

• Markt

Garmisch – Partenkirchen

Ortsteil Kaltenbrunn

22. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Plandatum 17.12.2007
Geändert am 26.05.2008

Begründung und 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 werden seit ihrer Gründung im Familienbesitz betrieben. Beschäftigte Mitarbeitern an diesem Standort sind derzeit 65 Personen.

1. Ziel, Zweck und Auswirkung der Flächennutzungsplanänderung

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

Der Markt Garmisch – Partenkirchen erwartet durch die vorliegende Planung eine Sicherung des langjährigen Gewerbestandortes.

Die Planung passt sich den Zielen der Raumordnung an. Im LEP Bayern steht unter anderem in Begründung B II – Nachhaltige gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen, dass die Sicherung des Abbaus von Rohstoffen im öffentlichen Interesse liegt (S.123).

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) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98, geändert werden.

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

3. Erläuterung der Flächennutzungsplanänderung

Die seit 1925 bestehende und durch neue Technologien weiter entwickelte Nutzung soll gesichert werden und das Planungsgebiet bestimmen.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets der Flächennutzungsplanänderung (Planungsdaten)

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

5. Grünordnung, Landschaftsplan

Die abbautechnischen und betrieblichen Gegebenheiten erfordern eine zeitlich versetzte Nutzung des Abbaugebietes. Der Abbau der Bergkreide erfolgt auf Teilflächen im abbautechnisch notwendigen Umfang. Die nicht genutzten Flächen werden der natürlichen Renaturierung überlassen. Lt. LEP Bayern (Begründung BII S. 125) soll die Rekultivierung nicht erst nach Abschluss des Abbaus im gesamten Gebiet durchgeführt werden. Sie soll bereits während des Abbaus auf nicht beanspruchten Teilflächen vorgenommen werden.

Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Allgemeine Datengrundlagen

Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm und Flächennutzungsplan

Gebietsbezogene Grundlagen

Eigene Bestandsbesichtigung 2007/08

A. 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.

B. 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.)
Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan liegen für den betroffenen Bereich nicht vor.

C. Umweltprüfung des Vorhabens

Schutzgut Boden

Gegenüber dem Bestand erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die geplanten Erweiterungsoptionen nur in geringem Umfang. Die betroffenen Flächen für die Erweiterung werden derzeit als befestigte Hofflächen genutzt.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Wasser

Angrenzend an den östlichen Geltungsbereich sind Oberflächengewässer (III. Ordnung) vorhanden. Die geplante Erweiterung liegt etwa 100 m entfernt und damit die Gefahr des Schadstoffeintrags in oberirdische Gewässer nicht zu erwarten.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Luft

Durch die Planung sind keine luftreinigenden und temperatenausgleichenden Grünbestände betroffen und die bioklimatische Ausgleichsfunktion aufgrund der geringen Größe nur marginal gestört.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Vegetation und Fauna

Es sind keine entsprechenden Vorkommen relevanter Arten bekannt, noch aufgrund der Habitateigenschaften der betroffenen Flächen zu erwarten (saP)

Im Untersuchungsraum sind keine FFH-Schutzgebiete vorhanden.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Planungsgebiet liegt in einer Senke. Durch die topographische Lage existiert im Südwesten ein natürlicher Schutzwall, ein Sichtbezug von außen ist kaum gegeben. Die Höhenentwicklung einer möglichen Erweiterung passt sich an den Bestand an.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach Flächennutzungsplanänderung:
gering

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine Bodendenkmäler und Baudenkmäler bekannt. Durch die topographische Lage sind keine Sichtachsen betroffen. Bewertung der Umwelterheblichkeit nach Flächennutzungsplanänderung:
keine

Schutzgut Mensch/Lärm

Die gewerbliche Nutzung im Untersuchungsgebiet hat Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Genauere Angaben werden durch eine beauftragte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erwartet und im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Bewertung der Umwelterheblichkeit nach Flächennutzungsplanänderung:
mittel

D. Alternative 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.

E. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Darstellung der aktuellen Nutzung. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich erfolgt nicht im Geltungsbereich, sondern auf weiteren Flächen im Gebiet des Marktes Garmisch – Partenkirchen, Ortsteil Kaltenbrunn (Fl-Nr. 2910). Der konkrete Ausgleich wird im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 98 geregelt und im dazu gehörigen städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

F. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung

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.

G. Methodik

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
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Ingenieurbüro Greiner vom 17.04.2008

H. 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)

Markt Garmisch-Partenkirchen, den 06.08.2008



Thomas Schmid
Erster Bürgermeister