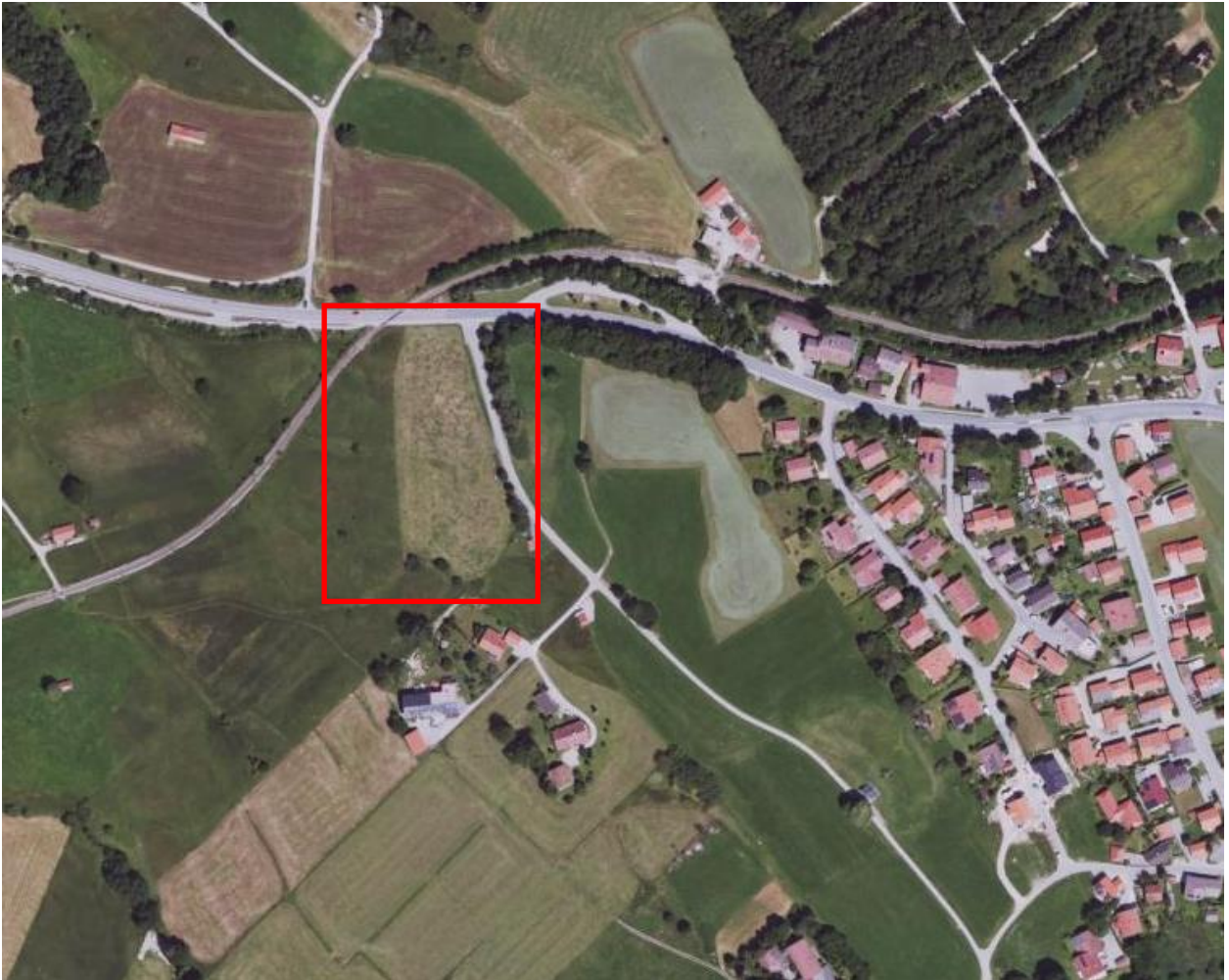


# Bebauungsplan

## „Gewerbegebiet Gotthelfweg“



**Gemeinde Bad Kohlgrub  
Landkreis Garmisch-Partenkirchen**

**Begründung**

Stand: April 2024

**Auftraggeber:**

Gemeinde Bad Kohlgrub  
Hauptstr. 29  
82433 Bad Kohlgrub

**Bearbeiter:**

iSA Ingenieure

Hauptstr. 31  
82433 Bad Kohlgrub

Hauptstr. 44  
67716 Heltersberg

Telefon: 06333 – 27598-0  
Fax: 06333 – 27598-99

.....  
Günter Jochum  
Dipl.-Ing., Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

