

# Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 57 Ä I

## Loisachauen

Stand April 1989

- Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57 identisch.

### 2. Planungsrechtliche Situation:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO vor.

### 3. Anlaß und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Nach den bisherigen Festsetzungen war in dem Gebiet ausschließlich das Lagern von Baustoffen und Bauteilen, das Abstellen von Bau-geräten, Baufahrzeugen und Lkw sowie das Errichten für diese Zwecke erforderlichen baulichen Anlagen einschließlich der zugehörigen Verwaltungsgebäude zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke war auf 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Durch vermehrte Anfragen und Anträge nach Baugrundstücken für Gewerbetreibende hat es sich gezeigt, daß die vorhandenen als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücke im Gemeindebereich nicht ausreichen. Wegen der Rezession im Baugewerbe hat es sich zwischenzeitlich herausgestellt, daß der Bedarf für reine Lagerplätze nicht mehr besteht. Städtebaulich ist es deshalb vertretbar und notwendig, dem geänderten Bedarf Rechnung zu tragen.

### 4. Ziele und Zweck der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen nur Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

Im innerörtlichen Bereich der Marktgemeinde können bestehende Handwerksbetriebe sich sowohl aus bau- als auch planungsrechtlichen Gründen nicht mehr expandieren. Vorhandene Betriebe entsprechen teilweise nicht mehr den Anforderungen des Immissionsschutzes und müßten verlegt werden. Die Grundstückssituation für Um- und Neuansiedlungen ist sehr angespannt; deshalb muß mit den vorhandenen gewerblichen Grundstücken sehr sorgsam umgegangen werden.

Durch die bereits vorhandenen Bauten und Nutzungen ist das Gebiet schon weitgehend geprägt.

Eine Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben und mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden gem. § 8 BauNVO war bisher nicht möglich und kann aus den o.a. Gründen als auch aus Immissionsschutzgründen zukünftig nicht zugelassen werden.

## 5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.  
Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt, um auch kleineren Handwerksbetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung zu schaffen.

## 6. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abschnitt 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Einzelhandelsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. BauNVO sind nicht zulässig.

Die zu den Betrieben gehörigen Büro- und Verwaltungsräume sowie je 1 Wohnung mit max. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche für den Betriebsleiter oder das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind zulässig.

Die Ausweisung "Gemeinbedarfsfläche - Obdachlosenheim" entspricht der des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 und wird nicht geändert.

## 7. Immissionsschutz

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat durch das schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM GmbH, Planegg bei München, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellen lassen.

Nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen /2/ sind die Schallimmissionsrichtwerte der TALärm und der VDI 2058 auf die Summe der Schallimmissionen von allen gewerblichen Anlagen zusammen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.

Das bedeutet, daß in einem Industrie- oder Gewerbegebiet keine weiteren Anlagen mehr genehmigt werden, wenn in der Umgebung die Immissionsrichtwerte durch bereits bestehende Anlagen schon erreicht oder überschritten werden, es sei denn, daß vor Inbetriebnahme der neuen Anlagen bestehende Anlagen stillgelegt oder ihre Schallemissionen durch freiwillige oder angeordnete Maßnahmen entsprechend verringert und durch die hinzukommenden Anlagen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Ohne entsprechende Vorkehrungen kann es somit geschehen, daß in einem Gewerbegebiet bereits der erste Betrieb (oder einer der ersten Betriebe) die Immissionsrichtwerte ausschöpft und dadurch die Genehmigung weiterer Betriebe oder die Erweiterung von Betrieben blockiert.

Um das zu verhindern, wird im Bebauungsplan angegeben, wie viel Schall in ihnen je m<sup>2</sup> Grundfläche emittiert werden darf, ohne daß die Immissionsrichtwerte in der Umgebung überschritten werden.

Diese flächenbezogenen Schalleistungspegel werden nach Teilflächen differenziert angegeben. Dies ist zweckmäßig, da sich die schutzbedürftige Bebauung nur auf einer Seite des Gewerbegebietes befindet und unterschiedlich weit entfernt ist. Bei Neuansiedlungen oder der Erweiterung bestehender Betriebe kann der Bauherr nach Einsicht in den Bebauungsplan feststellen, ob das für ihn zur Verfügung stehende

Emissionskontingent für seinen Betrieb ausreicht. Beim Genehmigungsantrag kann die Immissionsschutzbehörde dann prüfen, ob die beabsichtigte Nutzung verträglich ist.

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_W$  in dB(A) für nachts werden bis auf die Gebiete 1, 5 und 9 nachts auf 45 dB(A) festgesetzt. Bei den Betrieben in den Gebieten 1, 5 und 7 handelt es sich um Anlagen, die nachts nicht in Betrieb sind.

Bereits bei der Abwägung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit dem Obdachlosenheim festgestellt worden, daß die Bewohner bzw. Benutzer nicht besser zu stellen sind, wie die Bewohner der ebenfalls zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter etc.

#### 8. Verkehrsflächen, Stellplätze

Keine Änderung vorgesehen.

#### 9. Baumbestand, Pflanzgebot

Da durch die geänderten Mindestgrundstücksgrößen die tatsächlichen Baugrundstücke noch nicht endgültig feststehen, kann die notwendige Bepflanzung und Begrünung nicht festgesetzt werden. Entsprechend Ziffer 5 der Festsetzungen ist bei jedem Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan zur bauaufsichtlichen Genehmigung vorzulegen. Die Bepflanzung hat dabei entsprechend Ziffer 14 (Pflanzgebot 3) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 zu erfolgen.

#### 10. Bauverbot für die Grundstücke Fl.Nr. 1227/2 und 1227/3

Vor Bebauung der o.a. Grundstücke ist eine Entscheidung der Regierung von Oberbayern über die Aufhebung der auf den Grundstücken lastenden Bauverbote erforderlich.

#### 11. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 57 Ä I nimmt die grundsätzlichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes auf, der dieses Gebiet als gewerbliche Baufläche darstellt.

Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes. Sie dient lediglich der Unterrichtung über die Beweggründe für die Planung.  
Im übrigen wird auf die Begründung vom 13.10.1981 verwiesen.

Garmisch-Partenkirchen, den 18.04.1989



Schlegel  
Baudirektor