

**Gemeinde Großweil**

**Landkreis Garmisch-Partenkirchen**



## **1.Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Am Tagebau/ Rolf- Küch- Straße“**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

gemäß § 13 BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 01.12.2025

Satzungsbeschluss: 27.04.2026

Planfertigung:

### **AGL**



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH**

**Institut für ökologische Forschung**

Gehweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-gmbh.com

Bearbeiter: Dipl. Ing. Maja Niemeyer, Prof.em.Dr. U. Pröbstl-Haider

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS ...</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>GESETESGRUNDLAGEN UND LITERATUR.....</b>	<b>9</b>
<b>6.1</b>	<b>Gesetzesgrundlagen.....</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>Literatur.....</b>	<b>9</b>

## **1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Gemeinde Großweil hat mit Beschluss vom 24.02.2025 für das Gebiet „Am Tagebau/Rolf-Küch-Straße“ einen Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein durch eine neue Ringstraße erschlossenes Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Im Zuge der weiteren Planung und Umsetzung der Erschließung hat sich gezeigt, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen nicht mehr mit den tatsächlichen vorgegebenen Straßenhöhen übereinstimmen.

Grundlage hierfür ist die inzwischen vorliegende Ausführungsplanung für den Straßenbau durch das Ingenieurbüro West (Hr. Fuchs). Diese Planung weist gegenüber den ursprünglich angenommenen Höhenlagen ein höheres Straßenniveau auf. Damit würden die bisher festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen nicht mehr in einem funktionalen und gestalterisch stimmigen Bezug zur Erschließungsstraße stehen. Um eine sachgerechte, an die tatsächlichen Geländebeziehungen angepasste Bebauung zu ermöglichen, ist eine Anpassung der Höhenfestsetzungen erforderlich.

Der Gemeinderat Großweil hat deshalb in seiner Sitzung vom 13.10.2025 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Tagebau/Rolf-Küch-Straße“ beschlossen.

Mit dieser Änderung werden drei Punkte verfolgt:

- Anpassung der Höhenfestsetzungen an die Ausführungsplanung des Straßenbaus
- Aufhebung der zeitlichen Beschränkung der Bebauung im oberen Bereich ab 2028
- Überarbeitung der Festsetzung Nr. 1.2.1 (Überschreitung der zulässigen Grundfläche)

Zweck der Planung ist es somit, den bestehenden Bebauungsplan in technischer und städtebaulicher Hinsicht an die realen Straßen- und Geländebeziehungen anzupassen und die bestehenden Festsetzungen zur Grundflächenüberschreitung rechtssicher und praxistauglich auszugestalten.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN



Abb. 1 Auszug aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans (schwarz gestrichelt)

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großweil allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Erschließungsstraße wurde hier nicht gekennzeichnet.

Die Ziele des Bebauungsplans können demnach aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

Nachdem durch die Änderung des Bauleitplans

- die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind (es verbleibt die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Summe nicht erhöht)
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen (vgl. auch Erläuterungen in Kapitel 5) und auch

wendet die Gemeinde das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB an.

