

# Gemeinde Saulgrub



## Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Saulgrub vom 4. Juli 2024

### 2.1.1 Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

#### Sachverhalt:

#### 1. Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben die Unterlagen erhalten, aber keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Unterammergau, Unterammergau
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim
- Deutsche Bahn, München
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Weilheim

#### 2. Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden, keine Einwendungen vorgebracht werden oder ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt:

- **Staatliches Bauamt Weilheim**, Schreiben vom 22.07.2019
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Sachgebiet Abfallwirtschaft**, Schreiben vom 26.06.2019
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Gesundheitsamt**, Schreiben vom 19.06.2019
- **Bayerischer Bauernverband**, Schreiben vom 23.07.2019
- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**, Schreiben vom 09.07.2019
- **Vodafone**, Schreiben vom 31.07.2019
- **Gemeinde Bad Kohlgrub**, Schreiben vom 25.06.2019
- **Gemeinde Bad Bayersoien**, Schreiben vom 16.07.2019
- **Gemeinde Wildsteig**, Schreiben vom 19.07.2019

Die Schreiben werden zur Kenntnis genommen.

#### 3. Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt und dazu noch Hinweise abgegeben:

##### a) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.07.2019:

Hinweise auf Meldepflicht und Vorgehensweise bei zutage tretenden Bodendenkmälern i.S. Art. 8 BayDSchG

##### b) Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.07.2019:

Planungsabsichten werden unterstützt, begrüßt und positiv hervorgehoben hinsichtlich Standortsicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Handwerksunternehmens;

bzgl. Lage im Bereich Hochwassergefahrenfläche: Handwerkskammer ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der Bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Es ist daher hervorzuheben, dass grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.

**c) Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.07.2019:**

Hinweis auf im Planungsbereich vorhandene Telekommunikationsanlagen, Bedarf an Sicherungsmaßnahmen, Vorgehensweise bei Baumaßnahmen / Neuerschließungsbedarf sowie Kontaktdaten Planauskunft

**d) Bayernwerk, Schreiben vom 09.07.2019:**

keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen [von Bayernwerk] nicht beeinträchtigt werden;

**e) Energienetze Bayern / ESB, Schreiben vom 19.06.2019:**

keine Versorgungs- und Anschlussleitungen vorhanden; Erdgashochdruckleitung ist blau markiert; Nennung von Kontaktdaten;

**4. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht:**

Die vorgenannten Stellungnahmen des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen, der Regierung von Oberbayern, dem Planungsverband Region Oberland und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim äußerten sich zusammenfassend gesprochen dahingehend, dass dem Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 20.05.2019 überwiegend nicht zugestimmt werden kann.

Der Gemeinde war die sensible Lage des Geltungsbereichs hinsichtlich räumlicher Anordnung im unbeplanten Außenbereich, tw. Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ammer sowie Vorhandensein von Biotopflächen bekannt.

Mit der Durchführung des Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Ziel verfolgt, durch Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Erfahrung zu bringen, ob eine Fortführung des Verfahrens unter Optimierung der Planung zielführend sein kann und um für diesen Fall fachliche Auskünfte zu erhalten, welche Aspekte im speziellen aufzugreifen waren.

Ein Scoping im Vorfeld des Verfahrensschritts erschien hierfür nicht ausreichend geeignet.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden seitdem o.g. letzten Verfahrensschritt (Juni/Juli 2019) zusätzlicher Untersuchungen und Gutachten

erarbeitet, aus denen Festsetzungen abgeleitet wurden (vgl. Anlagen zur Begründung zum Bebauungsplan):

- *Anlage 04: Hydraulisches Gutachten (aufgrund Lage im Überschwemmungsgebiet der Ammer), Ingenieurbüro Kokai, Weilheim, vom 06.09.2022*
- *Anlage 05: Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, wie vor, vom 21.11.2022*
- *Anlage 02: Ingenieurgeologisches Gutachten, GHB Consult, Starnberg, vom 02.08.2019*
- *Anlage 03: Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Freising, vom 16.11.2023*
- *Anlage 06\_1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Relevanzprüfung, Biologie Chiemgau, Frasdorf, vom 14.01.2020*
- *Anlage 06\_2: wie vor, jedoch Einzelarten-/Artengruppenprüfung, vom 02.11.2022*
- *vgl. Kap. 2.2.4. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024: Vegetationsbiologische Kartierung, Geozuela, Garmisch-Partenkirchen, Dokumentation vom 04.06.2020*
- *vgl. Kap. 2 bzw. 2.4. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024: Umweltbericht mit Anwendung der Eingriffsregelung*

Insbesondere fanden auch zahlreiche Gespräche mit den o.g. Behörden statt. Dabei zeichneten sich Möglichkeiten und Bereitschaft ab, die Planung fortzuführen.

Entsprechende Schreiben dazu liegen seitens der Regierung von Oberbayern und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vor (vgl. dazu auch Kap. 1.2, 1.5 und 2.2.3. der Begründung zum Bebauungsplan).

Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan im Zeitraum bis dato fortentwickelt und vereint nun nach Auffassung der Gemeinde und der Planungsseite die aus den o.g. Stellungnahmen und weiteren Gesprächen hervorgegangenen Anforderungen (vgl. beiliegende Fassung vom 06.05.2024 (Planteil und Begründung mit Umweltbericht))

Der vorliegende Abwägungsvorschlag bezieht daher die vorgenannte Fassung vom 06.05.2024 ein. Soweit der Gemeinderat eine Billigung des Bebauungsplans beschließt, geschieht dies in Kenntnis der fortgeschriebenen Planung und in der Auffassung, dass auf dieser Grundlage eine Weiterverfolgung des Verfahrens zielführend ist.

Die jeweiligen Stellungnahmen sind nachstehend im Wortlaut wiedergegeben.

**a) Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Kreisbauamt, Stellungnahme vom 04.09.2019 zum Flächennutzungsplan:**

Zur [5]. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Zimmerei“ in der Fassung vom [12.04.2019] nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Baurecht

1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

Im Bereich der vorliegenden Planung befindet sich eine Zimmerei, die ihren dortigen Betriebsstandort durch den Neubau einer Produktions- und Abbundhalle zur Sicherung des Fortbestandes des Betriebes erweitern möchte. Der Standort liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, die Erweiterung übersteigt das Maß dessen, welches nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zugelassen werden kann.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher eine förmliche Bauleitplanung notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist als

vorbereitende Bauleitplanung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan schaffen. Ohne der Darstellung der Gebietskategorie für eine Baufläche im Flächennutzungsplan ist die Entwicklung eines Bebauungsplans nicht möglich. In der [5]. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisher dargestellte landwirtschaftliche Fläche als Sondergebiet Zimmerei dargestellt werden.

