

TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE SAULGRUB

BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHER ORTSRAND ALTENAU

Saulgrub, den 21.04.2022
geändert am 20.10.2022, 12.01.2023 (red.)

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - Begründung**
Anlage 1: Erkundung der Versickerungsfähigkeit, 21.02.2022
Anlage 2a: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, 21.03.2022
Anlage 2b: Schalltechnische Stellungnahme, 16.08.2022
Anlage 3: Hydrogeologische Bewertung der Versickerung, 14.09.2022
Anlage 4: Hydraulische Fließweg- und Risikoanalyse, 22.08.2022
Anlage 5: Bewertung Sickertests, 15.11.2022
- Teil D - Umweltbericht

Begründung
zum Bebauungsplan
„Östlicher Ortsrand Altenau“
in der Gemeinde Saulgrub

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

vogl kloyer
landschafts
architekten sportplatzweg 2
82362 weilheim obb
fon 0881 - 90 100 74
fax 0881 - 90 100 76
www.vogl-kloyer.de

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Luftbild, o.M. (@ bayernatlas.de, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Altenau südlich der Oberen Dorfstraße, die von der B23 kommend in den Ort führt.

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 774 und Teilflächen der Flurnummer 766 (Obere Hauptstraße). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück ist topographisch bewegt und steigt entlang der Oberen Dorfstraße im Westen mit einer Höhe von 845,50 m ü. NN nach Osten auf 847,25 m ü. NN an und von dort sanfter nach Süden auf 848,50 m ü. NN.



Blick von Osten auf das geplante Baugebiet

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Saulgrub kann das Grundstück mit der FINr. 774 im Ortsteil Altenau erwerben und plant dort ein Gewerbe- und Mischgebiet.

Um die planungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern.

3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan befindet sich das Planungsgebiet im Außenbereich, dargestellt als landwirtschaftliche Fläche.

In der parallel zum Bebauungsplan laufenden Änderung des Flächennutzungsplans wird das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche sowie als Mischgebiet dargestellt.



Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, o.M.



Ausschnitt der Änderung des Flächennutzungsplans, o.M.

4. Planungskonzept, Planinhalt



Planungskonzept

Das Plangebiet wird auf der Ostseite mit einer neuen 6 m breiten Straße mit Wendemöglichkeit im Süden erschlossen. Langfristig könnte das Baugebiet von hier Richtung Osten erweitert werden. Straßenbegleitend sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, die den Ortsrand bilden werden.

Von der neuen Erschließungsstraße werden zunächst gewerblichen Bauflächen und im Anschluss eine gemischte Baufläche erschlossen. Eine Zufahrt von Norden von der Oberen Dorfstraße ist aufgrund der topographischen Lage nicht zulässig.

Die Baugrenzen für die gewerbliche Baufläche wurden mit 3 m zu den angrenzenden Grundstücken bzw. den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Geltung der Abstandflächen nach Art. 6 BayBO in der Fassung von 2021 ermöglicht dies größtmöglichen Planungsspielraum für die Aufteilung der Grundstücke und die Anordnung der Gebäude.

Auch die Baugrenzen für das südlichste Grundstück wurden mit 3 m Abstand zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich wurde ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, im Süden ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Tankstellen und Vergnügungsstätten passen nicht zur geplanten baulichen Struktur des Baugebietes und sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet wurde den mittelständischen Betriebsstrukturen entsprechend je Betrieb eine Wohnung für den Betriebsleiter zugelassen, die in die Baumasse integriert, dem Betrieb in der Grundfläche untergeordnet sein muss.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine maximal überbaubare Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet wurde eine Überschreitung für Balkone und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen, da hier auch ein Anteil Wohnnutzung zu erwarten ist.

Die zulässige Grundfläche darf im GE und im MI bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 für Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die wasserdurchlässig erstellt werden, werden hierbei nur zu 50 % auf die Grundfläche angerechnet.

Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wurde weitgehend auf die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Saulgrub Bezug genommen: Baukörper nur in rechteckiger Grundform, Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 24°, Dachüberstände mit mindestens 0,8 m, keine Dacheinschnitte. Je Gebäude und Dachfläche ist eine stehende Satteldachgaube zulässig, um für die zulässige Wohnnutzung eine höhere Wohnqualität zu generieren.

Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass auf dem leicht erhöht liegendem Grundstück ortstypische Baukörper und eine ruhige Dachlandschaft entstehen. Diesbezüglich sind auch die Fassaden nur mit hell gestrichenem Putz oder naturbelassenem oder naturfarbenen Holz zulässig, lange Fassaden zu gliedern und über 3,0 m Wandhöhe ist die Fassade mit Holz zu verkleiden.

Auch die Festsetzungen zu Werbeanlagen schließen übergroße, beleuchtete, reflektierende oder optische Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Dächern oder über 3,00 m Höhe aus. Fahnen sind nur temporär zulässig. Frei stehende Werbeanlagen sind auf 2 qm Fläche und maximal 3 m Höhe begrenzt.

Grünordnung

Da einerseits das mittelfristige Ziel besteht, auch ostseitig der Erschließungsstraße eine Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und der Grundstückszuschnitt zudem keine Spielräume ermöglicht, wird auf die Darstellung einer Ortsrandeingrünung verzichtet. Zeichnerisch festgesetzte mittel- bis großkronige Bäume entlang der Erschließungsstraße tragen stattdessen zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes bei.

Weitere textliche Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes entlang von Grundstücksgrenzen oder im Bereich von Parkplatzanlagen tragen zur Gliederung und zur Siedlungsökologie bei.

Grundsätzlich sind heimische Gehölzarten zu bevorzugen, es wird jedoch im Inneren auch ermöglicht, Kulturarten zu verwenden, die sich zum Beispiel durch eine besondere Resistenz hinsichtlich des Klimawandels auszeichnen.

Verschiedene Festsetzungen tragen dem Tierschutz Rechnung (Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Tierfallen bei Lichtschächten etc., Bodenfreiheit Zäune).

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugrundgutachten der Blasy + Mader GmbH, Eching a. A., vom 21.02.2022 erkundete die Versickerungsfähigkeit und kam zu dem Ergebnis, dass erst in Tiefen von mehr als 3,5 m unter Geländeoberkante Böden vorhanden sind, in denen Oberflächenwasser versickern kann. Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen auf den Baugrundstücken werden Sickerversuche in Baggerschurfen an den konkreten Versickerungsstellen empfohlen. Die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen wie Schächte oder Rigolen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, wobei ein k_f -Wert von $2 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt werden soll.

In einer weiteren ergänzenden Untersuchung, der Hydrogeologischen Bewertung der Versickerung von Niederschlagswasser, der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. A., vom 14.09.2022, wurde geprüft, ob durch die gezielte Versickerung in die durchlässigen Kiesschichten eine Verschlechterung für tieferliegende Grundstücke zu erwarten sei. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Mit den vorstehenden Modellrechnungen wurden die Versickerungen von 5-jährlichen Starkregenereignissen der Dauerstufen 15 Minuten und 72 h unter Verwendung eines instationären, ungesättigten 3-D-Grundwassermodells simuliert. Dem Modell liegt die Annahme eines Flurabstandes von 10 m zugrunde. Die hydrogeologischen Parameter wurden dem vorliegenden Baugrundgutachten (Blasy + Mader GmbH) entnommen.

Die Versickerung erfolgte auf der Oberfläche der wasserdurchlässigen Kiese in rd. 3 m Tiefe an zehn über das gesamte Flurstück verteilte Positionen.

Die Modellrechnungen zeigen, dass die horizontale Ausbreitung der Sättigungszonen aufgrund von Dispersionseffekten während der Versickerung bis rd. 5 m unter Gelände auf einen Radius von rd. 10 m um die Versickerungsanlage begrenzt bleibt. Bei Einhaltung dieses Abstands von der Nachbarbebauung im Westen und Süden des Flurstücks sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Für ein 5-jährliches Starkregenereignis der Dauerstufe 72 h wird aufgrund der Versickerung in die Kiese ein maximaler Anstieg der Sättigungszone (d.h. des Grundwasserstandes) um rd. 1,5 m, wiederum begrenzt auf das untersuchte Flurstück, ermittelt.

