

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan  
für das Gewerbegebiet  
„Wurmansauer Straße“ in Altenau, Gemeinde  
Saulgrub

Gemeinde:



Gemeinde Saulgrub  
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Planer:

Planungsbüro Bader  
Birkenstraße 3, 82386 Huglfing  
FON: 08802/9000-0; FAX: 08802/9000-13

Datum:

20.04.2001

Gemeinde Saulgrub

  
1. Bürgermeister

# INHALT

- 1. Planrecht**
- 2. Lage und Größe**
- 3. Zweck/Ziel**
- 4. geplante bauliche Nutzung**
- 5. Erschließung**
- 6. Natur/Umwelt**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Kosten**
- 9. sonstige Abwägungen und Belange**
- 10. Schlußbemerkung**

## 1. Planrecht

Die Gemeinde Saulgrub-Altenau erläßt aufgrund §1 bis 4 sowie § 8ff Baugesetzbuch (BAUGB), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BAYBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BAUNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Weitere planrechtliche Grundlage ist die Bauleitplanung mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub aus dem Jahr 1997, der das zu überplanende Gebiet als Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet ausweist.

Hinweis: Der derzeitige Flächennutzungsplan von 1997 muß von der Gemeinde Saulgrub-Altenau auf den neuesten Stand der Bauleitplanung korrigiert werden.

## 2. Lage und Größe

Das zu überplanende Bebauungsgebiet befindet sich im südöstlichen Gemeindebereich von Altenau zwischen der Wurmansauer Straße, der Bahnlinie Murnau-Oberammergau und der Kochelstraße.

Die Größe des Bebauungsgebietes beläuft sich auf ca. 40.000 qm.

### 3. Zweck/Ziel

Die Gemeinde Saulgrub wünscht die Erhaltung des bestehenden Gewerbebetrieb der Firma Gaplast und dadurch die Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze. Zum zweiten fördert die Gemeinde Saulgrub die Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebietes, um Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen von heimischen Handwerks- und Gewerbebetrieben zu schaffen.

Die Firma Gaplast plant auf dem Baugebiet Wurmansauer Straße die Erweiterung des bestehenden Industriebetriebes. Ziel ist die Existenzsicherung des Betriebes sowie die Sicherung der bestehenden 90 Arbeitsplätze und Neuschaffung weiterer ca. 40 Arbeitsplätze.

Die Anforderung an die Auftragslage und Lizenzgebung macht eine bauliche Erweiterung notwendig.

Eine Gebietssicherung des allgemeinen Wohngebietes (WA) lt. den Festlegungen unter Punkt A des Bebauungsplanes wird vorgegeben. Ferner die Ermöglichung einer Neubebauung im südöstlichen Gemeindegebietes als Ortsabrundung.

Eine Gebietssicherung des Mischgebietes (MI) lt. den Festlegungen unter Punkt B und D des Bebauungsplanes wird vorgegeben. Ferner die Ermöglichung einer Neubebauung im südlichen Bereich zur Füllung der Baulücken.

Eine Gebietssicherung des Gewerbegebietes lt. den Festlegungen unter Punkt C und E des Bebauungsplanes wird vorgegeben, um die Absicherung der Gewerbebetriebe für die Zukunft zu gewährleisten.

#### **4. geplante bauliche Nutzung**

Geplant ist die Errichtung von weiteren Produktionshallen, Lagerflächen und der Neubau des Verwaltungsgebäudes, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Geplant ist ebenfalls die Bestandssicherung und Neubau im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) zur Wohnnutzung für Einfamilienhäuser im WA sowie Wohn- und Gewerbenutzung im MI mit erhöhtem Lärmpegel.

Hinweis: Siehe Festlegungen unter Punkt 7 Immissionsschutz

#### **5. Erschließung**

Die Zufahrt ist über die Wurmansauer Straße gesichert. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon ist vorhanden. Die Abwasserentsorgung ist durch den gemeindlichen Kanal gegeben. Niederschlagswasser wird über den von der Gemeinde geplanten Regenwasserkanal abgeleitet und versickert auf einem gemeindlichen Grundstück.

#### **6. Natur/Umwelt**

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen des Grundstückes befindet sich die Bahnlinie Murnau-Oberammergau. Das Grundstück des bestehenden Industriebetriebes ist weitgehendst mit einheimischen Gehölzen eingesäumt. Diese Bepflanzung wird für das geplante Bebauungsgebiet fortgeführt. Eine Fällung von Bäumen und Sträuchern ist für die Bebauung nicht erforderlich. Die neugestalteten Parkplätze und Freiflächen werden mit heimischen Laub- und Nadelhölzer bepflanzt. Das bestehende Gebiet im Umfangsbereich des Bebauungsplan ist weitgehendst mit einheimischen Baumarten bestückt, so daß die Baumschutzverordnung des Landkreises Garmisch-Partenkirchen bereits Anwendung findet. Das gesamt Gebiet des Bebauungsplanes stellt durch die bereits angelegten Gärten und Bepflanzungen ein ländlichliches und begrüntes Ortsbild dar.

Durch die Produktion werden keinerlei Schadstoffe freigesetzt. Der Betrieb ist mit hochmodernen, weit über die Norm erfüllenden Filter- und Reinigungsanlagen ausgestattet. Anlässlich des 10-jährigen Firmenjubiläums wurde der Firma Gaplast vom bayerischen Umweltministerium eine entsprechende Urkunde verliehen. (siehe beiliegende Kopie)

Ein Beurteilung der Geräuschsituation wurde vom Schalltechnischen Beratungsbüro Müller-BBM in Form eines Gutachtens erstellt. (siehe beiliegende Kopie)

Zu berücksichtigen sind möglicherweise gleichzeitig einwirkende Schallimmissionen aus allen umliegenden Gebieten sowie deren ansässigen Betriebe.

