5 | Historische Flächennutzung | 7 |
| 2.6 | Bestehende Strukturen | 8 |
| 3 | INHALT UND FESTSETZUNGEN..... | 9 |
| 3.1 | Städtebauliches Konzept | 9 |
| 3.2 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.3 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenze | 10 |
| 3.3.1 | Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen | 11 |
| 3.3.2 | Bauweisen und Grenzabstände | 12 |
| 3.4 | Verkehrskonzept..... | 12 |
| 3.5 | Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 13 |
| 3.6 | Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur..... | 14 |
| 3.6.1 | Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur | 14 |
| 3.7 | Brandbekämpfung | 14 |
| 3.8 | Hochwasser | 15 |
| 4 | FLÄCHENBILANZ | 16 |

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich des Hauptortes Großweil – südlich der Loisach an der Straße Am Bad. 400 m südöstlich befinden sich das Rathaus der Gemeinde Großweil sowie in 300 m Entfernung die neue, katholisch St. Georgs Kirche.

Das Gebiet wird als Sportzentrum bezeichnet. Diese Bezeichnung wird für das gesamte Gebiet übernommen. Das Gebiet ist von der Straße Am Bad im Süden und vom Mühlbach im Norden begrenzt. Im Westen befindet sich angrenzend an das Areal sowohl Waldflächen als auch Flurstücke mit Wohnbebauung. Auf der östlichen Seite liegen Flurstücke mit vorwiegend gewerblicher Nutzung, welche mit einfachen Holzhallen bebaut sind. Außerdem begrenzt der Gstädtbach das Gelände des Sportzentrums.



Abbildung 1: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas)

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 836 und hat eine Gesamtfläche von knapp 24.625 m². Der Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt. Es besteht ein Bebauungsplan in diesem Bereich aus dem Jahre 1971, dieser

wird geändert und in diesem Verfahren neu aufgestellt, der den alten Bebauungsplan für diesen Bereich ersetzt.

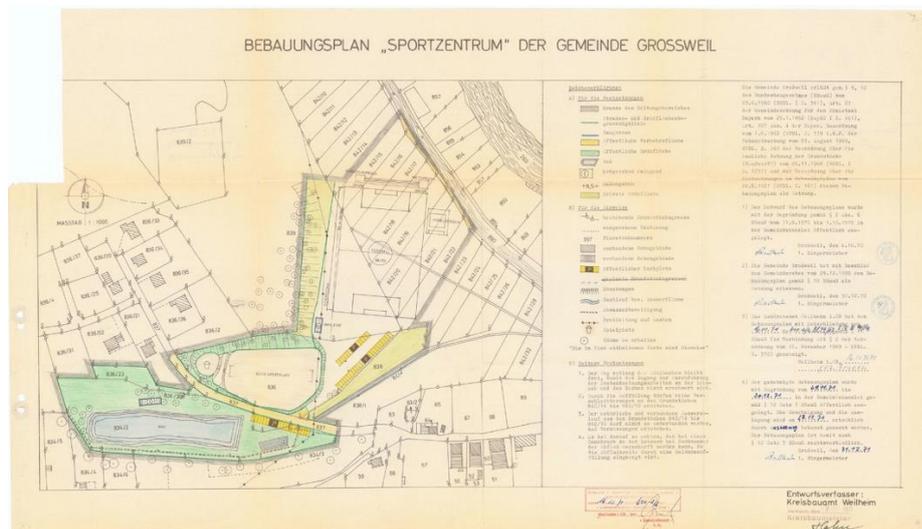


Abbildung 2: Bebauungsplan „Sportzentrum“ von 1971 (Quelle: Gemeinde Großweil)

1.2 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan enthält eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit einer Planlegende und textlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken.