Es ist zu beachten, dass auch ohne Versickerungsanlagen im Ist-Zustand Niederschlagswasser versickert und naturgemäß zu Grundwasseranstieg führt. Diese Versickerung erfolgt aufgrund der geringdurchlässigen Deckschichten deutlich verzögert und um den Anteil der durch die Vegetation verursachten Evapotranspiration vermindert.

Signifikante Änderungen der Grundwasserfließrichtung infolge der Versickerung sind ausgeschlossen.“

Im Rahmen eines ergänzenden Hydraulischen Gutachtens, der Fließweg- und Risikoanalyse der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. A. vom 22.08.2022, wurde untersucht, inwieweit Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser bei Starkregen aus Außengebieten zu erwarten sind. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für die hydraulische Untersuchung wird ein 2D-Modell erstellt und eine Berechnungssimulation für ein Niederschlagsereignis mit einem Wiederkehrdauer von 100 Jahren durchgeführt (65 mm Niederschlag in einer Stunde). In einer Ortseinsicht werden hydraulisch relevante Strukturen (u.a. Durchlässe) im Untersuchungsgebiet erfasst und im 2D-Modell ergänzt.

Die Starkregensimulation zeigt, dass die Fl.Nr. 774 im Wesentlichen von einem Fließwege entlang der Oberen Dorfstraße gefährdet ist. Der Fließweg speist sich aus Oberflächenabfluss, der westlich der B23 entsteht. Die Fließwege östlich der B23 bzw. vom Hörnle kommend treten in der Starkregensimulation nicht in das Einzugsgebiet der Fl.Nr. 774 über.

Der Fließweg entlang der Oberen Dorfstraße (maximale Abflussmenge ca. 2,0 m³/s) überlastet den bestehenden Graben, dessen Durchlässe und den Schacht bzw. die Verrohrung unterhalb der Oberen Dorfstraße 1a. Daher kommt es zu kleinräumigen Ausuferungen auf Höhe der Fl.Nr. 774, aber auch zu Betroffenheiten im weiteren Verlauf der Oberen Dorfstraße in bebautem Gebiet von Altenau. Ein Übertritt des Fließweges auf das Gelände der Fl.Nr. 774 erscheint jedoch ausgeschlossen, da dieses markant höher liegt als die Fahrbahn der Oberen Dorfstraße.

Im Sinne eines ersten Schutzkonzeptes erscheinen folgende Maßnahmen als ziel führend:

- *die Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Grabens entlang der Oberen Dorfstraße und der anschließenden Verrohrung,*

- eine Zufahrt zur Fl.Nr. 774 mit einer Leistungsfähigkeit, um im Hochwasserfall das Gelände sicher betreten und verlassen zu können und
 - leistungsfähige Maßnahmen zur Ab- bzw. Einleitung von Niederschlagswasser auf dem Gelände der Fl.Nr. 774 (über Versickerungsflächen, Rigolen oder eine Einleitung in den ertüchtigten Graben an der Oberen Dorfstraße).“
- Die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen werden bei der weiteren Realisierung umgesetzt.

Lärmschutz

Zur Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Nutzung wurde die schalltechnische Untersuchung 222016/2 vom 21.03.2022, vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, angefertigt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Altenau“ der Gemeinde Saulgrub.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes besteht schutzbedürftige Wohnbebauung. Im Bereich der Wohnbebauung liegt bereits ein Geräuschvorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe vor. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das geplante GE-Gebiet durchgeführt. Dabei war sicherzustellen, dass durch die gewerbliche Gesamtgeräuschbelastung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung wurden für die Teilflächen GE 1 bis GE 3 des geplanten GE-Gebietes folgende abgestufte Emissionskontingente L_{EK} für die Tages- und Nachtzeit festgelegt:

| Teilfläche | Fläche in m ² | Emissionskontingente L_{EK} in dB | |
|------------|--------------------------|-------------------------------------|-------|
| | | Tag | Nacht |
| GE 1 | 1.350 | 62 | 47 |
| GE 2 | 750 | 61 | 46 |
| GE 3 | 649 | 60 | 45 |

