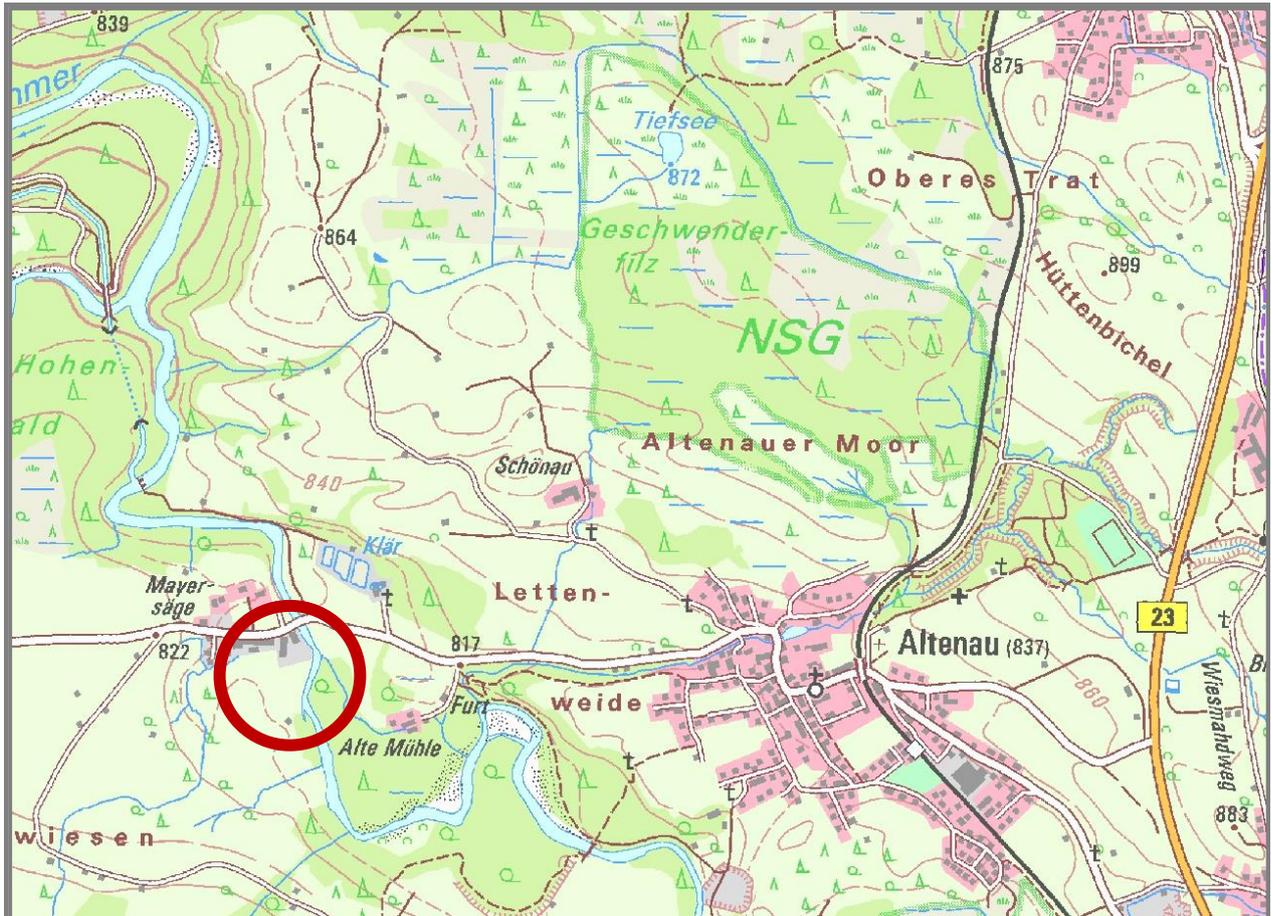


**Gemeinde Saulgrub
Ortsteil Altenau, Unternogg (Mayersäge)**



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

**5. Änderung des Flächennutzungsplans
für das "Sondergebiet Zimmerei Freisl GmbH"**



**BEGRÜNDUNG (TEIL B) MIT UMWELTBERICHT ("TEIL C")
ZU § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB (ENTWURF)**

Bearbeitungsstand: 06.05.2024-2

Bearbeitung:



büro für
architektur
städtebau
landschaft
und gestaltung

sigmetum | peter schneider

dipl. ing. landschaftsarchitekt byak
dipl. ing. stadtplaner byak
fachjournalist dfjv

