



Landratsamt Garmisch-Partenkirchen



Landratsamt • Postfach 15 63 • 82455 Garmisch-Partenkirchen

Vorab per E-mail

An die
Verwaltungsgemeinschaft Seehausen
Am Graswegerer 1
82418 Seehausen a.St.

Bauamt

Sachbearbeitung: Herr Gugger
Telefon: +49 8821 751-242
Telefax: +49 8821 751-8383
E-Mail: bauamt@lra-gap.de
E-Mail: Stefan.Gugger@lra-gap.de
Gebäude/Zimmer: C 311

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Unser Geschäftszeichen: 31-6105
Datum: 22.02.2018

Bauleitplanung
Aufstellung des Bebauungsplans „Aus Kiesungsgebiet Hofheimer Feld“ in der Gemeinde
Spatzenhausen
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Aus Kiesungsgebietes Hofheimer Feld“ in der Fassung vom 14.12.2017 nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Baurecht

Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

Für die Verlängerung der befristeten Genehmigung für das Auskiesungsgebiet Hofheimer Feld, die weder Abfallbeseitigungsanlage nach § 38 BauGB noch privilegiert nach § 35 BauGB ist, ist eine förmliche Bauleitplanung notwendig.

Die Kiesgrube nordöstlich von Spatzenhausen besteht seit Jahrzehnten an diesem Standort und soll nun planungsrechtlich für weitere 20 Jahre gesichert werden. Dazu ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Kiesausbeutung ist weitgehend abgeschlossen, teilweise ist die Grube wieder befüllt. Derzeit wird die Kiesgrube als Lagerplatz, sowie als Behandlungsfläche zum Brechen und Aufbereiten verwendet.

Hauptgebäude
Olympiastraße 10
82467 Garmisch-Partenkirchen

Kfz- und Führerscheinstelle
Partenkirchner Straße 52
82490 Farchant

Besuchszeiten
Mo. - Do. 08:00 - 12:30 Uhr
Fr. 8:00 - 12:00 Uhr
Kfz- und Führerscheinstelle
Mi. bis 17:00 Uhr durchgehend
(Annahmeschluss 30 Min. vor
Ende der Besuchszeit)
Bauamt
Do. bis 17:00 Uhr durchgehend

Telefon Vermittlung
+49 8821 751-1
Telefax
+49 8821 751-380
E-Mail
poststelle@lra-gap.de
Internet
www.lra-gap.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Garmisch-Partenkirchen
IBAN: DE87 7035 0000 0000 0280 01
BIC: BYLADEM1GAP
Bankverbindung Abfallwirtschaft
Kreissparkasse Garmisch-Partenkirchen
IBAN: DE76 7035 0000 0000 0640 89
BIC: BYLADEM1GAP

Planungsrechtliche Vorgaben durch Landesentwicklung und Regionalplanung werden gesondert durch Fachstellen geprüft und sind nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass das Entwicklungsgebot erfüllt ist.

Städtebauliche Struktur und Konzeption

Der Standort ist durch die seit 1982 bestehende Kiesgrube bereits vorbelastet. Das Orts- und Landschaftsbild ändert sich durch die förmliche Planung nicht.

Es wird begrüßt, dass bestehende Grünstrukturen als Eingrünung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Erschließung ist durch eine Anbindung an die Bundesstraße B2 gesichert.

Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung unterliegen

Die Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt, Boden und Steinen“ mit den entsprechenden Konkretisierungen ist nachvollziehbar und wird befürwortet.

Wir empfehlen, maßgebliche Festsetzungen nicht nur in der Begründung, sondern auch im Textteil des Bebauungsplans anzuführen. Aus unserer Sicht sind dies folgende Festsetzungen:

- **Befristung und Folgenutzung:**
Die festgesetzten Nutzungen werden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB befristet. Die Folgenutzung wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Das Gelände wird bis spätestens 31.01.2038 rekultiviert.
- **Max. zulässige Grundfläche und Höhe der Betriebsgebäude:**
Die festgesetzte Grundfläche laut Nutzungsschablone von GR= 38.667m² sollte als mögliche Lagerfläche in den Festsetzungen konkretisiert werden. Die max. zulässige Grundfläche GR= 1000m² der Betriebsgebäude ist an realistische Gebäudegrößen anzupassen.