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan müssen gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Landes- und Regionalplanung entsprechen. Die Einhaltung der Vorgaben durch Landes- und Regionalplanung werden gesondert durch die jeweiligen Fachstellen geprüft und sind zu beachten. Der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde und der Regionalplanung kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Insofern verweisen wir auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 30.07.2019.

## 3 Städtebauliche Struktur, Entwicklung und Konzeption

Grundsätzlich sollten sich neue Flächenausweisungen in ihrer Größe an einer organischen Entwicklung der Gemeinde im Verhältnis zum bestehenden Siedlungsraum orientieren. Aus Sicht einer organischen Orts- und Landschaftsentwicklung wird eine Gewerbegebietsausweisung an dieser Stelle mit Vorbehalten gesehen. Die Ansiedlung eines Gewerbegebietes in der Splittersiedlung Unternogg ist grundsätzlich zu vermeiden. Diese Ausweisung würde der Verfestigung einer Splittersiedlung Vorschub leisten und steht einer organischen Siedlungsentwicklung entgegen.

Ziel wäre es, im Hinblick auf eine gute Verkehrsanbindung und zur Erhaltung einer möglichst kompakten Siedlungsstruktur an einen zentralen Ort bzw. an ein bestehendes Gewerbegebiet anzubinden.

Aus ortsplanerischer Sicht ist eine weitere Entwicklung am Standort Unternogg hinnehmbar, soweit keine geeigneten Alternativstandorte in der Gemeinde und in der Region vorhanden sind. Darüber hinaus handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um die Ausweisung eines allgemeinen Gewerbegebietes, sondern um ein Sondergebiet ausschließlich mit der Nutzung durch die dort bereits ansässige Zimmerei. Einer Erweiterung des Betriebes kann ferner unter den Voraussetzungen zugestimmt werden, dass es sich um die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebs handelt, die zusätzlichen baulichen Anlagen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden, die Anordnung möglichst kompakt zu den bestehenden baulichen Anlagen erfolgt und Frei- und Lagerflächen im Zusammenhang mit einer Eingrünung am Rande des Betriebsgrundstücks angeordnet werden.

Bei der konkreten Entwicklung sind auch die Topografie und die Landschaftselemente zu berücksichtigen.

## 4 Darstellungen im Flächennutzungsplan, die der Abwägung unterliegen

Unter entsprechender Abwägung der Belange der Ortsentwicklung gegenüber den Kriterien der Flächenverfügbarkeit und der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde Saulgrub im Allgemeinen und des Gewerbebetriebs im Speziellen kann die [8]. Änderung des Flächennutzungsplans hingenommen werden.

## 5 Begründung mit Umweltbericht

Wir regen an, die Begründung durch folgende Punkte zu ergänzen:

- bestehende bauliche Anlagen, Größe des Erweiterungsbedarfs, Flächenbilanz
- bestehende benachbarte Strukturen und Nutzungen
- bestehende Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Kapazitäten
- Die Auswahl dieses Standortes ist nach § 1a Abs. 2 BauGB durch eine Alternativenprüfung zu begründen.

**b) Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Kreisbauamt;** Stellungnahme vom 04.09.2019 zum Bebauungsplan

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zimmerei Freisl“ in der Fassung vom 20.05.2019 nehmen wir wie folgt Stellung:

## A. Baurecht

### 1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

Unter den bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen ist beabsichtigt, zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes eine Bauleitplanung durchzuführen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die Erweiterung des Baurechts zu regeln. Darüber hinaus können die Anforderungen von Fachbehörden aufgenommen und berücksichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wodurch das Entwicklungsgebot beachtet wird. Die Einhaltung der Vorgaben durch Landes- und Regionalplanung werden gesondert durch die jeweiligen Fachbehörden geprüft und sind zu beachten. Der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde und der Regionalplanung kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Insofern verweisen wir auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 30.07.2019.

Zu den Planungsgrundsätzen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter „A. Baurecht Ziffer 1“ unserer Stellungnahme vom 28.08.2019 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 2 Städtebauliche Struktur, Entwicklung und Konzeption

#### 2.1 Allgemeines

Die ortsplanerischen Vorbehalte wurden in unserer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan bereits erläutert. Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, dessen Baurecht über den Bebauungsplan abgesichert werden soll, empfehlen wir eine städtebauliche und ortsplanerische Herangehensweise. Der Begründung zum Bebauungsplan sollte ein Rahmenplan für die weitere Gewerbeentwicklung beigefügt werden, der auch die Veränderung des Landschaftsbildes berücksichtigt. Die zusätzlichen baulichen Anlagen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, die zusätzlichen baulichen Anlagen sind möglichst kompakt zu den bereits bestehenden baulichen Anlagen anzuordnen und die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Das Gelände ist in Teilbereichen sehr bewegt, deshalb kommt der Einbindung der Gebäude in die Topografie eine große Bedeutung zu.

#### 2.2 Grünordnung

Gerade für Gewerbegebiete ist eine Eingrünung zur Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sehr wichtig, um die Integration in das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern sowie das eigene Erscheinungsbild des Gewerbegebietes positiv zu beeinflussen. Deshalb regen wir dringend an, die Grünordnung zu verbessern und zu differenzieren.

### 3 Festsetzungen durch den Bebauungsplan, die der Abwägung zugänglich sind

#### 3.1 Art und Maß der Nutzung

- Die Art der Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit den entsprechenden Festsetzungen wird befürwortet.
- Das Maß der Nutzung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Im Bestand sind für die Verwaltungs- und Betriebsbereiche insgesamt etwa 1.100 qm Grundfläche vorhanden. Eine Ausweitung auf 4.000 qm erscheint deshalb deutlich zu groß. Wir empfehlen, die Grundfläche signifikant auf realistische Werte, maximal auf eine Verdoppelung der vorhandenen Grundflächen, zu reduzieren.
- Die Regelung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 bis 80 % der Fläche des Baugrundstücks ist aus unserer Sicht sehr hoch. Wir regen an, eine Erleichterung für die Anrechnung nicht versiegelter Flächen aufzunehmen, um Anreize für die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge z.B. für Lagerflächen zu schaffen.
- Wir empfehlen, die Wandhöhen für die einzelnen Gebäude differenzierter anzugeben.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- Wir empfehlen dringend, die überbaubare Fläche zu reduzieren und im Hinblick auf konkrete Erweiterungsmaßnahmen differenzierter gemäß der geplanten Lage der neuen Gebäude darzustellen.
- Wir weisen darauf hin, dass Bereiche für Lagerflächen außerhalb der für Hauptgebäude überbaubaren Flächen festgesetzt werden können.