84100 hüttenkofen 51
niederaichbach
tel 08702 9003012
mobil 0176 23876353
email info@sigmetum.de

zotzenmühlstrasse 27
82449 uffing am staffelsee
(filialbüro)

Inhaltsverzeichnis

TEIL B: BEGRÜNDUNG	3
1 GELTUNGSBEREICH	3
2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE	3
3 ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	7
4 VERFAHREN	8
5 PLANUNG	9
6 ERSCHLIEßUNG	10
7 [„TEIL C“] UMWELTBELANGE / UMWELTBERICHT	10

TEIL B: BEGRÜNDUNG

1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Unternogger Str. 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 Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha; die zugehörigen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Das Planungsgebiet wurde anhand der Erweiterungsmöglichkeiten/-vorhaben in Nähe des bestehenden Betriebs abgegrenzt. Im Fokus stand hierbei die Bewahrung einer kompakten Betriebsstruktur zur Reduzierung der Eingriffe in die umliegende Landschaft sowie eine zweckmäßige Erschließung des Gebiets.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE

Im wirksamen *Flächennutzungsplan* (vgl. auch Abb. 1) der Gemeinde Saulgrub ist der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche muss der Flächennutzungsplan daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Dies geschieht im Parallelverfahren mit der Aufstellung eines Bebauungsplans.