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Flurkarte 2022 gemäß § 1 PlanzV zu erstellen. Nach Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist die Nutzung von Geobasisdaten erlaubnisfrei, wenn „Öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten durch Stellen der öffentlichen Verwaltung, wenn Geobasisdaten als Bestandteil einer Rechtsvorschrift veröffentlicht werden oder die Wiedergabe in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren vorgeschrieben ist (z. B. Bauleitplanung).“

(Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Informationen zur Nutzung von Geobasisdaten, 04/2016. <https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/8187/Nutzungsinformationen.pdf>, aufgerufen am 24.02.2023)

2 AUSGANGSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Anlass der Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Baurechtschaffung für die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung der Gemeinde Großweil. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines Gebäudes zur Aufnahme einer Hackschnitzelanlage mit Hackgutlager zur Versorgung von im Gemeindegebiet liegende Gebäude mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie. Mit dem Wunsch des Auftraggebers korrespondiert der Anspruch der Gemeinde, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Bereichen zu entsprechen. Um es verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der den bestehenden Bebauungsplan an dieser Stelle ersetzt. Darüber hinaus soll auf dem Plangebiet der bestehende Stadel zur Lagerung von Sport- und Freizeitgegenständen für Vereine abgerissen und dem aktuellen Bedarf nach neu und im größeren Maßstab errichtet werden.

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Großweil ist eine Gemeinde im Nordosten des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Süden von Oberbayern. Der Landkreis wird von den Landkreisen Ostallgäu, Weilheim-Schongau und Bad Tölz-Wolfratshausen begrenzt. Im Süden befindet sich die Grenze zu Tirol in Österreich. Die Gemeinde Großweil ist über die Hauptverkehrsachse A95 mit München verbunden. Die Entfernung zwischen der Gemeinde Großweil und der Bayerischen Landeshauptstadt München beträgt rund 64 km. Nach Innsbruck sind es über die B 2 bzw. B 177 ca. 92 km. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion und liegt im Nahbereich der Mittelzentren Murnau am Staffelsee, Entfernung rd. 10 km und Penzberg, Entfernung rd. 15 km. Großweil und der dazugehörige Landkreis

können aufgrund ihrer Randlage als periphere Region eingestuft werden (vgl. Bundesraumordnungsbericht, BBR 2005). Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zählen Landkreis und Gemeinde zum „ländlichen Raum“. Durch den Landkreis führt eine überregionale Entwicklungsachse von Weilheim über das Mittelzentrum Murnau und das Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen bis Mittenwald. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist Teil der Planungsregion 17 Oberland.

Die Gemeinde Großweil handelt entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, nachdem erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden sollen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. (1.3.1 (G))

Erneuerbare Energien - Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

2.3 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Grundstück der Flurnummer 836 bereits als Sondergebiet festgesetzt.

Die umgebende Nutzung im Norden ist als Allgemeines Wohngebiet angeordnet.



Abbildung 3: Aktueller Flächennutzungsplan, 10. Änderung

2.4 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine geschützten Bau- oder Bodendenkmäler.

2.5 Historische Flächennutzung

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur von Großweil hat erst in den letzten Jahrzehnten zu den heutigen Strukturen geführt, als in den 80er Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum und ein Ausweiten der Siedlungsflächen einsetzten. 1060 wurde der Ort Großweil erstmals geschichtlich erwähnt. Bis heute ist die Gemeinde landwirtschaftlich geprägt. Zur Zeit der Uraufnahme ist Großweil ein langgestreckter Siedlungskörper. Die Gebäude befinden sich meist oberhalb der Hangkante der Hauptstraße, auch weil es entlang der Loisach immer wieder Überschwemmungen kam.



Abbildung 4: Historische Karte um 1834 (Quelle: Bayernatlas)