#### 3.3 Grünordnung

- Aufgrund der landschaftlich sehr sensiblen Lage an der Ammer empfehlen wir, die Grünordnung auch in der Planzeichnung zu differenzieren und raumbildende Gehölzstrukturen an den Übergängen zur Landschaft festzusetzen.
- Ein negativer Ausschluss von Gehölzarten sollte durch eine Positivliste für heimische Gehölze ersetzt werden.

#### 3.4 Weitere Festsetzungen durch Text

Trotz der geringen Hangneigung empfehlen wir, grundsätzlich keine Geländeänderungen zuzulassen oder Geländeänderungen durch ein konkretes Maß, z.B. max. 30 cm, zu beschränken.

### 4 Begründung mit Umweltbericht

Wir regen an, die Begründung durch folgende Punkte zu ergänzen:

- bestehende bauliche Anlagen, Größe des Erweiterungsbedarfs, Flächenbilanz
- bestehende benachbarte Strukturen und Nutzungen
- bestehende Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Kapazitäten
- Nach § 1 Abs. 6 und § 1a Abs. 2 BauGB ist im Rahmen des Abwägungsgebots eine Alternativenprüfung durchzuführen. Wir bitten, die Auswahl dieses Standortes durch eine Alternativenprüfung in der Begründung intensiver herauszuarbeiten.

### 5 Allgemeine Hinweise, Empfehlungen

- Aufgrund der Entwicklung eines konkreten Vorhabens durch ein Sondergebiet empfehlen wir, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Einbeziehung einer konkreten Planung aufzustellen.
- Aufgrund der Komplexität des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der einzelnen Fachbehörden empfehlen wir vor den weiteren Verfahrensschritten ein

persönliches Gespräch mit Gemeinde, Planer und Bauherren um unsere Anregungen erläutern zu können.

**c) Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Untere Naturschutzbehörde;**  
Stellungnahme vom 04.09.2019

Aus Sicht des Naturschutzes wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes abgelehnt. Das Sondergebiet soll im Überschwemmungsbereich der Ammer ausgewiesen werden. Die Ammer ist hier Teil des überregionalen FFH-Schutzgebietes von den „Ammerquellen bis zum Ammersee“. In den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets 8331-302 ist der Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Dynamik der Ammer und ihrer Seitengewässer und Uferlinien ausdrücklich festgeschrieben. Die geplante Überbauung macht Eingriffe in das Gewässersystem notwendig, die nicht mit den Erhaltungszielen vereinbar sind. Durch das Vorhaben werden in nennenswertem Umfang Pfeifengraswiesen und Nasswiesen beansprucht, die als Streuwiesen oder Weideflächen genutzt werden. Die Flächen sind zwar nicht in der amtlichen Biotopkartierung enthalten, sie sind jedoch nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope besonders geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Eine Ausnahme von den Verboten kann nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Ob eine dieser Voraussetzungen vorliegt, muss im weiteren Zuge des Bauleitverfahrens aufgezeigt werden.

**d) Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Immissionsschutz;**  
Stellungnahme vom 04.09.2019

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist bereits durch die bestehende Zimmerei sowie einen Sägewerksbetrieb und Holzfachmarkt geprägt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige bewohnte Anwesen (Betriebswohnhaus Sägewerk, Wohnhäuser im Westen und Norden des Plangebietes). An den bewohnten Anwesen ist bereits eine Lärmvorbelastung gegeben. Es ist deshalb im Bauleitverfahren zu prüfen, welches zusätzliche Lärmkontingent durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche zulässig ist. Für die Sondergebietsflächen sind deshalb im Bebauungsplan maximal zulässige Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 festzulegen.

Außerdem ist die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlicher Straße (z.B. zusätzlicher LKW-Lieferverkehr) auch außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs-des Bebauungsplans ein abwägungserheblicher Belang. Es gilt im Rahmen der Bauleitplanung zu überprüfen, ob durch die Zunahme des Verkehrslärms auf der—Unternoggstraße bei den Anliegern unzumutbare Belästigungen hervorgerufen werden können. Einen Anhaltspunkt, ab wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm gerechnet werden kann, bieten sich die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an. Diese sind jedoch nicht schematisch anzuwenden. Die Bewertung der Verkehrslärmzunahme bedarf stets einer einzelfallbezogenen, wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets.

Zur Abklärung der benannten Immissionsschutzbelange ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Lärmschutzgutachten eines anerkannten Sachverständigen zu erstellen.

Zusammenfassend sind im Gutachten folgende Punkte abzuhandeln:

- Ermittlung der für die Sondergebietsflächen maximal zulässigen Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Anwesen vor dem zusätzlichen Lärm der Zimmerei.
- Ermittlung der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms auf der Unternoggstraße und Überprüfung, ob hierdurch unzumutbare Belästigungen bei den betroffenen Anliegern hervorgerufen werden können.

Ausarbeitung von Vorschlägen für Festsetzungen und Hinweise sowie für die Begründung und für den Umweltbericht des Bebauungsplans.

**e) Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Wasserrecht**  
Stellungnahme vom 04.09.2019

Aus wasserrechtlicher Sicht schließen wir uns der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 10.07.2019 an. Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass die Ausweisung eines Baugebietes in einem Überschwemmungsgebiet nicht zulässig ist und die Ausnahmetatbestände für eine Ausnahme anhand der vorgelegten Unterlagen noch nicht überprüft werden können. Dessen ungeachtet fehlt bislang ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept. Der Bauleitplanung kann deshalb gegenwärtig nicht zugestimmt werden.