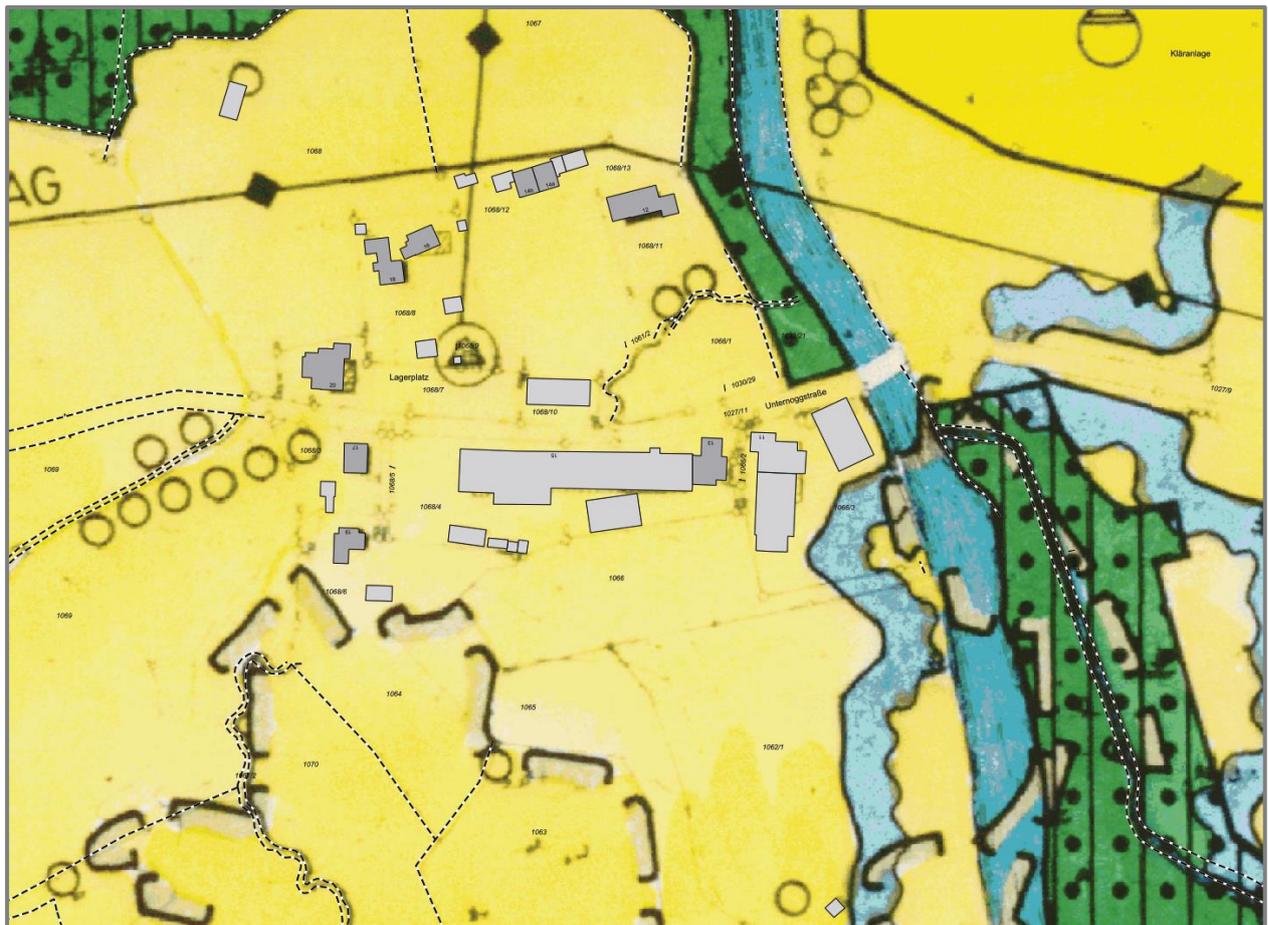


Abb. 1: wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub

Landesentwicklungsprogramm

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

Als Grundsatz (Kap. 5.1. (G)) gilt: „Die Standortvoraussetzungen [...], insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

In diesem Zusammenhang wird planungsseits der in bisheriger Fassung des LEP enthaltene Grundsatz in Erinnerung gerufen:

„Kleine und mittelständische Betriebe bilden ein wichtiges Fundament der bayerischen Wirtschaftsstruktur (vgl. 5.1). Um auch diesen Unternehmen im globalen Wettbewerb möglichst günstige Standortvoraussetzungen zu bieten und regionale Wirtschaftsstrukturen zu stärken, kommt der Bereitstellung entsprechender Siedlungsflächen eine besondere Bedeutung zu. Neben Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe soll daher auch ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden.“

Die Erweiterung eines bestehenden Betriebs durch die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht diesem Ziel und unterstützt damit die Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

Regionalplan

Die Gemeinde Saulgrub liegt gem. Regionalplan im Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume im Ländlichen Raum sowie innerhalb der Kategorie „Alpengebiet“; der Geltungsbereich befindet sich in Zone A des Alpenplans nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP).

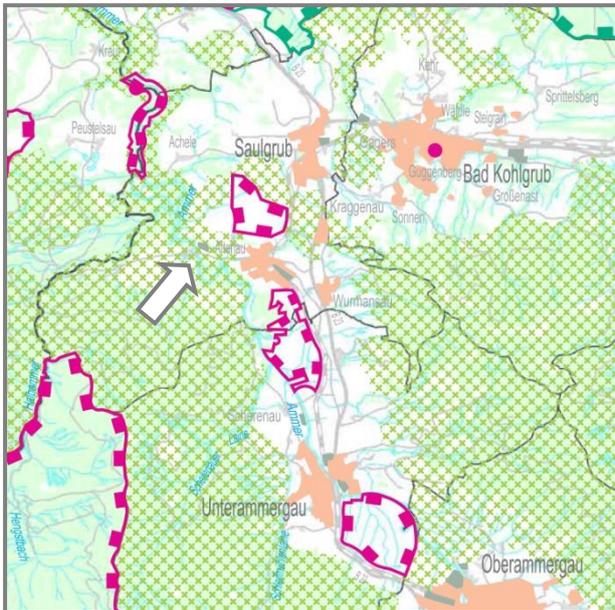


Abb. 2: Regionalplan 17 Oberland, Karte 3 Natur und Landschaft (PRV 2006/2019);

- grüne Kreuzschraffur: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- dunkelrote Kastenlinie: Naturschutzgebiet
- grüne Kastenlinie: Landschaftsschutzgebiet
- grauer Pfeil: Lage des Geltungsbereichs des BP

Das Gemeindegebiet umfasst Gebiete mit herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume und mit herausragender Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung.

