

# **GEMEINDE SAULGRUB**

## **6. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICHER ORTSRAND ALTENAU“**

Zusammenfassende Erklärung

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

Saulgrub, den 06.07.2023

## **1. Vorbemerkung**

Der Gemeinderat Saulgrub hat am 21.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Altenau“ gefasst.

Die Flächennutzungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 20.06.2023 am 29.06.2023 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 21.01.2023 am 29.06.2023 in Kraft getreten. Gem. § 10a Abs. 1 Satz 1 BauGB wird dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt 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 6. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand Altenau“ 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 6. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand Altenau“ wurde gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung zu den Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt und die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht vom 12.01.2023 beschrieben und bewertet. Die maßgeblichen Umweltbelange wurden im Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Altenau“ im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt.

### **b. Schallschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 222016/2 vom 21.03.2022 des Ingenieurbüros Greiner, Germering, ergänzt um die Stellungnahme Nr. 222016/3 vom 16.08.2022, wurde die Verträglichkeit des geplanten Misch- und Gewerbegebietes mit der umgebenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung untersucht. Die im Bericht genannten Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

### **c. Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß Baugrundgutachten der Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee, vom 21.02.2022, sind in Tiefen von ca. 3,5 m unter Geländeoberkante Böden vorhanden, in denen Oberflächenwasser versickern kann. Sickertests der Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee, vom 15.11.2022 wiesen die Sickerfähigkeit nach, die Bewertung der Sickertests schließt eine Beeinträchtigung der Bebauung tiefer liegender

Grundstücke aus und gibt Empfehlungen für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen. Die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wobei ein kf-Wert von  $2 \cdot 10^{-5}$  m/s angesetzt werden soll. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hydrogeologische Bewertung der Versickerung von Niederschlagswasser, der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. A., vom 14.09.2022, kam zu dem Ergebnis, dass durch die gezielte Versickerung in die durchlässigen Kiesschichten keine signifikanten Änderungen der Grundwasserfließrichtungen und damit keine Verschlechterung für tieferliegende Grundstücke zu erwarten sei.

Im Rahmen des Hydraulischen Gutachtens, der Fließweg- und Risikoanalyse der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. A. vom 22.08.2022, wurde ein Schutzkonzept erstellt, um Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser bei Starkregen aus Außengebieten zu vermeiden. Die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen werden bei der weiteren Realisierung des Baugebietes umgesetzt:

- 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).

#### **d. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

Es wurden im Wesentlichen folgende grünordnerische Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Altenau“ aufgenommen:

Entlang der Erschließungsstraße ist eine Begrünung mit Einzelbäumen festgesetzt. Es sind überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (Empfehlungsliste in den Hinweisen).

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind zu begrünen, offene PKW-Stellplatzanlagen sind je 5 Stellplätze mit einer Pflanzinsel mit Baum zu unterbrechen, befestigte Fläche über 100 qm sind durch Grünflächen zu gliedern, an neu entstehenden Grundstücksgrenzen sind je 2,50 m breite mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Grünstreifen anzulegen.

Zum Artenschutz wurden Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zum Amphibienschutz getroffen:

Kellerabgänge und Lichtschächte sind so auszubilden oder zu sichern, dass keine Tierfallen für Amphibien und Reptilien entstehen.

Die Beleuchtung des Außenbereichs ist gemäß Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG möglichst insektenfreundlich auszubilden:

Die Beleuchtungsdauer ist durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen, das Licht ist auf den Boden zu richten, ein Anstrahlen von Wänden oder Bäumen ist nicht zulässig, es sind Leuchtmittel mit maximal 3.000 Kelvin zu verwenden, es sind nur geschlossene Lampengehäuse zulässig, eine Beleuchtung aus rein dekorativen Gründen ist nicht zulässig.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

#### **e. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf von 5.310 Wertpunkten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen des Landkreises Garmisch-Partenkirchen.

Eine Vereinbarung über die Bereitstellung der notwendigen Wertpunkte aus einem Flächenpool wurde mit Datum 30.05.2022/ 25.06.2022 getroffen.

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

#### **a. Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat Saulgrub hat in seiner Sitzung vom 21.04.2022 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes sowie im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 27.04.2022 bis einschließlich 07.06.2022 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.03.2022 bis einschließlich 07.06.2022 statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahmen vom 03.06.2022) regte an, zum Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser und Schichtwasser, in Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz und zur Niederschlagswasserbeseitigung Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Daraufhin wurden die Festsetzungen und Hinweise durch Text ergänzt.

Darüber hinaus forderte das Wasserwirtschaftsamt ein Hydraulisches Gutachten, das im Rahmen einer Fließweg- und Risikoanalyse, Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. abfließendes Wasser bei Starkregen ausschließt. Im Rahmen dieses Hydraulischen Gutachtens, der Fließweg- und Risikoanalyse der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. A. vom 22.08.2022, wurde ein Schutzkonzept mit folgenden Maßnahmen erstellt, die bei der weiteren Realisierung des Baugebietes umgesetzt werden:

- 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).

Des Weiteren forderte das Wasserwirtschaftsamt eine Hydrogeologische Bewertung der Versickerung von Niederschlagswasser, die von der Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, Eching a. A., mit Datum 14.09.2022, vorlag und zu dem Ergebnis kam, dass durch die gezielte Versickerung in die durchlässigen Kiesschichten keine signifikanten Änderungen der Grundwasserfließrichtungen und damit keine Verschlechterung für tieferliegende Grundstücke zu erwarten sei.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Baurecht, (Stellungnahme vom 04.07.2022), regte an,

- die Größenangabe für die Betriebsleiterwohnung zu streichen und stattdessen festzusetzen, dass sie in die Baumasse integriert und dem Gewerbebetreib in der Grundfläche untergeordnet sein müsse,
- Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zuzulassen, da die überbaubaren Flächen bereits sehr groß seien,
- Festsetzungen zur horizontalen Gliederung von Gebäuden aufzunehmen,
- Festsetzungen zu Geländeänderungen aufzunehmen.

Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung, die Zulässigkeit von einer Satteldachgaube je Dachfläche zu streichen, wurde nicht gefolgt, um die Qualität etwaiger Wohnflächen im Dachgeschoss bei der niedrigen Wandhöhe von 5,00 m nicht zu verringern.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Naturschutz, (Stellungnahme vom 04.07.2022), regte an, Festsetzungen zu den Vereinbarungen zu Ausgleichsflächen, zum Artenschutz und zur Insektenfreundlichkeit aufzunehmen. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Anregung der Öffentlichkeit (Stellungnahme vom 24.05.2022) wurde eine ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnischen Verträglichkeit des geplanten Misch- und Gewerbegebietes mit der umgebenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stellungnahme Nr. 222016/3 vom 16.08.2022, ergänzt. Eine Änderung der Planung war dadurch nicht bedingt.

Im Übrigen wird auf den beglaubigten Auszug der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Saulgrub vom 20.10.2022 verwiesen.

Änderungen in der 6. Flächennutzungsplanänderung erfolgten nicht.

#### **b. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung und der Entwurf des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand Altenau“ lag gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022 öffentlich aus. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde in der Zeit vom 26.10.2022 bis 12.12.2022 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 Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahmen vom 06.12.2022) stimmte der Planung zu und forderte den Nachweis der für tiefer liegende Grundstücke schadlosen Versickerung, der mit Gutachten der Blasy + Mader GmbH, Eching a. A., vom 15.11.2022 vorlag.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bauamt, (Stellungnahme vom 14.12.2022), stimmte der Planung zu und gab den Hinweis, dass bei einer Verwaltungsstreitsache im Jahr 1999 das Gericht die Schutzbedürftigkeit des im WA liegenden Gebäudes Fl.Nr. 773/3 aufgrund der Gemengelage Gewerbe/Wohnen vergleichbar wie ein MI gesehen hat. Dies stütze die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vorgenommene Argumentation und Vorgehensweise. Redaktionell wurde auf Anregung des Landratsamtes die Festsetzung zur Festlegung der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens für den Fall, dass die öffentliche Straße zu diesem Zeitpunkt noch nicht realisiert worden sei, von Indikativ in Konjunktiv umformiert.

Im Übrigen wird auf den beglaubigten Auszug der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Saulgrub vom 12.01.2023 verwiesen.

Änderungen in der 6. Flächennutzungsplanänderung erfolgten nicht.

### **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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 Ansatzpunkt für die geplante gewerbliche Bauflächen dar.

Vor diesem Hintergrund wurden grundsätzlichen Planungsalternativen nicht erwogen.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen wurde von der Gemeinde wie folgt dargelegt: „Mit der Ausweisung der Gewerbegrundstücke im Bereich des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand Altenau“ soll den ortsansässigen Gewerbebetrieben eine Möglichkeit gegeben werden, in der Gemeinde ansässig zu bleiben und sich weiter zu entwickeln. Für die wenigen gewerblichen Grundstücke besteht bereits eine Interessenliste von ortsansässigen Gewerbebetrieben. Die Gemeinde geht von einer zeitnahen Bebauung in Verbindung mit einer Expansion der Betriebe aus.

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.

Die Gemeinde ist stets bemüht, weitere Flächen für Gewerbe auszuweisen, jedoch wurden in jüngster Zeit mögliche Flächen bei einer Voranfrage bei der Regierung von Oberbayern abgelehnt.

Wie in den vergangenen Jahren entwickelt die Gemeinde Saulgrub stetig neue kleinere Wohnbaugebiete, wie z.B. den Bebauungsplan „Kirchfeld West“ mit 13 Baugrundstücken, oder die Ergänzungssatzung „Alte Römerstraße Ost“ mit zwei Baugrundstücken. Durch die stetige, aber harmonisch wachsende Einwohnerzahl werden neue Arbeitsplätze am Ort dringend gebraucht.“