**f) Regierung von Oberbayern**  
Stellungnahme vom 30.07.2019

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Saulgrub beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Zimmerei“ zu schaffen, um einer ansässigen Zimmerei Möglichkeiten zur Erweiterung des Betriebsgeländes und zum Neubau einer Produktionshalle zu eröffnen. Das geplante Sondergebiet mit einem Umgriff von rd. 2,0 ha liegt westlich des Ortsteils Altenau in abgesetzter Lage im Außenbereich, direkt westlich des Flusslaufs der Ammer, und umfasst neben dem bestehenden Betriebsstandort auf Fl.Nr. 1066/3 (ca. 0,4 ha) die Flurstücke 1062/1 und 1066. Der Geltungsbereich der geplanten Ausweisung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche dargestellt.

Berührte Belange

*Siedlungsstruktur*

Die höhere Landesplanungsbehörde stellte im Rahmen einer Ortseinsicht am 20.04.2018 und mit Schreiben vom 24.04.2018 fest, dass die geplante Ausweisung des Betriebsstandorts der ansässigen Zimmerei mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden kann, wenn sich die Ausweisung auf einen schon vorhandenen, genehmigten Bestand beschränkt und die Eigenart des Betriebs gewahrt bleibt. Zudem wurde dargelegt, dass die Planung dann als bestandsorientierte Ausweisung angesehen werden kann - und somit eine neue Siedlungsfläche nicht vorliegt - wenn der Umfang der Planung im Wesentlichen eine Bestandsausweisung beinhaltet und sich die Erweiterung dem bisherigen Bestand unterordnet.

Der bisherige Bestand der Zimmerei umfasst die Fl.Nr. 1066/3 mit einer Fläche von ca. 0,4 ha sowie einen Gebäudebestand mit einer Grundfläche von insgesamt knapp 0,15 ha.

Die Voraussetzung der Unterordnung unter den Bestand kann dann als erfüllt gelten, wenn die Erweiterung den Bestand unterschreitet bzw. diesen höchstens erreicht. Die Planung ist entsprechend zu reduzieren.

#### *Natur und Landschaft*

Das angefragte Plangebiet befindet sich vollständig in einem im Regionalplan für die Region Oberland (RP 17) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (vgl. RP 17 B | 3.1 Z).

Deshalb bestehen besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung des geplanten Neubaus sowie dessen Einbindung in das Landschaftsbild (vgl. auch LEP 7.1.1 G, RP 17 B II 1.6 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

#### *Wasserwirtschaft*

Das angefragte Plangebiet liegt vollständig in dem im Regionalplan Oberland (RP 17 B XI 6.3 Z) ausgewiesenen wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Hochwasser „Ammer zwischen Oberammergau und Halbammer“. Die wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete Hochwasser sollen in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten und, soweit entgegenstehende Nutzungen aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich sind, auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden (RP 17 B XI 6.3 Z).

Teile des angefragten Plangebiets liegen zudem im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Ammer. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 7.2.5 G).

Den Belangen der Wasserwirtschaft ist im Hinblick auf den Hochwasserschutz in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

#### Bewertung

Die Planung kann mit den Erfordernissen der Raumordnung nur dann in Einklang gebracht werden, wenn die Planung so reduziert wird, dass die Erweiterung den auszuweisenden Bestand auf Fl.Nr. 1066/3 (Grundstücksfläche ca. 0,4 ha sowie Grundfläche der Bestandsgebäude knapp 0,15 ha) unterschreitet bzw. diesen höchstens erreicht. Die Belange von Natur und Landschaft und der Wasserwirtschaft sind mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Für Rückfragen und eine Abstimmung im weiteren Planungsprozess stehen wir gerne zur Verfügung.

#### **g) Planungsverband Region Oberland** Stellungnahme vom 01.08.2019

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 30.07.2019 an.

#### **h) Wasserwirtschaftsamt Weilheim** Stellungnahme vom 10.07.2019

Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gleichzeitiger Aufstellung des BP „Sondergebiet Freisl GmbH“ nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

## 1. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

### 1.1 Lage zu Gewässern

Die Überschwemmungsgebiete bei HQ100 der Ammer wurden ermittelt und durch das Landratsamt vorläufig gesichert. Derzeit läuft das Festsetzungsverfahren.

Die Pläne sind im Internet unter der Adresse <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua> veröffentlicht.

Das Planungsgebiet liegt größtenteils im Überschwemmungsgebiet der Ammer, ein Gewässer III. Ordnung.

Eine Ausweisung eines Baugebietes ist nach § 78 Abs. 1 WHG nicht zulässig. Inwiefern die Ausnahmetatbestände nach § 78 Abs. 2 Nummer 1. bis 9. WHG möglicherweise erfüllt werden, kann mit dem vorgelegten Bebauungsplan nicht geprüft werden.

### 2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzureichen.

## 2. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

### 2.1 Abwasserentsorgung

#### 2.1.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

#### Kanalisation

Die Dichtheit der Kanalisation und deren ordnungsgemäßer Betrieb sind wegen des Fehlens von Jahresberichten über die Eigenüberwachung der Kanalisation und Sonderbauwerke nicht nachgewiesen.

#### 2.1.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Saulgrub) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

#### 2.1.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Nur so können die gewonnenen Erkenntnisse im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu

berücksichtigen. Nur so kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden.

Aufgrund der Nähe zur Ammer muss generell mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Daher sind Sickerschächte zur Beseitigung der Niederschlagswässer grundsätzlich nicht zulässig.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

### 3. ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund unserer Stellungnahmen zur Lage im Überschwemmungsgebiet und dem fehlenden NSW- Konzept kann dem Bebauungsplans Sondergebiet Freisl aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers, durch Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes, zu bestätigen und den BBP an die Grenze des Überschwemmungsgebiets anzupassen.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

#### i) **Kreisbrandmeister Landkreis Garmisch-Partenkirchen;** Stellungnahme vom 12.07.2019 für den Flächennutzungsplan

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände.

Folgendes ist bei der weiteren Planung dennoch zu beachten:

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen. Ein Überflurhydrant als Erstentnahmestelle ist in einem Abstand von 75 m zu den Grundstücken vorzusehen. Bei Zufahrten und der Errichtung von Wendehämmern ist die DIN 14090 zu beachten.

#### j) **Kreisbrandmeister Landkreis Garmisch-Partenkirchen;** Stellungnahme vom 12.07.2019 für den Bebauungsplan

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände.

