# Begründung – Teil A

zur Aufstellung des Bebauungsplans "Zimmerei Freisl GmbH"

Gemeinde

# Saulgrub



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Stand: 20.05.2019

## Inhaltsverzeichnis

1	Lage	3	
2	Einführung	4	
2.1	Anlass und Erforderlichkeit	4	
2.2	Lage und Abgrenzung	4	
3	Ausgangssituation	4	
3.1	Räumliche Einbindung		
3.2	Bebauung und Nutzung im Plangebiet		
3.3	Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr)		
3.4	Ver- und Entsorgung		
3.5	Altlasten	5	
3.6	Kampfmittel	5	
3.7	Bodendenkmale	5	
3.8	Natur, Landschaft und Umwelt	5	
3.9	Trinkwasserschutz	5	
3.10	Immissionen	5	
3.11	Eigentumsverhältnisse	5	
4	Planungsbindungen	5	
4.1	Landes- und Regionalplanung	5	
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6	
4.3	Weitere Fachpläne	6	
5	Planungskonzept	6	
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	6	
6	Planinhalt	7	
6.1	Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB	7	
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)	7	
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 02 BauGB)	7	
6.4	Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 und 16 BauGB)	7	
6.5	Grünordnerische Maßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	7	
7	Verfahrensablauf	8	
Λhh	pildungen		
	_		
	dung 1: Varianten für den Geltungsbereich		
Abbil	bbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan6		

## 1 Lage

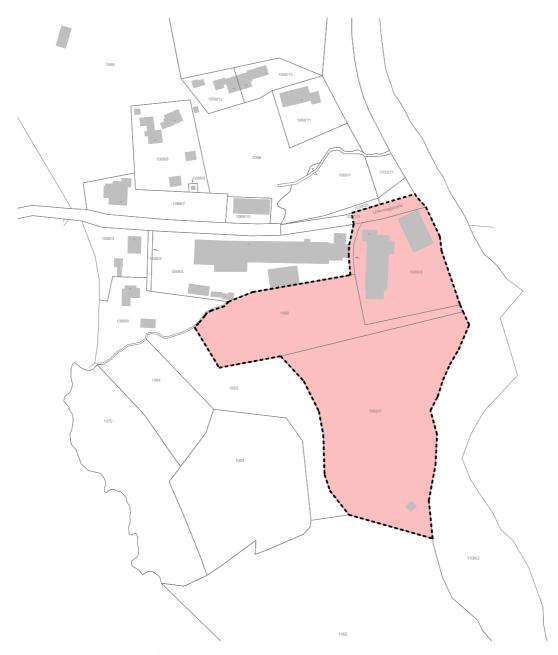


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

Die Lage des Plangebiets wurde anhand der räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten in Nähe des bestehenden Betriebs untersucht. Im Fokus stand hierbei die Bewahrung einer kompakten Betriebsstruktur zur Reduzierung der Eingriffe in die umliegende Landschaft sowie die sinnvolle Erschließung des Gebiets.

### 2 Einführung

#### 2.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "Zimmerei Freisl GmbH" erfolgte mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2019.

Der örtlich etablierte Zimmereibetrieb "Zimmerei Freisl GmbH", Unternoggstraße 11, 82442 Saulgrub, plant einen Ausbau des Betriebsstandorts zur Steigerung der Kapazitäten, insbesondere durch Neubau einer Produktionshalle und Ausweitung des Betriebsgeländes. Der Standort befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die Regierung von Oberbayern hat in ihrem Landesentwicklungsplan ein Sonderprogramm für bestehende Betriebe kleiner oder mittlerer Art. Um diese Betriebe zu fördern ist eine Ausweisung als Sondergebiet möglich. Daher beabsichtigt die Gemeinde Saulgrub zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur den Standort und die zukünftige Entwicklung des Betriebs durch Aufstellung entsprechender Bauleitpläne planungsrechtlich zu sichern. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben, bei gleichzeitiger Beschränkung auf die Hauptnutzung Zimmerei, die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Paralellverfahren.

#### 2.2 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Mayersiedlung, einer Splittersiedlung am westlichen Rand der Gemeinde Saulgrub mit Ihren Ortsteilen Altenau und Wurmansau. Das Plangebiet wird im Norden von der Unternoggstraße. sowie von einem benachbarten Sägewerksbetrieb, im Osten vom Lauf der Ammer begrenzt. Nach Süden und Westen gehen die Flächen in feuchte, ebene Wiesen Richtung dem Hausberg Schergen über.

Das polygonale Plangebiet hat eine Größe von ca.  $19.970~\text{m}^2$  und umfasst die Flurstücke  $1062/1~(10755,28~\text{m}^2)$ ,  $1066~(5156~\text{m}^2)$ ,  $1066/3~(4058~\text{m}^2)$  Gemarkung Saulgrub.

## 3 Ausgangssituation

#### 3.1 Räumliche Einbindung

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich Nutzungen unterschiedlicher Art. Geprägt wird die Umgebung im Wesentlichen von Sägewerk und Fachmarkt der Holz Steinsdorfer GmbH & Co. KG sowie den Abbund- und Lagerhallen der Zimmerei Freisl GmbH in Verbindung mit deren jeweiligen Wohnstätten. Durch die umgebenden Nutzungen wirken keine Störungen von außen auf das Plangebiet ein.

#### 3.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich mit zwei freistehenden Betriebsgebäuden (Abbundhalle mit Maschinenraum, Werkstatt, Personalraum sowie Lagerhalle) der Zimmerei Freisl bebaut. Die südlich gelegene Erweiterungsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftetes Grünland) genutzt.

