



Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Saulgrub vom 11. Mai 2023

2.1.1 Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Sachverhalt:

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben die Unterlagen erhalten, aber keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Bad Bayersoien
- Feuerwehr Altenau
- Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk
- Wasserwerk
- Bund Naturschutz
- Bauernverband
- Amt für ländliche Entwicklung
- Kreishandwerkerschaft Oberland

2. Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden oder ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt:

- **Gemeinde Bad Kohlgrub**, Schreiben vom 15.07.2022
- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**, Schreiben vom 14.07.2022
- **Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern**, Schreiben vom 15.07.22
- **Energienetze Bayern, Oberau**, Schreiben vom 13.06.2022
- **Staatliches Bauamt, Weilheim**, Schreiben vom 06.07.2022
- **Gemeinde Unterammergau**, Schreiben vom 01.07.2022
- **Bayerische Bauernverband**, Schreiben vom 19.07.2022

Hier ist kein Beschluss notwendig, die Schreiben müssen lediglich zur Kenntnis genommen werden.

3. Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt und dazu noch Hinweise abgegeben:

- a) **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB**, Schreiben vom 21.07.2022

Mitteilung, dass das Grundstück bereits geteilt wurde und Hinweis zur frühzeitigen Übermittlung von Straßenbezeichnung und Hausnummern.

- b) **Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner, Landkreis Garmisch-Partenkirchen**, Schreiben vom 16.06.2022

Einverständnis und Hinweise zur Löschwasserversorgung und zur Erforderlichkeit eines Überfluthydranten.

- c) **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB**
Schreiben vom 01.07.2022

Einverständnis und Hinweis, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden dürfe, ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen zu dulden seien.

- d) **Handwerkskammer für München und Oberbayern, München**
Schreiben vom 19.07.2022

Einverständnis und Hinweis auf den östlich angrenzenden Graben und entsprechender baulicher Schutzmaßnahmen und angepasster Bauweise.

4. **Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht:**

(hier müssen – soweit nicht zusammengefasst - die Stellungnahmen verlesen werden; die Beschlussempfehlungen beziehen sich auf die jeweiligen Punkte):

- a) **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**,
Schreiben vom 22.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das rd. 0,15 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Hauptortes östlich der Ammergauer Straße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bisher nicht als Baufläche dargestellt. Mit der o.g. Planung soll das Grundstück mit der Fl.-Nr. 596/35 Gmkg. Saulgrub in zwei Bauparzellen geteilt und mit Wohnhäusern bebaut werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets zur Schaffung von Baurecht für zwei max. zweigeschossige Wohngebäude mit jeweils max. 2 Wohneinheiten.

Siedlungsstruktur: Flächensparen und Vorrang der Innenentwicklung

Auch wenn mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für lediglich zwei Wohngebäude auf einer Nettobaufläche von rd. 1.300 qm geschaffen werden sollen, ist eine flächensparende Ausführung der Planung gemäß LEP 3.1 (G) zu berücksichtigen.

Zudem regen wir an, die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Saulgrub bedarfsorientiert, d.h. an der Vielfalt der Wohnraumnachfrage (Angebote auch für kleinere Haushalte mit jüngeren Alleinstehende und Paaren,

Alleinerziehenden und v.a. älteren Menschen) auszurichten. Die Notwendigkeit einer bedarfsorientierten und demographiegerechten Siedlungsentwicklung zeigen u.a. die Zahlen des Landesamtes für Statistik (LfStat) für die Gemeinde Saulgrub: Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung verzeichnet die Bevölkerungsgruppe „65 Jahre und älter“ bis 2033 mit 45% den größten Zuwachs, während die Gruppe der unter 18-Jährigen nur leicht wächst (+7%) und die Gruppe „18 Jahre bis unter 40 Jahre“ als typische Nachfrager von familiengerechten Einzelhäusern deutlich abnimmt (-14% bis 2033).

