

Markt

Garmisch – Partenkirchen
Ortsteil Kaltenbrunn

Bebauungsplan

Nr. 98
Gewerbegebiet Kaltenbrunn

Planfertiger

Silke M. Becker
Dipl. Ing. (FH) Architektin
Stadtplanerin

Plandatum

18.12.2007

Geändert am

26.05.2008

Begründung mit Umweltbericht

Vorbemerkung

Das Becken von Kaltenbrunn war in der Nacheiszeit von einem Stausee erfüllt, die dadurch abgelagerte Kreide wird seit über 400 Jahren für wirtschaftliche Zwecke abgebaut.

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2809, 2809/1, 2811, 2812, 2815 betreibt die Fa. Kreide Kalksandsteinwerke Emil Goldmann GmbH & Co, KG, gegr. 05.12.1925 den Abbau und die Aufbereitung der Bergkreide. Ein dinglich gesichertes Abbaurecht liegt auf der Fl.-Nr. 2810 vor (Grundbuch von Partenkirchen Band 165 Blatt 6708).

Fa. EGO Dichtstoffwerke GmbH & Co. Betriebs KG, gegr. 25.09.1947 betreibt die Herstellung von Fensterkitt, Dichtstoffen, Dichtungsbändern etc. mit Verwendung der Bergkreide.

Beide Betriebe befinden sich seit ihrer Gründung im Familienbesitz und beschäftigen derzeit 65 Mitarbeiter.

1. Ziel und Auswirkung des Bebauungsplans

Zur Sicherung des Fortbestandes und der angemessenen Weiterentwicklung der ortsansässigen Firmen, ist es notwendig geworden eine Planungs-, Rechts- sowie Finanzierungssicherheit, bezüglich des Bestands und einer maßvollen Entwicklungsmöglichkeit, zu schaffen.

Die Marktgemeinde erwartet durch die vorliegende Planung eine Sicherung des langjährigen Gewerbestandortes.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das betroffene Gebiet ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft (mit Planzeichen R für Rekultivierung) und Fläche für Wald dargestellt.

Der Flächennutzungsplan für das überplante Gebiet soll im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden.

Die Planungsinhalte sind aufeinander abgestimmt, damit die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, nach erteilter Genehmigung, gewährleistet ist.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Garmisch – Partenkirchen, im Norden des Ortsteils Kaltenbrunn, nördlich der B2 / E533.

Es umfasst die Erschließung über das auf Fl.-Nr. 2802 dinglich eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 2809, 2809/1, 2811, 2812, und 2815 (Amtsgericht Garmisch – Partenkirchen Band 166, Blatt 6718), das Gewerbegebiet und die Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen auf der Fl.-Nr. 2810 und Teilbereiche von Fl.-Nr. 2811. Auf der Flur-Nummer 2810 ist auch ein dinglich gesichertes

Abbaurecht zugunsten des Eigentümers von Fl.-Nr. 2811 eingetragen (Amtsgericht Garmisch – Partenkirchen, Grundbuch Partenkirchen Band 165 Blatt 6708).

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,0 ha und beinhaltet folgende Grundstücke 2802, 2809, 2809/1, 2811, 2812, 2815 und 2810.

Flächenaufstellung:

Geltungsbereich	6,0 ha
Fläche für den Abbau von Bodenschätzen	3,2 ha
Fläche für Gewerbe (GE 1 und GE 2)	2,8 ha
Fläche Bestand (5000m ²)	0,5 ha
Fläche Erweiterung GE (3000m ²)	0,3 ha

Dies ergibt eine GRZ von < 0,3

4. Geplante Nutzung

Die seit 1925 bestehende und durch neue Technologien weiter entwickelte Nutzung soll das Planungsgebiets bestimmen.

Unter 2.3 der Satzung werden aus städtebaulichen Gründen genannte Nutzungen untersagt. Diese sind aus Gründen der Ortsentwicklung und Erschließung an dieser Stelle nicht realisierbar. Der Ausschluss begründet sich aus der regionalen Einstufung des Ortsteils der Marktgemeinde, seiner geringen Größe und dem angestrebten Gebietscharakter des Gewerbegebietes.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche begrenzt den Grad der Überbauung und der Versiegelung des Baugrundstücks. Da es sich bei dem Geltungsbereich um 6,0 ha handelt und davon 3,2 ha für die Gewinnung von Bodenschätzen festgesetzt sind, verbleiben für die gewerbliche Nutzung eine Fläche von 2,8 ha. Damit entspricht die vorliegende Planung einer GRZ von 0,3.