### 3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS

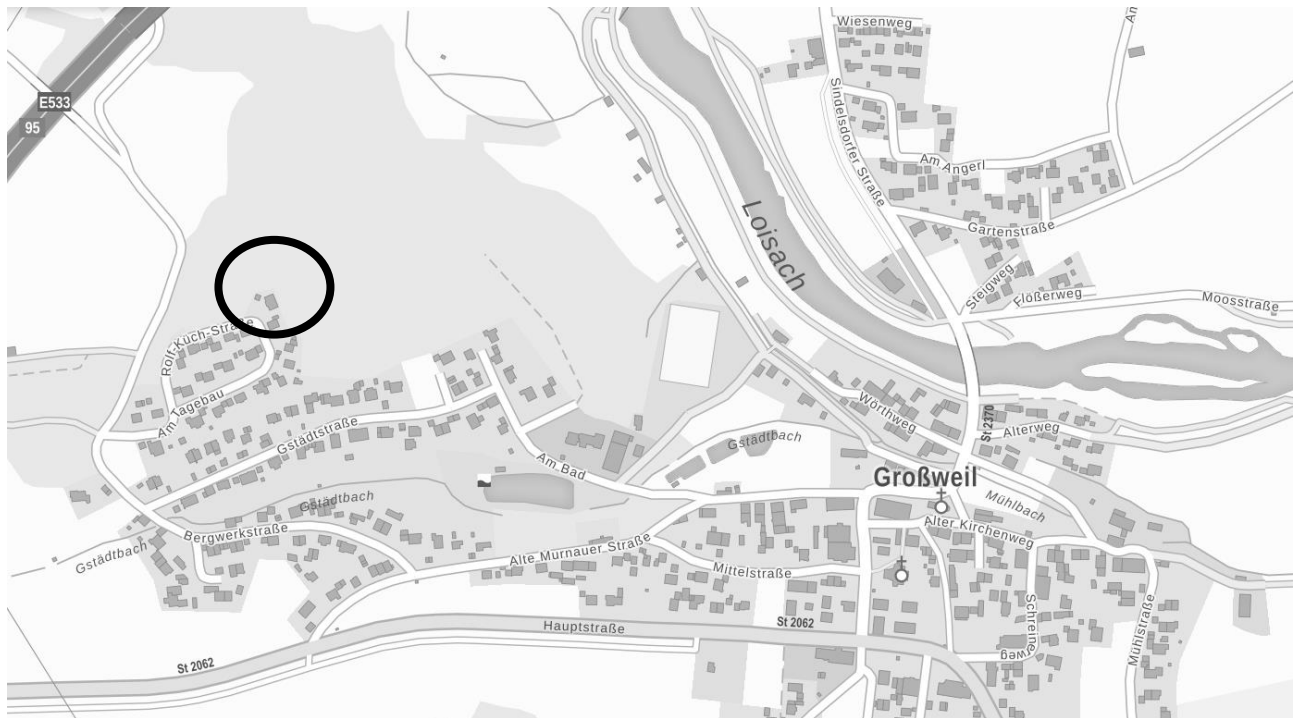


Abb. 2 Lage des Planungsgebietes im Gemeindebereich Großweil, Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 2024

Die Fläche liegt im westlichen Ortsbereich der Gemeinde Großweil. Im Westen und Süden grenzt Wohnbebauung an. Nördlich schließt Waldfläche an.

Erschlossen wird die Fläche im Westen von Süden über einen bestehenden Forstweg von der Rolf- Küch- Straße her und im Süden über die Anbindung an die Straße „Am Tagebau“. Im Osten und Süden grenzt Wohngebiet im Norden und Westen und Norden grenzen Waldflächen an.

Das Gelände wird durch eine im oberen Drittel von Osten nach Westen verlaufende ca. 3 Meter hohe Hangkante unterteilt. Die Gesamtgröße des Planungsgebiets umfasst 7.440 m<sup>2</sup>

## 4 PLANUNGSKONZEPTION

Die Bebauungsplanänderung umfasst insbesondere Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung sowie redaktionelle Korrekturen der zeichnerischen Festsetzungen.

### 1. Anpassung der Höhenfestsetzungen (Festsetzung Nr. 1.2.5)

Mit der nun vorliegenden Ausführungsplanung für den Straßenbau (Ingenieurbüro West, Stand 09.10.2025) haben sich die im ursprünglichen Bebauungsplan hinweislich festgelegten Höhenpunkte des Straßenverlaufs zum Teil verändert. Um einen funktionalen Anschluss der Gebäude an die Erschließungsstraße sowie eine geordnete Höhenentwicklung im geplanten allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, werden die Bezugshöhen der einzelnen Baufenster (OK EG Fußboden in m üNN) an die tatsächliche Straßenplanung angepasst.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

- **„Am Maxstollen“ – Zufahrtsbereich im Westen:**  
Der Bereich weist ein ungefähr gleichbleibendes Niveau von ca. 630,0 m üNN im Süden bzw. 630,80 m üNN im Norden auf. Eine Anpassung der Höhenfestsetzungen in den Baufenstern ist hier nicht erforderlich.
- **„Am Maxstollen“ – nördlicher Abschnitt in West–Ost-Richtung:**  
In diesem Abschnitt kommt es zu einer geringfügigen Absenkung des Straßenniveaus um ca. 0,20–0,30 m (631,30 m üNN im Westen, 632,20 m üNN im Osten). Bereits auf Höhe des Baufensters 6 fällt der Straßenverlauf in der Kurve Richtung Süden auf 631,45 m üNN ab.  
Hieraus ergeben sich folgende Anpassungen der Bezugshöhen:
  - Baufenster 4, 5 und 6: Absenkung der OK EG FB um ca. 0,30–0,80 m.
  - Baufenster 7: Absenkung der OK EG FB um ca. 0,40 m.
- **„Am Maxstollen“ – östlicher Bereich in Nord–Süd-Richtung und Anbindung „Am Tagebau“:**  
In diesem Bereich ist eine Anhebung des Straßenniveaus um ca. 0,30 m vorgesehen. Daraus resultieren:
  - Baufenster 8: Anhebung der OK EG FB um ca. 0,80 m.
  - Baufenster 1 und 9: Anhebung der OK EG FB um ca. 0,30 m.
- **„Am Tagebau“ – westlicher Bereich:**  
Das Straßenniveau bleibt hier im Wesentlichen unverändert, so dass keine Anpassung der Bezugshöhen erforderlich ist.

Durch diese Änderungen werden die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (Festsetzung Nr. 1.2.5) an das tatsächliche Straßenniveau der Ausführungsplanung angepasst.

## **2. Aufhebung der zeitlichen Beschränkung der Bebauung im oberen Bereich (Festsetzung Nr. 1.3.2)**

Im Bebauungsplan ist in Festsetzung Nr. 1.3.2 geregelt, dass für die Grundstücke im Teilbereich B eine Bebauung erst ab dem Jahr 2028 zulässig ist. Diese zeitliche Beschränkung wird im Rahmen der 1. Änderung aufgehoben. Ziel ist es, die betroffenen Flächen entsprechend den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen flexibler und bedarfsgerecht entwickeln zu können und keine zeitliche Sperre für die Bebauung aufrechtzuerhalten.

## **3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Überarbeitung Festsetzung Nr. 1.2.1)**

Die Festsetzung Nr. 1.2.1 zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird überarbeitet, um die Regelung fachlich zu präzisieren, an das tatsächliche Nutzungskonzept anzupassen und künftige Befreiungsverfahren zu minimieren.

Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird klargestellt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in dieser Vorschrift bezeichneten Anlagen künftig nicht mehr nur bis zu 50 %, sondern bis zu 75 % überschritten werden darf.

Bei der Ermittlung der gesamten zulässigen Grundfläche können die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen mit dem halben Wert berücksichtigt werden, wenn diese mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden. Hierzu wird ein Bezug zur Festsetzung Nr. 4.6 hergestellt, die vorsieht, dass der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken ist und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken herzustellen sind.

## **4. Streichung des Planzeichens „neue Grundstücksgrenze geplant mit voraussichtlicher Grundstücksgröße“ (Hinweis Nr. 4)**

Das bisher im Bebauungsplan verwendete Planzeichen „neue Grundstücksgrenze geplant mit voraussichtlicher Grundstücksgröße“ (Hinweis Nr. 4) wird gestrichen. Grund hierfür ist, dass die Vermessung der Grundstücke zwischenzeitlich auf Basis der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Parzellierung durchgeführt wurde und die einst prognostischen Grundstücksgrößen nun in verbindlich vermessene Grundstücksgrenzen überführt wurden. Die hinweisliche Darstellung ist damit entbehrlich.

## **5. Anpassung der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche**

Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan wird an die inzwischen vorliegende Vermessung angepasst. Es handelt sich um eine redaktionelle Fortschreibung der zeichnerischen Festsetzungen, um eine Übereinstimmung mit der realisierten bzw. geplanten Vermessungssituation sicherzustellen.

## 5 UMWELTBELANGE

Die mit der 1. Änderung verbundenen Maßnahmen betreffen ausschließlich Flächen, für die bereits Baurecht besteht. Die nur sehr geringfügige lagemäßige Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Anpassung der geplanten Bezugshöhen infolge der vorliegenden Erschließungsplanung und neuer digitaler Kartengrundlagen führen zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen und haben für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen keine negativen Auswirkungen.

Der zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich durch die erhöhte Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche nur geringfügig. Durch die weiterhin geltenden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (insbesondere Festsetzung Nr. 4.6 zur Verwendung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen) wird dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts Rechnung getragen. Insgesamt entspricht die Nachsteuerung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung den Zielen der Landesplanung zur Stärkung der Innenentwicklung und zur prioritären Nutzung vorhandener Flächen im Innenbereich gegenüber einer zusätzlichen Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich (LEP Kap. 3.1).

Bad Kohlgrub, den 01.12.2025



Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## **6 GESETESGRUNDLAGEN UND LITERATUR**

### **6.1 Gesetzesgrundlagen**

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist"

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

### **6.2 Literatur**

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 09/2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 2023]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., SCHMID, W., 2013, Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, letzte Änderung in Kraft am 28.10.2017, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 2023]