Zudem wird mit Blick auf künftige bauleitplanerische Ausweisungen der Gemeinde im Außenbereich auf den Vorrang der Innenentwicklung in LEP 3.2 (Z) hingewiesen, wonach vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen sind. Nach unserem Kenntnisstand sind in der Gemeinde Saulgrub noch in großem Umfang Baulücken sowie bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellte, aber noch unbebaute Potenzialflächen vorhanden, die künftig vorrangig für die Siedlungsentwicklung herangezogen werden sollten. Diesbezüglich wird der Gemeinde – soweit noch nicht erfolgt – eine Erhebung dieser Potenzialflächen sowie eine gezielte Aktivierung (z.B. mittels Eigentümeransprache) empfohlen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange des Flächensparens und einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Biotopflächen grenzen südlich an das Plangebiet an) stehen Erfordernisse der Raumordnung der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen. Auf das Erfordernis einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung und den Vorrang der Innenentwicklung wird hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Matthias Schuh

Hinweis

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um eine zeitnahe Übermittlung der Genehmigungsbescheide sowie Ausfertigungen, sobald die für die verfahrensgegenständliche Planung notwendige Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt hat (vgl. Art. 30 BayLplG).

b) Planungsverband Region Oberland, Bad Tölz

Schreiben vom 26.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **22.07.2022** an.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Sabine Holzinger

Geschäftsführerin

c) **Wasserwirtschaftsamt Weilheim,**
Schreiben vom 22.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes zu bestätigen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Andreas Kolbinger

RD

Stellungnahme

Inhalt

	1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung	
4		
	2. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen	
4		
	2.1 Oberirdische Gewässer	4
	2.2 Grundwasser	4
	2.3 Altlasten und Bodenschutz	
5		
	2.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	5
	2.3.2 Vorsorgender Bodenschutz	
6		
	2.4 Wasserversorgung	7
	2.5 Abwasserentsorgung	7
	2.5.1 Häusliches Schmutzwasser.....	7
	2.5.2 Niederschlagswasser	7
	3. Zusammenfassung	
9		

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

2. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das

StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

2.1 Oberirdische Gewässer

Unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Kraggenaubach. Die Hochwasser der vergangenen Jahre und aktuell das Hochwasser von Anfang Mai dieses Jahres haben den Bach stark geschädigt. So ist die Uferböschung zum beplanten Grundstück hin stark erodiert. Vor einer Bebauung des Grundstückes ist das Ufer des Kraggenaubaches daher entsprechend gegen weitere Ausspülungen zu sichern.

Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite entlang des Kraggenaubaches dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Gemäß vorliegenden Baugrundgutachten ist der eigentliche Grundwasserkörper erst in einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberkante zu erwarten. In der Bohrung KRB2 wurde in einer Tiefe von 1,46 m unter Gelände ein Wasserstand eingemessen. Der Gutachter geht hier von Schichtwasser aus.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf ggf. auf das Grundwasser/Schichtwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

2.3 Altlasten und Bodenschutz

2.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

2.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei

sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

2.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von

Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

2.5 Abwasserentsorgung

2.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist daher nicht zulässig.

2.5.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für das beiliegende Baugrundgutachten wurden im Plangebiet zwei Bohrungen bis auf eine Tiefe von max. 5,0 m unter Gelände niedergebracht. Unter Punkt 6 des Gutachtens wird eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser wie folgt beschrieben:

Der natürlich anstehende Untergrund auf der Untersuchungsfläche wird überwiegend von feinkornreichen Geschiebemergeln gebildet. Diese weisen nach den Laboruntersuchungen Durchlässigkeitsbeiwerte k_f von maximal $5 \cdot 10^{-8}$ m/s auf. Bei k_f -Werten $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Untergrund nicht möglich.

Im östlichen Untersuchungsgebiet (KRB1) wurden zur Tiefe hin anstehende Kies-Schluffgemische angetroffen. Diese sind aufgrund der hohen Feinkornanteile ebenfalls überwiegend nur gering wasserdurchlässig. Ab einer Tiefe von rund 4,0 m unter GOK wurden feinkornärmere Kiese erschlossen ($k_f = 5,4 \cdot 10^{-5}$ m/s).