Die berechneten Schallimmissionen aufgrund der gesamten gewerblichen Nutzung (Geräuschvorbelastung und geplantes GE-Gebiet) liegen an den Immissionsorten der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung mindestens ca. 3 bis 5 dB(A) unter den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Aufgrund der ausreichenden Unterschreitung der Immissionsrichtwerte steht auch möglichen gewerblichen Nutzungen innerhalb des geplanten MI-Gebietes ein ausreichendes Emissionsvermögen im Sinne von § 6 BauNVO („Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“) zur Verfügung.

Die gewerbliche Gesamtgeräuschsituation unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionskontingente für das geplante GE-Gebiet stellt sich somit als verträglich dar.

Die Emissionskontingente für die Teilflächen GE 1 bis GE 3 stellen ein ausreichend hohes Emissionsvermögen für Betriebe im Sinne von § 8 BauNVO („Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“) zur Verfügung.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Betriebe ist anhand von schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. In diesem Zuge werden auch die hierfür erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Betriebe ermittelt.

Aufgrund der zu erwartenden nur geringen Verkehrserzeugung des Plangebietes und der Lage der Erschließungsstraße ist sicher davon auszugehen, dass die

Auswirkungen der Verkehrserhöhung im öffentlichen Verkehrsraum auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar sind. Die Kriterien der TA Lärm zur Berücksichtigung von Verkehrsräuschen werden kumulativ nicht erfüllt.

5. **Natur und Umweltschutz / Eingriffsregelung**

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind im Umweltbericht von Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, Weilheim dargestellt, auf den hier verwiesen wird.

Die Gemeinde ist stets bemüht, gewerbliche Grundstücke für die Entwicklung ortsansässiger Betriebe zu entwickeln. Das letzte von der Gemeinde ausgewiesene Gewerbegebiet, ist Teil des Bebauungsplans „Am Anger“ in Saulgrub, dieses wurde abschließend in den Jahren 2019/2020 bebaut. Es befinden sich keine weiteren Gewerbegrundstücke im Eigentum der Gemeinde. Im Rahmen einer Voranfrage bei der Regierung von Oberbayern wurden zuletzt Potentialflächen zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen abgelehnt.

Vor dem Hintergrund mangelnder Flächenverfügbarkeit stellt die Bereitschaft des Grundeigentümers, sein Grundstück für die Entwicklung von gewerblichen und gemischten Bauflächen zur Verfügung zu stellen, für die Gemeinde eine Chance dar, ein der Ortsgröße angemessenes Angebot an Bauflächen zu entwickeln, der Abwanderung ortsansässiger Betriebe entgegenzuwirken und die Voraussetzungen für eine Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort zu schaffen. Trotz der topographisch bewegten Ortsrandlage stellen der bestehende Gewerbebetrieb und die verkehrstechnisch günstige Lage des Grundstücks für die Gemeinde einen guten Ansatzpunkt für die geplante gewerbliche Bauflächen dar.

6. **Flächenbilanz und bauliche Nutzung**

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

| | | |
|-------------------------------------|----------|-------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 6.280 qm | 100 % |
| davon entfallen auf: | | |
| öffentliche Verkehrsfläche: | 2.755 qm | 44 % |
| Obere Hauptstraße | 1.855 qm | |
| neue Erschließungsstraße | 900 qm | |
| Nettobaufläche | 3.525 qm | 56 % |

7. **Realisierung**

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde, die die Grundstücke nach Herstellung der Erschließung verkaufen wird.

Saulgrub, den 12.01.2023 (red.)

Rupert Speer, Erster Bürgermeister

