Begründung zum Bebauungsplan „Murnauer Frottier-Werk“ mit Grünordnungsplan
in der Marktgemeinde Murnau am Staffelsee

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Westried des Marktes Murnau a. Staffelsee nördlich der Staatsstraße ST 2562. Es grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet, nördlich an Waldflächen und südwestlich an Wohnbebauung an.

Die Größe mit den Fl.-Nr. 2440/2Teil, 2438/16, 2440/7, 2438/18, 2438/19, 2440/7 und 2440/8, 2440/9, 2440/10, 2440/12, 2440/13 und 2440/11 der Gemarkung Murnau beträgt ca. 1,76 ha.

Das Planungsgebiet ist in Privatbesitz von drei Eigentümern und umfasst im Wesentlichen das Areal der früheren „Murnauer Frottier-Industrie“. Die Grundstücke sind derzeit noch mit den ursprünglichen Gebäuden, südlich eingeschossig, nördlich mehrgeschossig, bebaut und mit Lagerflächen sowie Kleingewerbebetrieben genutzt. Im Norden befindet sich zusätzlich eine erdgeschossige KFZ-Werkstatthalle. Im westlichen Teil des Gebietes stehen zwei erdgeschossige untergeordnete Bauten mit Lagerflächen.

Die Grundstücke sind ohne wesentlichen Baumbestand.

Die Bodenflächen wie Zufahrten und Parkplätze sind weitestgehend unbefestigt, kleinere Teilflächen, wie die nördliche Zufahrt, sind asphaltiert.

Aussagen über den Grundwasserflurabstand können nicht getroffen werden.

Das südliche Gelände des Bebauungsplangebietes fällt im Bereich der derzeitigen Einfahrt von der „Willy-Böhmer-Straße“ um ca. 1,50 m und verläuft dann mit leichtem Gefälle nach Norden zum bestehenden mehrgeschossigen Gebäude.

Der nördliche Teil ist über die Straße „Oberer Grainbichl“ erschlossen und liegt ca. 6,00 m tiefer.

Die Höhenlinien basieren auf der Vermessung des Büros Achmüller aus Ohlstadt vom 10.12.2013. Weitere Höhen sowie der Gebäudebestand sind in den Anlagen 1 - 4 aus dem „Lageplan mit NN-Höhen“ übernommen.

2. Flächennutzungsplanung

Der Markt Murnau a. Staffelsee besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 20.10.1994. Die Baufläche ist dort als „Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des nördlichen Grundstücks 2440/2 Teil nutzt den Gebäudekomplex gewerblich mit unterschiedlichen Betrieben. Erforderliche Nutzungsänderungen wurden genehmigt. Die Gebäude sind teilweise saniert und bleiben langfristig bestehen.

Der Eigentümer des östlichen Grundstückes Flur Nr. 2440/8 hat eine Genehmigung zur Errichtung einer Schreinerei mit Aufstockung des Gebäudes.

Der Eigentümer der restlichen Grundstücke möchte das Gebiet weiter entwickeln und die alten Gebäude abreißen.
Der südlichen Bereich wurde zwischenzeitlich mit einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe bebaut. Im westlichen Teil soll eine gewerbliche Lagerhalle ohne Wohnen entstehen.

Dadurch entsteht für das Gebiet eine neue städtebauliche Situation.
Der Bebauungsplan soll die weitere maßvolle Entwicklung steuern. Dabei muss zum einen auf die bestehende Nutzung im Norden und Osten als auch auf die geplante Mischnutzung im Süden sowie auf den umliegenden Gebäudebestand mit Wohnnutzung Rücksicht genommen werden.

Am 20.03.2014 wurde vom Marktgemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen der unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen die Bebaubarkeit des Areals durch konkrete Festlegung der Nutzungsmöglichkeiten als auch durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung regelt.

4. Festsetzungen zur Bebauung

Das Plangebiet wird in Gewerbe- und Mischgebiet mit unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt. Es steht im Einflussbereich bestehender Betriebe innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes.
Beide Teilgebiete sind bezüglich ihrer Schall-Emissionen beschränkt. Entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz sind eingearbeitet.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (C. Hentschel Consult, Pr.Nr.1143-2015 vom 27.03.2015).

