

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Gewerbegebiet an der Römerstraße"

### Gemeinde Saulgrub

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Römerstraße"
Gemeinde Saulgrub

#### Planzeichenlegende

**A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, 1.3.1 PlanzV)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

2.1 offene Bauweise

2.2 Baugrenze

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

3. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB; 9. PlanzV)

3.1 Grünfläche

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB, 13.2 PlanzV)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Vorhandene Bebauung Hauptgebäude

Vorhandene Bebauung Nebengebäude

Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Bemaßung

Bodendenkmal

6. Erläuterung der Nutzungsschablone

Zweckbestimmung der Gebieteart	
Gebietstyp	Nutzungsart
Gebietstyp	Nutzungsart
Gebietstyp	Nutzungsart
Gebietstyp	Nutzungsart
Gebietstyp	Nutzungsart

#### Zeichnerische Festsetzung

Altkennnummer: D-4-8333-0012  
"Straße der Römischen Kaiserzeit"

GE 7,00m  
GRZ=0,3 GFZ=0,8  
SO 15'-24'

#### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß 28.05.2020 § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2021 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Delegation und Einholung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2021 hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis 16.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2021 hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis 16.06.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2022 bis 16.06.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2023 bis 16.08.2023 öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

(Stadt/Gemeinde) \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister/in \_\_\_\_\_

7. Die Regierung/Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ A2 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Regierung/Landratsamt) \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel Genehmigungsbehörde)

Unterzeichner/in \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

8. Ausfertigt \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel)

(Stadt/Gemeinde) \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister/in \_\_\_\_\_

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 H51 BauGB Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 H52 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Stadt/Gemeinde) \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister/in \_\_\_\_\_

**Ingenieure** D - 82433 Bad Kohlgrub  
Hauptstraße 31  
Telefon 0 88 33 - 2 75 98 - 0  
Fax 0 88 33 - 2 75 98 - 99  
E-mail info@ingenieure.de

**ISA** für Städtebau und Architektur

Projekt:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Römerstraße"

Bauherr	Datum	Änderung	Datum	Name
Thomas Häutmann		Beauftragung	07.04.2021	Kr
Bebauungsplan		GRZ und GFZ	15.11.2023	Ph

bearbeitet	Datum	Name	gezeichnet	Datum	Name	geprüft	Datum	Name	Maßstab
	16.11.2023	Ph		16.11.2023	Kr				

Projektnummer: BP161  
Blattnummer: - 1 -  
Maltab: 1:500

8336 v 0 4/2016

#### Luftbild

## Landkreis Garmisch-Partenkirchen

### Begründung

Stand: November 2023

**Auftraggeber:**

Thomas Hautmann  
Holztransporte  
Alte Römerstraße 8  
82442 Wurmansau

**Bearbeiter:**

iSA Ingenieure  
Hauptstr. 31  
82433 Bad Kohlgrub  
Telefon: 08845 – 703 8181  
E-Mail: [info@isa-ingenieure.de](mailto:info@isa-ingenieure.de)



Günter Jochum  
Dipl.-Ing (TU)/Bauassessor/SiGeKo  
Stadtplaner

Bad Kohlgrub, 15.11.2023

<b>1.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Allgemeines .....	4
1.1.1.	Verfahren .....	4
1.1.2.	Erfordernis der Planung .....	4
1.1.3.	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.1.4.	Planungsrechtliche Situation, Prägung des Plangebiets durch die Umgebung.....	5
1.1.5.	Städtebauliche Lösung .....	5
1.1.6.	Belange der Wasserwirtschaft .....	5
1.1.7.	Flächenbilanz.....	6

# 1. Begründung

## 1.1. Allgemeines

Der Gemeinderat Saulgrub hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 12 BauGB beschlossen, an der Römerstraße, Flurstück 1220/5, Gemarkung Wurmansau einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Gemäß dem Antrag der Firma Hautmann Thomas Holztransportunternehmen wurde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an der Römerstraße 82442 Wurmansau Gemeinde Saulgrub beschlossen.

Das Vorhaben dient der Erweiterung des holzverarbeitenden Betriebes der Firma Hautmann. Die festzusetzende Gebietsart ist das Gewerbegebiet GE gemäß §8 BauNVO. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1220/5 auf der Gemarkung Wurmansau.

Das Flurstück 1220/5 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.625 m<sup>2</sup> (ca. 0,36 ha).

### 1.1.1. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB im förmlichen Verfahren aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Römerstraße“ erfolgt im Parallelverfahren §8 Abs. 3 BauGB.

