

**Gemeinde Saulgrub**

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Die Gemeinde Saulgrub erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs i.V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende

**Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im  
Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich  
„Alte Römerstraße“ in der Gemeinde Saulgrub, Ortsteil Wurmansau  
„Ergänzungssatzung“**

SATZUNG

§ 1

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nrn. 1162, Gemarkung Saulgrub, westlich der „Alten Römerstraße“ wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, entsprechend der im beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1000 markierten Linie, festgelegt.

Der Lageplan vom 09.03.2016 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO.

Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr.1 u. 2 sind nicht zulässig.

(z.B. kleinere Fahrrad-Werkstätten mit Verkaufsraum und Lager)

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen:

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) grundsätzlich nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Abstandsflächen nach BayBO müssen eingehalten werden.

§ 3

Durch die Einbeziehung der Fläche der bisher dem Außenbereich zugeordneten Grundstücks Fl.Nrn. 1162, Gemarkung Saulgrub, in den Innenbereich ist für diese Flächen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto des Landkreises gem. der Berechnung in der Begründung.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Saulgrub, den 16.03.2016



Gemeinde Saulgrub

  
Rupert Speer  
1. Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss

13.01.2016

Auslegung

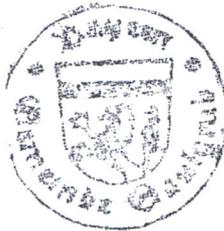
04.02.2016 – 08.03.2016

Satzungsbeschluss

16.03.2016

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Saulgrub, den 16.03.2016



Gemeinde Saulgrub

  
Rupert Speer  
1. Bürgermeister

**Bekanntmachung**

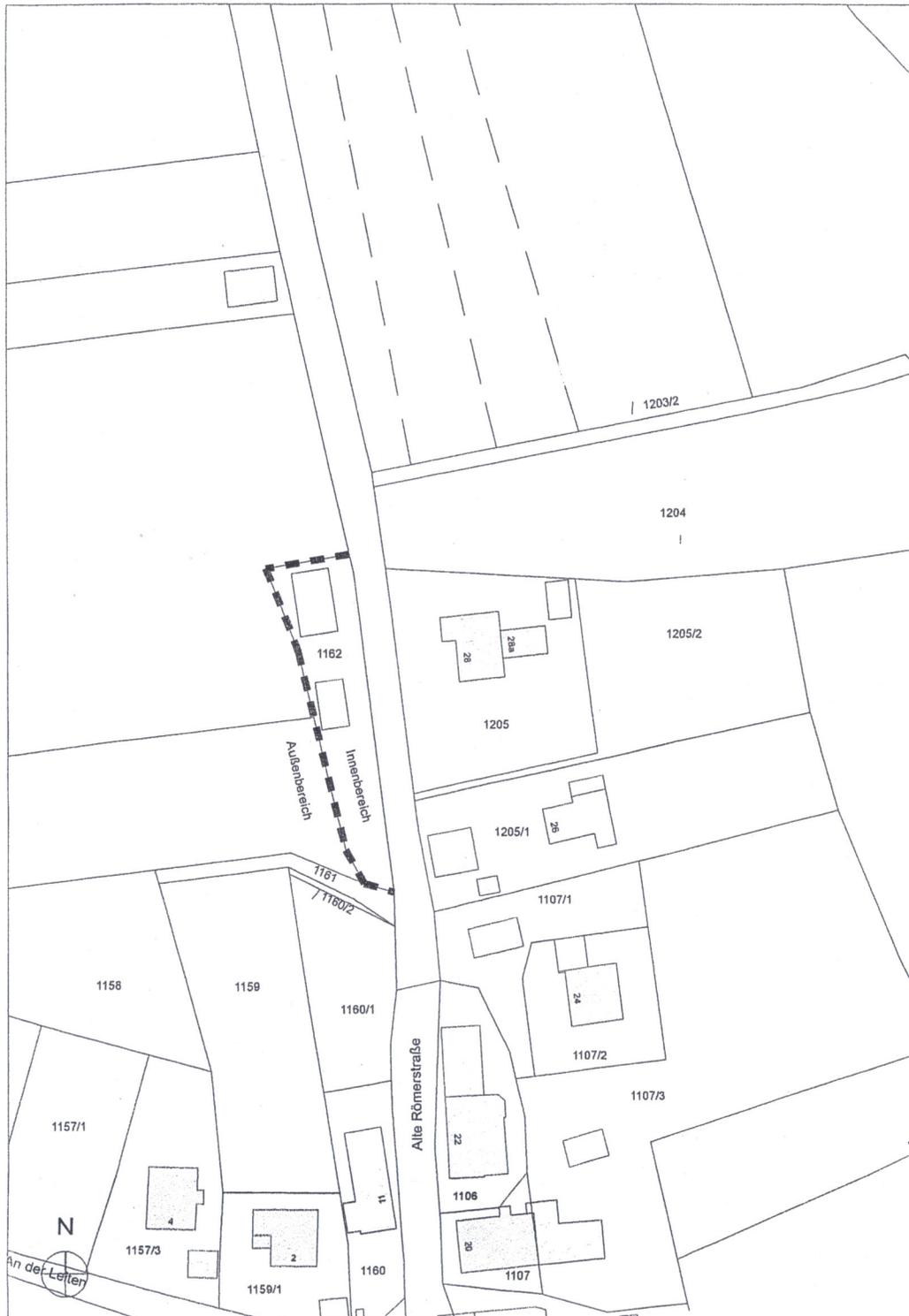
Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 und § 39 bis § 44 BauGB wurde hingewiesen.