Straßenverkehr auf der ST 2062:
Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass auf dem gesamten Planungsgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau" für ein Mischgebiet eingehalten werden können. Gesonderte Festsetzungen hinsichtlich des Verkehrslärms müssen nicht getroffen werden.

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmzone I und II nach DIN 4109:1898 „Schallschutz im Hochbau". Die DIN 4109:1989 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den in der DIN 4109:1898 angegebenen Bauschalldämm-Maßen, abhängig von der Lärmzone, handelt es sich um Mindestanforderungen.

Einwirkender Gewerbelärm:
Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass auch bei Ausschöpfung der im B-Plan "Gewerbegebiet Westried" festgesetzten Geräuschkontingente und mit Berücksichtigung der Schreinerei auf der Fl.-Nr. 2440/8 (innerhalb des Planungsgebiets), die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005:2002 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm: 1998 „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" eingehalten werden können.
Durch den genehmigten Betrieb auf dem Flurstück 2440/2 Teil, welcher als Gewerbefläche GE 1 überplant wird, ist mit Überschreitungen am südlich geplanten Mischgebiet zu rechnen. Es ist ein Bereich von 6 m ab der geplanten nördlichen Baugrenze betroffen. Die Überschreitung beruht darauf, dass die Gebietseinstufung von GE auf MI geändert wurde. Zum Schutz der Aufenthaltsräume im Mischgebiet als auch des genehmigten Betriebs werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ausgehender Gewerbelärm:
Zum Schutz der Nachbarschaft wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Genehmigung für die Fläche GE 1 sowie der sonstigen Vorbelastung ein Emissionskontingent für die beiden geplanten Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 festgesetzt.

Teilbereich GE

Die Ausweisung des nördlichen Teils des Plangebietes wird entsprechend des Bestandes und der geplanten Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt. Es sollen hauptsächlich Flächen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geschaffen werden. Anlagen, die dem Planungsziel der Gemeinde für dieses Gebiet nicht entsprechen, werden ausgeschlossen. Wohnungen werden ausnahmsweise für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zugelassen wenn sie deutlich untergeordnete sind.

Das Maß der Bebauung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschoße und die Wandhöhe eindeutig bestimmt.

Die Mindestgröße von 1.000 m² für Baugrundstücke verhindert bei evtl. Grundstücksteilungen uner-

wünschte kleinteilige und enge Bebauung. Wegen unterschiedlicher Emissionskontingente wird das Gewerbegebiet in die Bereiche GE 1 und GE 2
gegliedert.

Im Teilbereich GE 1 besteht für die bestehenden Gebäude und die genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dort sind seitens der Eigentümer keine Veränderungen geplant, die Festsetzungen zur GRZ, GFZ, Wandhöhen und die Baugrenzen sind daher dem Bestand angepasst.

Im Teilbereich GE 2 ist eine Lagerhalle geplant mit Zufahrt im EG jeweils west- und nordseitig, sowie im OG ost- und südseitig. Die festgesetzte Wandhöhe erlaubt talseitig eine 2-geschoßige Bauweise.

Teilbereich MI

Der südliche Teil wird als „Mischgebiet" festgesetzt, und soll Übergang sein vom südwestlich gelegenen bestehenden Wohngebiet zu dem ebenfalls bestehenden östlichen Gewerbegebiet und dem Gewerbe nördlich, sowie Puffer und Konfliktregelung für die vom Gewerbegebiet evtl. hervorgerufenen Immissionsprobleme. Es ist bezüglich seiner Nutzung beschränkt. Anlagen, die dem Planungsziel der Gemeinde für dieses Gebiet nicht entsprechen, werden ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebäude wird somit eingeschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den in der Gemeinde üblichen Regelungen für Mischgebiete und wird durch die im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen, sowie der Festsetzung der Grundfläche, Anzahl der Geschosse und die absoluten Wandhöhen genau festgelegt.

Allgemein

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Dächer passen sich der umliegenden Bebauung und dem Bestand im festgesetzten Gewerbegebiet an.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.

Im Übrigen wird auf die Gültigkeit der Ortsgestaltungssatzung und der Werbeanlagensatzung des Marktes Murnau a. Staffelsee hingewiesen.