Wie das Gutachten zeigt ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weitgehend schlecht bis nicht sickerfähigen Untergrund zu rechnen. Ausschließlich im Bereich der KRB1 wurde ab einer Tiefe von 4,0 m sickerfähiger Untergrund angetroffen. Der Gutachter sieht grundsätzlich die Möglichkeit hier über Schächte das Niederschlagswasser zu versickern. Zugleich wird jedoch erwähnt, dass die Ausdehnung des sickerfähigen Bereiches nicht abschließend erkundet wurde und es sich dabei nur um eine lokale Kieslinse handelt. In der KRB 2 ist nach dem Bohrprofil kein sickerfähiger Untergrund, auch nicht in größerer Tiefe, vorhanden.

Aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse halten wir es für dringend erforderlich, dass von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen erstellt wird. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Grün-dächer) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken sehen wir hier als sehr schwierig an, da eine Versickerung im Bereich der Bohrung KRB2 nicht möglich sein wird.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

3. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens vom 13.05.2022, Büro Blasy+Mader GmbH

d) Landratsamt Garmisch-Partenkirchen

Schreiben vom 04.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ammergauer Straße Süd“ in der Fassung vom 02.06.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Baurecht

1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird begrüßt.

Zur Realisierung zweier Wohnbauflächen, die im Außenbereich liegen, jedoch direkt an den südlichen Ortsrand angrenzen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen.

Es ist möglich, den Bebauungsplan im Rahmen des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt.

Die Bebauung durch zwei Einzelhäuser bedeutet einen relativ geringen Eingriff in die Siedlungsstruktur der Gemeinde Saulgrub, planungsrechtliche Vorgaben durch Landesentwicklung und Regionalplanung sind aus ortsplannerischer Sicht nicht berührt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im nächsten Änderungsverfahren angepasst werden.

2 Städtebauliche Struktur, Entwicklung und Konzeption

2.1 Allgemeines

Grundsätzlich sollte eine kompakte Siedlungsstruktur erhalten bleiben und Vorrang vor einer Neuausweisung am Ortsrand haben. Eine Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich erscheint jedoch möglich. Das Orts- und Landschaftsbild ist nicht negativ beeinträchtigt.

Die grundlegenden städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Wand- und

Firsthöhen, überbaubaren Flächen, Gestaltung und Grünordnung sind nachvollziehbar.

Das Gelände steigt nach Süden und nach Osten nur leicht an, die Einbindung einer Bebauung in das Gelände wird durch Vorgabe der Höhenlage gelöst.

Die Bepflanzung im südlichen und östlichen Bereich sollte auf ihren Erhalt überprüft werden.

Die Erschließung des östlich gelegenen Grundstücks ist über die Parzellierung bereits vorhanden.

3 Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung zugänglich sind

3.1 Art und Maß der Nutzung

- Die Art der Nutzung soll als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Aufgrund der Lage an der Ammergauer Straße bitten wir jedoch um Überprüfung, ob aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sinnvoller ist (siehe auch Stellungnahme Immissionsschutz).
- Das Maß der Nutzung ist angemessen und wird befürwortet.
- Aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Fläche regen wir an, keine Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen.

3.2 Verkehrsflächen

- Da die Parzellierung mittlerweile erfolgt ist, regen wir an, die rückwärtige Erschließung als private Verkehrsfläche festzusetzen.

3.3 Grünordnung

- Wir regen an, die am südlichen und östlichen Rand bestehende Grünstruktur in Art, Lage und Größe in den Bebauungsplan aufzunehmen und als zu erhaltenden Baumbestand festzusetzen.

3.4 Sonstige Festsetzungen, Hinweise

- Da Garagen und Stellplätze explizit in der Planzeichnung festgesetzt sind, empfehlen wir, auch weitere Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen auszuschließen oder zu begrenzen.
- Zu § 2 Abgrabungen und Auffüllungen regen wir an, ein konkretes Maß z.B. 30 cm oder 50 cm, je nach Hangneigung anzugeben.
- Zu § 3 (2) regen wir hinsichtlich der Zwerchgiebel an, es bei dem Hinweis auf die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung zu belassen und Zwerchgiebel hier zu streichen oder auch hier „Zwerchgiebel **nach Ortsgestaltungssatzung**“ als zulässig festzusetzen.
- Die Höhenlage der Gebäude ist durch Höhenkoten über N.N. festgesetzt. Die Erfahrung zeigt, dass ein Spielraum von ca. 15 cm (1 Stufe) zugelassen werden sollte um Befreiungen zu vermeiden.

