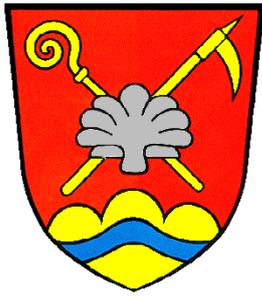


Gemeinde Wallgau



Gemeinde Krün



**Gemeindeübergreifender Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„ Sondergebiet Kieswerk und Recycling – Krüner Weide“**

A) Städtebauliche Begründung

Stand: 10.06.2020

geä/erg. 18.09.20 / 25.10.23 / 01.07.24

Planverfasser:

Planungsbüro
Freianlagen Grünordnung Landschaft
JOSEPH WURM
Dipl.Ing.TU Landschafts-Architekt
Rathausplatz 10; 82362 Weilheim
T: 0881/61234 F: 0881/41 794 41
e-mail: office@joseph-wurm.de

The logo consists of a stylized green tree with a white outline, positioned above a blue pen nib and a white ruler.

Inhaltsangabe:
Städtebauliche Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2. Flächennutzungsplan

3. Bestandsbeschreibung

4. Bauliche Anlagen

4.1 Allgemein

4.2 Erschließung

4.3 Ver- und Entsorgung, Energie

4.4 Immissionsschutz

4.5 Geplante bauliche Nutzung

A) Gewerbliche Nutzung

B) Aufbereitung und Recycling

4.6 Gewässer- und Bodenschutz

4.7 Folgenutzung

4.8 Kiesabbau und Verfüllung

5. Landschaftspflegerische Belange

A) Städtebauliche Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wallgau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.06.2020 und die Gemeinde Krün in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 28.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan für das „Sondergebiet Kieswerk und Recycling-Krüner Weide“ bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes, aufzustellen. Das geplante Betriebsgelände soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) für Aufbereitung und Recycling gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie Kiesabbauflächen unter Beibehaltung eines Teilbereiches der vorhandenen Kiesabbaufläche, mittels eines Bebauungsplanes ausgewiesen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass der Vorhabenträger, Firma Gebr. Achner GmbH – vorzugsweise in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kieswerk in Krün, seit Jahren dringend einen dauerhaft nutzbaren Bereich für die Wiederaufbereitung von Baustoffen sucht.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgerechte und wirtschaftliche Nutzung des Geländes unter Wahrung der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, geschaffen werden.

Für einen Teilbereich der Kiesabbaufläche liegt eine Genehmigung nach dem Abtragungsgesetz des Landratsamts Garmisch-Partenkirchen vom 19.04.2000 und ferner ein Wasserrechtsbescheid vom 27.06.2012 des Landratsamts Garmisch-Partenkirchen (Wasserrecht) vor, der eine Abbauerlaubnis beinhaltet, sofern die Kote von 839,00 müNN nicht unterschritten wird

Die Firma Gebr. Achner GmbH ist in diesem immer wichtiger werdenden Bereich seit Jahrzehnten tätig und will eine langfristige Perspektive zum wirtschaftlichen Handeln bekommen. Sie beantragt deshalb als Betreiber und Vorhabenträger die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des gemeindeübergreifenden Bebauungsplanes soll in Abstimmung mit den Gemeinden Wallgau und Krün, die Flurstücke Nrn.219TF, 313, 314, 315TF, 317TF, 309/5, 319/TF der Gemeinde Wallgau sowie die Fl.Nrn.105TF und 107 der Gemarkung Krün bei gleichzeitiger Änderung des jeweiligen Flächennutzungsplanes für die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Grundstücke.

Der Gesamtfläche des Plangebietes einschließlich der zu rekultivierenden Flächen und der gebietsinternen ökologischen Ausgleichsfläche umfasst eine Fläche von 9,66 ha. Das Sondergebiet hat eine Größe von 3,60 ha und die neuen Kiesabbauflächen von 1,56 ha.

Die überbaubaren Flächen (blaue Baufenster) sowie die Lagerflächen (rote Umfassungslinie) betragen zusammen 11.000 m². Die maximal überbaubare Fläche beträgt

6.000 m² (Blaue Flächen). Unter Berücksichtigung aller überbauten, befestigten und ausgebauten Verkehrs- und Lagerflächen beträgt die GRZ 0,80.

Im Zuge der Bauleitplanung werden außerdem neue Grünflächen zur besseren Einbindung der oben genannten Flächen in die Landschaft dargestellt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Planungsbüro F G L Joseph Wurm, Landschaftsarchitekt in Weilheim beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wallgau zum Teil als Fläche für den Kiesabbau (Abgrabungsfläche) ausgewiesen. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan geändert und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderfläche/ Recycling (SO) dargestellt.

3. Bestandsbeschreibung

In der Kiesgrube Gebr. Achner wird auf den Flurstücken Nrn.313 (Wallgau) und 107TF (Krün), Kies abgebaut. Am tiefsten Punkt steht das Kieswerk mit Brech-, Sortier- und Waschanlage. Es sind mehrere Grundwasser-Messstellen und ein Brunnen vorhanden. Die genehmigte Abbausohle liegt bei 839,00 müNN.

