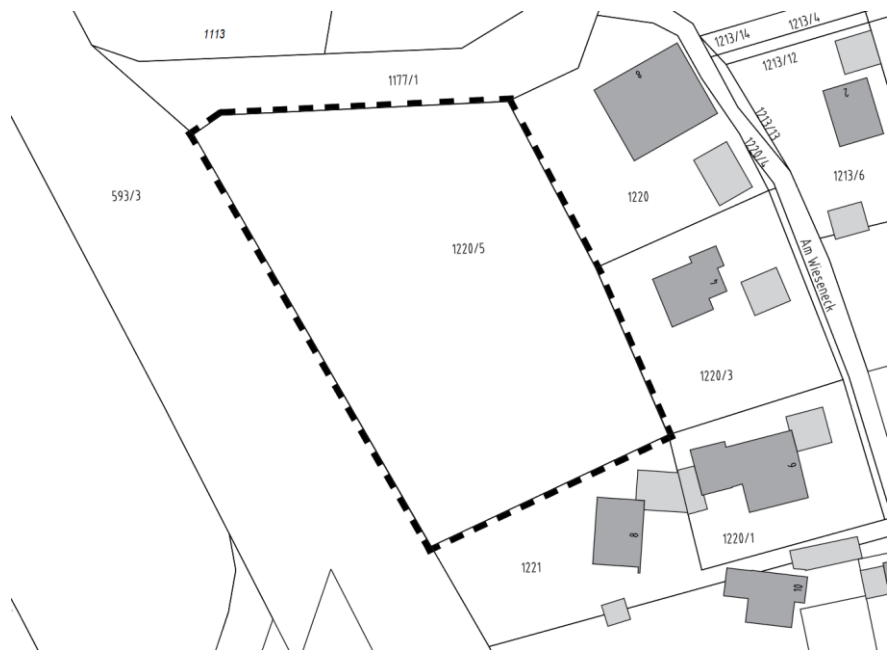


7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saulgrub

"Gewerbegebiet an der Römerstraße"

Gemeinde Saulgrub, Ortsteil Wurmansau



Landkreis Garmisch-Partenkirchen
Planzeichnung mit Begründung

Die 7. Änderung besteht aus:

Planzeichnung, Hinweise durch Planzeichen und Verfahrensvermerke

Begründung

Umweltbericht

Bad Kohlgrub, 31. Januar 2023

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 31
82433 Bad Kohlgrub
Telefon: 08845 – 703 8181
E-Mail: info@isa-ingenieure.de