B. Naturschutz

Die zur Beseitigung vorgesehenen Gehölze befinden sich z. T. im Hangbereich des Grabens und stellen in ihrer Artenzusammensetzung ein naturnahes Uferbegleitgehölz dar. Gem. § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Es ist zu prüfen ob - mit Ausnahme der Eschen - ein Teil der Gehölze erhalten werden kann, evtl. auch durch Abrücken des Baufensters vom Bereich des Grabens. In § 3 Abs. 7 der textlichen Festsetzung bitten wir zu ergänzen, dass der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante mindestens 15 cm betragen muss, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten. Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29. Februar beseitigt werden.

C. Immissionsschutz

Das geplante reine Wohngebiet befindet sich direkt an der Ammergauer Straße, der ehemaligen B23. Auf der Ammergauer Straße verbleibt gemäß Verkehrsprognose (siehe Begründung zum Bebauungsplan „Ortsumfahrung der B23“) trotz der Ortsumfahrung ein relevanter Anteil an Fahrzeugen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (tags 50, nachts 40 dB(A)) werden durch den Straßenverkehrslärm überschritten.

Im Bebauungsplanverfahren gilt der Grundsatz der Konfliktbewältigung. Die oben angesprochenen Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sollten deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht werden.

Um seitens der Gemeinde eine sachgerechte Bewertung und Abwägung durchführen zu können, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht über ein Lärmschutzgutachten eines amtlich anerkannten Sachverständigen folgendes ermitteln zu lassen:

- Verkehrslärmeinwirkungen (Ammergauer Straße, evtl. Einwirkung B23 neu) auf schutzbedürftige Nutzungen im geplanten Baugebiet
- Bei Überschreitungen der Orientierungswerte für die Bauleitplanung nach DIN 18005 Beiblatt 1: Möglichkeiten zur Überwindung des Lärmkonfliktes und Formulierung entsprechender Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan
- Formulierung der Textpassagen zum Immissionsschutz für die Begründung und den Umweltbericht des Bebauungsplans

D. Wasserrecht

Überschwemmungs- bzw. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des WWA vom 22.07.2022 verwiesen.

E. Bodenschutzrecht

Es sind im überplanten Bereich keine bekannten Altlastenflächen betroffen. Wir bitten aber um Ergänzung des Hinweises im Hinblick auf vorsorgenden Bodenschutz - Siehe Stellungnahme WWA Punkt 2.3.2.

Mit freundlichen Grüßen
Gugger

Beschluss 1:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Realisierung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Beschluss 2:

Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner, Landkreis Garmisch-Partenkirchen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Realisierung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Beschluss 3:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Beschluss 4:

Handwerkskammer für München und Oberbayern, München:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Realisierung berücksichtigt. Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird verwiesen

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Beschluss 5:

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde:

Die Empfehlungen zum Flächensparen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist im steten Austausch mit den Grundeigentümern der unbebauten Grundstücke im Innenbereich wie derjenigen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Im vorliegenden Fall erachtet die Gemeinde eine Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen um zwei Grundstücke als akzeptabel an. Insbesondere, da diese aufgrund der südlich angrenzenden geschützten Pfeiffengraswiesen (A8332-0068-001) langfristig den Ortsrand bilden werden.

Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Beschluss 6:

Planungsverband Region Oberland, Bad Tölz:

Auf den Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Beschluss 7:

Wasserwirtschaftsamt Weilheim,

Die Hinweise zum Kraggenaubach werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die überbaubaren Flächen werden auf 6 m Abstand zur Grundstücksgrenze reduziert.

In den Festsetzungen wird ergänzt:

Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite entlang des Kraggenaubaches dürfen keine höhenmäßigen Geländeänderungen vorgenommen und keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder Befestigungen erstellt werden. Auch die Lagerung von Materialien jeglicher Art, wie Kompost oder Abfall, ist unzulässig.

Die Festsetzung § 1 (6) wird geändert:

- (6) Die maximal zulässig festgesetzte Höhe Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf bis zu maximal 15 cm überschritten werden. Sie muss mindestens 25 cm über angrenzendem Gelände liegen.

In den Hinweisen wird ergänzt:

Es wird empfohlen, Kellerfenster und -eingangstüren wasserdicht und mit Aufkantungen wie vor Lichtschächten auszuführen.