Michael Seibert  
M.Sc., Stadt- und Regionalentwicklung

Bad Kohlgrub, im April 2024

1.	Einführung .....	4
1.1.	Lage im Gemeindegebiet .....	4
1.2.	Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele .....	4
1.2.1.	Lokale Bedarfe der Gemeinde Bad Kohlgrub .....	5
1.3.	Planungsablauf .....	5
1.4.	Aktuelle planungsrechtliche Situation .....	5
1.5.	Festsetzungen im Plangebiet .....	6
1.6.	Naturräumliche Einbindung .....	8
1.7.	Oberflächenwasser .....	8
1.8.	Starkregenereignisse und Überflutungsvorsorge .....	8
1.9.	Immissionsschutz .....	9
2.	Fazit .....	10
3.	Anhang .....	10
3.1.	Bodengutachten .....	10
3.2.	Fließweganalyse .....	10
3.3.	Hydrogeologisches Gutachten .....	10
3.4.	Entwässerungskonzept .....	10
3.5.	Erschließungsplan .....	10
3.6.	Gewässerverlegung .....	10
3.7.	Wasserrechtliche Erlaubnis .....	10
3.8.	Schalltechnische Untersuchung .....	10
3.9.	Gewerbepotenzialermittlung .....	10
3.10.	Städtebaulicher Entwurf, Schnitte, Perspektiven 3D-Modell .....	10
3.11.	Bodenfunktionsbewertung .....	10
3.12.	Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz .....	10

# 1. Einführung

## 1.1. Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gotthelfweg“ liegt im Westen der Gemeinde Bad Kohlgrub an der Saulgruber Straße.