### 1.1.2. Erfordernis der Planung

Gemäß §1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1220/5, Gemarkung Wurmansau hat die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt, um Entwicklungsmöglichkeiten für seinen bestehenden Betrieb zu schaffen. Die Gemeinde Saulgrub stimmt dem Vorhaben zu und beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wurmansau, um dem Bedarf nach gewerblicher Entwicklung gerecht zu werden.

#### Alternativprüfung

Der Firma Hautmann steht in der Ortslage kein alternatives Grundstück zur Verfügung. Zudem erfolgen die meisten An- und Abtransporte über die Bundesstraße. Damit wird die Ortsdurchgangsstraße vom gewerblich erzeugten Verkehr der Firma entlastet. Eine verträglichere städtebauliche Alternative ist nicht vorhanden.

### 1.1.3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, im Rahmen des festzusetzenden Zulässigkeitsmaßstabs zu schaffen. Daher wird als festzusetzende Gebietsart das Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO gewählt. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Einbindung wird das Gewerbegebiet eingeschränkt. Nutzungen die an dieser Stelle als unverträglich betrachtet werden ausgeschlossen.

#### **1.1.4. Planungsrechtliche Situation, Prägung des Plangebiets durch die Umgebung**

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend liegen Verkehrsflächen, die Bundesstraße B23 und die Ortstraße Alte Römerstraße. Östlich und südöstlich grenzt die bestehende Ortslage mit einer Darstellung als Mischgebiet an.

Das künftige Plangebiet liegt aktuell im Außenbereich. Die Lage angrenzend an die Bundesstraße B23 ist mit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung vereinbar. Die geplanten Einrichtungen des Betriebes besitzen keine Empfindlichkeit gegenüber Immissionen die von der Straße ausgehen könnten. Die Erschließung wird durch die bestehende Ortsstraße Alte Römerstraße gesichert.

#### **1.1.5. Städtebauliche Lösung**

Der Zulässigkeitsmaßstab im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtet sich nach Art und Maß der für die Zwecke des Betriebes notwendigen Bebauung. Vorgesehen ist die Errichtung einer Maschinen- und Lagerhalle, sowie notwendige Wende-, Rangier- und Lagerflächen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird bzgl. des Versiegelungsgrades des Grundstücks für das Gewerbegebiet GE als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Lagerflächen und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Damit soll eine nach den Betriebsabläufen erforderliche Nutzung des Geländes ermöglicht werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen werden zu 50% auf die Berechnung der GRZ angerechnet, um einen Anreiz zur Verminderung der Versiegelung zu geben.

Für eine ortbildgerechte Bauweise wird die Wandhöhe auf 7 m beschränkt. Eine Anpassung der geplanten Dachneigung an ortsübliche Bauweisen von mindestens 15° bis maximal 24° dient der Einbindung in die Umgebung. Zur Wahrung der ortsgerechten Bauweise gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Gemeinde Saulgrub auch im Gewerbegebiet. Die Beschränkung der Höhe von Stützmauern und die Ausführung von Böschungen gemäß den Schnitten der Vorhabenplanung dienen der Einbindung des Vorhabens in die Umgebung.

#### **1.1.6. Belange der Wasserwirtschaft**

Zur Feststellung der Möglichkeiten der Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Bodengutachten angefertigt. Nach dem Ergebnis des Bodengutachtens war eine Versickerung weder breitflächig über die belebte Bodenzone noch durch ein Mulden-Rigolensystem möglich. Dieser Befund wurde durch einen Versickerungsversuch bestätigt. Nachdem auch nach Tagen keine nennenswerte Absenkung in der Versuchsgrube festgestellt werden konnte, ist eine oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück nicht durchführbar.

Nach Prüfung wurde festgestellt, dass keine erreichbare Ableitungsmöglichkeit für Oberflächenwasser besteht. Der einzig erreichbare Kanal ist ein Mischwasserkanal in der Straße „Alte Römerstraße“. Damit sind auch keine Möglichkeiten für eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer gegeben.

Als Alternative verbleibt dann nur eine ausreichend dimensionierte Schachtversickerung. Detailliertere Aussagen dazu finden sich im Entwässerungskonzept, welches Bestandteil dieser Begründung wird. Mit Bescheid vom 22.12.2022 wurde das Oberflächenentwässerungskonzept in der am 28.05.2022 beantragten Form durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen Abteilung Wasserrecht genehmigt. Damit wurde die Einleiterlaubnis von Niederschlagswasser in das Grundwasser erteilt.

### 1.1.7. Flächenbilanz

Geltungsbereich ca.	3.625 m <sup>2</sup>
Davon:	
Grünflächen ca.	284 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet ca.	3.341 m <sup>2</sup>
Davon überbaubare Grundstücksfläche	875 m <sup>2</sup>