

GEMEINDE SAULGRUB

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN „AMMERSGAUER STRASSE SÜD“

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 sowie § 10a Abs. 1 BauGB

Saulgrub, den 28.08.2024

1. Vorbemerkung

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB:

Der Gemeinderat Saulgrub hat am 02.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan „Ammergauer Straße Süd“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB** gefasst und in gleicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, ihn auf die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2023 wurde in der Sitzung vom 11.05.2023 gebilligt und gem. § 4a Abs. (3) erneut für die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt und die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Verfahrenswechsel Bebauungsplan im Regelverfahren:

Dann beschloss der Gemeinderat in der Sitzung vom 07.03.2024, den **Bebauungsplan „Ammergauer Straße Süd“** nicht mehr im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB, sondern **im Regelverfahren** weiterzuführen.

Die bisher gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB durchgeführten Beteiligungen des Bebauungsplanes „Ammergauer Straße Süd“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wurden als frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 anerkannt.

Der Gemeinderat billigte den Entwurf des Bebauungsplanes „Ammergauer Straße Süd“ mit Begründung und Umweltbericht und beschloss, diesen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

In der Sitzung vom 02.05.2024 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Ammergauer Straße Süd“ mit Begründung in der Fassung vom 07.03.24 und den Umweltbericht vom Dezember 2023 einschließlich der in der Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung. Der Bebauungsplan trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

8. Flächennutzungsplanänderung:

In der Sitzung vom 14.09.2023 hat der Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan zum 8. Mal zu ändern. Der Gemeinderat stimmte dem Entwurf der **8. Flächennutzungsplanänderung** mit Begründung je in der Fassung vom 17.08.2023 zu und beauftragte die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dies geschah in der Zeit vom 27.09.2023 bis 30.10.2023.

In der Sitzung vom 07.03.2024 billigte der Gemeinderat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und beschloss, die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 20.03.2024 bis 19.04.2024 durchzuführen.

Der Gemeinderat stellte die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 14.09.23 und mit Umweltbericht in der Fassung vom Dezember 2023 in der Sitzung vom 02.05.2024 fest.

Die Flächennutzungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 14.08.2024 am 29.08.2024 wirksam. Gem. § 6a Abs. 1 Satz 1 BauGB wird der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe,

aus denen die Flächennutzungsplanänderung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom vom 14.08.2024 am 29.08.2024 in Kraft getreten. Gem. § 10a Abs. 1 Satz 1 BauGB wird dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Da die 8. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ammergauer Straße Süd“ zumindest teilweise im Parallelverfahren durchgeführt wurden, umfasst die vorliegende zusammenfassende Erklärung beide Verfahren.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan

a. Vorbemerkung

Im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans „Ammergauer Straße Süd“ wurde gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung zu den Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt und die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht vom Dezember 2023 beschrieben und wie folgt zusammengefasst:

„Die vorliegende Planung ermöglicht die Erweiterung der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Saulgrub. Der Eingriff betrifft mäßig extensiv genutztes Grünland und eine Baumhecke mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die anderen Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild sind jeweils von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung sollen zur Einbindung in die Landschaft und Minderung des Eingriffes beitragen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen des Landkreises ausgeglichen werden.“

Die maßgeblichen Umweltbelange wurden im Bebauungsplan „Ammergauer Straße Süd“ im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt.

b. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser der Blasy + Mader GmbH, Eching a. Ammersee, vom 13.05.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes, liegt den Unterlagen bei und kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der natürlich anstehende Untergrund auf der Untersuchungsfläche wird überwiegend von feinkornreichen Geschiebemergeln gebildet. Diese weisen nach den Laboruntersuchungen Durchlässigkeitsbeiwerte k , von max. $5 \cdot 10^{-5}$ m/s auf. Bei k -Werten von $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Untergrund nicht möglich. Im östlichen Untersuchungsgebiet (KRB1) wurden zur Tiefe hin anstehenden Kies-Sehluff-gemische angetroffen. Diese sind auf Grund der hohen Feinkornanteile ebenfalls überwiegend nur gering wasserdurchlässig. Ab einer Tiefe von rund 4,0 m unter GOK wurden feinkornärmere Kiese erschlossen. Die Siebanalysen ergaben zu den Kiesen einen k -Wert von $5,4 \cdot 10^{-5}$ m/s. Eine Einleitung von Oberflächenwasser ist in den Kiesen über Schächte grundsätzlich möglich. Zur Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen kann ein k , von $1,0 \cdot 10^{-5}$ m/s zu Grunde gelegt werden. Die Mächtigkeit und Ausdehnung der Kiese in diesem Bereich ist jedoch nicht bekannt. Möglicherweise handelt es sich aber nur um eine

räumlich begrenzte Kieslinse. Daher sollte ein Überlauf vorgesehen werden. Da die Kiese stark schwankende Wasserdurchlässigkeiten aufweisen und auch die Mächtigkeit und Ausdehnung der Kiese nicht bekannt ist, sollte aber an der für die Versickerung geplanten Stelle der Untergrund nochmals überprüft werden (Sickerversuch im Baggerschurf).“