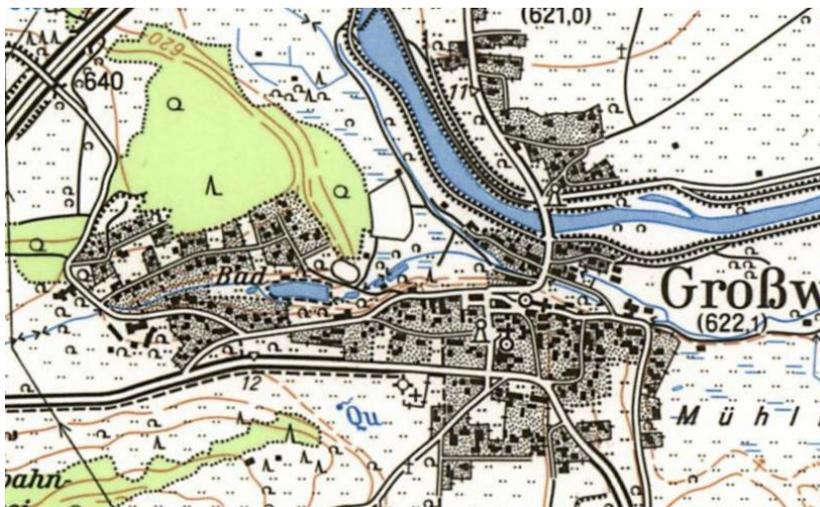


Abbildung 5: Historische Karte um 1989 (Quelle: Bayernatlas)

2.6 Bestehende Strukturen

Im Norden des Planareals befindet sich der Spiel- und Freizeitplatz Großweil sowie östlich davon ein Spielplatz. Darüber hinaus ist der Sportplatz nördlich und westlich von einer Waldfläche umrandet. Im Süden befinden sich die Gebäude des Kindergarten Großweil St. Georg, das Freizeitheim sowie im Osten daran anschließend das Trachtenheim. Nördlich des Freizeitheims befinden sich die Räumlichkeiten der Musikkapelle Groß- und Kleinweils. Darunter liegt bereits eine Hackschnitzelheizung des Bauhofs. Diese ist mittels eines Zufahrtstores erreichbar. Die Hackschnitzelheizung versorgt

bereits das Trachtenheim, das Freizeitheim sowie den Kindergarten mit nachhaltiger Energie. In der westlichen Mitte des Plangebiets befindet sich ein bestehender Stadel, der das Vereinsheim des Eisstockvereins beheimatet. Östlich des Stadels sind vier Stockschießbahnen angeordnet. Angrenzend daran befindet sich ein Park- und Lagerplatz ohne Flächengestaltung.

3 INHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Städtebauliche Konzeption ist bereits unter dem Planungsanlass beschrieben. Durch die besondere Art der Nutzung und Ausweisung sind städtebauliche Vorgaben für die Höhenentwicklung sowie der Betriebsorganisation auf dem Areal zu beachten. Die neuen Gebäude bilden aufgrund der Eingrünung und der bisherigen Großmaßstäblichkeit des Sportzentrums ein eigenes Gebiet und werden an den Rändern wie übliche landwirtschaftliche Lagergebäude angeordnet. Mit den festgesetzten Höhen wird nur das technisch notwendige Maß für die notwendigen Nutzungen festgesetzt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Sportzentrum mit Heizhaus und Vereinestadel i.S. des § 11 Abs. 2 BauNVO.

Innerhalb des Sondergebietes SO Sportzentrum sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Technische und betriebsnotwendige Einrichtungen / Gebäude und Lagerstätten für das Heizhaus (inkl. Zufahrt, Waage, Speicher und Lagerplatz)
- Bauhof
- Sonstige mit dem Heizhaus verbundene technische

Anlagen zur Steigerung der energetischen Effizienz

- Regenrückhalte- und Versickerungsbecken
- Photovoltaikanlagen
- Nebenanlagen und Stellplätze
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Bestehende Nutzungen sind bereits:

Am Bad 6: Kindertagesstätte,

Am Bad 4: Freizeitheim, Gaststätte, Turnhalle, Vereinsräume,
Bauhof,

Am Bad 2: Vereinsheim,

Am Bad 2 a: Vereinsheim;

ohne Hs.Nr.: Sportplatz, Spielplatz, Vereinestadel

Die Heizzentrale wird auch für private Wohngebäude in der näheren Umgebung genutzt.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenze

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit der Baugrenzendarstellung und somit die überbaubare Fläche sowie der Festsetzung zur Höhenentwicklung vorgegeben.