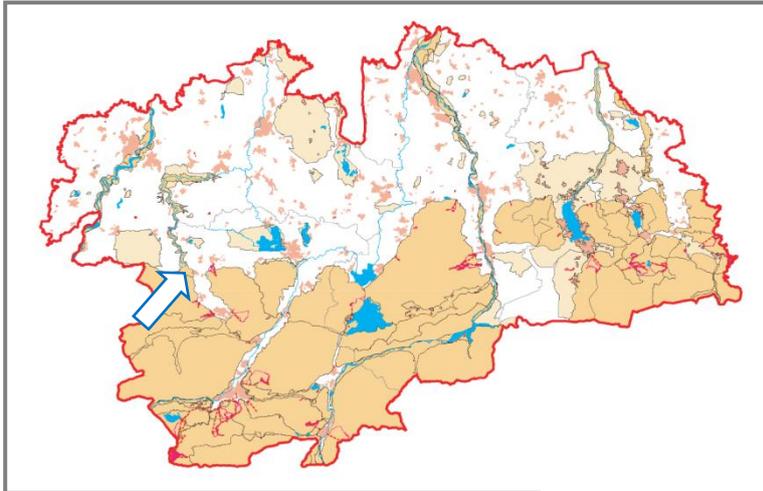


Abb. 3: Regionalplan 17 Oberland (PRV 2005/2019);
dunkelorange: Gebiete mit herausragender Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung
blauer Pfeil: Lage des Geltungsbereichs des BP

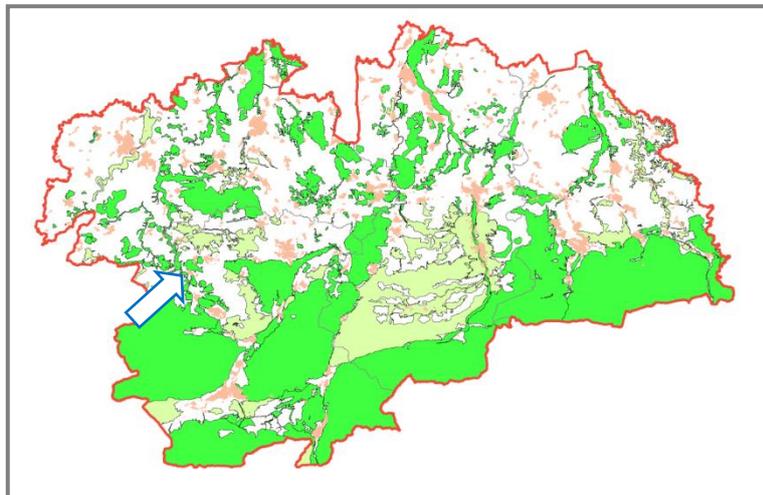


Abb. 4: Regionalplan 17 Oberland (PRV 2005/2019);
dunkelgrün: Gebiete mit herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume
hellgrün: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensräume
blauer Pfeil: Lage des Geltungsbereichs des BP

Teil A II Überfachliche Ziele: Raumstruktur

1 Grundsätze

- 1.1 (Grundsatz):** Die Region soll als selbstständiger Lebensraum gestärkt und die Funktionen der Teilräume sollen weiterentwickelt werden.
- 1.2 (Grundsatz):** Insbesondere die Wirtschaftsstruktur der Region soll auch im Interesse einer eigenständigen Entwicklung gegenüber dem großen Verdichtungsraum München durch ein breiter aufgefächertes und qualitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot gestärkt werden.

5 Alpengebiet

- 5.1 (Grundsatz):** Bei der Entwicklung des Alpengebietes soll dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Pflege des überlieferten Orts- und Landschaftsbildes besonderes Gewicht beimessen werden.

Teil B I Fachliche Ziele: Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild (Grundsatz)

[...] Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen.

Es ist anzustreben,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,
- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.

2 Sicherung der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

2.1 Boden und Geologie

2.1.2 (Ziel): Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen [soll] die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden. [...]

2.4 Gewässer- und Uferbereiche

2.4.4.1 (Ziel): Die naturnahen Flusslandschaften sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei sind insbesondere die Durchgängigkeit und die Strukturvielfalt des Fließgewässers zu berücksichtigen. Gehölzsäume und Auwälder sollen erhalten und, soweit erforderlich, ergänzt und neu geschaffen werden. Sauberes Wasser und eine intakte Ufervegetation sind an allen Gewässern in der Region anzustreben. Wassernutzungen, die Gewässergüte oder Begleitvegetation beeinträchtigen, sollen möglichst eingeschränkt werden. [...] Die Altwässer und Altarme sollen in naturnaher Form erhalten und, soweit möglich und ökologisch sinnvoll, an das Flusssystem angeschlossen werden.