## 7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Gebiete Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) ein Orientierungspegel von 60 dBA tags und 50 dBA nachts festgelegt. 5 dBA Überschreitung sind lt. DIN 18005 und lt. Beschluß Bundesverwaltungsgericht vom 18.12.1990 zulässig. Kurzfristige Überschreitungen des Toleranzbereiches bei Immissionen aus Verkehr und Transport aus den umliegenden Gebietskategorien GE, MI und WA sind zumutbar. Die Schallentwicklung durch den für den Betrieb notwendige Verkehr und Transport wird aus dem bereits 10-jährigem Bestehen des Betriebes abgeleitet.

Das schalltechnischen Beratungsbüro Müller-BBM, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München, stellt in seinem Gutachten fest, daß eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte tagsüber so gut wie nicht stattfindet. Das Gutachten konzentriert sich daher auf die Situation der lautesten Nachtstunde. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, daß die geplante Betriebserweiterung in der Gesamtmission die umliegenden Gebiete nicht beeinflusst. Die gemessenen Pegel bewegen sich im Rahmen der Richtwerte.

Daher sind die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen für Lärmbelästigung ein Ergebnis der gerechten Abwägung aus allen Lärmquellen der umliegenden Gebietskategorien (GE, MI, WA) sowie der Bahnlinie und der Straßen. Als Basis dient die DIN 18005 und der Beschluß des Bundesverwaltungsgerichtes. Nach dem BVG-Urteil wird der Beschluß gefaßt, wonach die DIN 18005 keine Grenzwerte festsetzt, sondern nur grobe Orientierungshilfe ist. Im BVG-Beschluß geht weiter hervor, daß die technischen Regelwerke und die DIN 18005 Erhöhungen von 5 dBA bei Angrenzungen von unterschiedlichen Gebieten (z.B. GE an WA) zulassen.

Somit ist der Wert von 60 dBA tags und 50 dBA nachts als Lärmpegel für ein allgemeines Wohngebiet (WA) rechtens.

Für den gesamten Umfangsbereiches des Bebauungsplanes Wurmansauer Straße in Altenau gilt auch ein Bestands- und Gewohnheitsrecht, da dieses Gebiet aus der ehemaligen Nutzung eines Sägewerkes (GE) von der Firma Gaplast übernommen wurde.

## **8. Kosten**

Die Planungskosten für den Bebauungsplan trägt die Firma Gaplast. Entstehende Kosten durch Grundstücksabtretungen für Straßenbau etc. übernimmt die Gemeinde Saulgrub-Altenau.

## **9. sonstige Abwägungen und Belange**

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich auf dem ehemaligen Gelände eines Sägewerkes, welches den Charakter dieses Dorfgebietes lange Jahre als gewerblich genutzte Fläche prägte. Seit ca. 10 Jahren ist die Firma Gaplast in Altenau ansässig und zeichnet sich als ruhiger und immissionsarmer Betrieb aus. Die Umweltbelastung war sicherlich durch das Sägewerk höher einzustufen, wie die jetzige Produktion der Firma Gaplast. Der Lärm der angrenzenden Bahnlinie sowie die allgemeinen dörflichen Bewegungen (landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, Busverkehr usw.) überlagern derzeit den bestehenden Industriebetrieb.

Der Vertrieb von moderner, innovativer Kunststofftechnologie in die ganze Welt fördert den Bekanntheitsgrad des Dorfes Altenau sowie der Region. Die vorbildliche, industrielle Fertigung sowie die Schaffung von zukunftsorientierten Arbeitsplätzen, die als Alternative für den Rückgang im Kur- und Fremdenverkehrsbereich zu sehen sind, sollte ebenfalls berücksichtigt werden.

Mit der geplanten Betriebserweiterung wird die Firma Gaplast eine maximale Gebietsausweitung erreichen. Diese maximale Ausweitung wird nötig, um die 90 bestehenden Arbeitsplätze zu sichern. Für die internen Betriebsabläufe zur Bewältigung der ansteigenden Auftragslage sollte der Firma Gaplast eine Entwicklungsmöglichkeit für die nächsten Jahre gesichert sein.

In Anbetracht der Neuschaffung von weiteren 30 Arbeitsplätzen sollte man in der angespannten wirtschaftlichen Gesamtlage innovativen Unternehmen bestmögliche Unterstützung zukommen lassen.

### **10. Schlußbemerkung**

Unter Abwägung aller an der Planung Beteiligten wurde auf die Gesamtsituation bzw. auf das allgemeine Wohl größtes Augenmerk gelegt und eine Lösung für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile gefunden.

#### **Hinweis auf die Rechtssituation:**

Allen beteiligten Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bekannt, daß sie lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub vom Februar 1997 in einem als eingeschränkten Gewerbegebietbereich ausgewiesene Fläche ihre Bebauung vorgenommen haben. Die jetzt vorhandenen Gewerbebetriebe haben sich aufgrund des ausgewiesenen Gewerbegebietes lt. Flächennutzungsplanes dort angesiedelt. Eine Änderung der Nutzung kann deshalb nicht zu Lasten der Gewerbebetreibenden gehen. Etwaige nachträgliche Rechtsansprüche von seiten der Anlieger um das Gewerbegebiet sind ausgeschlossen.