



GEMEINDE SAULGRUB

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET EINZELHANDEL“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB
ENTWURF

Schongau, den

07.08.2017

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
Architektur und Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Saulgrub besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 14.08.1991, zuletzt geändert am 23.06.2004, rechtskräftig seit 29.06.2004.

Am 13.09.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Saulgrub beschlossen, für den Teilbereich der Flurnummern Fl.Nr. 596/74, 596/75 und 596/92, Gemarkung Saulgrub, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ aufzustellen.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 1 besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es besteht keine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 2 BauGB der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter, da es sich um die Änderung bereits überplanter Flächen handelt.

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 4. Änderung entsprechend der nun durchzuführenden Bebauungsplanänderung geändert. Die 4. Änderung wurde am 01.12.2016 rechtskräftig.

Der Plan- und Textteil der 2. Änderung ersetzt den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich ersetzt den überlappenden Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Anger“ zur Gänze.

B.) Anlass der Bebauungsplanänderung

Mit Schreiben vom 06.05.2015 hat die Fa. Herimo GmbH einen Antrag an die Gemeinde Saulgrub zum Zusammenbau der beiden Verbraucher-Fachmärkte *Food* und *Non Food* und Umbau des Fachmarktes *Food* gestellt.

Die beiden Fachmärkte sollen auf der Südseite mit einem Flachbau verbunden werden um einen gemeinsamen Eingangsbereich zu schaffen.

Von dort aus können die Kunden in die jeweiligen Fachmärkte (Food und Non-Food bleiben weiterhin zwei getrennte Einheiten) gelangen ohne das Gebäude verlassen zu müssen, so dass ein angenehmeres Einkaufen ermöglicht werden kann.

In diesem Zuge soll der Fachmarkt *Food* umgebaut und modernisiert werden. Auch soll die Tankstelle eine neue Überdachung erhalten diese auf Automatenbetrieb umgestellt werden, ggf. im 24hBetrieb.

C.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Bau- gebietes

Der Änderungsbereich wird im Norden durch eine bestehende Bebauung, sowie durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch die Ortsstraße, um Süden durch eine innerörtliche Grünfläche und die Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet und im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet „Am Anger“ begrenzt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Fl.Nr: 596/74, 596/75, 596/92 mit ca. 10.800 m² wobei der Teilbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Anger“ ca. 6.510 m² umfasst.

Das Gelände weist ein Nord – Südgefälle von ca. 2,30 m auf.



Luftbild unmaßstäblich (Quelle Bayernviewer)

Der Geltungsbereich der Änderung liegt am Rande eines durch Hochwasser gefährdeten Gebietes. In Verbindung mit dem Bau der Umgehungsstraße soll entsprechend der Planung des Wasserwirtschaftsamtes der Kraggenauer Bach verbaut, bzw. zur Hochwasserfreilegung von der nördlichen Seite der Bahn auf die Südseite verlegt werden.

Keller sind wasserdicht auszubilden. Durch die erforderliche Geländeaufschüttung dürfen die angrenzenden bebauten Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Um zu vermeiden, dass sich anfallendes Regenwasser bedingt durch die Aufschüttung auf den Nachbargrundstücken aufstaut, sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, z.B. Drainagen mit Ableitungen (siehe hierzu auch Punkt F Niederschlagswasserbeseitigung).

D.) Geplante bauliche Nutzung

Das Änderungsgebiet wird gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Aus der geplanten Änderung ergibt sich folgender Vergleich der Sortimentsaufstellung:

V-Markt Food	Bestand	NEU	Gesamt
Nahrungs-/Genussmittel	298 m ²	102 m ²	400 m ²
Tiefkühlabteilung	50 m ²	10 m ²	60 m ²
Obst-/Gemüseabteilung	52 m ²	50 m ²	102 m ²
Metzgereiabteilung	40 m ²		40 m ²
Molkereiabteilung	35 m ²	25 m ²	60 m ²
Drogerie/Parfümerie	50 m ²	59 m ²	109 m ²
Wasch-/Putzmittel	50 m ²	50 m ²	100 m ²
Blumen/Pflanzen	10 m ²	35 m ²	45 m ²
Kassenzone	30 m ²	40 m ²	70 m ²
Aktionsfläche Kasse	30 m ²		30 m ²
Gesamt Food	645 m²	372 m²	1.016 m²
Bäckerei/Imbiss Sitzbereich		47,32 m ²	
Windfang ½		9,75 m ²	
		57,07 m²	
Fachmarkt	Bestand	NEU	Gesamt
Bekleidung/Heimtextilien	80 m ²	20 m ²	100 m ²
Schuhe	30 m ²	20 m ²	50 m ²
Haushaltswaren/GPK	120 m	10 m ²	130 m ²
Schreibwaren	10 m ²	20 m ²	30 m ²
Bücher/Zeitschriften	10 m ²	10 m ²	20 m ²
Spielwaren/Freizeitartikel	41 m ²	10 m ²	51 m ²
Heimwerkerzubehör	25 m ²	15 m ²	40 m ²
Elektro/Autozubehör	25 m ²	15 m ²	40 m ²
Tiernahrung	30 m ²	30 m ²	60 m ²
Getränkemarkt	165 m ²	24 m ²	189 m ²
Aktionsfläche	70 m ²	10 m ²	80 m ²
Kassenzone	20 m ²		20 m ²
Gesamt Fachmarkt	626 m²	184 m²	810 m²
Windfang ½		9,75 m²	

E.) Städtebau, Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen der § 3 – § 8 wurden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

F.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Abwässer werden über die Pumpstation Saulgrub der Kläranlage der Gemeinde Bad Kohlgrub zugeführt.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Garmisch-Partenkirchen (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

G.) Niederschlagswasserbeseitigung

Durch das Ingenieurbüro Christl Consult GmbH wurde ein Konzept zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet und ist Bestandteil der 2. Änderung.

In diesem Konzept sind folgende Festlegungen verankert:

Bebauungsplanfläche Gebiet Nord: AE 2,14 ha

Anhand vorausgehender Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass grundsätzlich kein versickerungsfähiger Boden ansteht.

Aufgrund dessen ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den bestehenden Wiesengraben am westlichen Baugebietsrand (Einleitungsstelle E2) vorgesehen.

Der Wiesengraben mündet nach Querung der Bahnlinie Murnau-Oberammergau in den Kraggenaubach.

Zur Vermeidung einer zusätzlichen hydraulischen Belastung des Vorfluters wird vor der Einleitungsstelle E2 eine Regenwasserrückhalteanlage geplant.

Der geplante zulässige Drosselabfluss Q_{DR} aus dem Regenrückhaltebecken entspricht dem Oberflächenwasserabfluss aus dem natürlichen Einzugsgebiet ($Q_{nat.}$).

Nach Überprüfung der qualitativen Gewässerbelastung des Vorfluters gemäß dem Arbeitsblatt M153 ist keine Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen.

Das Regenrückhaltebecken soll möglichst als naturnahes Erdbecken mit ständigem Wasserstand hergestellt werden.

Bebauungsplanfläche Gebiet Süd: AE 0,32 ha

Das vorgeschlagene Oberflächenwasser-Entwässerungskonzept ist analog dem Gebiet Nord vorgesehen.

Die Abteilung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt nach vorgeschalteter Regen-Rückhalteanlage in den Kraggenaubauch (Einleitungsstelle 1).

H.) Immissionsschutz

Die Georg Jos. Kaes GmbH plant am Standort des V-Marktes mit Tankstelle, Am Mühlbach 1, 82442 Saulgrub die Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittel- sowie des unmittelbar benachbarten Fachmarktes. Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahrens wird dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm des künftigen (Gesamt-) Betriebes auf die nächstgelegene bestehende bzw. evtl. geplante oder zulässige (Wohn-) Bebauung Rechnung getragen sowie im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden maximal zulässige Schallemissionskontingente ermittelt. Die Untersuchung zeigt, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den erweiterten Gesamtbetrieb (zusammengelegter Betrieb der Food- und Non-Food-Marktsegmente mit 24h-Nutzung der Tankstelle bei deren Automaten-Betrieb) sowie Berücksichtigung von organisatorischen / konstruktiven Schallschutzmaßnahmen die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm sowie die aus den ermittelten Schallemissionskontingenten abgeleiteten Immissionsrichtwertanteile an der maßgeblichen (Wohn-)Bebauung eingehalten werden können.

Entsprechend können unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. plangegebenen gewerblichen Vorbelastung in Verbindung mit den hieraus abgeleiteten Planwerten die Schallemissionskontingente von $L_{EK} = 62/47$ dB(A) für Teilfläche A gemäß Plananteil sowie für Teilfläche B $L_{EK} = 60/45$ dB(A) tagsüber/nachts, in Verbindung mit Zusatzkontingenten der Teilfläche A nachts für Immissionsorte auf Fl.-Nr. 596/27 von +4 dB(A) und auf Fl.-Nr. 596/78 von +2 dB(A) gemäß DIN 45691:2006-12 im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Gemeinde Saulgrub, den



Rupert Speer
Erster Bürgermeister