Folgendes ist bei der weiteren Planung dennoch zu beachten:

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen. Ein Überflurhydrant als Erstentnahmestelle ist in einem Abstand von 75 m zu den Grundstücken vorzusehen. Bei Zufahrten und der Errichtung von Wendehämmern ist die DIN 14090 zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen, mindesten jedoch 800 l/Min. über zwei Stunden. Je nach Brandlast und räumlicher Ausdehnung kann es notwendig werden, eine Löschwassermenge von 1600 l/Min. über zwei Stunden vorzusehen. Im Abstand von 75 m zu den Anwesen sind Überflurhydranten mit einer Löschwasserentnahmemenge von 800 l/Min. vorzusehen.

Für das Sondergebiet ist eine Zufahrt für die Feuerwehr vorzusehen. Bei Stichstraßen mit einer Tiefe von mehr als 50 m, sind Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m entsprechend der DIN 14090 anzulegen.

Die zu errichtende Zufahrt zu den bestehenden und geplanten Anwesen ist für ein Gesamtgewicht von 16 t und 10 t Achslast auszulegen. In Kurvenbereichen, ist auf die Krümmungsradien für Fahrzeuge der Feuerwehr zu achten.

#### **Beschluss 1:**

## **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**

Kap. 2.2.7. der Begründung/Umweltbericht prüfte bereits anhand Einsichtnahme in den Bayerischen Denkmaltatlas, ob im Geltungsbereich und/oder seiner näheren Umgebung denkmalschutzrelevante Eintragungen vorhanden sind; das ist nicht der Fall. Vorsorglich werden die Hinweise der Stellungnahme in die Satzung des Bebauungsplans unter C. Hinweise aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

### **Beschluss 2:**

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Themas *Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen* wird auf A2-4 dieses Dokuments verwiesen sowie auf Kap. 2.2.3. der Begründung. Das Risiko wurde u.a. dadurch minimiert, daß die OK FFB der Erweiterungsfläche (SO-3) in Übereinstimmung mit den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim so festgesetzt wurde, daß sie 50 cm über dem Wasserspiegel des HQ 100 liegt.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

### **Beschluss 3:**

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung von Anlagen der Deutschen Telekom sowie jeglicher weiteren Sparten erfolgt im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, Bauplanung bzw. Ausführungsplanung mittels Einholung von Spartenauskünften.

Derzeit ist davon auszugehen, dass die Anbindung der Erweiterungsfläche (SO-3) über den vorhandenen Telekommunikationsanschluss an der Adresse Unternoggstraße 11 hergestellt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

### **Beschluss 4:**

#### **Bayernwerk:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung von Stromversorgungsanlagen sowie jeglicher weiteren Sparten erfolgt im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, Bauplanung bzw. Ausführungsplanung mittels Einholung von Spartenauskünften.

Derzeit ist davon auszugehen, dass die Anbindung der Erweiterungsfläche (SO-3) über den vorhandenen Stromanschluss an der Adresse Unternoggstraße 11 hergestellt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

### **Beschluss 5:**

#### **Energienetze Bayern / ESB:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung von Anlagen der Energienetze Bayern / ESB sowie jeglicher weiteren Sparten erfolgt im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, Bauplanung bzw. Ausführungsplanung mittels Einholung von Spartenauskünften.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

### **Beschluss 6:**

#### **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Kreisbauamt; Flächennutzungsplan:**

Zu A1. bis A4.:

vgl. vorab übergreifende Hinweise

Bzgl. potentieller Alternativstandorte wird wie folgt berichtet:

bestehende Gewerbeflächen:

- Im Ort Saulgrub befindet sich ein Gewerbegebiet östlich des V-Markts an der Straße „Am Mühlbach“ und ein Gewerbegebiet in Altenau „Östlicher Ortsrand Altenau“. Dort sind jedoch zum einen keine Flächen mehr verfügbar; zum anderen sind sie für die Anforderungen des Betriebes zu klein.

pot. zukünftige Gewerbeflächen:

- Die Gemeinde hat im Verlauf der vergangenen Jahre geprüft, ob z.B. ein Gewerbegebiet südlich und östlich der Kläranlage an der Unternoggstraße möglich ist (etwa nordöstlich des Geltungsbereichs). Im Zuge einer diesbezüglichen Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern zeichnete sich jedoch ab, dass dieser Standort für ein Gewerbegebiet ungeeignet ist, da es zu einer Zersplitterung führt. Eine Planung an dieser Stelle würde eine umfangreicheren Flächenausweisung anstreben, um auch anderen Gewerbebetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. In Folge wäre davon auszugehen, dass ein Angebotsbebauungsplan die weitere Entwicklung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung konkretisieren wollte. Demgegenüber bildet die vorliegende Planung im Zusammenhang mit dem im Parallelverfahren im Verfahren befindlichen Bebauungsplan ein stärker auf den gegenständlichen Betrieb zugeschnittene räumlich begrenzte bauleitplanerische Entwicklung ab, auch wenn aus verfahrens-/verwaltungstechnischen Gründen vorliegend nicht die Wahl auf eine Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans fiel.
- Es gab Pläne, ein Gewerbegebiet am Ortseingang von der Bundesstraße kommend an der oberen Dorfstraße auszuweisen. Diese Pläne wurden aber von Seiten der Gemeinde nicht weiterverfolgt, auch weil sich seitens der Grundstückseigentümer eine Flächenverfügbarkeit nicht abzeichnete. Auch aus Gründen der ortsräumlichen Lage am Ortseingang von Altenau wurde von einer weiteren Konkretisierung der bauleitplanerischen Überlegungen abgesehen.
- Auch weitere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung; die Gemeinde strebt auch nicht in naher Zukunft an, Flächen für die gewerbliche Nutzung auszuweisen.
- Für den bereits seit Jahrzehnten im Geltungsbereich ansässigen Betrieb ist festzustellen, dass eine Betriebserweiterung nicht losgelöst vom Bestand funktioniert; In den verschiedenen Gebäuden sind Maschinen/Fahrzeuge vorgehalten, die in unmittelbarer Nähe benötigt werden bzw. die verschiedenen

Arbeitsschritte werden logistisch aufeinander abgestimmt mit kurzen Wegen vor Ort bearbeitet. Müsste sich der Betrieb einen anderen Standort im Gemeindegebiet oder darüber hinaus suchen, wäre dies mit erheblichem zusätzlichem logistischem Aufwand und vor allem auch einer Zunahme von Transportverkehr mit Auswirkungen auf den Immissionsschutz verbunden.

- Vor Ort bestehen geschäftliche Beziehungen zum benachbarten Sägewerk, das u.W. i.W. auch maßgeblich aus den westlich angrenzenden Waldgebieten beliefert wird und Ausgangsmaterial für die Weiterverarbeitung im beabsichtigten Sondergebiet liefern kann.
- Im Sinne der Fortführung eines räumlich benachbarten Wirtschaftskreislaufes mit kurzen Wegen, regional verarbeiteten Ausgangsmaterialien und einer Vorbeugung der Zunahme von Immissionen und Abgasbelastungen aufgrund ansonsten erforderlichen zusätzlichen Transportverkehrs soll an der Anordnung / Darstellung eines Sondergebietes am gegenständlichen Standort festgehalten werden.

Die Gemeinde möchte daher an der Entwicklung und maßstäblichen Erweiterung am gegenständlichen Standort festhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Zuge der beschriebenen Fortschreibung der Planung stärker auf die vorhandenen Gebäude und Betrieb i.S. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB abgestimmt und v.a. die bislang dargestellte Flächeninanspruchnahme konzentriert und reduziert. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, daß sich die Abgrenzung nun auf das absolut notwendige Maß beschränkt, das wirtschaftlich darstellbar ist.

Somit entspricht die Planung nun auch einer Orientierung an einer möglichst kompakten Entwicklung der angetroffenen Siedlungsstruktur.

Eine diesbezügliche Flächenbilanz / Flächenverhältnis und deren Angemessenheit sind in Kap. 1.6.4. der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt; dort ist auch das Verhältnis der Flächeninanspruchnahme durch ein SO gegenüber bisherigen betrieblich genutzten Flächen dargestellt; der Bestand nimmt dabei bei der neuen Abgrenzung des SO 54 % der Fläche ein, die Erweiterung 46 %.

Dies erfolgte auch in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern und des Planungsverbandes Region Oberbayern (vgl. dazu Abwägungsvorschlag zu B. und C.

Die Gemeinde geht davon aus, dass auf diese Weise nun ein Maß der Erweiterung i.S. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB dargestellt ist, das in diesem Sinne zugelassen werden kann.

zu 1.: vgl. Abwägungsvorschlag zu B.

zu 5.:

vgl. zu A. 1. bis A. 4. des vorliegenden Abwägungsvorschlags sowie i.W. Kap. 1.6.4. und 1.4. der Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.v. 06.05.2024

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Beschluss 7:**

**Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Kreisbauamt; Bebauungsplan**  
Stellungnahme vom 04.09.2019

vgl. vorab übergreifende Hinweise (A1.)

zu 1.: vgl. Abwägungsvorschlag zu B.

zu 2.1. und 3.1.:

Die Begründung legt unter Kap. 1.6 dar, wie sich das konkrete Bauvorhaben ausgestaltet; die Gemeinde versteht dies als Illustration zur beabsichtigten weiteren gewerblichen Entwicklung. Von einem darüberhinausgehenden Rahmenplan für den Geltungsbereich wird daher abgesehen.

Bzgl. orts- bzw. raumplanerischer Belange in Verbund mit einer Reduzierung auf „das absolut notwendige Maß“ vgl. im Übrigen Abwägungsvorschlag zu B.

zu 2.2. und 3.3.:

Die Planung i.d.F.v. 06.05.2024 fügt grünordnerische Aspekte ein; von einer linearen Randeingrünung entlang der Grenze des Geltungsbereichs soll abgesehen werden, da sie der Eigenheit des Landschaftsraums wenig entspricht und bei Überschwemmungsereignissen zusätzliche Hindernisse für das Abflußverhalten bedeuten könnte. Vielmehr wurde eine Eingrünung scherpunktmäßig an denjenigen Grenzen des Geltungsbereichs vorgesehen, die aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes einer verstärkten Einsehbarkeit ausgesetzt sind. Auch stand die Zielsetzung einer möglichst kompakten Konfiguration einer Erweiterungsfläche der Zielsetzung entgegen, im Geltungsbereich eine stärkere Durchgrünung anzuordnen. Vielmehr wurde Wert gelegt darauf, durch die Planung nicht in Anspruch genommen Flächen in ihrem Erscheinungsbild zu bewahren und in landschaftsgerechter Weise weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund ordnet die Planung auch eine Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs an.

Für Gehölzpflanzungen wurde eine Artenliste („Positivliste“) mit örtlich geeigneten Baumarten eingeführt.

ergänzend zu 3.1.:

Die Anregungen wurden wie folgt aufgegriffen:

- Die Möglichkeit zur Schaffung von befestigten Zufahrten etc. i.S. § 19 BauNVO wird durch Festsetzung einer max. Fläche begrenzt, die für betriebliche Verkehrsflächen und Zufahrten zulässig ist.
- Die Zulässigkeit von max. Wandhöhen wurde mittels Untergliederung des Geltungsbereichs anhand von Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung“ („Knödellinie“) differenziert. Dabei wurde eine städtebaulich wirksame Höhenstaffelung vom Siedlungsrand zum benachbarten massiven Längsbau umgesetzt.

zu 3.2.:

vgl. Abwägungsvorschlag zu B., Kap. 1.6.4. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024 sowie vorstehenden Abwägungsvorschlag zu 3.1.

ergänzend zu 2.1. sowie zu 3.4.: Die Zulässigkeit von Geländeänderungen wurde nun anhand von Höhenlinien differenziert festgesetzt. Dies repräsentiert auch die Anforderungen an den Hochwasserschutz (vgl. dazu Kap. 2.2.3. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024 sowie Abwägungsvorschlag zu D.)

zu 4.:

vgl. i.W. Kap. 1.6.4. und 1.4. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024

Bzgl. Alternativenprüfung vgl. Kap. 2.5. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024; mit einer Erweiterung des Gewerbebetriebs an anderer Stelle im Gemeindegebiet – die jedoch (auch in absehbarer Zeit) nicht zur Verfügung steht – wäre zusätzlicher logistischer Fahrverkehr verbunden, um zwischen im Geltungsbereich bereits ansässigem Betrieb und an anderer Stelle befindlicher Erweiterungsfläche zu überstellen. Eine Planung einer Erweiterungsfläche an anderer Stelle würde sicherlich anstreben, eine größere Fläche einzunehmen, als dies am gegenständlichen Standort aufgrund der raum- und landschaftsplanerischen Restriktionen nun verfolgt wurde.

Aus Sicht der Gemeinde bestehen im Gemeindegebiet keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten im erforderlichen Flächenumfang; eine Umsiedlung des Gesamtbetriebes (und ggf. Auflösung des bestehenden Standorts) hätte eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme i.S. der Gewerbeflächenbilanz im Gemeindegebiet zur Folge.

Die Gemeinde möchte daher an der Entwicklung und maßstäblichen Erweiterung am gegenständlichen Standort festhalten.

zu 5.:

Die Gemeinde sieht von der Änderung des Verfahrens von einem Angebotsbebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab, da sie die Planung als hinreichend konkretisiert und dargelegt ansieht, um die formalen Zwecke / den Anwendungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch in der vorliegenden Form eines Angebotsbebauungsplans verwirklicht zu sehen. Der Durchdringungsgrad der raumplanerischen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungsanforderungen und seine Repräsentation in Festsetzungen und Begründung erscheint ausreichend, um evtl. Spielräume in der Umsetzung, wie sie ansonsten Angebotsbebauungsplänen zu eigen sind, zu begrenzen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

### **Beschluss 8:**

**Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Untere Naturschutzbehörde**

Stellungnahme vom 04.09.2019

vgl. vorab übergreifende Hinweise (A1.)

vgl. dazu auch Kap. 1.6.3. und 2.2.4. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024

Anhand von vegetationsbiologischen Nachkartierungen wurden faktische Biotopflächen abgegrenzt (d.i. solche, die in der amtlichen Biotopkartierung nicht dargestellt sind, jedoch unter den Schutz von Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG fallen) (zur Abgrenzung vgl. Legendenpunkt C.7.2. zum Planteil und 2.4.2. der Begründung, zu erfassten Vegetationseinheiten Kap. 2.2.4. der Begründung, jeweils i.d.F.v. 06.05.2024).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Grenzen des FFH-Gebietes 8331-302, Teilflächen 06 (westlich) und 07 (östlich), *Ammer vom Alpenrand bis zum NSG „Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“* an.

Einwirkungen auf das FFH-Gebiet i.S. des Umgebungsschutzes werden unter Bezugnahme auf die im Standarddatenbogen aufgeführten Lebensraumtypen sowie auf die gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele nicht erwartet.

Mündlich wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen, daß von der Ausarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung abgesehen werden kann.

Für die Inanspruchnahme von Biotopflächen ist Antrag auf Ausnahme von § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG erforderlich. Die Begründung führt auf, daß an Stelle eines eigenen formellen Antrags die für den nachfolgenden Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegten Unterlagen treten sollen. Die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten, dieser Vorgehensweise zu folgen.

Aufgrund der Fortschreibung/Optimierung der Planung, insbesondere durch engere Abgrenzung des Sondergebiets sowie veränderte Anordnung des Erweiterungsbereichs (SO-3) konnte möglichen Auswirkungen auf schützenswerte Arten vorgebeugt werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Anlagen 06\_1 und 06\_2 zur Begründung i.d.F.v. 06.05.2024) stellt dementsprechend fest, dass Verbotstatbestände i.S. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung i.S. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMB 2021) wurde der Eingriff in Wertpunkten ermittelt und eine Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 1062/1 angeordnet. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dieser Fläche Unsicherheit besteht bzgl. des vegetationsökologischen Entwicklungspotentials und damit der Festlegung eines in der Bilanzierung zu berücksichtigenden Prognosewerts, da die Flächen aufgrund der (früheren und rezenten) Lage im Ausuferungsbereich der Ammer aus bodenkundlicher und geologischer Sicht heterogen aufgebaut sein dürften. Es ist davon auszugehen, dass sich dies lokal in der zukünftigen Vegetationsentwicklung widerspiegelt. Gleichwohl zielt die Herausnahme aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung mit Düngung und Beweidung darauf ab, die Entwicklung standortangepasster Vegetationseinheiten zu ermöglichen (Maßnahmen vgl. Kap. 2.4.2. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024). Anhand eines Monitorings ist die Entwicklung über mehrere Jahre zu erfassen und in Abhängigkeit davon zu prüfen, in welcher Weise der Prognosewert erreicht wird; ggf. sind daraus angepasste Maßnahmen abzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

#### **Beschluss 9:**

#### **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Immissionsschutz**

Stellungnahme vom 04.09.2019

vgl. vorab übergreifende Hinweise (A1.)

vgl. dazu auch Kap. 1.6.2. und 2.2.5. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024.

Auf Grundlage der vorgenannten Stellungnahme wurde eine Schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult, Freising, vom 16.11.2023; vgl. Anlage 03 zur Begründung) erarbeitet.

Im Zuge der Erarbeitung dieser Untersuchung erfolgte u.W. Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans i.d.F.v. 06.05.2024 eingearbeitet.

Das Vorhandensein einer konkreten Planung für den Erweiterungsbereich (SO-3) mit hohem Ausarbeitungsgrad bot dabei auch die Möglichkeit, bereits in konkreterer Weise auf Wirkungen sowie Anforderungen im Zusammenhang mit dem Schallschutz einzugehen sowie dabei entsprechende Maßnahmen des baulichen Schallschutzes vorzubereiten (Grundrissanordnung, Fassadengestaltung, schalldämmende Bauteile (wie z.B. Rolltore)). Letztere werden bei der Umsetzung der Festsetzungen im Zuge der

nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, Bauplanung bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

Von einer Vereinbarkeit der Planung mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist daher auszugehen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Beschluss 10:**

**Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Wasserrecht**

Stellungnahme vom 04.09.2019

vgl. vorab übergreifende Hinweise (A1.)

vgl. aufgrund der Stellungnahme Abwägungsvorschlag zu D. (WWA Weilheim)

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Beschluss 11:**

**Regierung von Oberbayern**

Stellungnahme vom 30.07.2019

vgl. vorab übergreifende Hinweise (A1.)