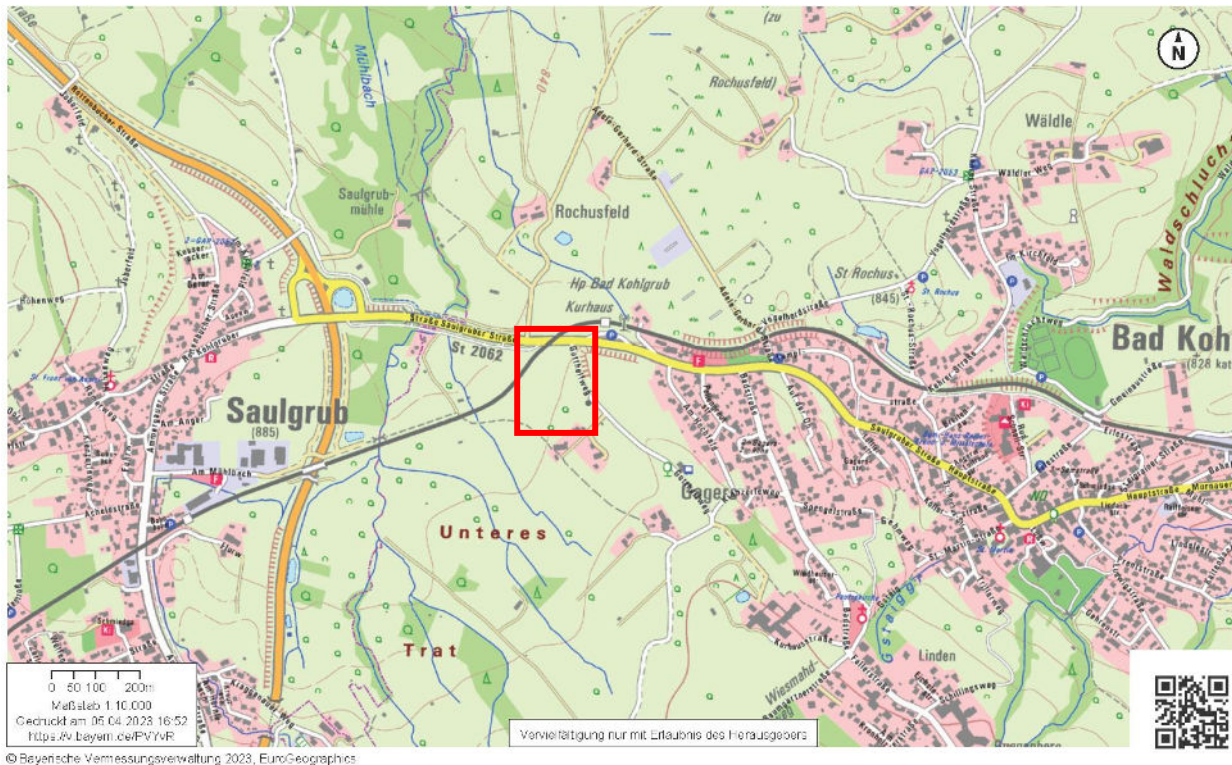


Abb. 1: topographische Karte - ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas)

Angrenzende Strukturen, die das Plangebiet prägen, sind westlich angrenzende Grünlandflächen sowie die Saulgruber Straße im Norden und der Gotthelfweg im Osten. An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse. Südlich angrenzend befindet sich der Ortsteil Gagers und im Südosten ist ein Versorgungshäuschen.

Für den Bereich des Plangebietes besteht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 2006) eine Darstellung als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

## 1.2. Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gotthelfweg“ ist erforderlich, damit die Gemeinde Bad Kohlgrub ihre Planungsziele verwirklichen kann.

Die Gemeinde benötigt Flächen zum Neubau eines Gewerbegebietes mit dem Ziel ortsansässigen Betrieben, Handwerks- und Gewerbebetrieben aus Bad Kohlgrub ein Flächenangebot zu ermöglichen und Expansionsflächen anzubieten. Um dies bauplanungsrechtlich zu sichern und zu realisieren, wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes notwendig. Weiterhin trägt das Gewerbegebiet zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde sowie zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung weiterer attraktiver Arbeitsplätze bei.

Die Erschließung des neu geplanten Gewerbegebietes wird von der Saulgruber Straße über den Gotthelfweg erfolgen.

### **1.2.1. Lokale Bedarfe der Gemeinde Bad Kohlgrub**

Zur Ermittlung der Möglichkeiten zur Deckung der lokalen Bedarfe von Gewerbetreibenden wurde im Jahr 2015 eine Gewerbepotenzialermittlung durchgeführt. Diese wurde mit einer Nachbewertung im Jahr 2017 und einer Neubetrachtung 2020 aktualisiert bzw. konkretisiert. Bereits zum Beginn der Untersuchungen waren mehrere bestehende Betriebe an ihre Entwicklungsgrenzen gestoßen und suchten Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsflächen. Nach der Bewertung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale verblieben nur die Flächen am Ortseingang aus Richtung Saulgrub kommen als geeignet und städtebaulich sinnvoll übrig, um die lokalen Bedarfe zu decken. Die Gutachten werden Teil der Begründung.

Es lagen mehr Anfragen vor, als Baugrundstücke im Plangebiet zur Verfügung standen. Aufgrund der langen Planungsdauer seit 2015 haben einige der Interessenten ihre Anfrage zurück gezogen. Nach der frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeinde die verbliebenen Interessenten aufgefordert, sich schriftlich um ein Grundstück zu bewerben. Über die eingegangenen Anfragen für die Vergabe der auszuweisenden Gewerbegrundstücke hat der Gemeinderat in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 12.09.2023 beraten und beschlossen. Bis auf ein Grundstück, welches im Besitz der Gemeinde verbleibt, wurden alle Grundstücke im Bebauungsplangebiet vergeben.

### **1.3. Planungsablauf**

Mit der Erarbeitung der Bebauungsplanung wurde das Büro Ingenieure für Städtebau und Architektur, iSA, Hauptstraße 31 in 82433 Bad Kohlgrub beauftragt. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zeitgleich zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.04.2023 bis zum 26.05.2023. Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen.

