

B E G R Ü N D U N G

(Par. 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Sondergebiet "Einkaufsmarkt"
in der Planfassung vom 04. Juli 1990 geändert am 21.10.1993
geändert am 18.08.1994

Planverfasser: Architekturbüro Hans S c h e c k Dipl.Ing. (FH)
 Klammstraße 35, 82467 Garmisch-Partenkirchen

1. Planrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet "Einkaufsmarkt" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bauland ist als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Aufgrund eines durchgeführten Raumordnungsverfahrens vom 04.01.1988 wurde festgestellt, daß eine erweiterte Warenversorgung für die Bevölkerung der Gemeinde Saulgrub nur ein kleiner Lebensmitteladen, in Altenau eine Bäckerei mit einem ebenfalls sehr kleinen Laden - besteht. Mit der Errichtung eines bedarfsgerechten Verbrauchermarktes wird diesen Zielen entsprochen. Nach eingehender Prüfung durch den Gemeinderat sowie aufgrund des Raumordnungsverfahrens der Höheren Landesplanungsbehörde und der Regierung von Oberbayern wurde die Größe des ursprünglich geplanten Einkaufsmarktes auf 700 m² Verkaufsfläche und einer überbaubaren Fläche von max. 1300 m² festgelegt. Ein in Auftrag gegebenes Schallgutachten hat ergeben, daß die Anlieferung, soweit sie zur Nachtzeit stattfindet, inform einer Umhausung anzulegen ist. Ziel der Planung ist es, den entstehenden Betrieb nach Art, Größe und Umfang so festzulegen, daß eine für Einkaufsmärkte häufig groß dimensionierte Hallenkonstruktion ausgeschlossen wird.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das ca. 0.53 ha große ebene Baugebiet wird im Süden vom Kraggenauer Bach sowie den angrenzenden landwirtschaftlich extensiv genutzten Feuchtwiesen begrenzt, die auch im Osten das Baugebiet tangieren. Der Bereich zwischen der südlichen Geltungsbereichslinie und dem Bahnhof ist im neuen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) geplant und langfristig für die Bebauung eines Ortszentrums vorgesehen. Nach Norden hin schließt ein in weiten Teilen bebautes Mischgebiet an, während nach Westen hin das Bauland auf ca. 25 m Breite von der Bundesstraße 23 begrenzt wird.

Über die Zufahrtsstraße ist das Gebiet an die Bundesstraße 23 angeschlossen und für die Bevölkerung Saulgrubs und die Ortsteile Wurmansau und Altenau günstig zu erreichen.

Fixpunkt für die Planung ist die bereits als landwirtschaftlicher Weg vorhandene südliche Zufahrtsstraße. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind von geringer Qualität und deshalb nicht für erhaltenswert einzustufen.

Das geplante Gebäude 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. Da der Einkaufsmarkt vor der Umgehungsstraße realisiert wird, muß das Gelände mindestens 0.50 m, gemessen am Mittel der Zufahrtsstraße, aufgeschüttet werden. Keller die unter dieser Höhe liegen 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.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

3.1 Städtebauliches Konzept

Da sich das geplante Baugebiet in zentraler Lage des Ortes Saulgrub befindet, ist es in seiner städtebaulichen Entwicklung gebunden. Es wird eine durch Quergiebel aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die im räumlichen Bezug zur übrigen Ortsbebauung steht.

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird durch reichliche Begrünung der Freiflächen günstig beeinflusst.

Die Festlegung der Geschobhöhe mit I ist für den Zweck ausreichend und aufgrund des relativ breiten Baukörpers bei einer festgelegten Traufhöhe von höchstens 4.50 m in seiner Höhenentwicklung mit der umliegenden Bebauung im Einklang. Satteldächer, in Rottönen gedeckt, mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 22 Grad bestimmen in Anlehnung an die Umgebung die Dachlandschaft. Aufgrund der zentralen Ortslage ist Außenwerbung, mit Ausnahme eines Firmenhinweisschildes, unzulässig.

3.2 Bauliche Nutzung

Das Gebiet ist als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufsmarktes. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Waren des täglichen Bedarfs (= Warensortiment eines Gemischtwarengeschäftes) mit maximal 700 m² Verkaufsfläche. Von dieser Verkaufsfläche dürfen maximal 200 m² als Bau-, Hobby- und Möbelmarkt genutzt werden.