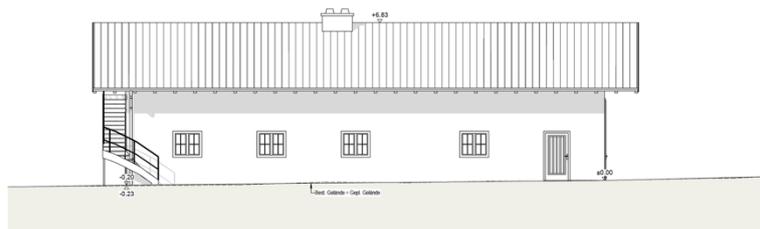
Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von GRZ=0,25 fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Plankonzeption für das Heizhaus und den Vereinestadel und bietet eine optimale Ausnutzung des Plangebietes.

3.3.1 Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen und die Höhenbezugspunkte werden festgesetzt. Für den Bereich der beiden neuen Gebäude wird die nur die Wandhöhe festgelegt. Da für den Neubau bereits eine konkrete Planung vorliegt, kann der Höhenbezugspunkt festgelegt werden. Heizhaus und Stadel müssen ebenerdig befahrbar sein.

ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-OST

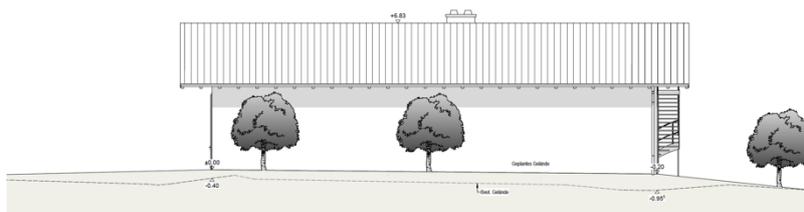


Abbildung 6: Ansichten Heizhaus, Planstand: Entwurfsplanung 16.12.22

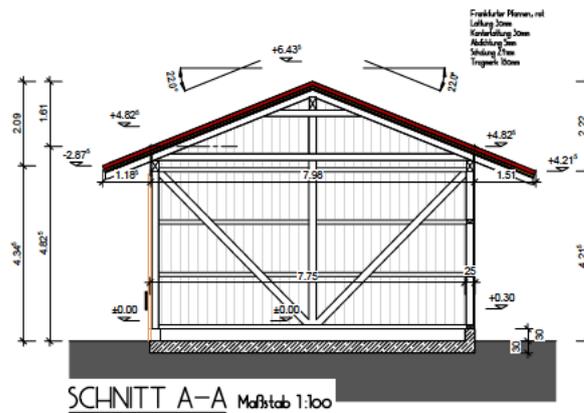


Abbildung 7: Schnitt Vereinestadel, Planstand: Eingabeplan 07.01.23

3.3.2 Bauweisen und Grenzabstände

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die offene Bauweise herrscht im Plangebiet vor und soll auch zukünftig beibehalten werden. Abstandsflächen Im Plangebiet gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

3.4 Verkehrskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da innerhalb des Geltungsbereiches keine Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über den Bestand gesichert. Die Grundstücke Fl.Nr. 837 sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet, wodurch die verkehrliche Erschließung sowohl der Bestandsgebäude (Fl.Nr. 836) als auch der geplanten Neubauten gesichert ist.

3.5 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nördlich und nordöstlich ragt in den Geltungsbereich ein Flachland Biotop mit der Überschrift „Wiesen nördlich Großweil, südwestlich der Loisach“, Biotopteilflächen Nr. 8333-0068-001. Der Hauptbiotoptyp besteht aus Seggen- od. binsenreichen Nasswiesen und Sümpfen (40%). Weitere Biotoptypen sind Flachmoor, Streuweisen (30%); Großseggenried (20%); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis monton (5%); Hecken, naturnah (3%); Initialvegetation, nass (2%). Das Biotop wurde am 30.09.1987 erhoben und zählt nach § 30 BNatSchG zur Schutzkategorie C.

Darüber hinaus befindet sich außerhalb des Planareals südöstlich die Flachlandbiotope mit der Biotopteilflächen Nr: 8333-0068-002 und 8333-0069-002 sowie im Süden eine Fortsetzung des im Plangebiet liegenden Biotops. Im Norden befinden sich außerhalb Ökoflächenkataster-Gebiete, Fauna-Flora-Habitate und Vogelschutzgebiete.