B. Naturschutz

Gegen die Planung bestehen keine grundlegenden Bedenken.

C. Immissionsschutz

Die Gemeinde Spatzenhäuser, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, hat am 04.09.2017 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Sondergebiet „Auskiesungsgebiet Hofheimer Feld“ beschlossen.

Dadurch soll eine weitere Nutzung des bestehenden Betriebes für weitere 20 Jahre ermöglicht werden.

Für die Bewertung der immissionsschutzfachlichen Belange hat die Fa. Richard Schulz Tiefbau GmbH eine schalltechnische Untersuchung (Fa. Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Nr. LA 17- 234-G01-02 vom 26.10.2017) sowie ein Gutachten zur Luftreinhalteung (Müller -BBM, Bericht-Nr. M 138035/01 vom 05. 12.2017) in Auftrag gegeben.

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen für den Bebauungsplan sind im Vorentwurf vom 14.12.2017 eingearbeitet. Mit den nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingierung“ von tags $L_{eq} = 72$ dB (A) und nachts $L_{eq} = 45$ dB (A) wird der Immissionsrichtwertanteil eingehalten.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens zur Luftreinhalteung sind keine Festsetzungen vorgesehen. Der Immissions-Jahreswert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ kann sicher eingehalten werden. Auch durch Abschätzung wird der Tagesmittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht häufiger als an 35 Tagen überschritten.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Neuaufstellung des zeitlich befristeten Bebauungsplans „Aus Kiesungsgebiet Hofheimer Feld“ mit den textlichen Festsetzungen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Gugger



Regierung von Oberbayern • 80534 München

VG Seehausen a. Staffelsee
Bauamt
Am Grasweggerer 1
82418 Seehausen a. Staffelsee

Bearbeitet von Matthias Wendt	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2765 / -402765	Zimmer 4425	E-Mail Matthias.Wendt@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachrichten vom 27.07.2017, 06.09.2017, 28.09.2017	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-GAP	München, 10.10.2017

Gemeinde Spatenhausen, Landkreis Garmisch-Partenkirchen

4. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan Sondergebiet zur Aufbereitung und Lagerung von Bauschutt, Boden und Steinen

Voranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o.g. Voranfrage folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Spatenhausen beabsichtigt, durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans und durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit entsprechender Zweckbestimmung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Weiterbetrieb einer bestehenden Anlage zum Brechen und Lagern von Bauschutt in der Kiesgrube Spatenhausen zu schaffen.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Das Vorhabengebiet liegt rd. 250 m nordöstlich des Ortsrands von Spatzenhausen und östlich der Bundesstraße 2 im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 310, 311, 312, 312/1 und 312/2 der Gemarkung Spatzenhausen mit einer Gesamtgröße von rd. 4,5 ha.

Der Planbereich umfasst die fast vollständig ausgebeutete und teilweise bereits wieder verfüllte Kiesgrube Spatzenhausen. Derzeit wird der Bereich auf Grundlage einer befristeten Genehmigung durch eine Anlage zum Brechen und Aufbereiten sowie zum zeitweiligen Lagern von Bauschutt, Boden, Steinen, Altholz und Bitumengemischen genutzt. Zur Sicherung des Weiterbetriebs der Anlage in der bisherigen Form ist nach Ablauf der Befristung eine Bauleitplanung erforderlich, da die bisherige Rechtsgrundlage für eine Genehmigung entfallen ist.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das Vorhabengebiet stellt eine Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3 dar, da sich in diesem regelmäßig vorübergehend Menschen aufhalten (vgl. Begründung zu LEP 3.3 Z).