Einige Hinweise sind bereits enthalten. Folgende Hinweise werden ergänzt:

Grundwasser:

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem

Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Folgende Festsetzung wird konkretisiert:

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Festsetzung zu Flachdächern wird nicht aufgenommen, da keine Flachdächer zulässig sind.

Im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Büros Dr. Blasy – Dr. Overland, Eching a. Ammersee, vom 28.04.2023 wurde die Entwässerung des Niederschlagswassers mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt. In den Festsetzungen wird ergänzt:

§ 6 Niederschlagswasserbeseitigung

- (1) Zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist für die Bauvorhaben eine förmliche wasserrechtliche Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beantragen. Konzeption und Dimensionierung der Rückhalte- und Einleitebauwerke haben auf Grundlage des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. Ammersee, vom 28.04.2023, zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Beschluss 8:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen

Baurecht

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Anregung wird entsprochen, die Art der Nutzung entsprechend der tatsächlich geplanten Nutzung geändert. Statt des reinen Wohngebietes wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen werden ergänzt:

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Verkehrsfläche:

Die Fläche ist bereits als „private Zufahrt“ festgesetzt.

Grünordnung:

Der Anregung, die bestehenden Bäume am südlichen Rand als „zu erhaltend“ festzusetzen, wird aufgrund deren Nähe zu den überbaubaren Flächen und Erschwernissen im Bauablauf nicht entsprochen. Es ist jedoch festgesetzt, dass im Süden als Ortsrandeingrünung je Grundstück 2 Bäume und 8 Sträucher zu pflanzen sind.

Für den Kraggenaubach laufen derzeit Planungen von WWA und Gemeinde, das Ufer zu ertüchtigen und gegen weitere Ausspülungen zu sichern. Die Umsetzung ist im Jahr 2022, spätestens 2023 geplant. Im Rahmen dieser Maßnahme sind die Bäume an der Ostgrenze des Geltungsbereiches nicht zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen:

Die Festsetzung § 2 wird ergänzt:

Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zur Einbindung der Baukörper in das natürliche Gelände bis zu 50 cm zulässig.

Die Zulässigkeit von Zwerchgiebeln resultiert aus dem Ziel einer verbesserten Qualität der Wohnflächen im Dachgeschoss. Eine Änderung erfolgt nicht.

Die Festsetzung § 1 (6) wird geändert:

- (6) Die maximal zulässig festgesetzte Höhe Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf bis zu maximal 15 cm überschritten werden. Sie muss mindestens 25 cm über angrenzendes Gelände liegen.

Naturschutz:

Für den Kraggenaubach laufen derzeit Planungen von WWA und Gemeinde, das Ufer zu ertüchtigen und gegen weitere Ausspülungen zu sichern. Die Umsetzung ist im Jahr 2022, spätestens 2023, geplant. Im Rahmen dieser Maßnahme sind die Bäume an der Ostgrenze des Geltungsbereiches nicht zu erhalten.

Die überbaubaren Flächen werden auf 6 m Abstand zur Grundstücksgrenze reduziert.

Festsetzung § 3 (7) wird ergänzt:

Der Abstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante muss mindestens 15 cm betragen.

In den Hinweisen wird ergänzt:

Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, von 01.10. bis zum 28./29.03. beseitigt werden.

Immissionsschutz:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55, nachts 45 dB(A)) werden durch den Straßenverkehrslärm, der gem. Verkehrsprognose (Begründung zum BP Ortsumfahrung der B23) verbleibt, eingehalten.

Statt des reinen Wohngebietes wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund erachtet die Gemeinde ein Lärmschutzgutachten nicht für erforderlich.

Wasserrecht:

Auf die Abwägung zur Stellungnahme des WWA Weilheim wird verwiesen.

Bodenrecht:

Auf die Abwägung zur Stellungnahme des WWA Weilheim wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Saulgrub, den 12. Juni 2023



Susanne Hell



Gemeinde Saulgrub



Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Saulgrub vom 11. Mai 2023

2.1.2 Anregungen von Bürgern

Sachverhalt:

Es sind keine Stellungnahmen/Anregungen von Bürgern eingegangen.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Saulgrub, den 12. Juni 2023

Susanne Hell



