MARKT MURNAU

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

"SONDERGEBIET RAMSACHSTRASSE"

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER

STEPHAN JOCHER.
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

21.01.2025, 04.08.2025

Anlass und Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Das Hotel im „Sondergebiet Ramsachstrasse“ in Murnau soll energetisch autark werden. Im Zuge dessen, bietet es sich an, auf einem Teilbereich der nördlichen Grünfläche Solarmodule aufzustellen.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Flächen für eine Freiflächen - Photovoltaikanlage mit dem Ziel der Sicherstellung der Energieversorgung des bestehenden Beherbergungsbetriebes.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Sondergebiet Ramsachstraße“ zum 3. Mal geändert. Da sich die Grundzüge der Planung nicht verändern, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ramsachstraße“ und umfasst die Flur-Nr. 1845 und 1846 Tfl., Gemarkung Murnau.

Inhalt der Änderung:

Die im Geltungsbereich gelegene Fläche, die z.T. auch für eine Tiefgarage unterbaut werden kann, wird mit folgender Begrenzung festgesetzt:

Die zulässige Grundfläche für die PV-Anlage beträgt ca. 2.700 m² nördlich der Hotelanlage.
Am Gebäude entlang befindet sich ein notwendiger Entwässerungsgraben. Dieser darf nicht überbaut werden, daher wird diese Fläche (ca. 8m Tiefe, 75m Breite) ausgespart.

Damit keine Störung der anliegenden Nachbarn durch die PV-Anlage resultiert (z.B. Aussicht, Blendung etc.) werden Begrenzungen und Festsetzungen zur Ausführung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Eine maximal zulässige Modul-Anlagenhöhe von 3,0 m über Gelände, Parallel zum Hang montierte Module sowie eine maximale Firsthöhe der Wechselrichtergebäude von 4,0 m

Um die Auswirkungen der Anlage auf den Boden und die Kleinstlebewesen zu reduzieren werden weitere Festsetzungen getroffen:

Ein Mindest-Abstand der Module zum Boden von 0,8 m und ein Abstand von mind. 2,50 m muss zwischen den Modulreihen eingehalten werden, sowie eine Umzäunung der Anlagenfläche bis max. 2,20 m Höhe als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Ein Abstand von mind. 0,15 m des Zauns zur Geländeoberfläche ist ebenso einzuhalten um Kleinsäugetiere bei Ihrer Nahrungssuche nicht zu behindern, diese können dann unter dem Zaun durchwandern. Die Gehölzeingrünung ist außerhalb des Zauns herzustellen, damit das Landschaftsbild durch die PV-Anlage nicht negativ beeinträchtigt wird.

Die Anlage muss so gestaltet werden, dass eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer, Nachbarn und Fauna-Habitate im geschützten Umland vermieden wird. Demzufolge sind blendarme Module zu wählen und diese in Neigung und Ausrichtung entsprechend zu planen.

Eine Beleuchtung der PV-Freiflächenanlage ist nicht zulässig um nachtaktive Insekten und Fledermäuse bei der Nahrungssuche nicht zu beeinträchtigen.

Alle Kabel und Leitungen zum Anschluss der Anlage an das Energienetz müssen unterirdisch verlegt werden um optisch nicht zu stören.

Das Ursprungsgelände darf höhenmäßig nicht verändert werden und der Bereich der Modulflächen ist als artenreiches Extensivgrünland herzustellen und für die Nutzungsdauer der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten und zu pflegen.

Im Westen, Norden und Osten hat eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern zu erfolgen (Sichtschutz, Habitat und Nahrung für die heimischen Vögel).

Es werden auch Hinweise zum Rückbau der PV-Anlage und zum Immissionsschutz in den Plan aufgenommen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans in der rechtsverbindlichen Fassung gelten unverändert. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Ramsachstraße“ außer Kraft.

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans „Sondergebiet Ramsachstraße“ gelten unverändert.

Aufgestellt: 04.08.2025

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Karlstr. 11
82377 Penzberg

Murnau, den ……

_____
Rolf Beuting
1.Bürgermeister

Anlage Fotos

Blick auf das Areal Richtung Osten

Blick auf das Areal Richtung Westen

Blick vom Stocket Richtung Süden

Blick vom Stocket Richtung Süden

Blick vom Stocket Richtung Süden