Unzulässig im Sondergebiet sind Tankstellen. Die Ausweisung dieser Fläche als Sondergebiet "Einkaufsmarkt" sichert nach Auffassung der Gemeinde langfristig das ortsplannerische Ziel, eine Einkaufsmöglichkeit der geplanten Größe für Einheimische zu schaffen, die städtebaulich integriert und günstig von der Bundesstraße her erschlossen ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe der Grundfläche festgesetzt, die für eine bedarfsgerechte Versorgung der Gemeinde Saulgrub auf 900 m² bemessen wird. Die überbaubare Fläche wurde auf max. 1300 m² festgelegt.

3.3 Statistische Daten

Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 5.260 m ²
./.. öffentliche begrünte Freiflächen	ca. 190 m ²
./.. private begrünte Freiflächen	ca. 1.400 m ²
./.. Verkehrsfläche	ca. 640 m ²
./.. private Park- und Fahrfläche und Fußweg	ca. 1.900 m ²

Nettobauland	ca. 1.130 m ²

Festgelegte Grundfläche:

Verkaufsfläche	700 m ²
Lager, Büro und Sozialräume	ca. 350 m ²

Grundfläche GR	1300 m ²

4. Verkehr

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die von der Bundesstraße 23 abzweigende Stichstraße, die entsprechend ausgebaut wird. Die Straße führt als landwirtschaftlicher Weg weiter zur Abwasserpumpstation. Die Warenanlieferung ist an der Wohnbebauung abgewandten Ostseite vorzusehen.

4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr von Kunden und Personal ist in ausreichender Zahl auf dem Grundstück angelegt.

5. Erschließung

Das Baugebiet muß durch den Ausbau des vorhandenen Zufahrtsweges noch erschlossen werden.

Das Sondergebiet "Einkaufsmarkt" wird an die zentrale Wasser- und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Saulgrub bzw. Kohlgrub angeschlossen. Energieversorgung durch Strom ist vorhanden.

6. Immissionsschutz

Aufgrund der an- und abfahrenden PKW's können sich für die benachbarte Bevölkerung Emissionen ergeben. Um diese Auswirkungen von den Wohngebäuden im Nordwesten fernzuhalten ist die Gebäudestellung so gewählt worden, daß es einen gebauten Lärmschutz für die Anlieger bietet. Durch diese Orientierung der Parkfläche nach Süden und Osten werden diese in möglichst weite Entfernung von der Wohnbebauung abgerückt.

Darüber hinaus wurde der Technische Überwachungs-Verein Bayern e.V. Westendstraße 199 in München beauftragt, eine schalltechnische Beratung mit Ermittlung der Emissionen und der Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Abwendung durchzuführen. Diese Untersuchungen erbrachten folgende Einschränkungen:

- a) Sollte der Betreiber keine Schallschutzmaßnahmen treffen, so muß die Anlieferung ausschließlich zur Tageszeit (7.00 - 22.00 Uhr) erfolgen.
- b) Wird die Anlieferung auch zur Nachtzeit (22.00 - 7.00 Uhr) durchgeführt, so muß die LKW-Entladung im geschlossenen Raum bei geschlossenen Toren erfolgen.
- c) Die Gebäudeaußenhaut der Umhausung für die Anlieferung muß ein mittleres Schalldämmmaß von 30 dB erbringen.
- d) Die Schalleistung der Heizung - sowie Kühl-/Lüftungsanlagen darf - bei schalltechnisch ungünstiger Anordnung - insgesamt 65 dB (A) nicht überschreiten.
Bei schalltechnisch günstiger Anordnung kann dieser Wert erhöht werden. Dies bedarf jedoch der schalltechnischen Überprüfung.
- e) Hinweis:
Aufgrund der o.g. Forderungen des TÜV-Gutachtens hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.12.1993 die Festlegung eines flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel beschlossen. Dadurch ist gewährleistet, daß die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerte nördlich so-

wie südlich und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingehalten werden.

7. Kosten

Im Bebauungsgebiet fallen die üblichen Kosten für Straßenerschließung an, die über den Erschließungsbeitrag abgerechnet werden. Für Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen keine erheblichen Kosten.

82442 Saulgrub, 10. Okt. 1994

Gemeinde Saulgrub


1. Bürgermeister