Im Zuge der Überarbeitung / Fortschreibung / Optimierung der Planung erfolgte anhand eines iterativen Prozesses und mehrfachen Besprechungen eine Annäherung der Planung an die Anforderungen der Raumplanung (vgl. dazu auch Kap. 1.5. sowie Anlage 01 zur Begründung i.d.F.v. 06.05.2024 („Arbeitspapier“)).

Im Wesentlichen reduziert die Planung i.d.F.v. 06.05.2024 die Fläche des Sondergebiets und erzielt damit eine Verringerung der Eingriffe in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und Biotopflächen sowie eine maßstabsgerechte Anpassung der Erweiterungsfläche (SO-3) an den gewerblichen Bestand.

Mit Schreiben vom 18.11.2021 (vgl. nachrichtlich Anlage zum vorliegenden Abwägungsvorschlag) als Antwort auf eine schriftliche Voranfrage des verfahrensgegenständlichen Unternehmens (Zimmerei Freisl), der die fortgeschriebene Planung sowie eine Flächenbilanz beigefügt war, äußerte sich die Regierung von Oberbayern, dass *„unter der Voraussetzung einer eng gefassten Ausweisung eines Sondergebiets mit einem Umgriff von max. rd. 0,85 ha und der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.600 qm [...] eine Vereinbarkeit mit den siedlungsstrukturellen Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden [kann].“*

Das Schreiben war an die VG Saulgrub gerichtet gewesen und wurde für die weitere Planung zur Verfügung gestellt (vgl. nachrichtlich Anlage zum vorliegenden Abwägungsvorschlag).

Zur resultierenden Flächenbilanz vgl. Kap. 1.6.5. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024.

Demnach bewegen sich die Erweiterungsflächen gegenüber den Bestandsflächen im geforderten / tolerierten Umfang.

Zu den weiteren zu berücksichtigenden Belangen von *Natur und Landschaft* sowie *Wasserwirtschaft* vgl. entsprechende Kap. der Begründung sowie i.W. Abwägungsvorschläge zu A2-2 und D.

Aus Sicht der Gemeinde kommt die Planung i.d.F.v. 06.05.2024 den Anforderungen nach.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Beschluss 12:**  
**Planungsverband Region Oberland**

vgl. vorab übergreifende Hinweise (A1.)

vgl. aufgrund der Stellungnahme Abwägungsvorschlag zu B. (Regierung von Oberbayern)

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Beschluss 13:**  
**Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

vgl. vorab übergreifende Hinweise (A1.)

zu 1.1.:

Im Zuge der Fortschreibung der Planung erfolgte fortlaufende Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, welche Anforderungen zu erfüllen sind, um eine Ausnahme i.S. § 78 Abs. 2 WHG evtl. zu ermöglichen.

Dazu äußerte sich das Wasserwirtschaftsamt im Verlauf der weiteren Besprechungen schriftlich; die Anforderungen sind in Kap. 2.2.3. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024 aufgeführt sowie auch die daraus hervorgehenden Untersuchungen, Schlussfolgerungen für die Planung und resultierende Festsetzungen.

Der Planungsfortschritt kann auch der Anlage 01 („Arbeitspapier“) entnommen werden; er beinhaltet – wie auch bzgl. der weiteren raumplanerischen und umweltrelevanten Aspekte – i.W. eine Reduzierung des Umgriffs des Geltungsbereichs bzw. des Sondergebietes, eine Minimierung der Lage innerhalb der Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (durch Verschiebung und Drehung des geplanten Erweiterungsbaus), Festsetzung einer Höhenkote OK FFB i.S. einer Hochwassergefahrenvorsorge für mögl. Gebäudeschäden sowie Bemessung des verlorengehenden Rückhalterausms / Retentionsraumverlust incl. Nachweis der Neuordnung eines entsprechenden Volumens im räumlich-funktionalen Zusammenhang.

Diese Inhalte des Planungsfortschritts sind in der Planung i.d.F.v. 06.05.2024 aufgenommen in Planzeichnung und Festsetzungen. Im Übrigen vgl. dazu Ausführungen unter Kap. 2.2.3. der Begründung i.d.F.v. 06.05.2024.

Das Wasserwirtschaftsamt stellt auf dieser Grundlage in Aussicht, dass einer Weiterverfolgung der Bauleitplanung zugestimmt werden kann.

zu 1.2.3. und 2.1.3.:

Für den Geltungsbereich wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erarbeitet (IB Kokai, Weilheim, vom 21.11.2022); vgl. dazu Anlage 05 zur Begründung i.d.F.v. 06.05.2024. Es schlägt eine Einleitung gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter Ammer vor nach Vorreinigung durch dezentrale Vorbehandlungseinheiten/-maßnahmen.

Zum Weiteren vgl. zu 1.1.

Im Übrigen entsteht für die Berücksichtigung von *technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen* Planungsaufwand bereits auf der Ebene der Bauleitplanung, darüber hinaus entsteht daraus abgeleiteter Bauaufwand

auf der Ebene der Ausführung. Eine Minimierung dieser Aufwände durch vorgeschaltete Berücksichtigung kann nicht erkannt werden.

zu 2.1.1. und 2.1.2.:

Im Geltungsbereich sind bereits Bestandsbauten vorhanden, die an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sind. Im Erweiterungsbereich (SO-3) sind nach Planungsstand keine Anlagen mit häuslichem oder gewerblichem/industriellem Abwasseraufkommen geplant. Von einer ausreichenden Anschlussmöglichkeit wird ausgegangen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

#### **Beschluss 14:**

##### **Kreisbrandmeister Landkreis Garmisch-Partenkirchen**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Bestandsgebäude wird davon ausgegangen, daß eine anforderungsgerechte Löschwasserversorgung bereits vorhanden ist.

Auf den betrieblichen Bewegungsflächen sind ausreichende Bewegungsflächen und Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden; im Bereich der Erweiterungsfläche (SO-3) werden sie angelegt bzw. mit den vorhandenen Flächen zusammengefasst. Da die (Grundstücks-)Zufahrten für Sattelzüge i.S. FGSV geeignet sind, erfüllen sie auch die Anforderungen für Feuerwehrzufahrten i.S. DIN 14090.

Sowohl hinsichtlich der Löschwasserversorgung als auch der Anforderung an Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen erfolgt eine weitere diesbezügliche Prüfung im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, Erschließungs-, Bau- bzw. Ausführungsplanung unter Zugrundelegung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 sowie DIN 14090.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Saulgrub, den 8. Juli 2024

Susanne Hell