### **1.4. Aktuelle planungsrechtliche Situation**

Die Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans stehen der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP entgegen. Die Darstellung eines Talraums mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild lässt die Entwicklung der geplanten Nutzungen nicht zu.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist im Parallelverfahren erforderlich, damit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gotthelfweg“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die dazu erforderlichen Flächen müssen im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Plangebiet wurde mit der Regierung Oberbayern frühzeitig abgestimmt. Der Abweichung vom Anbindegebot wurde zugestimmt.

## 1.5. Festsetzungen im Plangebiet

Die vorliegende Planung betrifft den Standortbereich südlich der Saulgruber Straße, der im Osten durch den Gotthelfweg und im Nordwesten durch die Bahnlinie begrenzt wird. Die Erschließung erfolgt über den Gotthelfweg, führt in das Plangebiet und endet dort in einem Wendehammer. Mit der Planung werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Aufgrund der prägnanten Lage und der Topographie ist die Fläche relativ weit einsehbar, was bei der Planung entsprechend berücksichtigt wurde. Zur Einbindung in die umgebende Ortsstruktur und Landschaft werden die überbaubaren Grundstücksflächen von Grünstrukturen umrandet. In Verbindung mit der geplanten Erschließung und den straßenbegleitenden Grünstrukturen kann ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet werden.

Die zur Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. In diesem Zusammenhang erforderliche Umbauten an der bestehenden Straßenführung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass eine geordnete Erschließung der Bauflächen erfolgen kann. Weitere zur Erschließung erforderliche Elemente werden durch Festsetzung in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zugelassen und gesichert.

Das Plangebiet wird gemäß der Art der Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Die dazu zulässigen Nutzungen werden in den Festsetzungen konkretisiert. Aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebiets wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten. Mit dem Verzicht einer Festsetzung bleiben Betriebswohnungen, darunter auch Wohnungen für Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Bei der Beurteilung der zulässigen Anzahl von Betriebswohnungen je Betrieb ist entscheidend, dass diese dem Gewerbebetrieb in Baumasse und Grundfläche untergeordnet bzw. im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung im Einzelfall angemessen sind (König/Roeser/Stock, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 8 Rn. 47). Die Anzahl von zulässigen Betriebswohnungen kann nicht über die Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 6 BauNVO ff. festgesetzt werden (König/Roeser/Stock, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 8 Rn. 48). Damit erfolgt die Beurteilung der zulässigen Anzahl an Betriebswohnungen je Betrieb im Einzelfall auf der Genehmigungsebene.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximale Grundfläche für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Bauweise wird als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baukubaturen ergeben sich aus dem örtlichen Bedarf.

Die Nebenanlagen werden innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. RLT-Anlagen werden aufgrund vorliegender Pläne gesondert festgesetzt.

Da aufgrund der spezifischen Bedarfe der Betriebe keine Einschätzung an notwendigen Stellplätzen für die Teile des Gewerbegebietes vorliegt und darüber hinaus den Betrieben ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden sollte, wird auf eine Festsetzung zur Steuerung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen weitestgehend verzichtet. Tiefgaragen sind jedoch nur innerhalb der Baufenster zulässig. Aus Gründen des Umweltschutzes sind die Beläge der Stellplätze entsprechend des genannten Abflussbeiwertes, der Fugenanteile und wassergebundener Beläge zu verwenden. Die Dächer der Garagen sind aus Gründen des Umweltschutzes entsprechend zu gestalten.

Anlagen zur Bewirtschaftung von anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der wasserwirtschaftlichen Vorgaben in den Freiflächen zulässig.

