



# GEMEINDE UNTERAMMERGAU

## BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET BRECHANLAGE

### 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

## BEGRÜNDUNG

Unterammergau, 26.06.2023  
geändert, 12.10.2023

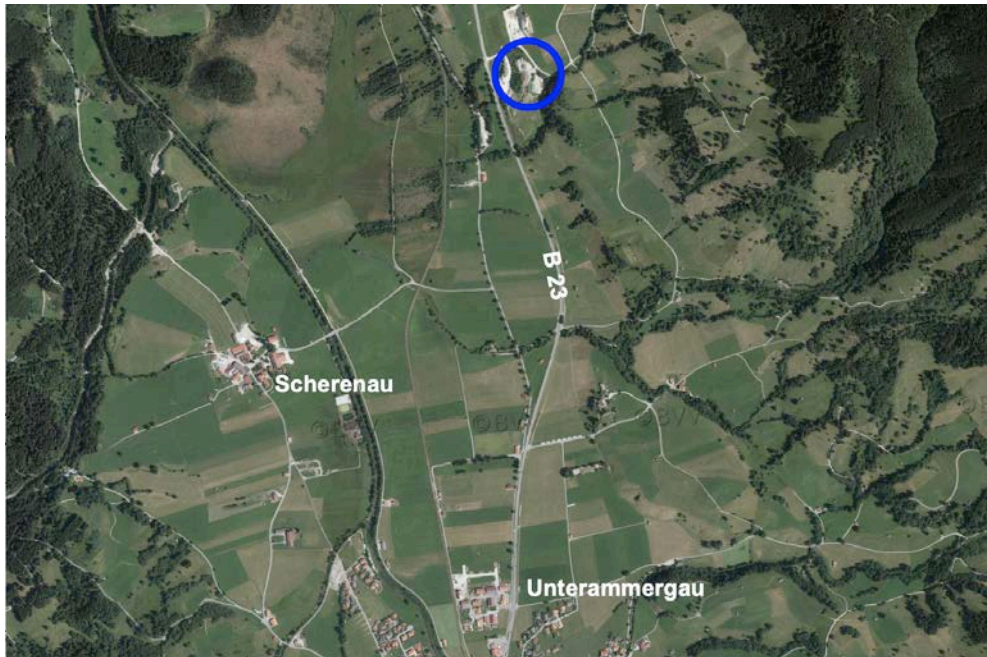
**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering  
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

**Vogl+Kloyer** Landschaftsarchitekten

Spornplatzweg 2  
82382 Weilheim  
Telefon 0881-9010074  
Fax 0881-9010076  
vogl@vk-landschaft.de

# 1. Anlass der Änderung



Lage im Gemeindegebiet (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Die Gemeinde Unterammergau hat 2018 den Flächennutzungsplan zum 8. Mal geändert und den Bebauungsplan "Sondergebiet Brechanlage" aufgestellt, um die zuvor auf Grundlage einer immissionsrechtlichen Genehmigung bestehende Brechanlage samt zugehörigen Lagerflächen auch baurechtlich dauerhaft sichern zu können. 2021 wurde der Bebauungsplan ein erstes Mal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll nun eine Ausweitung des Sondergebiets "Brechanlage" für den Ver- und Entsorgungsbetrieb des Kiesgrubenbetreibers ermöglicht werden. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst Teilflächen aus den Grundstücken im nördlichen und nordwestlichen Anschluss an das bestehende Sondergebiet.

Im Zuge der Umgestaltung soll die Erschließung des Areals nach Norden verlegt und vorhandene Auffüllungen beseitigt werden, außerdem soll die Errichtung von überdeckten Schütt- und Lagerboxen ermöglicht werden. Durch die Angleichung der Höhenlage können diese neuen baulichen Anlagen so in das Gelände integriert werden, dass sie von Westen (Bundesstraße 23) nicht nennenswert in Erscheinung treten.

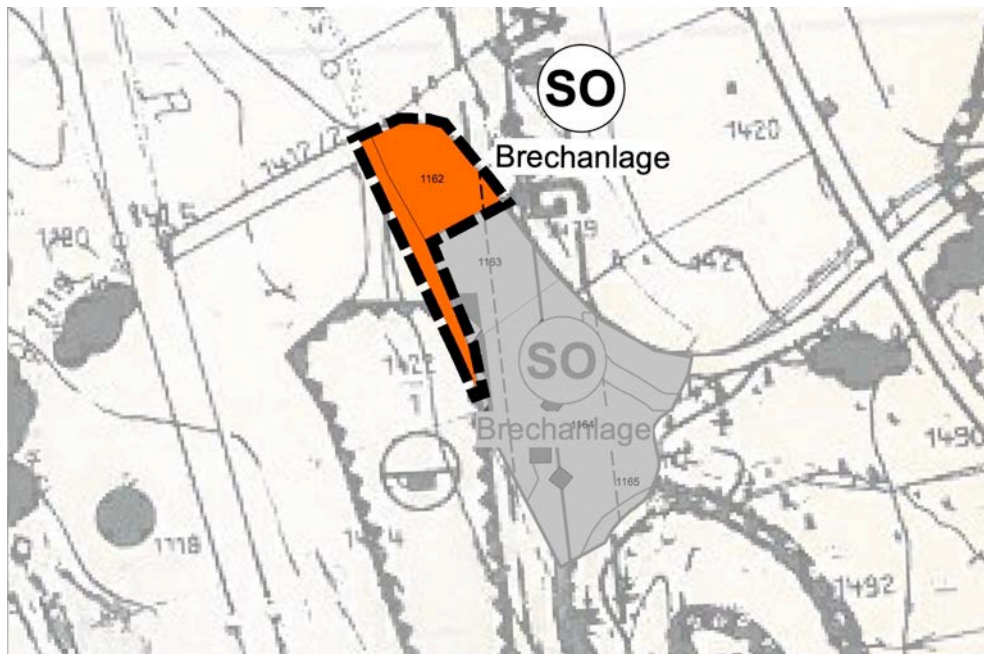


Schnittzeichnung Betreiber (© Fa. Johann Gansler GmbH; o.M.)



**Bestehende Auffüllung, Blick am Rand des Geltungsbereichs nach Nordwesten**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Umgriff des Bebauungsplans Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren zum 9. Mal geändert.



**Flächennutzungsplan, Stand 9. Änderung (o.M.)**

Die Nutzung der Brechanlage sowie des geplanten Umschlagplatzes mit Lagerflächen stehen im Zusammenhang mit dem benachbarten Kiesabbau desselben Betriebes. Sie sind deshalb bis zum Ablauf der Abbaugenehmigung auf der Kiesabbaufäche (Fl.Nr. 1171) befristet.



Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung, o.M.)

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht überbaubare Grundstücksflächen für die Brechanlage und zugehörige Lagergebäude vor. Die bestehende Randeingrünung wird als private Grünfläche festgesetzt, am südöstlichen Rand (Fl.Nr. 1165) mit zusätzlichen Auflagen zum Gehölzerhalt und zur naturnahen Entwicklung.

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die einzelnen Bauräume jeweils eine zulässige Grundfläche und max. Gebäudehöhe vorgesehen. Darüber hinaus wird als Summenmaß der Versiegelung durch bauliche Anlagen und Lagerflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

## 2. Vorgenommene Änderung

Im Rahmen der 2. Änderung wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets um den Umschlagplatz für einen Ver- und Entsorgungsbetrieb ergänzt.

Der Geltungsbereich wird im Norden um das Grundstück Fl.Nr. 1162 und eine Teilfläche aus 1161 erweitert. Am westlichen Rand wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Schütt- und Lagerboxen festgesetzt, für die in Analogie zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung über eine max. Grundfläche sowie Gebäudehöhe begrenzt wird.



rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand 1. Änd.) / Vorentwurf zur 2. Änderung (o.M.)

Die für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans notwendige Ausgleichsfläche wird zusätzlich dargestellt (vgl. 4.). Außerdem werden die von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen der aktuellen Planung angepasst.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert.

### 3. Wasserwirtschaft

Um eine Überflutung der Grundstücke FINrn 1162 und 1163 durch das von den östlich benachbarten Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser ausschließen zu können, wird die komplette östliche Seite durch einen geschlossenen Damm mit einer Höhe von ca. 3 Meter eingefriedet. Darauf soll eine Bepflanzung stattfinden. Das Niederschlagswasser entlang der östlichen Asphaltstraße wird durch den bestehenden Ableitungsgraben wie bisher aufgefangen und abgeleitet. Die aktuell bestehende östliche Einfahrt zur Brechanlage wird durch den Damm geschlossen. Die Zufahrt erfolgt zukünftig nur noch von Norden. Die nördliche Zufahrt liegt bei 859 m, die Oberkante der Bodenplatte der neu zu errichtenden Halle bei 869 m. Eine Überflutung ist somit ausgeschlossen.

Auf den Flur-Nummer 1162 sowie 1163 fanden weder eine Kiesgewinnung noch Auffüllungen statt. Flur-Nummer 1163 wurde lediglich zur Lagerung von Material eingeebnet. Somit handelt es sich bei dem abzutragenden Material um nicht berührtes Urgelände. Das anfallende Material aus der Abtragung der Flur-Nummer 1162 sowie 1163 soll zur Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube (Flur-Nummer 1160 und 1161) erfolgen. Die Umschlagfläche (Bereich in den Hallen) soll mit einer Stahlbeton-Bodenplatte versehen werden. Zudem sollen zum Schutz des Grundwassers Abläufe für eventuell anfallendes Wasser in der Halle eingebaut werden, die über einen Ölabscheider in einer Grube aufgefangen werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des Auffüllkörpers der ehemaligen Kiesgrube erfolgt nicht. Das Niederschlagswasser soll auf den nicht abgebauten bzw. nicht verfüllten Bereichen der Kiesgrube wie bisher auf Flur-Nummer 1162, 1163 und 1164 erfolgen.

#### 4. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Der Ausgleich für den Eingriff durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich nachgewiesen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1160, Gem. Unterammergau soll eine magere, eher artenreiche Wiese mit einer Fläche von 730 m<sup>2</sup> etabliert werden, die dauerhaft extensiv zu pflegen / zu bewirtschaften ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde wie der gemeinsame Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Sondergebiet Brechanlage" durch die Landschaftsarchitekten Vogl und Kloyer, Weilheim ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und findet sich im Anhang.

Unterammergau, 26. Juni 2023  
geändert, 12. Okt. 2023

Germering, 26. Juni 2023  
geändert, 12. Okt. 2023

.....  
Robert Stumpfegger,  
Erster Bürgermeister



.....  
Till Fischer, AKFU-Architekten