.....
Bernd Naßhan
Dipl.-Ing. (Univ.) Raum- und Umweltplanung,
Projektleitung

Bad Kohlgrub, 31. Januar 2023

1. Rechtsgrundlagen und Fachplanungen

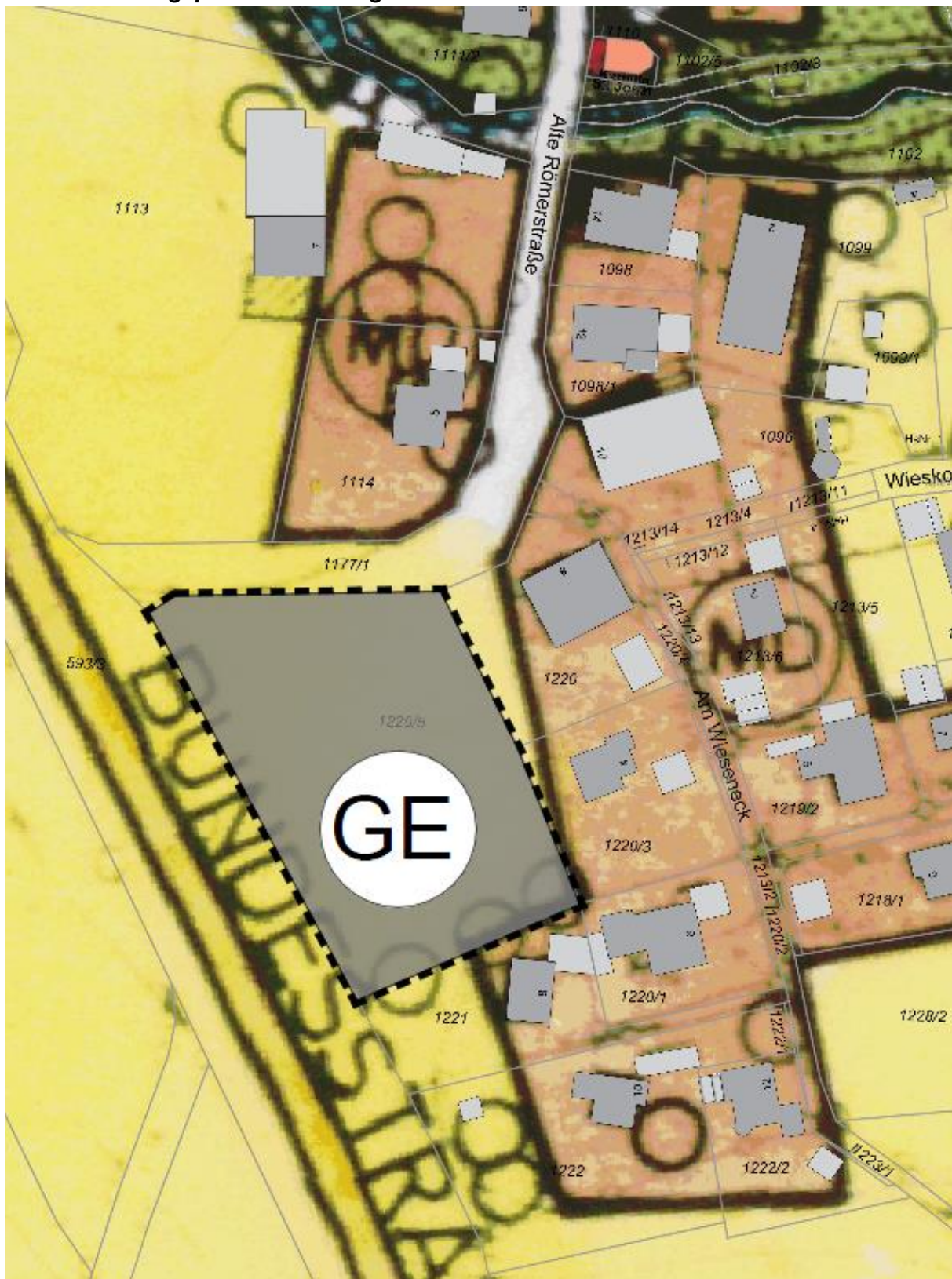
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408);
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

2. Planzeichnung der 7. Änderung

Flächennutzungsplan Bestand vom 18.07.1991



Flächennutzungsplan 7. Änderung vom 03.06.2022



Grundlage der Änderung ist der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub vom 18.07.1991. Die die Flächennutzungsplanänderung umgebenden Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende des Flächennutzungsplans erläutert. Der wirksame FNP kann bei der Gemeinde Saulgrub eingesehen werden.

3. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Saulgrub hat in der Sitzung vom **23.06.2022** die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am **30.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom **07.09.2022** bis **10.10.2022** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 7. Änderung Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom **02.06.2022**, hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **07.09.2022** bis **10.10.2022** stattgefunden.
4. Der Gemeinderat Saulgrub hat in der Sitzung vom über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.
5. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 7. Änderung Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom, hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis stattgefunden.
7. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom festgestellt.

Saulgrub, den

(Siegel)

.....
Rupert Speer, Erster Bürgermeister

8. Das Landratsamt von Garmisch-Partenkirchen hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom, Az. genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

.....

9. Ausgefertigt:

Saulgrub, den

(Siegel)

.....
Rupert Speer, Erster Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Saulgrub zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Saulgrub, den

(Siegel)