Die im Plan festgesetzte Wandhöhe von max. 15,0 m entspricht dem Bestand und berücksichtigt auch die geplante Erweiterung, westlich angrenzend an die bestehende Anlage. Diese Gebäude befinden sich alle auf gemeinsamer Höhe des natürlichen Geländes und berücksichtigen die im Gewerbebau üblichen erhöhten Geschosshöhen für Lager.

Die im Westen geplante Erweiterung befindet sich mit ihrem natürlichen Gelände oberhalb des Großteils Bestand, auf Höhe der Kreidemühle (Bestand im Norden des Geltungsbereichs). Aufgrund dieser erhöhten Lage und um eine Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird die Wandhöhe hier, analog zum Bestand der Kreidemühle, auf 11,0 m festgesetzt.

Da es sich großteils um Lager- und Fertigungshallen handelt, wird auf die Angabe der Vollgeschosse verzichtet.

6. Bauweise, Grundstücksgröße, bauliche Gestaltung

Es wird für die Bauräume o = offene Bauweise festgesetzt. Weiter können Gebäude mit mehr als 50,0 m als Ausnahme zugelassen werden.

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch - Partenkirchen in der jeweils gültigen Fassung.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B2 E533 und das auf Flur-Nummer 2802 dinglich eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Grundbuch von Partenkirchen Band 166 Blatt 6718).

Der ruhende Verkehr wird nach Bedarf festgestellt und auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Es gelten die Richtzahlen für Stellplätze des Marktes Garmisch - Partenkirchen, in der jeweils gültigen Fassung

8. Immissionsschutz

Es ist, seit Bestehen der Betriebe, bis heute kein Immissionskonflikt mit der angrenzenden Bebauung aufgetreten.

Da es sich hier, neben der Bestandssicherung, um eine maßvolle Erweiterung handelt ist dies auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Zur Festsetzung von Emissionskontingenten für den Bestand und die mögliche Erweiterung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 207099 vom 17.04.2008 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dort wurde ermittelt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 bestehen, sofern die Auflagen zum Schallschutz für die Festsetzungen entsprechend beachtet werden.

9. Grünordnung

Es besteht im Süd/Westen des Geltungsbereichs ein Gehölzstreifen zwischen den bestehenden Betriebsgebäuden und der angrenzenden Bebauung. Dieser unterstreicht die Trennung der unterschiedlichen Nutzungsarten und wird im Plan als Grünfläche festgesetzt.

Im Bereich für die Gewinnung von Bodenschätzen werden die Flächen für den Kreideabbau zeitlich und flächenmäßig unterschiedlich genutzt. Die nicht genutzten Teilgebiete werden der natürlichen Renaturierung überlassen. Bei Verlegung der Hauptentnahmestelle wird vor dem Abbau

Humus abgetragen und an geeigneten Stellen innerhalb des Geltungsbereichs verteilt. Damit wird die Inanspruchnahme von Flächen auf den abbautechnisch notwendigen Umfang begrenzt.

Lt. Der Biotopkartierung Bayern (Objekt - Nr. 8533-0247-00) sind in den nicht genutzten Bereichen der Abbaustelle Magerrasen und Niedermoorbestände. Die Flächen sollen einer natürlichen Renaturierung überlassen bleiben und von nachträglicher Bepflanzung freigehalten werden. Dies wurde unter A 2.1 der Festsetzungen aufgenommen.

Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Vorbemerkung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Zur Sicherung des Fortbestandes und einer angemessenen Weiterentwicklung von ortsansässigen Firmen, ist es notwendig geworden eine Planungs-, Rechts- sowie Finanzierungssicherheit und bezüglich des Bestands eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen.

1.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz, Waldgesetz, etc.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, etc.) Ferner ist der anzupassende Flächennutzungsplan zu beachten. Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan liegen für den betroffenen Bereich nicht vor.

2. Umweltprüfung des Vorhabens

Die Umweltprüfung basiert auf folgenden Unterlagen
Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

2.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen: Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm und Flächennutzungsplan

Gebietsbezogene Grundlagen: Bestandsbesichtigung 2007/08

2.2 Vorprüfung

Vorprüfung / Teil 1 Schutzgüter			
Merkmal	Auswirkung Ja/nein	Erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
Boden	Ja	x	Erweiterung der Betriebsstätte
Wasser	Ja		Weitere Versiegelung
Luft (Schadstoffe, Staub, Geruch)	nein		Betriebsbedingtes Verkehrsaufkommen
Emissionen/ Immissionen	nein		Betriebsbedingter Zu- und Ablieferverkehr
Pflanzen/ Tiere	nein		Kein Vorkommen relevanter Arten, noch aufgrund der Habitateigenschaften zu erwarten (saP)
Landschaftsbild/ Erholung	nein		
Kulturgut	nein		
Sachgut	nein		
Mensch/ Gesundheit	nein		
Wirkungsgefüge untereinander	ja		