Der Zugang im Bereich der neu zu verlegenden Erdgasleitung wird über ein Bauverbot gesichert. Demnach wird eine Fläche mit 50 cm Breite beidseitig des Wirtschaftsweges zwischen GE 1-2 als nicht bebaubar textlich festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß des erarbeiteten Entwässerungskonzeptes sowie Erschließungsplanes, welche als Anlagen übernommen und zu beachten sind. Gleichzeitig sind die Maßnahmen der Überflutungsvorsorge aus Gründen der Klimaanpassung zu beachten.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind auf den Dachflächen sowohl Anlagen von Photovoltaik als auch Solarthermie vorgesehen. Mit der Ergänzung von Solarthermie wird der Anregung zur regenerativen Wärmenutzung Rechnung getragen. Fachrechtliche Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes in seiner gültigen Fassung (GEG) bleiben unberührt. Der Vorhabenträger kann je nach Bedarf seines Betriebes selbst entscheiden, ob er die solare Strahlungsenergie anteilig für die Stromerzeugung oder für die Gewinnung von Wärme nutzen möchte. Ein Gesamtkonzept zur regenerativen Energieversorgung, welches über die hier gemachten Vorgaben hinausgeht, wird aufgrund der spezifischen Bedarfe der einzelnen Betriebe nicht verfolgt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Bahngleise, Saulgruber Straße) ist ein Schalltechnische Untersuchung mit Festsetzungsvorschlägen erarbeitet worden und diese sind unter dem Aspektes des Immissionsschutzes zu beachten. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Maßnahmen des Umweltbericht dienen der Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft. Die Ausgleichsflächen werden durch entsprechende Grundbucheinträge gesichert.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, insbesondere an den Ortsrändern, dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig werden kleinere Bäume entsprechend der vorgeschlagenen Pflanzliste und der zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Aufgrund der Gestaltungssatzung sowie touristischen Rahmenvorgaben der Gemeinde Bad Kohlgrub sind folgende Festsetzungen bauordnungsrechtlich getroffen worden. Die Dachformen, Dachüberstände, Außenwände und Fassaden sind aufgrund des Ortsbildes entsprechend festgesetzt worden. Raumlufttechnische Anlagen zur mechanischen Belüftung und Wärmeversorgung von Räumen sind aus Gründen der Ortsgestaltung einzuhausen. Diese Festsetzung dient darüber hinaus auch dem Immissionsschutz. Zur Wahrung des Ortsbildes werden Anböschungen mit Begrünung auf der Westseite des Plangebietes verbindlich festgesetzt. Das Verbot von Werbeanlagen an der Westseite soll gewährleisten, dass keine störende Wirkung vom Gewerbegebiet ausgeht. Darüber hinaus sollte das Errichten eines Pylon mit Werbeanlagen diskutiert werden, damit die ansässigen Betriebe auf den Ort ihrer Leistung hinweisen können. Die Konstruktion mit den Werbetafeln sollte hochwertig gestaltet sein. An der Ostseite erscheint ein Verbot aufgrund fehlender Einsicht oder Frequentierung nicht notwendig.

## 1.6. Naturräumliche Einbindung

Ein wesentliches Planungsziel ist die Einbindung in die vorgefundene naturräumliche Struktur, soweit Flächen nicht für die Erschließung und Bebauung in Anspruch genommen werden müssen. Neue Strukturen zur Eingrünung des Plangebiets werden geschaffen und durch Grünflächen und Baumpflanzungen festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Grünflächen werden auch auf den privaten Grundstücken Flächen festgesetzt, die nicht versiegelt werden dürfen. So kann sichergestellt werden, dass durch die Bebauung nur die notwendigen Flächen versiegelt werden. Aufgrund des so gesicherten Grünflächenanteils und den zu begrünenden Randbereichen kann eine Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet werden. Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, in Verbindung mit der Artenliste einheimischer Arten im Anhang wird eine landschaftsbildgerechte Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sicher gestellt.

## 1.7. Oberflächenwasser

Zur Oberflächenwasserbeseitigung werden Festsetzungen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung getroffen. Da eine direkte und ortsnahe Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens nicht gewährleistet werden kann, werden Retentionszisternen zum gedrosselten Ablauf verbindlich festgesetzt. Die Einwirkungen durch anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet können durch Festsetzungen zur örtlichen Behandlung durch Rückhaltung und Begrenzung der Versiegelung auf das nötige Maß minimiert werden.

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind festgesetzt. Details zur Ausführung und Dimensionierung der Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind der beiliegenden technischen Erschließungsplanung (wasserrechtliche Genehmigung) zu entnehmen.

## 1.8. Starkregenereignisse und Überflutungsvorsorge

Ergänzend zur Oberflächenwasserbeseitigung dienen die getroffenen Festsetzungen auch dem vorsorgenden Überflutungsschutz infolge von Starkregenereignissen.

Aufgrund der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurde die Erstellung einer Fließweganalyse für das geplante Baugebiet erarbeitet. Die Fließweganalyse wird Teil der Begründung.