.....
Rupert Speer, Erster Bürgermeister

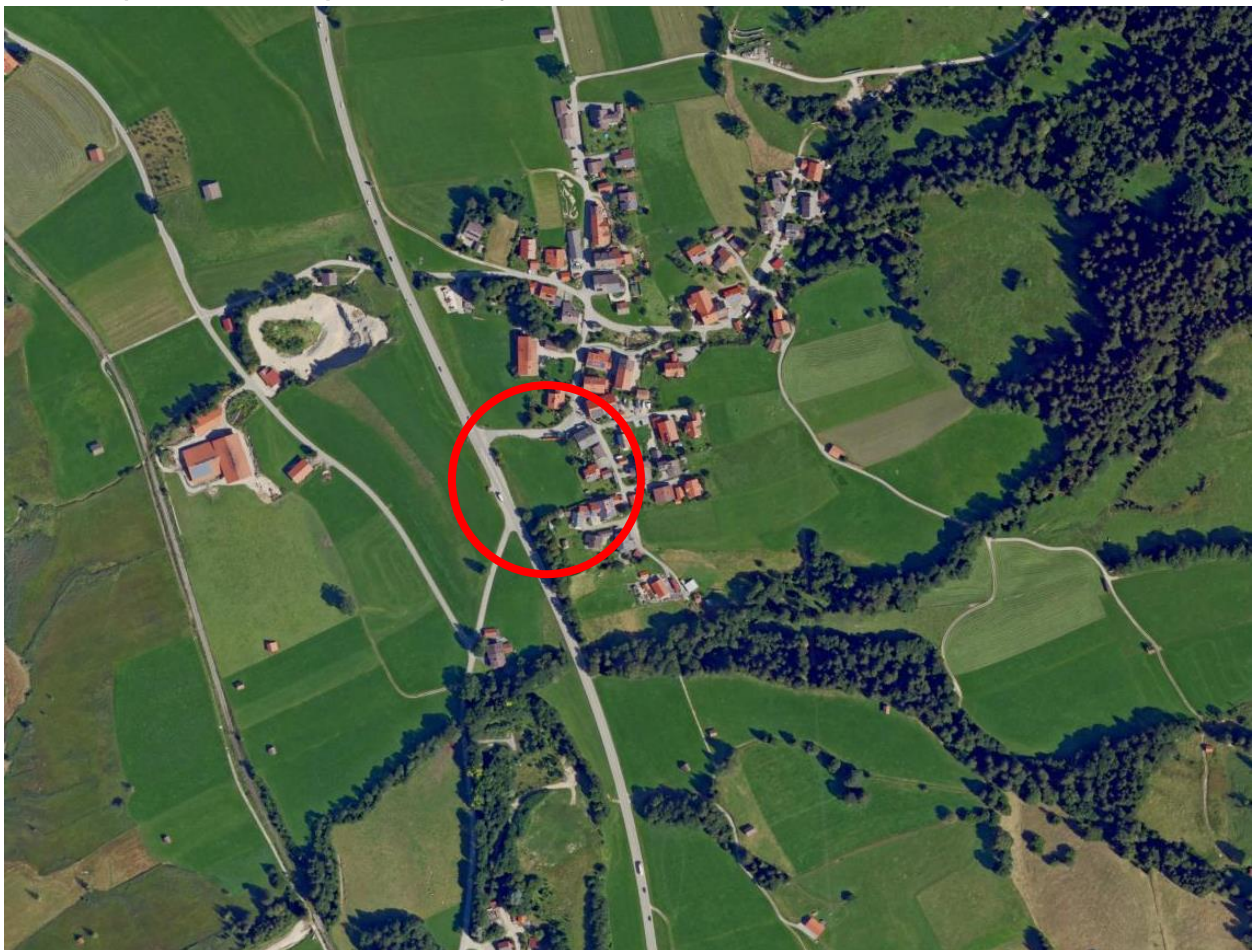
4. Begründung

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Das ortsansässige Holztransportunternehmen Hautmann plant die Erweiterung des bestehenden Familienbetriebes auf dem privaten Grundstück (FISStNr. 1220/5) angrenzend an die Bundesstraße B 23. Der Betrieb beabsichtigt auf Antrag im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB die Errichtung einer Halle zur Lagerung von Betriebsmaterialien und eine Unterstellhalle für Betriebsfahrzeuge. Um die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Parallel hierzu muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wurmansau an der Bundesstraße B 23, südöstlich von Altenau zwischen den Ortslagen Saulgrub im Norden und Unterammergau im Süden. Das Grundstück mit der Flurnummer 1220/5 mit einer Größe von 3.625 m² wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: BayernAtlas



Das Grundstück ist topographisch bewegt und steigt nach Osten zur Ortslage hin an.