2.3 Durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkung auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

Vorprüfung / Teil 2 Schutzgebiete			
Merkmal	Auswirkung Ja/nein	Erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	nein		
SPA Gebiet (Vogelschutzrichtlinie)	nein		
Naturschutzgebiete	nein		
Landschaftsschutzgebiet	nein		
Geschützte Landschaftsbestandteile	nein		
Biotope Kein Schutzstatus nach BayNatSchG, kleine Teilflächen nach Art.13e BayNatSchG (Stand 18.08.98)	ja	nein	Verlagerung der Abbauflächen mit anschließender natürlicher Renaturierung
Überschwemmungsgebiet	nein		
Wasserschutzgebiet	nein		
Sonstige Schutzausweisungen	nein		
Denkmalschutz	nein		

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlage- /betriebsbedingte Auswirkungen	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering	Gering	Jahrzehntealter Bestand - Erweiterung maßvoll
Boden	Gering	Gering	Versiegelung durch Erweiterung
Grundwasser	Gering	Gering	Durch die Erweiterung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt
Klima	Gering	Gering	Lokal geringe Beeinflussung
Landschaftsbild/Erholung	Gering	Gering	
Kultur- und Sachgüter	Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit	
Mensch/Lärm	Mittel	gering	Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang zur Größe des überplanten Gebietes sind die versiegelten Flächen gering. Nach Realisierung der Erweiterung liegt die GRZ im Geltungsbereich $< 0,35$ und entspricht damit einem niedrigen Nutzungsgrad.

Die festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet liegen direkt angrenzend an den Alt-Bestand und nutzen eine gemeinsame Erschließung. Die Fläche entspricht in seiner Nutzung der Kategorie I (Gewerbegebiet ohne Eingrünung mit befestigter Verkehrs- und Lagerfläche), die Fläche angrenzend an die Kreidemühle entspricht der Kategorie II (Fläche mit naturnahen Elementen).

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Kat. I Typ B I 0,2 – 0,5 und Kat. II Typ B II 0,5 – 0,8) ergibt sich ein Faktor von maximal 0.6.

Geltungsbereich: 6,0 ha
 Flächen ohne Eingriff: 5,7 ha
 Eingriffsfläche: 0,3 ha $\times 0,6 = 1800 \text{ m}^2$ (maximal)

Notwendige Ausgleichsflächen können auf der dazu geeigneten Fl.-Nr. 2910 realisiert werden. Die ausgewählten Flächen sollen durch jährliche Mahd gepflegt werden. Der Ausgleich wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

4.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Da es sich bei dem Planungsgebiet und der beschriebenen Nutzung hauptsächlich um Bestandsschutz handelt werden sich auch bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Änderungen ergeben. Bei Verzicht auf die dargestellte Fläche für Erweiterung des Gewerbegebietes würden diese großteils weiter als befestigte Hofflächen genutzt werden.

4.2 Prüfungen alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung alternativer Planungs- und Standortmöglichkeiten hat ergeben, dass es sich um eine nur an diesem Standort mögliche Sicherung und Erweiterung der bestehenden Betriebsstätten und die Flächen für den Abbau von Bodenschätzen handelt. Alternative Standorte für die Erweiterung würden eine Belastung durch den Transport der Rohstoffe bedeuten.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Innerhalb des Geltungsbereiches sollte für folgende Schutzgüter die Prüfung der Umweltauswirkungen erfolgen:

Schutzgut Mensch/Lärm

Maßnahme zur Überwachung Prüfung der schalltechnischen Verhältnisse (erfolgte durch Ingenieurbüro Greiner Bericht Nr. 207099 / 2 vom 12.12.2007, geändert am 17.04.2008)

5. Zusammenfassung Umweltbericht

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Tiere, Pflanzen	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering
Mensch/Erholung	mittel	gering	gering

6. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 6,0 ha.

Geltungsbereich	6,0 ha
Fläche für den Abbau von Mineralien	3,2 ha
Fläche für Gewebe (GE 1 und GE 2)	2,8 ha
GR Fläche Bestand	0,5 ha
GR Fläche Erweiterung GE	0,3 ha

Markt Garmisch-Partenkirchen, den 06.08.2008



Thomas Schmid
Erster Bürgermeister