Saulgrub, den 16.03.2016



Gemeinde Saulgrub

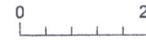
  
Rupert Speer  
1. Bürgermeister



## ZEICHENERKLÄRUNG



Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich



Maßangabe in Meter

## LAGEPLAN "ALTE RÖMERSTRASSE"

VORHABEN

ERGÄNZUNGSSATZUNG"

STANDORT

GRUNDSTÜCK FLNR. 1162

GEMARKUNG SAULGRUB

PLANINHALT

LAGEPLAN

M 1:1000

PLANNR. P01 / BEARB. BÖHMERLAUBENDER / DATUM 09.03.2016

GEMEINDE SAULGRUB, 09.03.2016

**Gemeinde Saulgrub**  
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im  
Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich  
„Alte Römerstraße“ in der Gemeinde Saulgrub, Ortsteil Wurmansau  
**„Ergänzungssatzung“**

## ABWÄGUNG

Der Satzungsentwurf ist vom 04.02.2016 bis 08.03.2016 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die davon betroffenen Behörden beteiligt. Während der öffentlichen Auslegung sind von Bürgern keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Folgende Behörden wurden beteiligt:

- Regierung von Oberbayern
- Planungsverband Region Oberland
- Landratsamt Garmisch-Partenkirchen
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Bedenken haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 01.02.2016
- Planungsverband Region Oberland; Schreiben vom 12.02.2016
- Abteilung Wasserrecht (LRA GAP); Schreiben vom 14.03.2016

1) Abhandlung der Einwände des Landratsamts (Untere Naturschutz-, Immissionsschutz- und Bauaufsichtsbehörde, Garmisch-Partenkirchen), Schreiben vom 08.03.2016:

### 1.1. zu „A. Baurecht“:

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wurden keine Äußerungen vorgebracht. Die Begrifflichkeit wird von „Klarstellungs – und Ergänzungssatzung“ zu „Ergänzungssatzung“ geändert.

### 1.2. zu „B. Naturschutz“:

Der Ausgleichsbedarf soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über den Ökopool des Landkreises erfolgen. Aufgrund der Art der Nutzung erfolgt die Berechnung des Ausgleichs nur in Anlehnung an die Checkliste.

### 1.3. zu „C. Immissionsschutz“:

Die Festsetzung der Emissionswerte kann entfallen, da das Maß der zulässigen Emissionen über die Art der Nutzung (nichtstörendes Gewerbe) geregelt ist.