2.7 Siedlungsgebiete

2.7.1 (Ziel): Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

3 Sicherung der Landschaft

3.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Ziel)

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. [...]

Die besondere Bedeutung der Gebiete ist in jedem Einzelfall nach der jeweiligen Zweckbestimmung gemäß Begründungskarten 1 und 2, im übrigen nach der individuellen Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Vorsorge für eine ruhige, nachhaltige, naturbezogene Erholung zu beurteilen.

Teil B III Fachliche Ziele und Grundsätze: Gewerbliche Wirtschaft

1 Wirtschaftliches Leitbild

1.1 (Grundsatz): Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. [...]

1.2 (Grundsatz): In allen Teilräumen der Region ist die [...] Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung. [...]

1.4 (Grundsatz): Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. [...]

2 Gewerbliche Entwicklung

2.1 (Ziel): Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. [...]

2.3 (Ziel): Bei [...] Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.

2.4 (Ziel): Der Standortsicherung [...] von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.

2.4 (Begründung): Zur Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung sowie zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze in mittelständischen Betrieben sind Handwerksbetriebe von besonderer Bedeutung. Insbesondere das mittelständische Handwerk als stark regional orientierter Wirtschaftszweig ist standorttreu und auf planungsrechtlich sichere Standorte angewiesen. Entsprechende Flächen sind daher planungsrechtlich zu schaffen und zu sichern. Dabei sollen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Flächen ausgewiesen werden, die zum einen handwerkliche Betriebe sichern bzw. ermöglichen, zum anderen aber auch eine unzumutbare Belästigung der Umgebung vermeiden.

Entwicklung im Außenbereich

Im Verfahrensverlauf erfolgte eine fortlaufende Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Oberbayern (RvObb) (i.W. schriftliche Voranfrage vom 24.04.2018; Beteiligung im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2019; Telefon-/Videokonferenz im Landratsamt Garmisch-Partenkirchen am 16.10.2020, Abstimmung über Planungsstand (Arbeitspapier) mit Schreiben vom 31.07.2021).

Zusammenfassend teilten die jeweiligen Stellungnahmen der RvObb mit, *„daß die Ausweisung eines Sondergebiets am vorgesehenen Standort nur dann mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden könne, wenn die Erweiterung den auszuweisenden Bestand auf Fl.-Nr. 1066/3 unterschreitet bzw. diesen höchstens erreicht.“*

Vorliegender Entwurf repräsentiert daher eine gem. o.a. Anforderungen gegenüber dem bisherigen Vorentwurf i.d.F.d. Verfahrensschrittes gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB nachgeführte und mit der RvObb vorabgestimmte Planung;

Auf schriftliche Voranfrage des verfahrensgegenständlichen Unternehmens vom 02.10.2021 äußerte sich die RvObb (Hr. Dr. Schuh) mit Schreiben vom 18.11.2021 (Az ROB-2-8314.24_01_GAP-16-3-6) zusammenfassend, daß *„unter der Voraussetzung einer eng gefassten Ausweisung eines Sondergebiets mit einem Umgriff von max. rd. 0,85 ha und der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.600 qm [...] eine Vereinbarkeit mit den siedlungsstrukturellen Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden [kann].“*

Das Schreiben unterstrich auch, daß *„die Erfordernisse der Raumordnung im Bereich von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft [...] in enger Abstimmung mit den Fachbehörden im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen [sind].“*

Der Zeitraum seit diesem o.g. Schreiben war daher darauf zu verwenden, diese (bereits im Vorlauf aufgenommenen) Abstimmungen fortzuführen, den sich daraus ergebenden Bedarf an Gutachten beizubringen und deren Ergebnisse in die Planungen einzuarbeiten.

Dementsprechend liegen folgende Untersuchungsberichte (vgl. Teil C des Bebauungsplans) bei; ihre Ergebnisse sind in die Planung eingearbeitet:

- Anlage 02: Ingenieurgeologisches Gutachten, GHB Consult, Starnberg, vom 02.08.2019
- Anlage 03: Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Freising, vom 16.11.2023
- Anlage 04: Hydraulisches Gutachten (aufgrund Lage im Überschwemmungsgebiet der Ammer), Ingenieurbüro Kokai, Weilheim, vom 06.09.2022
- Anlage 05: Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, wie vor, vom 21.11.2022
- Anlage 06_1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Relevanzprüfung, Biologie Chiemgau, Frasdorf, vom 14.01.2020
- Anlage 06_2: wie vor, jedoch Einzelarten-/Artengruppenprüfung, vom 02.11.2022
- vgl. Kap. 2.2.4.: Vegetationsbiologische Kartierung, Geozuela, Garmisch-Partenkirchen, Dokumentation vom 04.06.2020

Der vorliegende Entwurf kommt insoweit den o.g. Voraussetzungen nach.