Abbildung 8: Lage Biotop (Quelle: Bayernatlas)

Flächenbefestigungen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollten nur mit Materialien errichtet werden, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen. Sämtliche befestigte Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze in dem Gebiet und in den Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

Das Biotop ist unter 3.3 beschrieben und im Bebauungsplan festgesetzt. Bestandsbäume des Biotops sind gem. den Vorgaben der DIN 18920 vor Schäden durch die Baumaßnahmen zu schützen.

3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

3.6.1 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Im Bereich des geplanten Gebäudes Heinzhaus liegt eine Entwässerungsleitung der Autobahn. Die bestehende Leitung wird voraussichtlich überbaut eine Vereinbarung geschlossen. Hierbei dürfen der Autobahn GmbH keine Mehrkosten entstehen. Des Weiteren läuft der gemeindliche Kanal in unmittelbarer Nähe zum Gebäude.

3.7 Brandbekämpfung

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen (siehe VollzBekBayFwG).

Im Abstand von ca. 75 m zu den Objekten sind Überflurhydranten DN 80 mit einer entnehmbaren Löschwassermenge von 800 l/Min. bei einem Fließdruck von min 2 bar über 2 Stunden vorzusehen.

Durch die erhöhte Brandlast des Heizhauses ist eine direkte Anfahrt für die Feuerwehr zu ermöglichen und eventuell eine Löschwassermenge von 1600 l/min. zu gewährleisten. Eine Wendemöglichkeit mit Bewegungsflächen ist im Bereich des Heizhauses vorzusehen. Sämtliche Flächen für die Feuerwehr sind

entsprechend der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten und dauerhaft zu kennzeichnen.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Hydrant DN 80 ca. 25 m entfernt vom geplanten Gebäudeanbau. In der näheren Umgebung (ca. 80-100 m entfernt) befinden sich 2 weitere Hydranten DN 100. Wendemöglichkeiten bestehen bereits jetzt auf dem Grundstück. Die Wege werden bereits jetzt durch die Nutzung durch den Forst mit großen bzw. schweren Fahrzeugen befahren. Die Vorgaben zum Brandschutz können in der Baugenehmigung für das Heizhaus geregelt werden.

Ebenso ist es der Feuerwehr zu ermöglichen, dass diese bis auf 50 m zu den Anwesen anfahren kann, um eine zeitnahe Personenrettung durchführen zu können. Bei Sondernutzungen oder Sonderbauten ist eine direkte Zufahrt zu gewährleisten. Sämtliche Zufahren für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr in Bayern“ anzulegen. Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

3.8 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Bereich. Für mögliche Starkregenereignisse werden Festsetzungen nachfolgend aufgeführt.



Abbildung 9: Darstellung Hochwassergefahrenfläche (BayernAtlas)

4 FLÄCHENBILANZ

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird eine Flächenbilanz aufgestellt.

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 2,4 ha |
| Fläche für das Heizhaus | 185 m ² |
| Fläche für Vereinestadel | 240 m ² |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas) | 3 |
| Abbildung 2: Bebauungsplan „Sportzentrum“ von 1971 (Quelle: Gemeinde Großweil)..... | 4 |
| Abbildung 3: Aktueller Flächennutzungsplan, 10. Änderung | 7 |
| Abbildung 4: Historische Karte um 1834 (Quelle: Bayernatlas) | 8 |
| Abbildung 5: Historische Karte um 1989 (Quelle: Bayernatlas) | 8 |
| Abbildung 6: Ansichten Heizhaus, Planstand: Entwurfsplanung 16.12.22 | 11 |
| Abbildung 7: Schnitt Vereinestadel, Planstand: Eingabeplan 07.01.23 | 12 |
| Abbildung 8: Lage Biotop (Quelle: Bayernatlas) | 13 |
| Abbildung 9: Darstellung Hochwassergefahrenfläche (BayernAtlas) | 16 |