Das Plangebiet befindet sich ca. 250 m nördlich des Siedlungsbereichs von Spatzenhausen im planungsrechtlichen Außenbereich. Es ist nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden.

Gemäß LEP 3.3 (Z) Satz 2, 4. Spiegelstrich, sind Ausnahmen vom Anbindegebot zulässig, wenn von einer Anlage, die im Rahmen eines produzierenden Gewerbebetriebes errichtet und betrieben werden soll, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Im Geltungsbereich des geplanten Sondergebiets wird derzeit mit zwei teilmobilen Brechanlagen die Aufbereitung von Bauschutt, Bodenmaterial, Steinen, Altholz und Bitumengemischen vorgenommen, die als Recyclingrohstoffe durch die betreibende Firma für Baumaßnahmen wiederverwendet werden. Nachdem mit den Brechanlagen Sekundär- und Recyclingrohstoffe hergestellt werden, sind diese als produzie-

rendes Gewerbe zu werten. Entsprechend handelt es sich um Anlagen, die im Rahmen eines produzierenden Gewerbebetriebs errichtet und betrieben werden.

Gemäß der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Landratsamts Garmisch-Partenkirchen vom 04.06.2003 handelt es sich bei den o.g. Brechanlagen um Anlagen nach § 4 BImSchG, die damit geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die angefragte Planung die Voraussetzungen für das Vorliegen der vierten Ausnahme des Ziels LEP 3.3 erfüllen würde.

Immissionsschutz

Den Belangen des Lärmschutzes ist aufgrund des nördlich gelegenen Wohngebäudes und der südlich gelegenen Wohngebiete Spatzenhausens in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLPIG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Bewertung

Die angefragte Planung würde die Voraussetzungen für das Vorliegen der vierten Ausnahme des Ziels LEP 3.3 erfüllen. Bei angemessener zeitlicher Befristung der Bauleitplanung, einer geeigneten Zweckbestimmung des Sondergebiets und der Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes stehen Erfordernisse der Raumordnung der angefragten Bauleitplanung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wendt



WWA Weilheim - Pütrichstrasse 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Seehausen am Staffelsee
Am Graswegerer 1
82418 Seehausen am Staffelsee

Ihre Nachricht
15.01.2018

Unser Zeichen
4-4622-GAP133-
1097/2018

Bearbeitung
Johannes Riedl
Tel.: +49 (881) 182-116

Datum
19.02.2018

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung Bebauungsplan
"Aus Kiesungsgebiet Hofheimer Feld" - Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Spatenhausen sowie zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Aus Kiesungsgebiet Hofheimer Feld“ nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.



2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

2.2 Zwischenlagerung von Bauschutt/Asphalt sowie Aufbereitung von Bauschutt, Asphalt und Tunnelmaterial des Tunnels Oberau

Auf der Fläche sollen Bauschutt, Asphalt sowie Steine und Erden zwischengelagert und aufbereitet werden. An die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Asphalt sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht diverse Anforderungen zu stellen.

Grundsätzlich ist bezüglich der Aufbereitung und Zwischenlagerung von Bauschutt der Recycling-Leitfaden (RC-Leitfaden) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Nach den Vorgaben dieses Leitfadens dürfen Recyclingbaustoffe nur als geprüfte, güteüberwachte und zertifizierte Recyclingbaustoffe in den Verkehr gebracht werden. Eine solche Zertifizierung liegt derzeit für diese Anlage nicht vor.

Wird Bauschutt nicht nach den Vorgaben des RC-Leitfadens aufbereitet ist eine nachteilige Veränderung des Grundwassers anzunehmen. Der Einbau der Recyclingbaustoffe bedarf deshalb in diesem Falle einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Straßenaufbruch (Asphalt) ist das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Nr. 3.4/1 zu beachten. Die hierin vorgeschriebenen Anforderungen hinsichtlich der Lagerung und Wiederverwertung von Straßenaufbruch (Asphalt) sind einzuhalten.