Nach Abbau werden die Flächen wieder verfüllt; jedoch nicht rekultiviert, sondern in der Folgenutzung als Sonderflächen für Recycling genutzt. Der südliche Teil befindet sich in fortschreitender Auffüllung.

Das Gelände, auf dem die Aufbereitungsanlage betrieben wird, befindet sich im Süden des Plangebietes. Die an die Kiesgrube angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Außerhalb der südlichen Grenze des Sondergebiets, ist der weitere Abbau von Kies vorgesehen.

4. Bauliche Anlagen

4.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Anlagenteile:

- Waage
- Garagen für LKW, Bagger und Radlager mit Reifenwaschanlage
- Büro- und Werkstattgebäude

Diese Anlagen werden entsprechend der Zielsetzung der Bauleitplanung erweitert oder vom derzeitigen Standort verlegt, da sie teilweise den Anforderungen nicht mehr entsprechen.

4.2 Erschließung

Das Betriebsgelände mit Aufbereitungs- und Recyclinganlage soll über die bisherige Zufahrtsstraße von der Bundesstraße B 11 angefahren werden. Allerdings bedarf es dafür einer bedarfsgerechten Anpassung wie im Bebauungsplan dargestellt.

Zum Schutz von unerlaubten Anlieferungen und Ablagerungen ist das Betriebsgelände einzuzäunen und die Zufahrtstraße mit einem Tor zu sichern, das außerhalb der Betriebszeiten verschlossen zu halten ist.

Die Zäune als Abgrenzung zu den Grünflächen, müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen. Sie werden mit Sträuchern in Gruppen hinterpflanzt, um Kleintieren Unterschlupf und ein Durchkommen zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wurde im Bebauungsplan eine Zufahrtsstraße zum Kernbereich mit Aufstellfläche für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t und 10 t Achslast eingeplant. Die Wendemöglichkeit gemäß DIN 14 090 wurde berücksichtigt.

4.3 Ver- und Entsorgung, Energie

Das Baugebiet verfügt über einen Stromanschluss, der mit einer neuen Trafostation verstärkt werden muss, und einen eigenen Brunnen. Das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrs- und Lagerflächen sowie sonstiger Flächen wird, wie bisher auch schon, über ein Rigolensystem mit vorgeschaltetem Absetzschacht flächig versickert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metaldächern ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Der Wasser- und Schmutzwasserkanalanschluss für das Hauptgebäude erfolgt am gemeindlichen Leitungsnetz

Eine ausreichende und normgerechte Löschwasser-Versorgung ist durch die örtlichen Feuerwehren mit den Tankfahrzeugen sichergestellt.

4.4 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Richtwerte der DIN 18 005 I „Schallschutz im Städtebau“ für die umgebende Bebauung werden voraussichtlich eingehalten. Im Zuge des Bauantrages ist gutachtlich nachzuweisen, dass die geltenden Lärm-Orientierungswerte der DIN 18 005 eingehalten werden. Das Gutachten soll auch eine Aussage darüber treffen, ob die Staubemissionen den Bagatellstrom für diffuse Staubemissionen nach TA Luft einhalten.

Damit kann die Schutzbedürftigkeit der Anlieger gewährleistet werden.

Um Staub-Aufwirbelungen zu vermeiden, sind die Flächen regelmäßig zu säubern bzw. nach Bedarf durch entsprechende Wasser-Bedüsung zu befeuchten.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe werden in ihrer Ausübung weder eingeschränkt noch beeinträchtigt.

4.5 Geplante bauliche Nutzung

Im Sondergebiet des Bebauungsplanes sollen Baustellen-Abfälle recycelt werden. Hierfür sollen immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen (Verfahrensarten V, G und E) nach den Vorgaben BImSchG und der 4. BImSchV wie folgt zulässig sein.

Baustoff-Recycling-Anlage

genehmigungspflichtig nach Nummern im Anhang 1 der 4. BImSchV:

Nr. 8.11.2.4 V-Anlage

8.11.2.4	V	Anlagen zur sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen, die durch Nummer 8.1 bis 8.10 erfasst werden, mit einer Durchsatzkapazität von nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8.11.2.3 erfasst, von 10 Tonnen oder mehr je Tag
----------	---	---

Nr. 8.12.2 V-Anlage

8.12.2	V	Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, auch soweit es sich um Schlämme handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.14 erfasst werden bei nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr.
--------	---	--

In der Baustoff-Recycling-Anlage soll Folgendes untergebracht werden:

- Zwischenlager für Bodenaushub zur Beprobung
- Lagerfläche für ungebrochenes Material; Annahme und Vorsortierung in Fraktionen Beton, Ziegel, Asphalt sowie Lagerfläche für gebrochenes Material.
- eine Teilfläche des Kieswerks beinhaltet die Trocken- und Nassabsiebung.
- Fläche für Aufbereitung von Oberboden.

Die Lagerflächen werden nicht mit Asphalt versiegelt.

Für die Aufbereitung des Bauschutts soll eine Brechanlage eingesetzt werden.

4.6 Gewässer- und Bodenschutz

Das zu verarbeitende Material darf höchstens Stoffgehalte bis zu den Zuordnungswerten Z 1. (Eluat und Feststoff) gemäß den Anlagen 2 und 3 aus den „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen – Leitfaden zu den Eckpunkten“ in der Fassung vom 09.12.2005 aufweisen bzw. es ist der Richtwert 1 (RW1) gemäß dem Leitfaden „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Die Lagerung und Behandlung von Bauschutt und Straßenaufbruch darf nur auf den festgesetzten Flächen erfolgen.

Bei der Lagerung von Asphalt ist das LFU-Merkblatt 3.4/1 „Wasserrechtliche Beurteilung der Lagerung, Aufbereitung und Verwertung von bituminösem Straßenaufbruch“ zu beachten.

Die über Rigolen abgeleiteten Niederschlagswasser dürfen nur über einen vorgeschalteten Schlammfang der Untergrund-Verrieselung zugeführt werden.

4.7 Folgenutzung

Als Folgenutzung nach dem Abbau der Anlage ist wieder eine landwirtschaftliche Fläche vorzusehen.

4.8 Abbau von Kies und Verfüllung

Der im Planteil festgelegte Abbaubereich soll in jeweils 2 horizontalen Abbaubereichen erfolgen: Abschnitt 1 bis auf Höhe des Betriebsgeländes 853 mNN, also Trockenabbau, und im 2. horizontalen Abschnitt bis auf die früher genehmigte

Abbausohle 839 mNN, also Nassabbau. Aus Gründen des öffentlichen Interesses wird der Nassabbau mit anschließender Verfüllung festgesetzt. Die Verfüllung liegt im Interesse der Gemeinden (keine Weiher), des Grundstückseigentümers (Landwirt) und ist auch aus Gründen des Landschaftsbildes als wichtig anzusehen (Wiederherstellung der Isar-Leite). Die Verfüllung im Nassbereich darf nur in Zeiten niedrigen Grundwasserstandes erfolgen. Es gilt für die Auffüllungen grundsätzlich der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen in Bayern in der Fassung vom 23.12.2019 sowie Tagebauen („Verfüll-Leitfaden“) in der Fassung vom 15.07.2021. Dabei dürfen entsprechend Punkt B-3/N des Verfüll-Leitfadens nur örtlich anfallender Abraum und unverwertbare Lagerstättenanteile sowie unbedenklicher Bodenaushub ohne Fremdanteile zur Verfüllung herangezogen werden. Das Material muss entsprechend Punkt B-4/N i.V.m. Anlagen 2 und 3 des Verfüll-Leitfadens die Zuordnungswerte Z0 einhalten.

5. Landschaftspflegerische Belange

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange wurden geprüft. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dargelegt. Die im Bebauungsplan dargestellten Geländeschnitte über das gesamte Plangebiet, mit Abbau und der Modellierung eines Geländes, tragen der Einbindung in die Landschaft und der künftigen Sondergebietsnutzung Rechnung.

Dem Schutz des Landschaftsbildes wird besondere Beachtung beigemessen,
Stichworte: Hangleite und Eingrünung.

Die Betriebsflächen werden nicht mit Asphalt versiegelt. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über randliche Grasmulden nach vorgeschaltetem Schlammfang in den Untergrund.

Eingriff und Ausgleich wurden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

Das Sondergebiet hat einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Durch die max. mögliche GRZ von 0,8 wird das Maß der baulichen Nutzung, also die Intensität der Beeinträchtigung, festgelegt. Allerdings ist die Fläche insgesamt als Konversionsfläche zu sehen, da bereits die Betriebsflächen angelegt und genutzt werden.

Für das „Sondergebiet Kieswerk und Recycling- Krüner Weide“ werden bei einer Eingriffsfläche von 3,33 ha als Kompensationsbedarf 40.600 Wertpunkte benötigt. Ein Teil dieses Kompensationsbedarfes wird als interne Ausgleichsfläche mit 23.850 WP zur Verfügung gestellt Dies ist die Wiederherstellung der Hangleite.

Bei den Kies-Abbaufächen haben wir je nach Ausgangsbiotop und Wertpunkten Eingriffsintensitäten von 0,4, 0,7 und 1.

Für den Kiesabbau wurde ein Kompensationsbedarf von 81.188 Wertpunkten ermittelt. Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches kann nach Verfüllung und Anlage von entsprechenden Biotop-/Nutzungstypen, wie z.B. G211 Extensivgrünland, ein Ausgleichsumfang von 93.921 Wertpunkten erreicht werden.

Der Kompensationsumfang insgesamt vor Ort beträgt 117.771 Wertpunkte. Demgegenüber steht ein Kompensationsbedarf insgesamt von 121.788 Wertpunkten. Es besteht ein Fehlbestand von 4.017 Wertpunkten.

Gemeinde Wallgau (i.V. auch für die Gemeinde Krün), den 18.09.2020
erg.12.03.21 / 25.10.23 / 01.07.24

.....

Bastian Eiter

Erster Bürgermeister