3 ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Der örtlich etablierte Zimmereibetrieb „Zimmerei Freisl GmbH“, Unternoggstraße 11, 82442 Saulgrub, ist seit mehreren Jahrzehnten an vorgenanntem Standort angesiedelt und plant nun einen Ausbau des an dieser Adresse befindlichen Betriebsstandorts zur Steigerung der Kapazitäten, insbesondere durch Neubau einer Produktionshalle und Ausweitung des Betriebsgeländes südlich/südwestlich des bestehenden Firmengeländes.

Mit diesem Vorhaben will die Zimmerei auch Anforderungen nachkommen, die die fortschreitende technische Entwicklung im Bereich des Holzbaus mit sich bringt und damit am Standort bereits vorhandene Strukturen sowie Arbeitsplätze sichern.

Der Standort befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die geplante Erweiterung griff die Anregungen des Landesentwicklungsprogramms zur Konsolidierung und Optimierung von bestehenden Produktionsbetrieben kleiner oder mittlerer Art auf, indem dem vorhandenen Standort Raum zur Weiterentwicklung gegeben wird. Daher ist weiterhin eine Ausweisung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung als Sondergebiet vorgesehen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben bei gleichzeitiger Beschränkung auf die Hauptnutzung Zimmerei sowie die für den Betrieb notwendigen Betriebsflächen und Nebenanlagen.

Ziel dieses Regelungswillens ist es, die Entwicklung eines konkreten Bauvorhabens, das durch einen Bebauungsplan bauleitplanerisch verbindlich geregelt werden soll, auch in der vorbereitenden Bauleitplanung abzubilden.

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen gilt gem. LEP als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)“ i.S. eines Vorranggebietes im Rahmen des „Bayerischen Regionalen Förderprogramms für die gewerbliche Wirtschaft“ (BRF). Die vorliegende Bauleitplanung sieht ihre Funktion zu den Zielsetzungen des BRF zumindest analog, indem sie die Ziele des BRF aufgreift.

Insoweit beabsichtigt die Gemeinde Saulgrub zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur, den Standort und die zukünftige Entwicklung des Betriebs durch Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Verkehrslage und Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden her über die Unternogger Straße erschlossen; sie erreicht es vom Altenau kommend von Osten aus über die Ammerbrücke. Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über betriebseigene Verkehrswege.

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikation ist sichergestellt. Der Anschluss an das Abwassernetz liegt vor.

4 VERFAHREN

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt als Regelverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Der Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte zeitgleich mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zimmerei Freisl GmbH“ durch den Gemeinderat mit Sitzung vom 03.04.2019.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Im Zuge des Verfahrensverlaufs wurde auf der Grundlage der im Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie darauffolgender Besprechungen mit den beteiligten Behörden iterativ eine Anpassung des Vorhabens vorgenommen, die sich im Wesentlichen mit einer Konzentration des Vorhabens und damit einer (geforderten) Reduzierung des Flächenbedarfs befasste.

Die Erweiterung kommt daher nun den Anforderungen an eine räumlich-flächenmäßige angemessene Siedlungserweiterung (und im weitesten Sinne so der Raumverträglichkeit) nach, wie sie i.W. seitens der Regierung von Oberbayern, dem Planungsverband Region Oberland und dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (Bauamt) im vorhergehenden Verfahrensschritt mitgeteilt/gestellt wurden.

In diesem Zusammenhang erfolgte auch ein Abgleich der Geltungsbereiche und Darstellungen bzw. /Festsetzungen zur Abgrenzung des Sondergebietes; sie sind nun bei beiden Bauleitplanverfahren räumlich deckungsgleich.

Der Bebauungsplan wird aus Gründen der Verfahrenshistorie zwar als Angebotsbepauungsplan entwickelt (daher wird auch auf eine Weiterentwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan verzichtet), bezieht sich jedoch auf ein konkretes Bauvorhaben, wie es im Bebauungsplan bereits näher konkretisiert wird.