5. Erschließung

Straße

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie bisher von der Straße „Oberer Grainbichl". Privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen auf dem Grundstück Flur Nr. 2438/18.
Das Mischgebiet wird im Süden von der „Willy-Böhmer-Straße" aus über eine Anliegerstraße zur Straße „Oberer Grainbichl" erschlossen. Das östlich bereits bebaute Grundstück Flur Nr. 2440/8 wird über die private Zufahrt Flur Nr. 2440/4 erschlossen.

Abwasser, Regenwasser, Wasserversorgung

Die rechtliche Sicherung, der Abwasserentsorgung, der Niederschlagswasserbeseitigung und der Wasserversorgung muss in Zusammenarbeit mit den Gemeindewerken Murnau, dem Bauamt Murnau, dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem LRA Garmisch-Partenkirchen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Abwasser:

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.
Die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation ist in der „Willy-Böhmer-Straße" vorhanden und auch im nördlichen Bereich der Straße „Oberer Grainbichl". Sie führt von dort in West-Ost Richtung über private Grundstücke zur gemeindlichen „Waldstraße."
Die Entwässerung des Mischgebietes kann hier von Süden und auch vom nördlichen Kanal der z.T. im Bereich der geplanten Anliegerstraße liegt, erfolgen.
Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt wie bisher mittels Anschluss an den öffentlichen Kanal an der Straße „Oberer Grainbichl". Gegebenenfalls sind private Hebeanlagen notwendig.

Regenwasser:

Im Plangebiet sind verschiedene private Regenleitungen für Dachwasser und Flächenentwässerung vor-

handen, die nördlich in einen zum Staffelsee führenden Graben führen. Im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanung ist das Regenwasser entsprechend den gültigen Regeln der Technik zu beseitigen. Nebenflächen werden mit sickerfähigen Belägen versehen, nicht befestigte Flächen sind zu begrünen. Versickerung über Altlastenflächen ist nicht gestattet.
Der Bebauungsplan sieht im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) den Erhalt der Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2402/2 vor. An den versiegelten Flächen und an den einleitungsrelevanten Dachflächen wird sich in diesem Bereich daher nur sehr wenig ändern.

Im Mischgebiet auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2440/13,2440/12, 2440/11 und 2440/10, Gemarkung Murnau, wurden die bestehenden Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.
Auch hier ist keine Erhöhung der relevanten zu entwässernden Dachflächen im Bereich des Areals zu erwarten.

Wasser:

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert. Anschlußmöglichkeiten bestehen an der „Willy-Böhmer-Straße" mit Weiterführung in die neue Anliegerstraße, sowie an den im Plangebiet verlegten privaten Leitungen. Das Leitungsnetz muss erweitert und in verschiedenen Bereichen neu geordnet werden. Die bestehenden Leitungen sind mittels Dienstbarkeit zu sichern.
Auch die Löschwassersicherheit muss gewährleistet sein. Anzahl und Lage der Hydranten sind derzeit für einen Brandfall-Erstangriff nicht ausreichend.
Es muss ausreichender Betriebsdruck für erhöhten Wasserverbrauch, der in einem Gewerbegebiet möglich ist, und auch für die Bereitstellung von Löschwasser gewährleistet sein.

Strom

Stromanschluss erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk AG.

6. Bodenordnung

Die Anordnung von bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Umlegung, Grenzregelung) ist nicht erforderlich.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet mit den vorhandenen Bauten und den aufgefüllten und unbefestigten, z.T. asphaltierten Flächen sind ohne Bedeutung für das Landschaftsbild. Ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des § 14 Abs.1 BNatSchG findet nicht statt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB ist deshalb nicht anzuwenden.

Die weitere Bewertung sind dem Umweltbericht der „AGL - Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung - Prof. Dr. Pröbstl-Haider" zu entnehmen.

8. Kosten

Der Gemeinde entstehen für die Bauleitplanung und deren Umsetzung keine Kosten. Ausgenommen ist der Anteil an den Erschließungskosten im öffentlichen Bereich entsprechend der gemeindlichen Satzung.

Murnau a. St., den

1. Bürgermeister _____
Rolf Beuting

Markt Murnau a. Staffelsee, den 24.02.2014
geändert am 19.02.2016
geändert am 24.04.2025
geändert am 12.12.2025

Marktbauamt Murnau