Aufgrund der örtlichen Bedingungen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit nur eine Lagerung bzw. Aufbereitung von Ausbauasphalt mit geringen Verunreinigungen (Einstufung gemäß LfU-Merkblatt 3.4/1) zugelassen werden.

Auf den Flächen darf nur Bauschutt zwischengelagert und aufbereitet werden, der die Richtwerte 1 (RW1) des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (RC-Leitfaden) einhält.

Hinsichtlich der Zwischenlagerung und Aufbereitung von Steine und Erden dürfen nur Materialien zwischengelagert und aufbereitet werden, die auch in der Kiesgrube verfüllt werden dürfen (bis Z.1.2). Die Verwertung von Steine und Erden hat gemäß der LAGA-M20 (1997) zu erfolgen. Primär ist das Tunnelausbruchmaterial vom Tunnel Oberau aufzubereiten.

Durch entsprechende Eingangskontrollen ist sicherzustellen, dass die Anforderungen eingehalten werden.

Eine Vermischung der verschiedenen Abfallarten ist grundsätzlich unzulässig.

3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Von dieser Seite können daher keine genauen Angaben zum Grundwasserstand gemacht werden.

Gemäß der hydrogeologischen Standortbeurteilung, die der Genehmigung zur Verfüllung der Kiesgrube zugrunde liegt, wird im Bereich der Kiesgrube Spatzenhausen der Grundwasserflurabstand mit 30 bis maximal 50 m u. GOK angegeben.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich einer Teilverfüllten Kiesgrube. Die Verfüllung der Kiesgrube ist gemäß Bescheid vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen für die Verfüllung mit Material bis zu den Zuordnungswerten Z1.2 zugelassen.

3.4 Wasserversorgung

Es besteht kein Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Versorgung mit Wasser wird über einen Tank sichergestellt.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Schmutzwasser

Laut den vorgelegten Unterlagen ist ein Anschluss an den Kanal nicht erforderlich. Telefonisch wurde am 17.01.2018 durch Herrn Fastl bestätigt, dass das Betriebsgebäude im Geltungsbereich nicht mit Wasser versorgt wird. Weiter erhielten wir die Auskunft, dass am Standort der Kiesgrube eine mobile Toilette zur Verfügung steht. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht damit Einverständnis.

3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Sollte gesammeltes Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallen, ist dieses schadlos zu beseitigen. Eine gezielte Versickerung im Auffüllungsbereich

ist unzulässig. Grundsätzlich empfehlen wir eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

Bei der gezielten Versickerung von Niederschlagswasser sind die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

3.6 Zwischenlagerung von Bauschutt/Asphalt sowie Bauschutt-/Asphaltrecycling

Vor der geplanten Rekultivierung ist der Bereich der Brecheranlage auf etwaige Bodenverunreinigungen, die durch möglicherweise durch den Betrieb der Anlage verursacht wurden, zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorzulegen. Sämtliche Einrichtungen der Anlage (Überdachungen, Fundamente etc.) sind vor der Rekultivierung ordnungsgemäß zurückzubauen.

3.7 Befristung

Gemäß Erläuterung wird eine Verlängerung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung um weitere 20 Jahre angestrebt.

Die derzeitige Genehmigung für die Verfüllung der Grube mit anschließender Rekultivierung (Bescheid v. 17.09.2014) ist bis zum 31.12.2019 befristet. Eine Verlängerung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für das Brechen von Bauschutt, Asphalt und Steine/Erden um 20 Jahre steht unseres Erachtens im Widerspruch zur baurechtlich genehmigten Verfüllung (Bescheid vom 17.09.2014). Dieser Widerspruch muss in Abstimmung mit dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen geklärt werden.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie des gültigen Flächennutzungsplans als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Johannes Riedl

BD