Auf dieser Grundlage wurde das „Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung“ der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. Ammersee, vom 28.04.2023, erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.Obb abgestimmt. Lage und Dimensionierung von Rückhaltebecken und Entwässerungsleitung sind auf Grundlage dieses Konzeptes zu erstellen. Für die Vorhaben ist eine förmliche wasserrechtliche Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beantragen. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

c. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Es wurden im Wesentlichen folgende grünordnerische Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Ausbildung einer Ortsrandeingrünung wurde ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der gärtnerisch zu gestalten ist. Befestigte Flächen, Stellplätze oder Nebenanlagen sind dort nicht zulässig. Spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit sind dort heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Eine Pflanzliste mit empfohlenen Gehölzarten ist in den Hinweisen enthalten.

d. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf von 1.758 Wertpunkten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen des Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Eine Vereinbarung über die Abbuchung aus einem Flächenpool ist mit dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu treffen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen in der Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan

a. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Saulgrub hat in seiner Sitzung vom 02.06.2022 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 25.07.2022 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 25.07.2022 statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahmen vom 22.07.2022) forderte, die überbaubaren Flächen zum Kraggenaubach auf einen Abstand von 6 m zu reduzieren. Zudem wurde festgesetzt, dass ein Uferstreifen von 5 m Breite unverändert zu belassen und frei zu halten ist. Die maximal zulässige Höhe Erdgeschossrohfußbodenoberkante wurde auf mind. 25 cm über angrenzendem Gelände festgesetzt. Wasserdichte Kellerfenster und Kellereingangstüren und Aufkantungungen wie vor Lichtschächten wurden empfohlen.

Zudem wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gefordert, das mit Datum 28.04.2023 vorlag. Festgesetzt wurde: „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 Einleitbauwerke haben auf Grundlage des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. Ammersee, vom 28.04.2023, zu erfolgen.“

Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise zum Umgang mit Grundwasser, zum vorsorgenden Bodenschutz und zum Niederschlagswasser aufgenommen.

In den Festsetzungen wurde eine sickerfähige Oberflächenbefestigung für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge aufgenommen.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Baurecht, Immissionsschutz (Stellungnahme vom 04.07.2022), regte an, statt des reinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet ohne die ausnahmsweisen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB auszuweisen.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wurden auf Empfehlung als unzulässig festgesetzt.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Naturschutz, (Stellungnahme vom 04.07.2022), empfahl Hinweise zum Artenschutz zu ergänzen; diese wurden aufgenommen.

Im Übrigen wird auf den beglaubigten Auszug der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Saulgrub verwiesen.

b. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Ammergauer Straße Süd“ lag gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 03.07.2023 öffentlich aus. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde im gleichen Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahmen vom 03.07.2023) stimmte der Planung zu.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bauamt, (Stellungnahme vom 04.07.2023), stimmte der Planung zu.

Im Übrigen wird auf den beglaubigten Auszug der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Saulgrub verwiesen.

Mit dem Beschluss zum Wechsel in das Regelverfahren wurden die bisher gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB durchgeführten Beteiligungen des Bebauungsplanes „Ammergauer Straße Süd“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wurden als frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 anerkannt.

c. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans „Ammergauer Straße Süd“ lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 öffentlich aus. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch

die Planung berührt werden kann, wurde im gleichen Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Naturschutz, (Stellungnahme vom 23.04.2023), bat um redaktionelle Änderungen, die aufgenommen wurden.

Darüber hinaus wurde der vorliegenden Planung zugestimmt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des konkreten Bauwunsches eines Grundstückseigentümers und die Bereitschaft, ein Grundstück der Gemeinde zu überlassen, wurde die Verschiebung des Ortsrandes um eine Baureihe im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt und grundsätzlich befürwortet. Planungsalternativen standen nicht im Raum.