**2) Abhandlung der Einwände des Wasserwirtschaftsamts, Schreiben vom 10.03.2016:**

**2.1:**

Unter Beachtung der Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

**2.2:**

Das Wasserwirtschaftsamt bittet die Gemeinde um Nachweis des schadlosen Ableitens von Niederschlagswasser (Aufnahmefähigkeit des Untergrundes) über einen Sickertest.

Den Nachweis des schadlosen Ableitens von Niederschlagswasser führt der Bauwerber im Rahmen der Baugenehmigung durch Vorlage eines qualifizierten Entwässerungsplans.

**Beschlussvorschlag:**

Anregungen und Änderungsvorschläge des Landratsamts werden entsprechend Punkt 1.1-1.3 in die Planung übernommen.

Den vom Wasserwirtschaftsamt erbetenen Nachweis des schadlosen Ableitens von Niederschlagswasser wird der Bauwerber im Rahmen der Baugenehmigung durch Vorlage eines qualifizierten Entwässerungsplans führen.

Aufgestellt BöhmerLaubender Architektur und Stadtplanung, 10.03.2016.



Saulgrub, den 16.03.2016

**Gemeinde Saulgrub**

  
**Rupert Speer**  
**1. Bürgermeister**

**Gemeinde Saulgrub**  
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im  
Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich  
„Alte Römerstraße“ in der Gemeinde Saulgrub, Ortsteil Wurmansau  
**„Ergänzungssatzung“**

**BEGRÜNDUNG**

**1. Lage und Größe des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets befindet sich in der Nähe der „Alten Römerstraße“ und bildet dabei den westlichen Ortsrand von Wurmansau. Die in diesem Bereich bereits vorhandene Bebauung soll aus ortsplanerischer Sicht in den Innenbereich einbezogen werden. Damit soll der Ortsrand auf beiden Seiten der „Alten Römerstraße“ begrenzt und markiert werden.

Die Summe der Flächen, die damit dem Innenbereich zugeschlagen werden, beläuft sich auf 876,86 m<sup>2</sup>.

**2. Flächennutzungsplan**

Die betroffenen Außenbereichsflächen auf dem Flurstück Nr. 1162, Gemarkung Saulgrub, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

**3. Erfordernis der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Das Flurstück 1162, Gemarkung Saulgrub, soll aus ortsplanerischen Gründen zur Bebauung vorbereitet werden.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche eignet sich dabei aufgrund ihrer Lage und Größe aus städtebaulichen und ortsplanerischen Gründen.

Ziel der Satzung ist es, für die Einbeziehungsgebiete Baurecht zu schaffen. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Es sollen damit Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich gem. § 8 BauNVO als nicht wesentlich störendes Gewerbe einordnen. Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr.1 u. 2 sind nicht zulässig.

Zum Beispiel nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sonstige Gewerbebetriebe (z.B. kleinere Fahrrad-Werkstätten mit Verkaufsraum und Lager).

Folgende Emissionswerte dürfen nicht überschritten werden: 60 dBA / 45 dBA (Tag / Nacht).

**4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da wie unter Nr. 1 beschrieben eine etwa 877 qm große Fläche aus dem Flurstück Nr. 1162 als Baufläche in den Innenbereich mit einbezogen wird, beschränkt sich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf den Versiegelungsgrad dieser Fläche. In Anlehnung an die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise sind dabei Ausgleichsflächen erforderlich, da die Satzung keinen Grünordnungsplan beinhaltet.

Der Ausgleich erfolgt für das Flurstück Nr. 1162. Die sonstigen Fragen der Checkliste können jedoch alle mit ja beantwortet werden.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich folgende

Ausgleichsmaßnahme:

Einordnung: Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ  $\leq 0,35$   
Kategorie | - Gebiet geringerer Bedeutung, oberer Wert, gewählter Ausgleichsfaktor von 0,3.  
Bei einer Baufläche von 877 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 ein  
Ausgleichsflächenbedarf von 263,10 m<sup>2</sup>.  
Der Ausgleich erfolgt über das Öko-Konto des Landkreises Garmisch-Partenkirchen.

Saulgrub, den 16.03.2016



Gemeinde Saulgrub

  
Rupert Speer  
1. Bürgermeister