Plangebiet 20.03.2020, Eigene Aufnahme



Plangebiet 21.10.2021, Quelle Hr. Hautmann



4.2. Vorgenommene Planänderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan befindet sich das Planungsgebiet im Außenbereich, dargestellt als landwirtschaftliche Fläche. Im Norden, Osten und verkürzt im Süden grenzt ein Dorfgebiet mit einer teilweisen Ortsrandeingrünung an. In der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die südöstlich befindliche Ortsrandeingrünung bleibt bestehen.

4.3. Alternativenprüfung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB ist im Rahmen des Abwägungsgebots eine Alternativenprüfung durchzuführen. Das Plangrundstück liegt unmittelbar angrenzend an das Wohn- und Betriebsgebäude des bestehenden Betriebes und wird im Rahmen von betrieblichen Abläufen bereits als temporäres Holzzwischenlager genutzt. Mit der zukünftigen dauerhaften Nutzung als Lagerfläche und Errichtung einer Halle zur Lagerung von Betriebsmaterialien und einer Unterstellhalle für Betriebsfahrzeuge wird eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Mit der Lage am Ortsrand mit Anbindung an die Bundesstraße B23 kann der durch diese Nutzung erzeugte Verkehr verträglich für die angrenzende Ortslage abgewickelt werden. Eine Durchfahrt durch die beengte Ortslage von Wurmansau wird nicht erforderlich. Ein alternativer Standort, der die gleichen Vorteile für die betriebliche Entwicklung besitzt und keine zusätzliche Belastung für die örtliche Verkehrssituation bedeuten würde, ist innerhalb der Ortslage Wurmansau nicht vorhanden. Somit liegt für die Entwicklung des ortsansässigen Familienbetriebes keine zumutbare Alternative vor.

4.4. Ausgleichsflächen und Umweltbericht

Die Umweltprüfung erfolgt anhand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Umweltbelange. Themenbezogen sind nachfolgend die zugrunde gelegten einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen aufgeführt.

- Regionalplan der Region 17 - Oberland
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub

Naturhaushalt und Landschaft

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- LNatSchG
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- LBodSchG
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- LWG

Mensch und seine Gesundheit

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Denkmalschutzgesetz

4.4.1. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhandene Freifläche im Änderungsbereich wird derzeit als Grünland genutzt. Im Zuge der Bestandskartierung stellt sich die Eingriffsfläche als gedüngte Wirtschaftswiese dar. Insgesamt betrachtet ist der Planungsbereich mit einer relativ geringen Artenvielfalt ausgestattet.

Tabelle 1: Pflanzenausstattung des Plangebiets

Artengruppe	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Pflanzen	Aufrechte Trespe	<i>Bromus erectus</i>
	Bach-Nelkenwurz	<i>Geum rivale</i>
	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Blauer Eisenhut	<i>Aconitum napellus</i>
	Breitwegerich	<i>Plantago major</i>
	Echtes Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
	Gamander Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>
	Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
	Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i>
Artengruppe	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
	Gundermann	<i>Glechoma spec.</i>
	Huflattich	<i>Tussilago farfara</i>
	Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
	Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
	Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
	Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
	Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
	Spitzlappiger Frauenmantel	<i>Alchemilla vulgaris</i>
	Storchenschnabel	<i>Geranium spec.</i>
	Schlangen-Knöterich	<i>Bistorta officinalis</i>
	Stumpfblättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
	Vogel-Wicke	<i>Vicia cracca</i>
	Weiche Trespe	<i>Bromus hordeaceus</i>
	Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
	Wiesen-Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
	Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
	Wiesen-Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>
	Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
	Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>	
Zottiger Klappertopf	<i>Rhinanthus alectorolophus</i>	

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme August 2020

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Im Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. im Umgriff wurden keine Natura 2000- / FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen und sind demnach auch nicht durch die Planung berührt.

Landschaft

Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend nicht baulich geprägt. Heckenstrukturen und Einzelgehölze bilden wenig abwechslungsreiche Strukturen im Landschaftsraum. Das Planungsgebiet liegt zwischen einem sich östlich anschließenden Wohngebiet und der im Westen verlaufenden Bundesstraße. Das Landschaftsbild ist dadurch in diesem Bereich bereits deutlich verändert und durch straßenbauliche Anlagen und Wohnbebauung geprägt.

Detaillierte Beschreibungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgen im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag mit Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung.