



GEMEINDE UNTERAMMERGAU

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET BRECHANLAGE

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

AKFU
Architekten und Stadtplaner

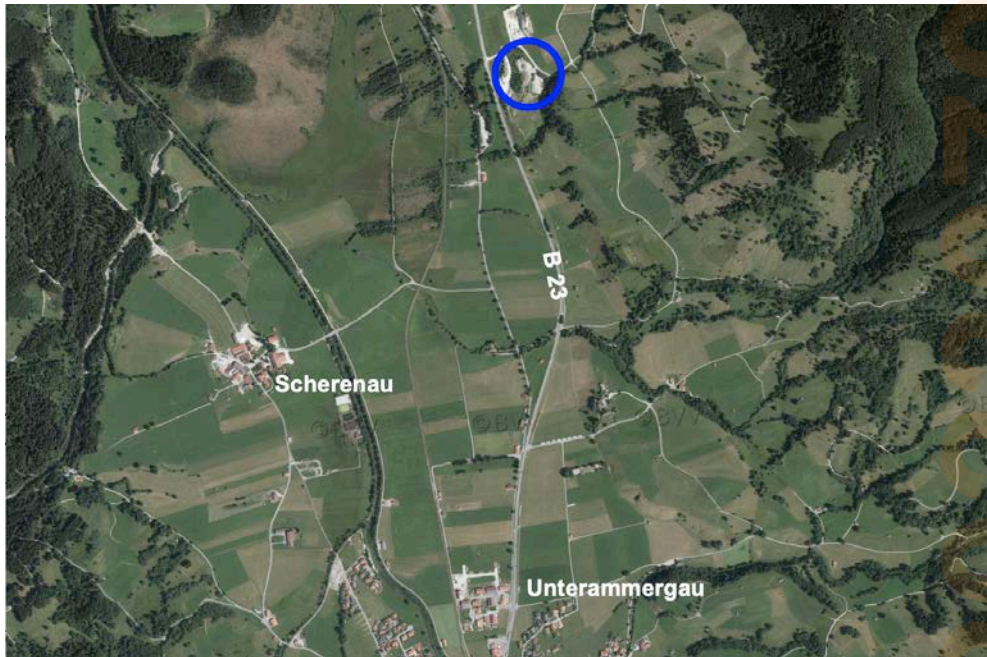
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten

Sportplatzweg 1
82382 Weilheim
Tel. 0881-8010074
Fax 0881-8010075
vogl@vkl-landschaft.de

ENTWURF_20230703

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.

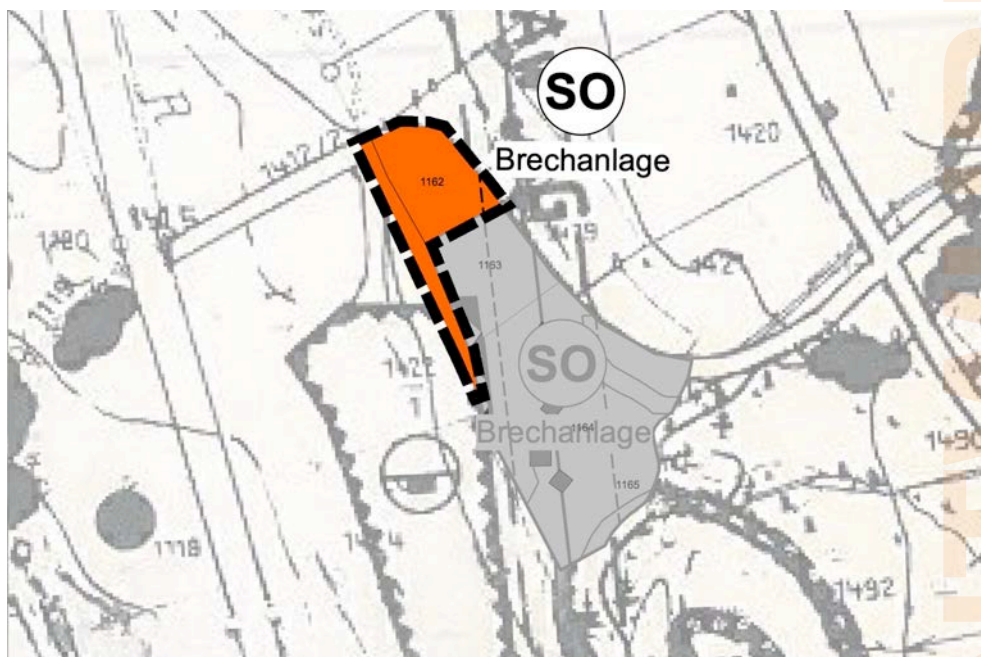


Schnittzeichnung Betreiber (© Fa. Johann Gansler GmbH; o.M.)



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.

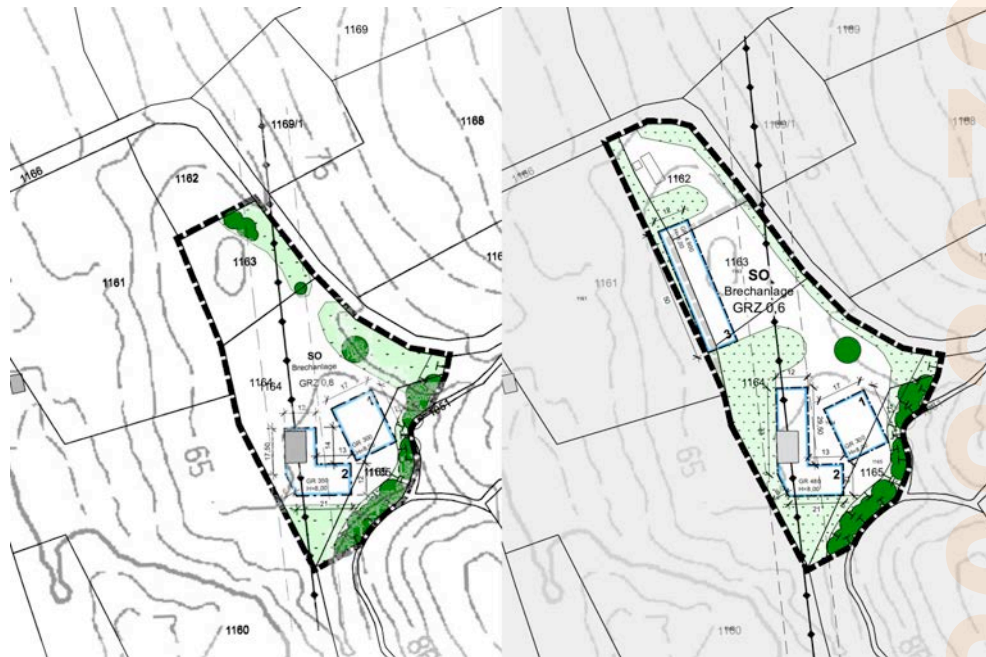


Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung, o.M.)

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



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

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.

Die von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen werden der aktuellen Planung angepasst.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert.

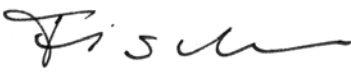
3. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Der gemeinsame Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Sondergebiet Brechanlage" wurde durch die Landschaftsarchitekten Vogl und Kloyer, Weilheim ausgearbeitet. Er ist Bestandteil dieser Begründung.

Unterammerngau, 26. Juni 2023

Germering, 26. Juni 2023

.....
Robert Stumpfegger,
Erster Bürgermeister


.....
Till Fischer, AKFU-Architekten

ENTWURF_20230703