#### 3.3 Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr)

Das Plangebiet wird von Norden her über die Unternoggstraße erschlossen. Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über betriebseigene Verkehrswege.

#### 3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikation ist sichergestellt. Der Anschluss an das Abwassernetz liegt vor. Bzgl. der Entsorgung gesammelten Niederschlagswassers ist in Abhängigkeit von den Ergebnissen des vorliegenden Verfahrensschritts die Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes vorgesehen, das im weiteren Verfahrensverlauf in die Planung eingearbeitet werden kann.

#### 3.5 Altlasten

Zu ergänzen wenn zutreffend.

#### 3.6 Kampfmittel

Zu ergänzen wenn zutreffend.

#### 3.7 Bodendenkmale

Zu ergänzen wenn zutreffend.

#### 3.8 Natur. Landschaft und Umwelt

Belange von Natur, Landschaft und Umwelt werden im Umweltbericht erläutert. Er ist der Begründung als Teil B beigefügt (vgl. dort). Er trägt die aktuell verfügbaren Geofachdaten zusammen und sieht eine Bewertung möglicher Umweltauswirkungen für den weiteren Verfahrensverlauf vor, um ihn auf Grundlage der Bestandserfassung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen im Sinne eines Vorsorgeinstrument für die Bauleitplanung heranziehen zu können.

Informationen des Umweltbericht sollen einstweilen gleichermaßen für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden; im weiteren Verfahrensverlauf kann dafür ein eigener Umweltbericht gefertigt werden.

#### 3.9 Trinkwasserschutz

Zu ergänzen wenn zutreffend.

#### 3.10 Immissionen

Zu ergänzen wenn zutreffend.

#### 3.11 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1062/1 (10755,28 m²), 1066 (5156 m²), 1066/3 (4058 m²) Gemarkung Saulgrub und befinden sich in Privatbesitz.

## 4 Planungsbindungen

#### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach aktuellem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) ist die Gemeinde Saulgrub als allgemeiner ländlicher Raum festgelegt. Dieser soll so entwickelt und geordnet werden, dass er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt wird.

Die Erweiterung eines bestehenden Betriebs durch den vorliegenden Bebauungsplan entspricht diesem Ziel. Damit besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

#### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

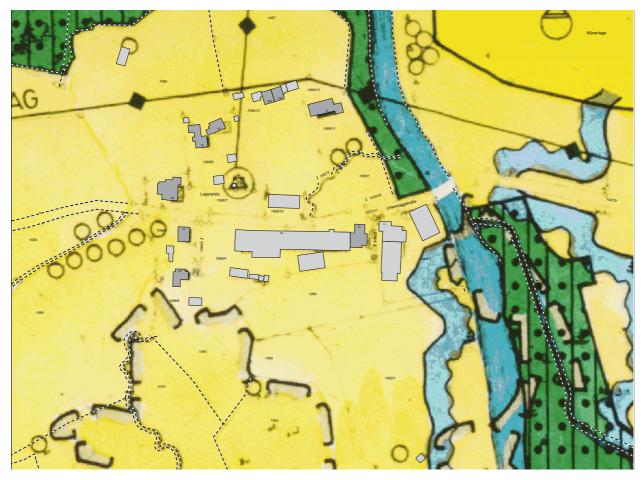


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 1) der Gemeinde Saulgrub ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche muss der Flächennutzungsplan daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich im Parallelverfahren geändert werden.

#### 4.3 Weitere Fachpläne

Zu ergänzen wenn zutreffend.

## 5 Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Saulgrub erfordert auch die Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Gewerbe, um ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen sicherzustellen. Dazu soll das Plangebiet unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes einer maßvollen Entwicklung zugeführt werden.

Die Entwicklung einer an den Siedlungsbestand angrenzenden Freifläche ermöglicht es, dem Entwicklungserfordernis nachzukommen, ohne in die umgebende touristisch bedeutsame Kulturlandschaft einzugreifen.

#### 6 Planinhalt

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB

#### § 11 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Zimmerei

Sondergebiet mit Zweckbestimmung Zimmerei zur Erweiterung des bestehenden Betriebs "Zimmerei Freisl GmbH". Hauptnutzung Zimmerei sowie die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Ausgeschlossen sind Betriebsleiterwohnungen.

#### 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubaren Grundstücksflächen, die darin zulässige Grundfläche GR sowie die zulässige Wandhöhe WH.

Dachneigung DN zulässig von 2-28°.

Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

#### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 02 BauGB)

Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)

#### 6.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 und 16 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Einfahrtsbereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrten

Straßenbegrenzungslinie

#### 6.5 Grünordnerische Maßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen zur Grünordnung wurden in der derzeit vorliegenden Planfassung gezielt zurückhaltend eingeführt: es wird davon ausgegangen, daß die Planung Potential zu Konkretisierungsmöglichkeiten besitzt; daher erscheint eine Entwicklung grünordnerischer Festsetzungen zum jetzigen Zeitpunkt umfangreichem Anpassungsbedarf im weiteren Verfahrensverlauf zu unterliegen; dabei ist auch davon auszugehen, daß der vorliegende Verfahrensschritt aufgrund von Informationen der Träger öffentlicher Belange Erkenntnisse mit sich bringt, die erst nach deren Vorliegen sinnvoll eingearbeitet und in Festsetzungen umgesetzt werden können.

Die Planung soll daher erst im weiteren Verfahrensverlauf fortgeschrieben werden.

## 7 Verfahrensablauf

03.04.2019 Aufstellungsbeschluss

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Öffentlichkeitsbeteiligung

Satzungsbeschluss