Sämtliche Erkenntnisse und Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan gelten daher auch für die Begründung der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Vorliegend wird daher angeregt, von weiteren allgemeiner zu haltenden Ausführungen abzusehen, wie sie ansonsten die Begründung zur Änderung eines Flächennutzungsplans auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestimmen und stattdessen die bereits konkreteren Erkenntnisse/Ausführungen, wie sie in der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt sind, heranzuziehen.

5 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 Planungsgebiet unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes einer maßvollen Weiterentwicklung zugeführt werden.

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

Wie unter Kap. 1.4. erwähnt, orientiert sich der Erweiterungsbereich gem. der Anforderungen der Raumplanung am Bestand wie folgt:

	bisher genutzt:	Flächen gem. BP-Entwurf:	Differenz:	Flächenverhältnis (Bestand Planung):
gewerblich genutzte Fläche bzw. SO	4.575 qm	Sondergebiet (SO), incl. Grünflächen: 8.500 qm	+ 3.768 qm	54 % 46 %
Grundflächen (GR) von Bauwerken	1.245 qm	max. zulässige GR: ∑ 2.600 qm	+ 1.355 qm	48 % 52 %

Tab. 1: zusammenfassende Flächenbilanz

Die bereits beschriebene Konzentration des Vorhabens / Reduzierung des Flächenbedarfs griff auch die fortlaufenden Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange zurück, insbesondere mit der Regierung von Oberbayern, die in ihren Schreiben / Stellungnahmen vom 24.08.2018 / 31.07.2021 erörterte, daß die Ausweisung eines Sondergebietes am vorgesehene Standort nur dann mit den Erfordernissen der Raumplanung in Einklang gebracht werden könne, wenn die Erweiterung den auszuweisenden Bestand auf Fl.-Nr. 1066/3 unterschreitet bzw. diesen höchstens erreicht.

Mit Schreiben vom 18.11.2021 teilte die Regierung von Oberbayern mit, daß eine Vereinbarkeit mit den siedlungsstrukturellen Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann. Dieser Einschätzung lag die vorstehende Aufstellung i.W. zugrunde; sie gibt Aufschluss darüber, in welchem Verhältnis sich Bestands- und Erweiterungsflächen bewegen.

Im Rahmen einer Untersuchung zum unter Kap. 1.6. skizzierten Vorhaben wurde bereits

konkret geprüft, in welcher Weise und anhand welcher Maßnahmen die festgesetzten Geräuschkontingente auch in der Bauplanung / in der Praxis eingehalten werden können.

6 ERSCHLIEßUNG

Über die bestehende Erschließung hinaus – sowohl im Wege der Unternoggstraße als auch bereits vorhandenen Flächen auf Privatgrund – besteht im Zusammenhang mit der betrieblichen Erweiterung Bedarf an ergänzenden Betriebsflächen / Bewegungsflächen für Betriebs- und Lieferverkehr.

Ansonsten ist das vorhandene Betriebsgelände bereits durch die verschiedenen technischen Sparten erschlossen; sie stehen auch für die Erweiterungsfläche zur Verfügung und werden als ausreichend angenommen.

Im vorhergehenden Verfahrensschritt wurde seitens der Spartenträger kein Modifizierungsbedarf mitgeteilt.

Die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz (Löschwasserversorgung / Anfahrbarkeit / Feuerwehrbewegungs- und -aufstellflächen) können als erfüllt / (im Zuge der weiteren Erschließungsplanung) erfüllbar gelten.

7 [„TEIL C“] UMWELTBELANGE / UMWELTBERICHT

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange liegt ein Umweltbericht vor, der die möglichen Umweltauswirkungen auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (BP) in detaillierter Weise beschreibt und bewertet, als dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) möglich und erforderlich wäre.

Daher wird an dieser Stelle im Sinne eines Abschichtungsbezugs (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB) auf den Umweltbericht zur veranlassenden Aufstellung des Bebauungsplans verwiesen. Auf eine formelle Gliederung des Umweltberichts i.S. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB sowie Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie wird daher vorliegend verzichtet.

Es wird daher gebeten, für die Zwecke der Berücksichtigung der Umweltbelange den Umweltbericht zur Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans heranzuziehen.

Saulgrub/Altenau, den _____

.....
Rupert Speer, Erster Bürgermeister