Aus der Fließweganalyse ergibt sich, dass das Gefahren- und Schadenspotenzial durch eine Überflutung infolge eines Starkregenereignisses insbesondere im Bereich westlich des geplanten Wendehammers nicht zu vernachlässigen ist. Die zu berücksichtigen Wassermengen ergeben sich hauptsächlich durch wild abfließendes Oberflächenwasser, welches im Starkregenfall den bestehenden Bach speist. Um der Überschwemmungsproblematik durch Starkniederschläge vorzubeugen werden entsprechende Maßnahmen empfohlen.

Zur Überflutungsvorsorge wird die Fertigfußbodenoberkante auf 20 cm über dem Straßenniveau festgesetzt. Zudem sind Notwasserwege für das Ableiten von Niederschlagswasser in Folge von seltenen Starkregenereignissen auf den privaten Grundstücken vor störender Bebauung freizuhalten. Näheres ist dem Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu entnehmen.



### **Entwässerungsgraben:**

Der bestehende Entwässerungsgraben wird verlegt. Näheres ist der Erschließungsplanung zu entnehmen.

### **Vermeidung negativer Auswirkungen auf Dritte:**

Dem Baugebiet fließt von Südosten Wasser zu. Der Abfluss sollte nicht zurückgestaut werden, um Auswirkungen auf die bestehende Bebauung am Gotthelfweg zu vermeiden. Dies ist bei der Planung der technischen Infrastruktur zu berücksichtigen.

## **1.9. Immissionsschutz**

Das Plangebiet zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gotthelfweg“ befindet sich südlich der Staatsstraße St 2061 und südlich bis östlich der Bahnstrecke Murnau – Oberammergau (DB-Strecke 5451). Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung betrachtet worden. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Anhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ACCON (ACB-0923-236182/02 vom 12.09.2023) erstellt, in der eine Geräuschkontingenterung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Plangebiets durchgeführt wurde.

Durch Festsetzung entsprechender Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Zeitbereiche tags und nachts wird die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Plangebiets sichergestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0923-236182/02 vom 12.09.2023 wurde zudem die Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereichs untersucht. Sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr der St 2062 und Schienenverkehr der Bahnstrecke 5451 (Murnau – Oberammergau) bestimmt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für Gewerbegebiete für Schienenverkehrslärm von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts fast durchgehend eingehalten werden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen auch, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete für Straßenverkehrslärm von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im nördlichen Teil des Plangebiets nicht eingehalten werden. Aufgrund der Überschreitungen wurden Lärmschutzmaßnahmen bezüglich Straßenverkehrslärm festgesetzt (Grundrissorientierung).

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus den baurechtlich eingeführten Normen.

Im Übrigen wird auf die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ACB-0923-236182/02 vom 12.09.2023 hingewiesen, die Untersuchung wird Teil der Begründung.

## **2. Fazit**

Die vorliegende Bauungsplanung zur Aufstellung des Bauungsplans „Gewerbegebiet Gotthelfweg“ dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet nach den Planvorstellungen der Gemeinde Bad Kohlgrub. Die getroffenen Festsetzungen sichern die Planungsziele für die Bereitstellung eines Flächenangebots für ortsansässige Betriebe, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Expansionsflächen. Durch die in Gutachten ermittelten Maßnahmen zur Beachtung bodenkundlicher, wasserrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange, die als Festsetzungen in den Bauungsplan aufgenommen wurden, ist die Verträglichkeit der Festsetzung eines Gewerbegebietes gegeben.

## **3. Anhang**

### **3.1. Bodengutachten**

### **3.2. Fließweganalyse**

### **3.3. Hydrogeologisches Gutachten**

### **3.4. Entwässerungskonzept**

### **3.5. Erschließungsplan**

### **3.6. Gewässerverlegung**

### **3.7. Wasserrechtliche Erlaubnis**

### **3.8. Schalltechnische Untersuchung**

### **3.9. Gewerbepotenzialermittlung**

### **3.10. Städtebaulicher Entwurf, Schnitte, Perspektiven 3D-Modell**

### **3.11. Bodenfunktionsbewertung**

### **3.12. Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz**