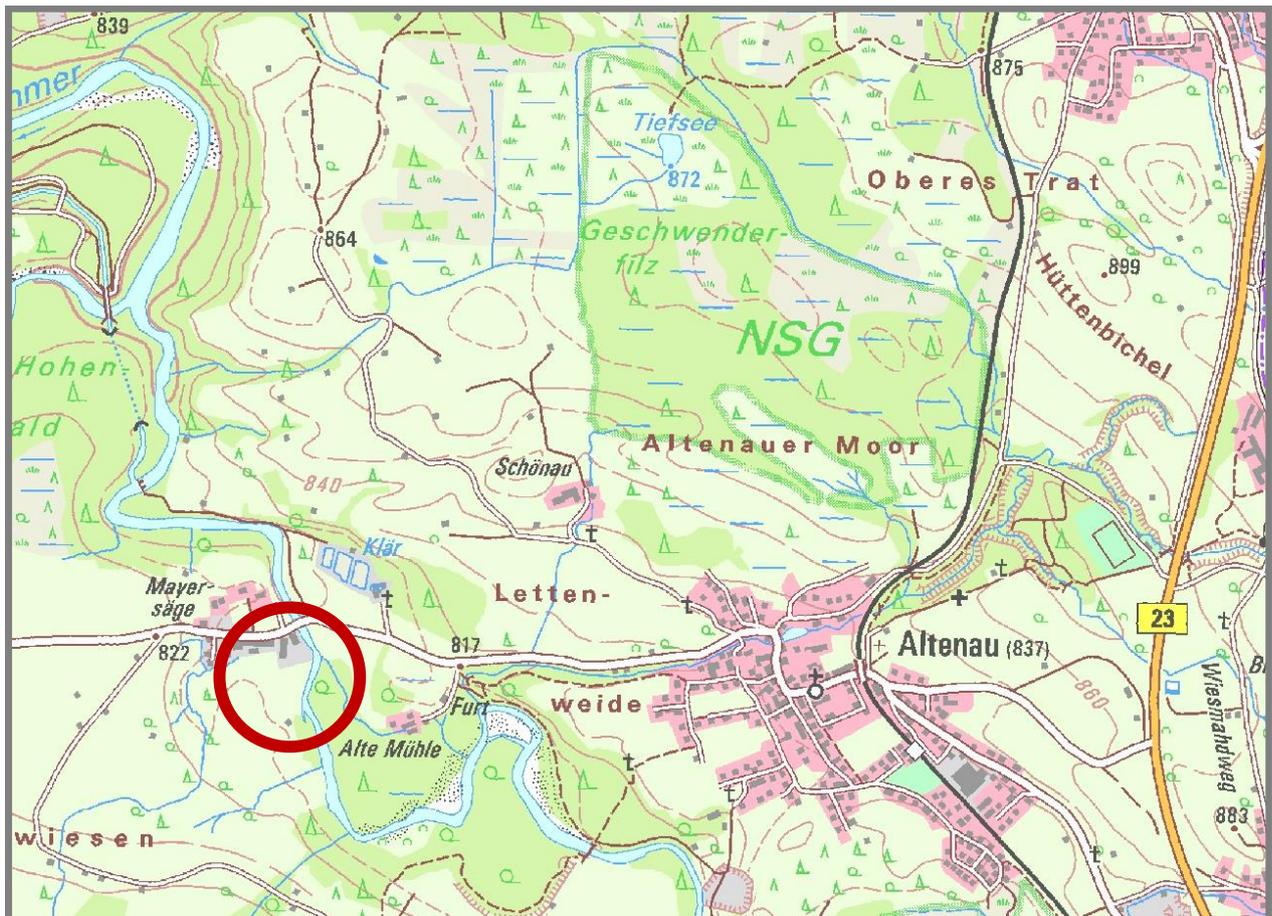


**Gemeinde Saulgrub
Ortsteil Altenau, Unternogg (Mayersäge)**



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

**Bebauungsplan
"Zimmerei Freisl GmbH"**



**BEGRÜNDUNG (TEIL C) MIT UMWELTBERICHT (TEIL D)
ZU § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB (ENTWURF)**

Bearbeitungsstand: 06.05.2024-3

Bearbeitung:



büro für
architektur
städtebau
landschaft
und gestaltung

sigmetum | peter schneider

dipl. ing. landschaftsarchitekt byak
dipl. ing. stadtplaner byak
fachjournalist dfjv

84100 hüttenkofen 51
niederaichbach
tel 08702 9003012
mobil 0176 23876353
email info@sigmetum.de

zotzenmühlstrasse 27
82449 uffing am staffelsee
(filialbüro)

Inhaltsverzeichnis

1	TEIL C: BEGRÜNDUNG	4
1.1	Veranlassung / Ziel der Bauleitplanung	4
1.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
1.3	Geltungsbereich.....	6
1.4	Bestand	7
1.5	Verfahren	8
1.6	Planung	9
1.6.1	Baurecht.....	10
1.6.2	Grundstück.....	11
1.6.3	Grünordnung	12
1.6.4	Erschließung	13
1.6.5	Zusammenfassung_Flächenbilanz	13
1.6.6	Technische Ver- und Entsorgung	14
2	TEIL D: UMWELTBERICHT	15
2.1	Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans	15
2.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts	15
2.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	16
2.2	Beschreibung des Bestandes (und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung).....	19
2.2.1	Schutzgut Boden.....	19
2.2.2	Schutzgut Klima/Lufthygiene	20
2.2.3	Schutzgut Wasser	21
2.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	26
2.2.5	Schutzgut Mensch	32
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	35
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	36
2.2.8	Wechselwirkungen.....	36
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	36
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	36
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	37
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	38
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
2.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	42
2.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	42
2.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43

LITERATUR.....44

1 TEIL C: BEGRÜNDUNG

1.1 Veranlassung / Ziel der Bauleitplanung

Der örtlich etablierte Zimmereibetrieb „Zimmerei Freisl GmbH“, Unternoggstraße 11, 82442 Saulgrub, ist seit mehreren Jahrzehnten an vorgenanntem Standort angesiedelt und plant nun einen Ausbau des an dieser Adresse befindlichen Betriebsstandorts zur Steigerung der Kapazitäten, insbesondere durch Neubau einer Produktionshalle und Ausweitung des Betriebsgeländes südlich/südwestlich des bestehenden Firmengeländes.

Mit diesem Vorhaben will die Zimmerei auch Anforderungen nachkommen, die die fortschreitende technische Entwicklung im Bereich des Holzbaus mit sich bringt und damit am Standort bereits vorhandene Strukturen sowie Arbeitsplätze sichern.

Der Standort befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB (vorbehaltlich einer im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans).

Die geplante Erweiterung griff die Anregungen des Landesentwicklungsprogramms zur Konsolidierung und Optimierung von bestehenden Produktionsbetrieben kleiner oder mittlerer Art auf, indem dem vorhandenen Standort Raum zur Weiterentwicklung gegeben wird. Daher ist weiterhin eine Ausweisung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung als Sondergebiet vorgesehen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben bei gleichzeitiger Beschränkung auf die Hauptnutzung Zimmerei sowie die für den Betrieb notwendigen Betriebsflächen und Nebenanlagen.

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen gilt gem. LEP als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)“ i.S. eines Vorranggebietes im Rahmen des „Bayerischen Regionalen Förderprogramms für die gewerbliche Wirtschaft“ (BRF). Die vorliegende Bauleitplanung sieht ihre Funktion zu den Zielsetzungen des BRF zumindest analog, indem sie die Ziele des BRF aufgreift.

Nicht zuletzt greift die Planung das im Verfahrensverlauf erklärte Ziel der Bayerischen Staatsregierung auf, Holzbauweisen in Bayern zu fördern (Regierungserklärung, Bayerische Holzbau-Initiative, Aktionsprogramm „Klimahäuser in Bayern“).

Insoweit beabsichtigt die Gemeinde Saulgrub zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur, den Standort und die zukünftige Entwicklung des Betriebs durch Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsprogramm

Nach aktuellem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Saulgrub als allgemeiner ländlicher Raum festgelegt, der so entwickelt und geordnet werden soll, dass er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt wird.

Als Grundsatz (Kap. 5.1. (G)) gilt: *„Die Standortvoraussetzungen [...], insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“*

In diesem Zusammenhang wird planungsseits der in bisheriger Fassung des LEP enthaltene Grundsatz in Erinnerung gerufen:

„Kleine und mittelständische Betriebe bilden ein wichtiges Fundament der bayerischen Wirtschaftsstruktur (vgl. 5.1). Um auch diesen Unternehmen im globalen Wettbewerb möglichst günstige Standortvoraussetzungen zu bieten und regionale Wirtschaftsstrukturen zu stärken, kommt der Bereitstellung entsprechender Siedlungsflächen eine besondere Bedeutung zu. Neben Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe soll daher auch ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden.“

Die Erweiterung eines bestehenden Betriebs durch den vorliegenden Bebauungsplan entspricht diesem Ziel und unterstützt damit die Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

Regionalplan

(vgl. dazu Kap. 2.1.2.)

Entwicklung im Außenbereich

Im Verfahrensverlauf erfolgte eine fortlaufende Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Oberbayern (RvObb) (i.W. schriftliche Voranfrage vom 24.04.2018; Beteiligung im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2019; Telefon-/Videokonferenz im Landratsamt Garmisch-Partenkirchen am 16.10.2020, Abstimmung über Planungsstand (Arbeitspapier) mit Schreiben vom 31.07.2021). Zusammenfassend teilten die jeweiligen Stellungnahmen der RvObb mit, *„daß die Ausweisung eines Sondergebiets am vorgesehenen Standort nur dann mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden könne, wenn die Erweiterung den auszuweisenden Bestand auf Fl.-Nr. 1066/3 unterschreitet bzw. diesen höchstens erreicht.“*

Vorliegender Entwurf des Bebauungsplans repräsentiert daher eine gem. o.a. Anforderungen gegenüber dem bisherigen Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F.d. Verfahrensschrittes gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB nachgeführte und mit der RvObb vorabgestimmte Planung; Auf schriftliche Voranfrage des verfahrensgegenständlichen Unternehmens vom 02.10.2021 äußerte sich die RvObb (Hr. Dr. Schuh) mit Schreiben vom 18.11.2021 (Az ROB-2-8314.24_01_GAP-16-3-6) zusammenfassend, 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 unterstrich auch, daß *„die Erfordernisse der Raumordnung im Bereich von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft [...] in enger Abstimmung mit den Fachbehörden im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen [sind].“*

Der Zeitraum seit diesem o.g. Schreiben war daher darauf zu verwenden, diese (bereits im Vorlauf aufgenommenen) Abstimmungen fortzuführen, den sich daraus ergebenden Bedarf an Gutachten beizubringen und deren Ergebnisse in die Planungen einzuarbeiten.

Dementsprechend liegen dem Bebauungsplan folgende Untersuchungsberichte (Teil C) bei; auf sie wird im Verlauf der Begründung verwiesen; ihre Ergebnisse sind in die Planung eingearbeitet:

- [zu Anlage 01: vgl. bei Kap. 1.5.]
- Anlage 02: Ingenieurgeologisches Gutachten, GHB Consult, Starnberg, vom 02.08.2019
- Anlage 03: Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Freising, vom 16.11.2023
- 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 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.: Vegetationsbiologische Kartierung, Geozuela, Garmisch-Partenkirchen, Dokumentation vom 04.06.2020

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans kommt insoweit den o.g. Voraussetzungen nach.

Flächennutzungsplan

(vgl. dazu des Weiteren Kap. 2.1.1.)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (vgl. auch Abb. 1) der Gemeinde Saulgrub ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche muss der Flächennutzungsplan daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

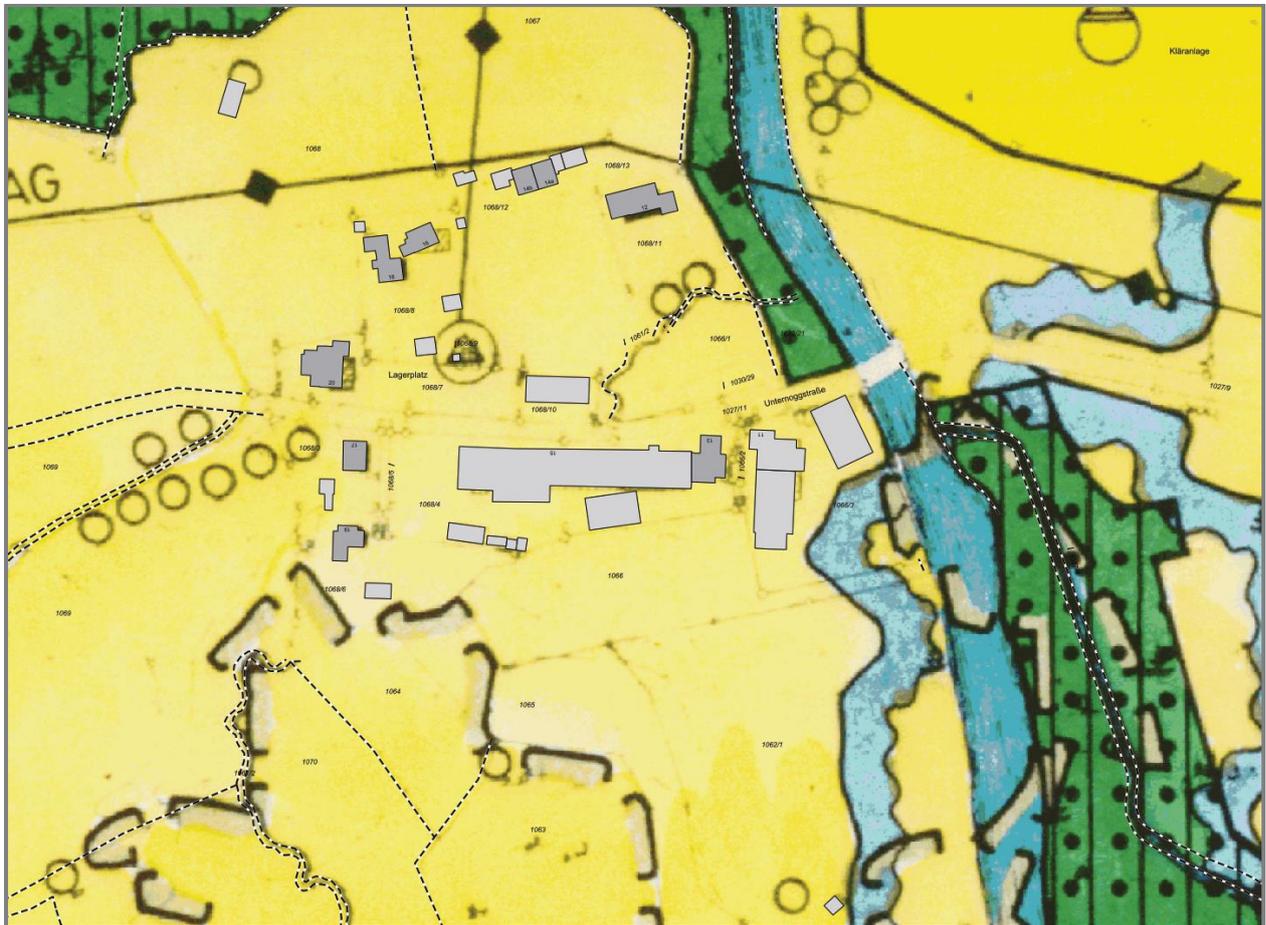


Abb. 1: wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Saulgrub

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Mayersiedlung, einer Splittersiedlung am westlichen Rand der Gemeinde Saulgrub mit Ihren Ortsteilen Altenau und Wurmansau. Das Plangebiet wird im Norden von der Unternogger Str. sowie von einem benachbarten Sägewerksbetrieb, im Osten vom Lauf der Ammer begrenzt. Nach Süden und Westen gehen die Flächen in feuchte, ebene Wiesen Richtung dem Hausberg Schergen über. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha; die zugehörigen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Das Planungsgebiet wurde anhand der Erweiterungsmöglichkeiten/-vorhaben in Nähe des bestehenden Betriebs abgegrenzt. Im Fokus stand hierbei die Bewahrung einer kompakten Betriebsstruktur zur Reduzierung der Eingriffe in die umliegende Landschaft sowie eine zweckmäßige Erschließung des Gebiets.

1.4 Bestand

Benachbarung

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich im Wesentlichen gewerbliche Nutzung durch Sägewerk und Holz-Fachmarkt der Steinsdorfer GmbH & Co. KG sowie Wohngebäude. In einem Abstand von rd. 100 m schließen nö. bis westlich des Geltungsbereichs Wohngebäude an. An der Ostgrenze des Geltungsbereichs fließt die Ammer; im Süden und Südwesten der vorhandenen Betriebsflächen der Zimmerei Freisl befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weideflächen (zur weiteren Charakterisierung der Flächen vgl. auch Kap. 2.2.4.).



Abb. 2 und 3: Ansicht benachbarte; Blick Richtung Südwesten bzw. Westen

im Geltungsbereich vorhandene Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im nördlichen Bereich zwei vorhandene freistehenden Betriebsgebäude (i.W. Abbundhalle mit Maschinenraum, Werkstatt, Personalraum sowie Lagerhalle) der Zimmerei Freisl.



Abb. 4 und 5: Ansicht Bestandsgebäude von Süden (links); von Nordwesten (rechts);

Die bisher gewerblich genutzte Grundstücksfläche hat einen Umfang von 4.575 qm (Fl.-Nr. 1066/3, Teilflächen von Fl.-Nr. 1062/1 und 1066).

Die darauf vorhandenen Gebäude weisen folgende Daten auf (i.W. aus vermessungstechnischer Bestandsaufnahme ermittelt):

Gebäude im...	vorh. Nutzung	Grundfläche	OK FFB	Wandhöhe	Dachneigung
... Nordwesten	Schreinerei, Betriebsbüro, Aufenthaltsräume, Abbundhalle, 1 Hochregallager	725 m ²	~811,60	5,25 m	18°
... Nordosten	Gerätehalle/Lager mit 1 Hochregallager	400 m ²		6,75 m	12°
... Osten	2 Hochregallager, freistehend	120 m ²	~811,10		
Summe vorh. Grundfläche		1.245 m²			

Tab. 1: wesentliche Kenndaten der Bestandsgebäude

Verkehrslage und Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden her über die Unternogger Straße erschlossen; sie erreicht es vom Altenau kommend von Osten aus über die Ammerbrücke. Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über betriebseigene Verkehrswege.

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikation ist sichergestellt. Der Anschluss an das Abwassernetz liegt vor.

1.5 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zimmerei Freisl GmbH“ erfolgte durch den Gemeinderat mit Sitzung vom 03.04.2019.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Im Zuge des Verfahrensverlaufs wurde auf der Grundlage der im Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie darauffolgender Besprechungen mit den beteiligten Behörden iterativ eine Anpassung des Vorhabens vorgenommen, die sich im Wesentlichen mit einer Konzentration des Vorhabens und damit einer (geforderten) Reduzierung des Flächenbedarfs befasste (vgl. Kap. 1.6.).

Der Verlauf der verschiedenen Anpassungsschritte ist in Anlage 01 dargestellt/illustriert; dabei handelt es sich um ein Arbeitspapier, das den Flächenbedarf für die betriebliche Entwicklung darstellt und für die o.g. Besprechungen mit den beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt wurde zum Zweck der Illustration des Planungsfortschritts.

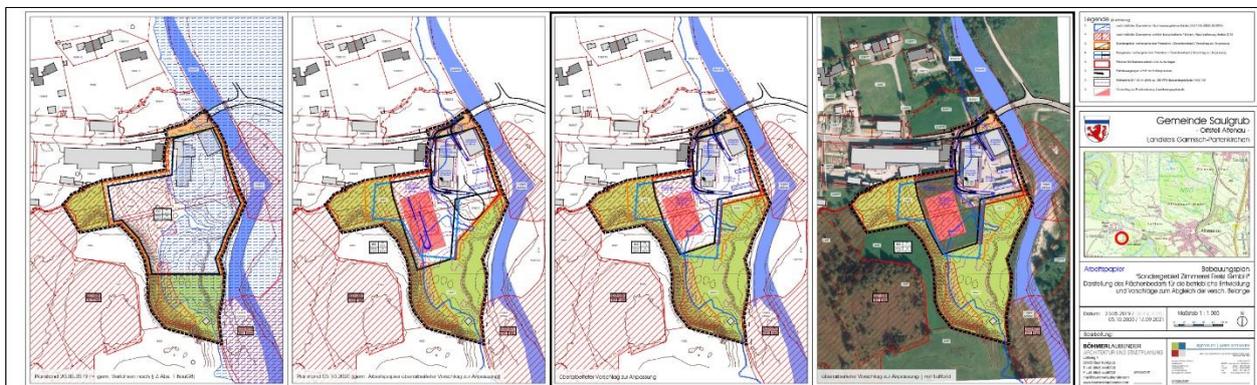


Abb. 6: nur z.K.: Arbeitspapier, für Lesbarkeit vgl. Anlage 01

Anmerkungen zur o.g. Plandarstellung:

Die auf dieser Plandarstellung ganz links dargestellte Planfassung (vom 20.05.2019) stellt dabei den Planstand dar, der beim Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verwendet wurde; rechts daneben ist eine Planfassung (vom 05.10.2020) dargestellt, die Grundlage für weitere Besprechungen mit den beteiligten Behörden war.

Darauffolgende weitere Iterationen, die für die planerische Abstimmung zur weiteren Reduzierung des Flächenbedarfs erarbeitet wurden, sind nicht dargestellt; sie hatten im Wesentlichen den Zweck, den betrieblichen Flächenbedarf möglichst weiter zu reduzieren und führten zur auf der Plandarstellung rechts – anhand zweier Darstellungsweisen – dargestellten Planfassung (vom 14.09.2021). Sie berücksichtigt die kommunizierten Planungsbelange und stellt die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans im vorliegenden Verfahrensschritt dar.

1.6 Planung

Die zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Saulgrub erfordert auch die Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Gewerbe, um ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen sicherzustellen.

Dazu soll das Planungsgebiet unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes einer maßvollen Weiterentwicklung zugeführt werden.

Die Entwicklung einer an den Siedlungsbestand angrenzenden Freifläche ermöglicht es, dem Entwicklungserfordernis nachzukommen, ohne in die umgebende touristisch bedeutsame Kulturlandschaft einzugreifen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan wurden die nachstehenden Unterlagen zugrunde gelegt, die die vorgenannte Reduzierung des Flächenbedarfs bereits berücksichtigen.

Im Wesentlichen beabsichtigt die Zimmerei Freisl GmbH, südlich der Bestandsgebäude eine Produktionshalle mit den Abmessungen 30 x 45 m zu errichten, die für holzverarbeitende Großmaschinen erforderlich ist, um z.T. automatisierte Vorfertigungsbauteile herstellen zu können, die im Baugewerbe erhöhte Nachfrage erfahren. Die vorhandenen Gebäude werden weiterhin für die bereits angewendeten Arbeits-/Fertigungsmethoden, vorbereitende Arbeiten sowie die weiteren vorhandenen Nutzungen (Gerätehalle, Schreinerei, Büro-/Sozialräume etc.) benötigt.

Die geplante Produktionshalle stellt sich wie mit folgenden Abbildungen illustriert dar. Der vorliegende bereits hohe Ausarbeitungsgrad der Darstellungen ist u.a. darauf zurückzuführen, daß das Vorhaben u.a. an der Technischen Hochschule Rosenheim im Rahmen einer Bachelorarbeit betrachtet wurde.

Des Weiteren sollen die Darstellungen im Rahmen des Bebauungsplans bereits die Möglichkeit bieten, ein Bild von dem geplanten Vorhaben zu vermitteln.

Auch bot der Ausarbeitungsgrad die Möglichkeit, bereits in konkreterer Weise auf Wirkungen sowie Anforderungen im Zusammenhang mit dem Schallschutz einzugehen (vgl. auch Kap. 1.6.2.).

Ansichten geplante Produktionshalle:

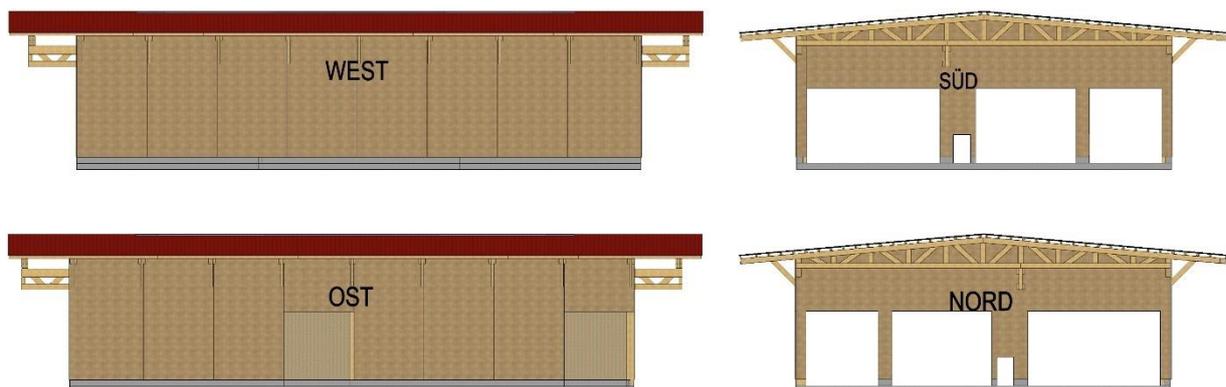


Abb. 7: Planungsstand Bauvorhaben Produktionshalle mit reduzierter Grundfläche (30x45 m): Ansichten

Grundriss/Ablaufschema geplante Produktionshalle:

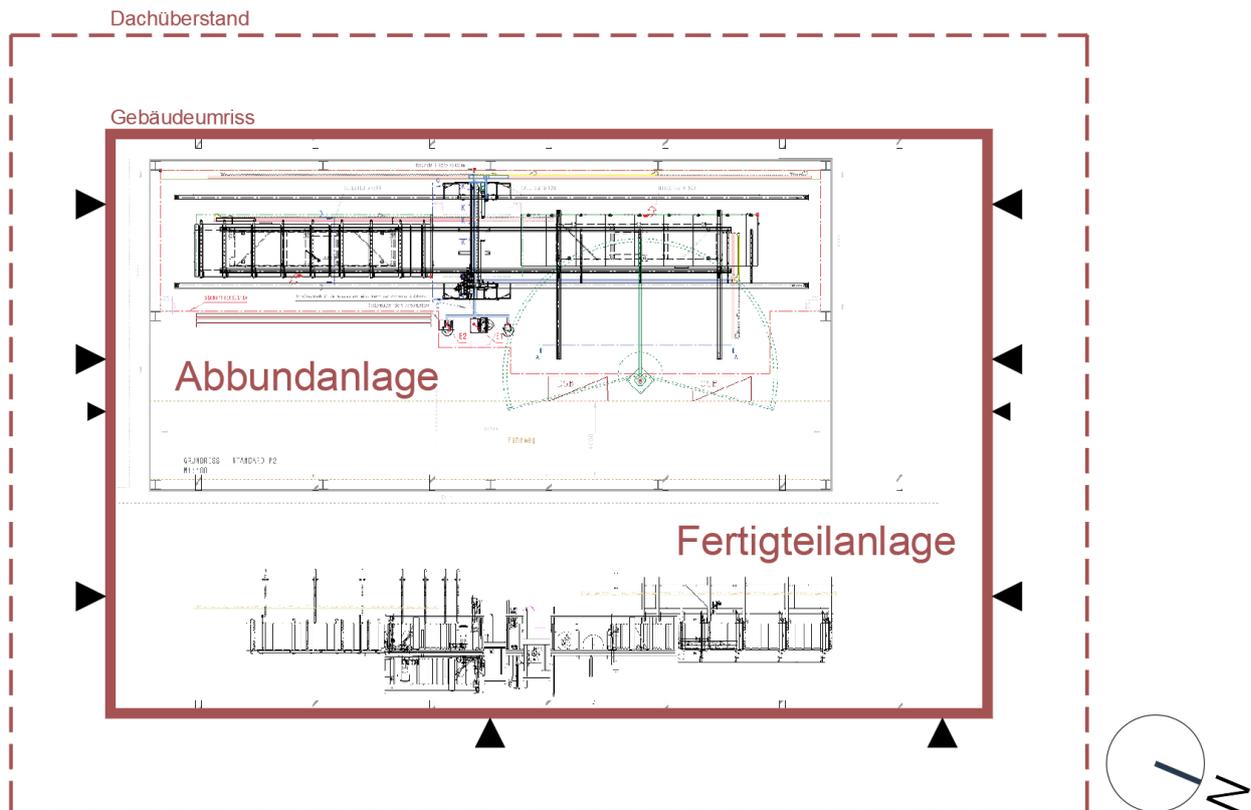


Abb. 8: Planungsstand Bauvorhaben Produktionshalle mit reduzierter Grundfläche (30x45 m): Schema / Flächenbedarf betriebliche Abläufe

1.6.1 Baurecht

Der Bebauungsplan regelt die zulässige Bebaubarkeit anhand von Festsetzungen zu Baugrenzen, zulässiger Grundfläche und Wandhöhen.

Die Höhenlage der Gebäude wird anhand von Höhenbezugspunkten festgesetzt.

Dabei flossen im SO-3 insbesondere die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ein; vgl. dazu Kap. 2.2.3.

In Anwendung der Stellungnahme des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 04.09.2019 differenziert der Bebauungsplan den Geltungsbereich anhand der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Maßen der Nutzung, insbesondere bzgl. der zulässigen Grundfläche sowie Wandhöhe.

Die zulässige Wandhöhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung; zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs hin, der auch den östlichen den Rand des Siedlungsgebiets darstellt, sorgt eine Staffelung der zulässigen Wandhöhe für einen Übergang zwischen westlicher Bestandsbebauung (10,75 m Wandhöhe) und innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenem Bestandsgebäude (6,75 m Wandhöhe) an den Rand des Siedlungsgebiets hin. Für die im Süden gelegene Produktionshalle im Bereich der Erweiterungsfläche ist eine zulässige Wandhöhe von 10,75 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Höhenbezugspunktes, der sich aus den Untersuchungen zum Hochwasserschutz ergibt (vgl. dazu Kap. 2.2.3.), ergibt sich so eine zulässige absolute Wandhöhe von 822,92 m üNN; sie orientiert sich damit an der absoluten Wandhöhe der nördlich vorhandenen Nachbarbebauung.

Die Zulässigkeit von Geländeänderungen wird anhand der Darstellung von bestehenden, entfallenden und zulässigen geänderten Höhenlinien festgelegt sowie anhand von Höhenkoten, die die jeweilige OK FFB von Bauteilen in einem jeweiligen SO bestimmen. Insoweit Abweichungen vom Bestandsgelände zugelassen werden, geschieht dies i.d.R. aus Gründen der Anforderungen des § 78 WHG.

1.6.2 Grundstück/Umgebung

Kampfmittel

Im Zuge eines ingenieurgeologischen Gutachtens (vgl. Anlage 02 sowie auch Kap. 2.2.1.) erfolgte auch eine Kampfmitteluntersuchung, worüber Bericht vom 17.06.2019 vorliegt (enthalten in Anlage 02; vgl. dort Anlage 7, S. 22 ff.). An sechs im Zuge des o.g. ing.-geol. Gutachtens niedergebrachten Bohrungen wurden Untersuchungen mit dem Georadarverfahren vorgenommen; gem. Untersuchungsbericht können die untersuchten Punkte als kampfmittelfrei betrachtet werden.

Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Lage des Grundstücks u.a. im Verhältnis zur Nachbarbebauung war anhand einer Schalltechnischen Untersuchung zu klären, auf welche Weise der Geschütztheitsgrad der Nachbarbebauung erreicht werden kann bzw. welche Anforderungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans festzusetzen sind.

Für den Geltungsbereich liegt daher eine Schalltechnische Untersuchung vom 16.11.2023 (Ing.-GmbH C. Hentschel Consult, Freising) vor; der Untersuchungsbericht ist der Begründung als Anlage 03 beigelegt.

Das Gutachten legt die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen vom 04.09.2019 zugrunde und fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

„[In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung] wurde[n] das zulässige Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 [3] unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt und zur Festsetzung empfohlen [sowie die zu erwartende Verkehrszunahme schalltechnisch beurteilt]. Als Emissionsbezugsfläche wurde die überbaubare Grundstücksgrenze herangezogen. Für die Festlegung des Emissionskontingents wurde die westlich und nördlich gelegenen Wohnbebauung, das benachbarte Sägewerk und die Mühle im Osten herangezogen. [Bzgl. der relevanten Immissionsorte] existiert kein Bebauungsplan; nach dem vorliegenden Flächennutzungsplan liegen sämtliche Immissionsorte im Außenbereich und wurden als Misch-/ Dorfgebiet (MI/MD) eingestuft.

Zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes wird ein Geräuschkontingent nach DIN 45691:2006 „Geräuschkontingentierung“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Unzulässig sind damit Betriebe oder Anlagen, die das festgesetzte Geräuschkontingent überschreiten.

Dies bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werks Gelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Geltungsbereichs verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden.

[...]

Die Untersuchung zur Verkehrszunahme kam zu dem Ergebnis, dass diese unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle (< 1 dB(A)) liegen wird, auch die Schwelle von 70/60 dB(A) Tag/Nacht wird durch das Vorhaben nicht überschritten werden.“

Der Bebauungsplan greift die vorgeschlagene Vorgehensweise auf und legt dementsprechende Festsetzungen fest, ergänzt um Hinweise.

Im Rahmen einer Untersuchung zum unter Kap. 1.6. skizzierten Vorhaben wurde bereits konkret geprüft, in welcher Weise und anhand welcher Maßnahmen die festgesetzten Geräuschkontingente auch in der Bauplanung / in der Praxis eingehalten werden können.

1.6.3 Grünordnung

Die im vorhergehenden Verfahrensschritt seitens des Landratsamtes (Bauamt) mitgeteilten Empfehlungen hinsichtlich Differenzierung der Planzeichnung und Festsetzung von raumbildenden Gehölzstrukturen an den Übergängen zur Landschaft wurden bei der vorliegenden Planung als Fortschreibung aufgegriffen.

Daher setzt der Bebauungsplan nun auch entlang der östlichen sowie nördlichen (soweit nicht an öffentliche Verkehrsflächen anliegend) Grenze des Geltungsbereichs zu begrünende Flächen sowie Pflanzmaßnahmen fest.

Bzgl. aus Sicht des Landschaftsbildes und der mittels grünordnerischer Maßnahmen/Festsetzungen empfehlungsgemäß zu vermittelnden Eingliederung in die umgebenden landschaftlichen Strukturen sowie im Abgleich mit dem Potential an (landschafts-)raumcharakterisierenden und mittels pot. Festsetzungen -gestaltenden Elementen ist gleichwohl vorab festzuhalten, daß die (sowohl bestehende aus auch geplante) bauliche Situation in einem landschaftlichen Kleiraum verortet ist, die sich oberhalb des auch rezent noch ablesbaren eingetieften Gewässerbetts der Ammer befindet, die in ihrer dem Gewässercharakter als Wildbach entsprechenden Ausbildung eines mäandrierenden Verlaufs mit Ausbildung topographischer Grenzen (wie z.B. Terrassenkanten) bereits frühzeitig begrenzt wurde.

Damit strukturell verbunden ist eine eher offene Anmutung des Landschaftsraums; natürlicherweise würden vorrangig lineare Uferbegleitgehölze dominieren, die sich auch bei *sukzessiver* Vegetationsansiedlung vorrangig als den jeweiligen Abflußvektoren folgende Vegetationsstrukturen ausbilden würden – gleichwohl ist auch von einem Einfluß kulturhistorisch bedingter gewässerparallel verlaufender landwirtschaftlicher Nutzungen auszugehen, die eine natürlicherweise sich entwickelnde Vegetation auf einen schmalen Streifen entlang der konsolidierten Uferbereiche zurückdrängte und gleichzeitig eine dahinterliegende Anordnung von Wiesen und Weiden bevorteilte. Dieses Landschaftsbild findet sich aktuell auch im Bestand wieder; es wird aufgrund seines Beitrags zum landschaftlichen Strukturreichtum als besonders attraktiv empfunden.

Um diese angetroffene Qualität nicht durch stereotype Maßnahmen zu überprägen, sollte jegliche Verortung von „raumbildende[n] Gehölzstrukturen an den Übergängen zur“ „Landschaft“ dem Grundsatz folgen, daß vorgenannte empfohlene Eingrünungsmaßnahmen nicht lediglich dazu dienen, geplanten baulichen Strukturen bloß lineare Eingrünung vorzustellen, sondern einen die landschaftlich-strukturelle Situation mitberücksichtigenden Beitrag liefern.

Vorliegend wurde dem mittels sparsamer Anordnung von Gehölzstrukturen nachgekommen: an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs schafft eine Baumreihe für einen von der Unternoggstraße aus einsehbaren Bereich das Bild eines Uferbegleitgehölzes und zerstreut den Blick auf bestehende und geplante Gebäude und Betriebsflächen.

Zwischen nordwestlich angrenzendem Bestandsgebäude und geplanter Erweiterungsfläche dient die Anordnung einer Baumreihe der grünordnerischen Gliederung und Reduzierung der Einsehbarkeit.

Eine umfassendere Festsetzung von Pflanzverpflichtungen könnte dazu führen, daß das Abflußverhalten der Ammer im Hochwasserfall negativ beeinflusst werden könnte.

Ansonsten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nunmehr dominiert von der Festsetzung von Grünflächen, die i.W. die bestehende Vegetationsausstattung (Biotopflächen, Wiesen) des Landschaftsausschnittes konserviert.

Innerhalb dieser Flächen ist im Nahbereich zum Ammerufer ein Bereich für Volumen zum Retentionsausgleich vorgesehen, der dort aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. der Anforderungen der Wasserwirtschaft und des Schutzgutes Wasser angeordnet wurde (Ausgleich von Retentionsvolumen). In diesem Bereich ist ein – gegenüber der Bestandssituation – erhöhter Einfluß von Niederschlags- und Grundwasser sowie aus der jeweiligen Abflußsituation der Ammer stammenden Wässern zu erwarten. Dies trägt zu einer Erhöhung pot. sich entwickelnder Vegetationseinheiten bei, was wiederum zu einer Erhöhung der landschaftlichen Vielfalt beiträgt.

Im Übrigen wurden die Festsetzungen wie angeregt um eine Artenliste ergänzt, die für die räumliche Situation geeignete Baumarten umfasst.

Für die **Inanspruchnahme von Biotopflächen** ist Antrag auf **Ausnahme von § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG** erforderlich.

Anstelle eines formellen Antrags wird die Untere Naturschutzbehörde gebeten, eine Behandlung dieses Begehrens auf Inanspruchnahme von Biotopflächen in Form der vorliegenden Bauleitplanung i.V.m.d. Umweltbericht und der darin erläuterten Anwendung der Eingriffsregelung zu ermöglichen und im Fall der Zustimmung eine Ausnahme im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit auszusprechen, wenn auch die Antragstellung formell/regelrecht erst nachgeordneten Planungsebenen zuzuordnen ist.

1.6.4 Erschließung

Über die bestehende Erschließung hinaus – sowohl im Wege der Unternoggstraße als auch bereits vorhandenen Flächen auf Privatgrund – besteht im Zusammenhang mit der betrieblichen Erweiterung Bedarf an ergänzenden Betriebsflächen / Bewegungsflächen für Betriebs- und Lieferverkehr.

1.6.5 Zusammenfassung_Flächenbilanz

Die unter Kap. 1.5. bereits beschriebene Konzentration des Vorhabens / Reduzierung des Flächenbedarfs griff auch die fortlaufenden Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange zurück, insbesondere mit der Regierung von Oberbayern, die in ihren Schreiben / Stellungnahmen vom 24.08.2018 / 31.07.2021 erörterte, daß die Ausweisung eines Sondergebietes am vorgesehene Standort nur dann mit den Erfordernissen der Raumplanung in Einklang gebracht werden könne, wenn die Erweiterung den auszuweisenden Bestand auf Fl.-Nr. 1066/3 unterschreitet bzw. diesen höchstens erreicht.

Mit Schreiben vom 18.11.2021 teilte die Regierung von Oberbayern mit, daß eine Vereinbarkeit mit den siedlungsstrukturellen Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann. Dieser Einschätzung lag die nachfolgende Aufstellung i.W. zugrunde; sie gibt Aufschluss darüber, in welchem Verhältnis sich Bestands- und Erweiterungsflächen bewegen.

	bisher genutzt:	Flächen gem. BP-Entwurf:	Differenz:	Flächenverhältnis (Bestand Planung):
gewerblich genutzte Fläche bzw. SO	4.575 qm	Sondergebiet (SO), incl. Grünflächen: 8.500 qm	+ 3.768 qm	54 % 46 %
Grundflächen (GR) von Bauwerken	1.245 qm	max. zulässige GR: Σ 2.600 qm	+ 1.355 qm	48 % 52 %

Tab. 2: zusammenfassende Flächenbilanz

1.6.6 Technische Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Betriebsgelände ist bereits durch die verschiedenen technischen Sparten erschlossen; sie stehen auch für die Erweiterungsfläche zur Verfügung und werden als ausreichend angenommen.

2 TEIL D: UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Ortes Altenau in dessen Teilort Unternogg (Mayersäge), gemeinsam zugehörig zur Gemeinde 82442 Saulgrub; der Geltungsbereich umfasst rd. 2,05 ha; darin das Sondergebiet 0,85 ha. Für das Gebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor; der Geltungsbereich befindet sich bislang im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Für die Gemeinde besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

Dort ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (BP) wie folgt dargestellt (vgl. nachstehende Abb.):

- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB bzw. Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
- Überschwemmungsgebiet
- vorhandene Gebäude und Flurgrenzen
- bedeutende Einzelgehölze

sowie angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs:

- Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. b BauGB
- Wasserflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB (östlich des Geltungsbereichs fließende Ammer sowie vermutlich Ammer-Altarme)
- bedeutende Einzelgehölze
- vorhandene Gebäude und Flurgrenzen

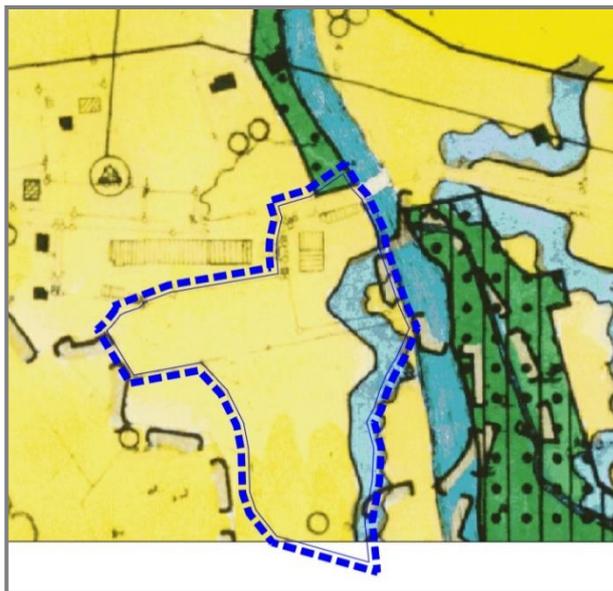


Abb. 9: wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (blaue Strichlinie); mangels Legende und aufgrund des offensichtlichen Alters des FNP wurden die Plandarstellungen anhand PlanZV bzw. nach Erfahrung interpretiert

Eine Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren; insoweit ist der BP als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

(zu Nachfolgendem vgl. auch Begründung, Teil C, Kap. 1.2.).

Im Teilort Unternogg sind Gewerbebetriebe ansässig sowie Wohnbebauung vorhanden. Bei einem der Gewerbebetriebe handelt es sich um die *Zimmerei Freisl GmbH*, die für die Aufrechterhaltung des Betriebes einen Bedarf an weiteren Produktionsflächen und -einrichtungen sieht.

Aufgrund des ansässigen Betriebes mit vorhandenen Produktionsanlagen ist eine Erweiterung der Flächen an Ort und Stelle Mittel der Wahl. Dafür stehen inhaberseits Flächen im Süden und Südwesten der bisherigen Produktionsflächen zur Verfügung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich demnach an den vorhandenen und zur Erweiterung zur Verfügung stehenden Flächen.

Der BP setzt dazu eine max. zulässige Grundfläche fest (gem. Stellungnahme des LRA GAP differenziert nach unterschiedlichen Maßen der Nutzung), deren räumliche Zulässigkeit durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt ist; sie umfassen auch die angetroffenen Bestandsgebäude. Da auch ein Bedarf an Betriebsflächen / betrieblichen Verkehrsflächen zu erwarten ist, der über die zulässigen Grundflächen hinausgeht, setzt der BP auch dafür eine max. zulässige befestigte Fläche fest.

Die Möglichkeit zur Anordnung von Betriebsleiterwohnungen ist ausgeschlossen. Nachrichtlich übernommen sind u.a. die Darstellung von Hochwassergefahrenflächen der östlich fließenden Ammer (HQ 100), Flächen der amtlichen Biotopkartierung sowie des Weiteren (anhand einer vegetationsbiologischen Nachkartierung innerhalb des Geltungsbereichs erfasste) Flächen mit Status i.S.d. Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG.

2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung (BBodSchG)**, ist u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in § 1 Abs. 5 die baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes dar und fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). § 1a Abs. 3 leitet zur Berücksichtigung der Vorgaben der **Naturschutzgesetzgebung** über. Gem. BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Weiterhin sind für die Aufstellung des Bebauungsplans folgende relevante Inhalte des **Regionalplans 17 Oberland** (PRV 2019) zu beachten:

Die Gemeinde Saulgrub liegt gem. Regionalplan im Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume im Ländlichen Raum sowie innerhalb der Kategorie „Alpengebiet“; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Zone A des Alpenplans nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP).

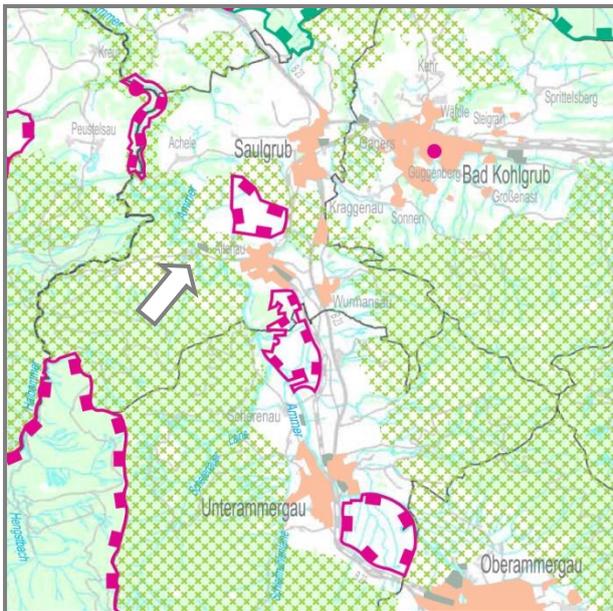


Abb. 10: Regionalplan 17 Oberland, Karte 3 Natur und Landschaft (PRV 2006/2019);
- grüne Kreuzschraffur: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- dunkelrote Kastenlinie: Naturschutzgebiet
- grüne Kastenlinie: Landschaftsschutzgebiet
- grauer Pfeil: Lage des Geltungsbereichs des BP

Das Gemeindegebiet umfasst Gebiete mit herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume und mit herausragender Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung.

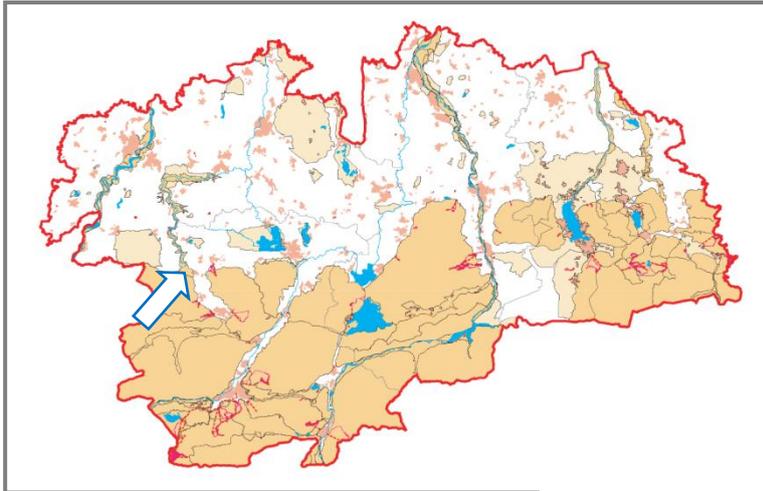


Abb. 11: Regionalplan 17 Oberland (PRV 2005/2019);
dunkelorange: Gebiete mit herausragender Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung
blauer Pfeil: Lage des Geltungsbereichs des BP

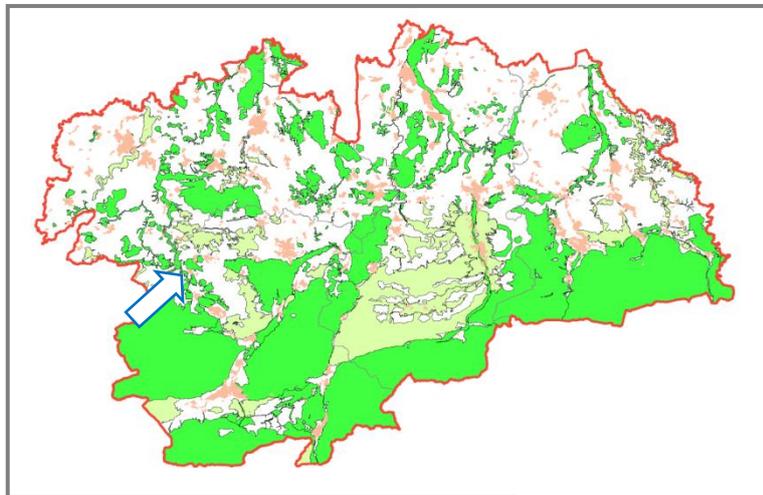


Abb. 12: Regionalplan 17 Oberland (PRV 2005/2019);
dunkelgrün: Gebiete mit herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume
hellgrün: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensräume
blauer Pfeil: Lage des Geltungsbereichs des BP

Teil A II Überfachliche Ziele: Raumstruktur

1 Grundsätze

- 1.1 (Grundsatz):** Die Region soll als selbstständiger Lebensraum gestärkt und die Funktionen der Teilräume sollen weiterentwickelt werden.
- 1.2 (Grundsatz):** Insbesondere die Wirtschaftsstruktur der Region soll auch im Interesse einer eigenständigen Entwicklung gegenüber dem großen Verdichtungsraum München durch ein breiter aufgefächertes und qualitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot gestärkt werden.

5 Alpengebiet

- 5.1 (Grundsatz):** Bei der Entwicklung des Alpengebietes soll dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Pflege des überlieferten Orts- und Landschaftsbildes besonderes Gewicht beigemessen werden.

Teil B I Fachliche Ziele: Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild (Grundsatz)

[...] Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen.

Es ist anzustreben,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,
- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.

2 Sicherung der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

2.1 Boden und Geologie

2.1.2 (Ziel): Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen [soll] die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden. [...]

2.4 Gewässer- und Uferbereiche

2.4.4.1 (Ziel): Die naturnahen Flusslandschaften sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei sind insbesondere die Durchgängigkeit und die Strukturvielfalt des Fließgewässers zu berücksichtigen. Gehölzsäume und Auwälder sollen erhalten und, soweit erforderlich, ergänzt und neu geschaffen werden. Sauberes Wasser und eine intakte Ufervegetation sind an allen Gewässern in der Region anzustreben. Wassernutzungen, die Gewässergüte oder Begleitvegetation beeinträchtigen, sollen möglichst eingeschränkt werden. [...] Die Altwässer und Altarme sollen in naturnaher Form erhalten und, soweit möglich und ökologisch sinnvoll, an das Flusssystem angeschlossen werden.

2.7 Siedlungsgebiete

2.7.1 (Ziel): Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

3 Sicherung der Landschaft

3.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Ziel)

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. [...]

Die besondere Bedeutung der Gebiete ist in jedem Einzelfall nach der jeweiligen Zweckbestimmung gemäß Begründungskarten 1 und 2, im übrigen nach der individuellen Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Vorsorge für eine ruhige, nachhaltige, naturbezogene Erholung zu beurteilen.

Teil B III Fachliche Ziele und Grundsätze: Gewerbliche Wirtschaft

1 Wirtschaftliches Leitbild

1.1 (Grundsatz): Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. [...]

1.2 (Grundsatz): In allen Teilräumen der Region ist die [...] Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung. [...]

1.4 (Grundsatz): Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. [...]

2 Gewerbliche Entwicklung

2.1 (Ziel): Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. [...]

2.3 (Ziel): Bei [...] Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.

2.4 (Ziel): Der Standortsicherung [...] von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.

2.4 (Begründung): Zur Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung sowie zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze in mittelständischen Betrieben sind Handwerksbetriebe von besonderer Bedeutung. Insbesondere das mittelständische Handwerk als stark regional orientierter Wirtschaftszweig ist standorttreu und auf planungsrechtlich sichere Standorte angewiesen. Entsprechende Flächen sind daher planungsrechtlich zu schaffen und zu sichern. Dabei sollen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Flächen ausgewiesen werden, die zum einen handwerkliche Betriebe sichern bzw. ermöglichen, zum anderen aber auch eine unzumutbare Belästigung der Umgebung vermeiden.

2.2 Beschreibung des Bestandes (und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung)

Der Umweltbericht beschreibt den Bestand schutzgutbezogen und führt auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen eine schutzgutbezogene Einschätzung nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit durch.

2.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

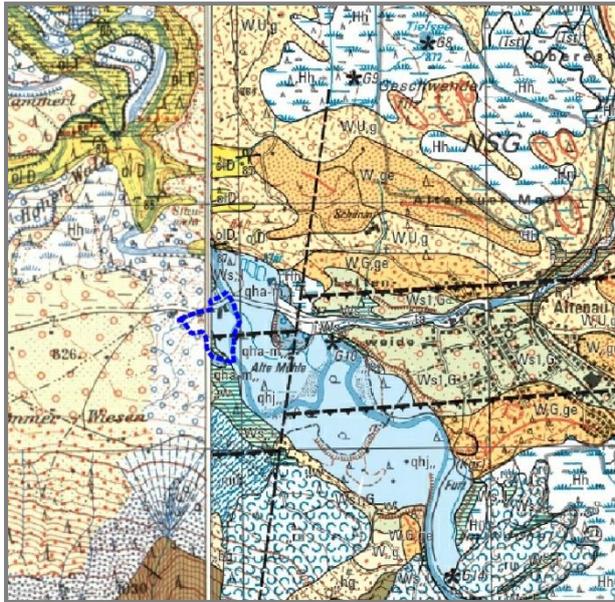


Abb. 13: Geologische Karte M 1:25.000 (BGL 1969 (linker Teil) / 2015 (rechter Teil)); blaue Strichlinie: Geltungsbereich des Bebauungsplans [blaue Dreieckslinie = postglazialer Terrassenrand und Erosionskante, blaue Kreise = postglazialer Schotter, blaue Strichlinien = Schwemmkegel]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der Grenze des Kartenschnitts der Geologischen Karte; sie ist daher nur in unterschiedlicher Darstellungsweise erhältlich. Jedoch können aus den Kartenunterlagen folgende Kartierungseinheiten abgelesen werden:

- Auenablagerung, Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (blau, qhj)
- spätwürmzeitliche Beckenablagerung, Schluff, Sand, tonig, z.T. kiesig, z.T. mit Einzelgeröllen (Dropstones), grau, olivgrau, z.T. lagig (schraffiert, Ws, l)
- postglazialer Schotter
- Deckengrenze, vermutet (schwarze Dreiecks-Strichlinie)

Entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs befindet sich eine ca. 4 m hohe ostausgerichtete Böschung, die sich Richtung Norden zurücklegt und abflacht.

Gutachterlich gesprochen kann die Geologische Karte daher dahingehend interpretiert werden, daß Böschung und oberseitig liegende Flächen einer postglazialen Flußterrasse zugerechnet werden können, die durch Wassererosion entstand. Hangunterseits anschließend bis zur Ammer finden sich entsprechend Auen- und Beckenablagerungen; letztere deuten auf Ablagerungen aus Altarmen der Ammer hin.

Ein ingenieurgeologisches Gutachten liegt mit Datum vom 02.08.2019 vor; mittels vier im (nord-)westlichen Bereich des Sondergebietes niedergebrachten Bohrungen sind heterogene Bodenhorizontierungen aufgefunden worden. I.d.R. liegt unter i.M. 1 m mächtigen sandig-tonigen Schluffen bis in Tiefen von 3,30 m unter Bohransatzpunkt sandiger bis stark sandiger Kies in Mächtigkeiten von rd. 50 bis 200 cm vor; darunter befinden sich bis in unbestimmte Tiefe (max. Teufe 11 m) Tone mit unterschiedlichen Beimengungen weiterer Korngrößen.

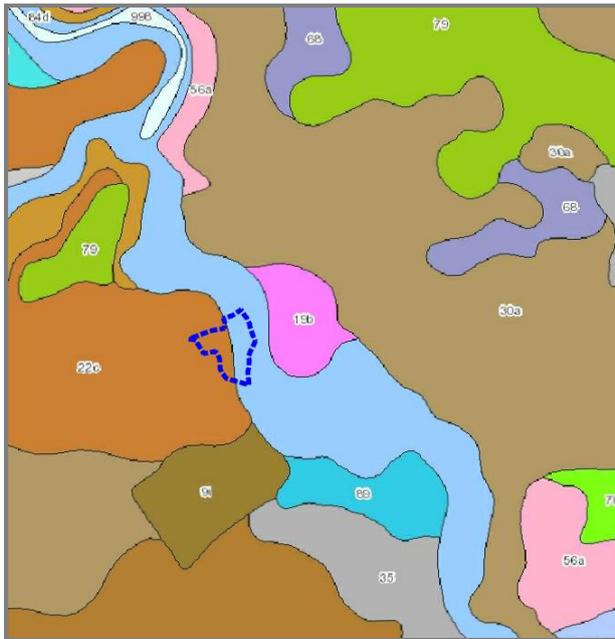


Abb. 14: Übersichts-Bodenkarte M 1:25.000 (Umweltatlas Boden 2019); blaue Strichlinie: Geltungsbereich des Bebauungsplans; braune Fläche: fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatkies bis -schluffkies (Schotter); blaue Fläche: fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)

Eine ähnliche Situation bildet die Übersichts-Bodenkarte ab. Im Hangbereich sind Braunerden bis Parabraunerden dargestellt, im tiefer liegenden Bereich Kalkpaternia i.S.v. Auensediment.

Vor Ort wird deutlich, daß die Bereiche der Kalkpaternia durch Baumaßnahmen überprägt wurden. Es ist in diesen Bereichen von einem stattgehabten Bodenaustausch auszugehen.

Eine aus geologischen Prozessen hervorgehende evtl. Gefährdung wurde anhand der Darstellungen von Umlagerungsprozessen bzw. Massenbewegungen im GEORISK (Umweltatlas Angewandte Geologie 2019) überprüft.

Für die Böschung ist jedenfalls kein aktiver Anbruchbereich dokumentiert oder rezent ablesbar (wie z.B. weiter nördlich der Mayersäge am westlichen Ammerufer).

Auch weitere Gefährdungen aus geologischen Risiken sind sowohl im Geltungsbereich als auch im näheren Umfeld aus den Darstellungen des GEORISK nicht auszumachen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
 werden zur *Satzungsfassung ergänzt*

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 3: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.2.2 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Beschreibung

Der Klimaatlas Bayern nennt folgende Daten:

- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 1.500-2.000 mm
- Lufttemperatur im jährlichen Mittel: 5-6°C
- Vegetationsperiode: 190-200 Tage
- Frosttage: 120-140
- mittlere jährliche Windgeschwindigkeit: 2,2-2,6 m/s

Für den Geltungsbereich ist generell eine gute Durchlüftung anzunehmen: die Nord-Süd-Ausrichtung der Talform der Ammer begünstigt durch auftretende Winde die Frischluftzufuhr. Gleichzeitig ist die Talform nicht genug ausgeprägt und der Verlauf des Ammertales aufgrund der geologischen Verhältnisse zu gewunden, um z.B. Föhnwindlagen nennenswerte Einfallsschneisen zu bieten. Aus überörtlicher Sicht befindet sich der Standort auch abseits der in größeren und freier liegenden Tallagen verstärkt auftretenden Föhnwinde.

In den hangunterseitigen ammernahen Flächen ist von Kaltluftansammlung auszugehen sowie Perioden anhaltend höherer Luftfeuchtigkeit / Nebelbildung als im weiteren Umfeld.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
werden zur Satzungsfassung ergänzt

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 4: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich wird östlich vom Verlauf der Ammer tangiert; ihr Gewässerbett wurde aus aktuellen Luftbildern erfasst. Aktuell befindet sich das Gewässerbett der Ammer jedenfalls östlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Umweltatlas Gewässerordnungen und –verzeichnisse (2019) erfasst dabei den Abschnitt der Ammer östlich des Geltungsbereichs als Gewässer im Wildbacheinzugsgebiet (des Wildbaches Ammer ab etwa Höhe Kammerl (Gewässer I. Ordnung)) sowie selbst als Wildbach. Gem. Planunterlagen fließt ein weiterer Wildbach dem genannten Ammerzulauf zu, der das Plangebiet in seinem nördlichen Teil kreuzt und südlich der Brücke in den Ammerzulauf einmünden soll.

Nähere Kenntnisse gehen aus den verfügbaren Unterlagen nicht hervor.

An der Meßstelle 32611 (Fkm 173,3 / Ammer) des WWA Weilheim werden nach Aktenlage keine Pegel erfasst; die Station dient der Erfassung des Makrozoobenthos; daher kann keine Aussage über Pegelstände gemacht werden, die Auswirkungen auf den Geltungsbereich haben könnten. Der Pegel Nr. 16615203 Unternogg kann für die Pegelhöhen nicht herangezogen werden, da er an der Halbammer liegt, die erst unterhalb des Geltungsbereichs in die Ammer mündet.

Der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IUEG 2024) dokumentiert jedenfalls im Geltungsbereich eine Hochwassergefahr im Fall eines 100-jährigen Hochwasserabflusses der Ammer („HQ 100“) sowie im Fall des „HQ extrem“. Gem. Modellierung ist im Bereich östlich des Geltungsbereichs („ständig wasserführende Ammer“) mit Wassertiefen von bis zu 2 m zu rechnen mit unterschiedlich groß ausgedehnten betroffenen Flächen sowie aufgrund des Richtung Westen ansteigenden Geländes auch unterschiedlichen Wassertiefen.

Die Umgrenzung des HQ 100 gem. IUEG ist nachrichtlich in den Planteil übernommen. Des Weiteren wurde mit Amtsblatt für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen Nr. 27/2019 vom 22.08.2019 der Umgriff des HQ 100 als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bekanntgemacht.

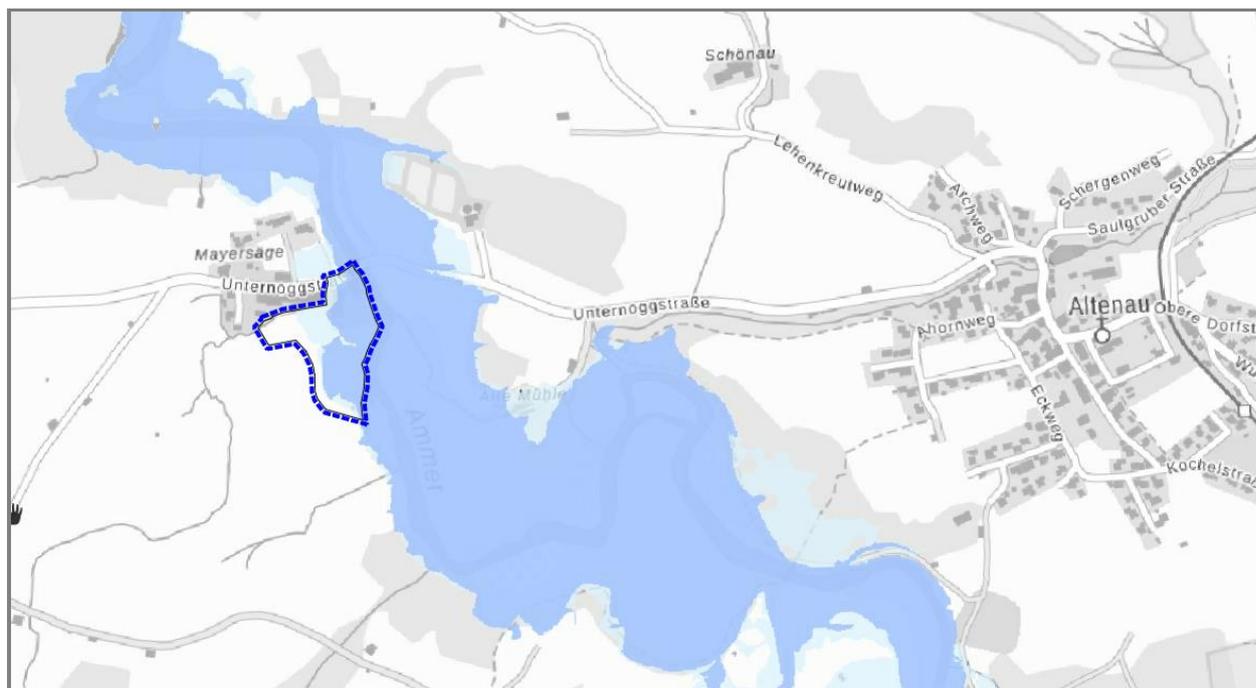


Abb. 15: Hochwassergefahrenfläche (hellblaue Flächen: HQ extrem, mittelblaue Flächen: HQ 100; IUEG Bayern 2024 sowie festgesetztes Überschwemmungsgebiet); blaue Linie: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abb. 16: Wassersensible Bereiche (grüne Flächen; IUEG Bayern 2019); blaue Linie: Geltungsbereich des Bebauungsplans; (Plangrundlage amtlicherseits nicht in höherer Auflösung verfügbar)

Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs und darin angesiedelten Bauvorhabens innerhalb des vorgenannten Überschwemmungsgebietes sowie unter Kenntnis der o.g. verfügbaren Datenlage wurden Vorgespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim aufgenommen; im Zuge der Verfahrensverläufe erfolgten daher mehrere Gespräche und Ortstermine.

Auch wenn eine Ausweisung von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt ist, zeichnete sich dabei doch ab, daß die beabsichtigten Baumaßnahmen und damit die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans i.S. § 78 Abs. 2 WHG ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Diesbezüglich teilte das Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit, daß nach Kenntnisstand (vom September 2020) nicht zu erwarten ist, daß der Hochwasserabfluß und der Wasserstand nachteilig beeinflusst werden. Ebenso sei nicht zu erwarten, daß Ober- oder Unterlieger nachteilige Auswirkungen erlangen. Der bestehende Hochwasserschutz sei nicht beeinträchtigt.

Da durch das beabsichtigte Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet jedoch Rückhalteraum verloren geht, sei dieser umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen und dabei die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten. Diesbezüglich müsse das Bauvorhaben so vorgesehen werden, daß beim Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bzgl. vorgenanntem Punkt 1. hat die Gemeinde die Möglichkeiten der Ansiedlung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet geprüft; sie kam zu dem Schluß, daß auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans sowie auch in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur gewerblichen Entwicklung vorgesehene Flächen für die Anforderungen des vorliegenden Bebauungsplans keine alternativen Flächen vorhanden sind; auch eine Schaffung solcher Flächen mittels vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs als nicht umsetzbar beurteilt.

Um bzgl. der vorgenannten weiteren Punkte i.S. § 78 Abs. 2 WHG eine ausnahmsweise Zulässigkeit ersehen zu können, teilte das Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit Schreiben vom 18.09.2020 in Bezugnahme auf ein Arbeitspapier (auch dargestellt in der Planfassung vom 05.10.2020) folgende Voraussetzungen mit:

1. Der Baukörper ist so zu verschieben, dass der Eingriff in die Überschwemmungsfläche soweit als möglich reduziert wird.
Die Halle ist dazu etwas zu drehen, indem die südwestliche Hallenecke möglichst weit nach Westen verschoben wird. Ggf. ist mit einem Verbau in den Hang einzuschneiden.
2. Die Fußbodenoberkante des Hallenbodens ist ca. 0,5 m über dem Gelände an der Nordostecke der Halle anzuordnen. Die genaue Höhe (müNHN) vom berechneten Wasserspiegel aus, wird noch durchgegeben bzw. ist vom Planer mit uns abzustimmen.
3. Für die weitere Planung sind zudem die Verkehrsflächen mit darzustellen. Die Verkehrsflächen sind soweit als möglich auf das vorhandene Gelände abzusenken.
4. Der verlorengelassene Rückhalteraum ist auszugleichen. Dazu ist der Retentionsraumverlust vom Planer zu berechnen und ein Konzept vorzulegen, wie der Ausgleich durchgeführt werden kann.

Planfassung vom 14.09.2021 zur Abstimmung stellte daraufhin eine deutliche Verkleinerung des zusätzlich geplanten Gebäudes (Produktionshalle) von 60 m Länge auf 45 m Länge dar, so daß der Eingriff in die Überschwemmungsfläche durch das Gebäude von rd. 450 qm auf rd. 175 qm (39 %) reduziert werden konnte (gegenüber früheren Planfassungen (i.W. Planstand vom 05.10.2020)).

Zur Berücksichtigung der verbleibenden vorgenannten Punkte 2. und 4. wurde bzgl. pot. Auswirkungen der gem. BP möglichen Bauvorhaben auf das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet und den Hochwasserabfluss die Erstellung eines hydraulischen Gutachtens beauftragt, dessen Ergebnis mit Datum vom 06.09.2022 vorliegt (IB Kokai, Weilheim; vgl. Anlage 04). Demnach liegt das Gebäude im Bereich der kleinsten Wassertiefenkategorie von 0,01 bis 0,25 m.

Bzgl. o.g. Punkt 2. stellt das Gutachten einen max. Wasserspiegel im Hochwasserfall von 811,67 m üNN dar; demgemäß soll die OK FFB des Hallenbodens bei ca. 812,17 m üNN angeordnet werden.

Gem. Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Überschneidung zwischen Grundriss der geplanten neuen Produktionshalle und Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes auf einer Fläche von rd. 175 m² möglich. Innerhalb dieses Retentionsraumverlustes liegt die mittlere Wassertiefe im o.g. Hochwasserfall bei rd. 7,5 cm.

Das Gutachten kommt insoweit bzgl. Punkt 4. zu dem Ergebnis, daß ein Retentionsvolumen im Umfang von 13 m³ verlorengelht und entsprechend innerhalb der Überschwemmungsfläche wiederhergestellt werden muß¹.

Das Gutachten bemisst jedoch lediglich den Retentionsraumverlust im Umring des abstimmungsgemäß positionierten Gebäudes (geplante neue Produktionshalle im SO-3). Jedoch ist auch im Bereich der Außenanlagen / betrieblichen Bewegungsflächen aufgrund der u.g. festzulegenden OK FFB eine Anpassung der Geländehöhen erforderlich, um die Halle befahren und eine funktionale Verbindung mit nicht veränderten / veränderbaren bestehenden Außen-Betriebsflächen zu können; dies hinzutretenden Flächen wurden i.S. des o.g. Punkt 3. möglichst auf das Bestandsgelände abgesenkt. Mit dieser Anpassung ist ein (gem. planungsseitiger volumetrischer Analyse; vgl. auch Fußnote 1) weiterer Retentionsraumverlust von rd. 54 m³ verbunden. Ähnliches gilt für den Bereich nordöstlich der geplanten neuen Produktionshalle, um einen höhenmäßigen Übergang zum Bestandsgelände / Bestandshallen herzustellen. In diesem Bereich entsteht daher ein weiterer Retentionsraumverlust von rd. 16 m³. Der Retentionsraumverlust summiert sich daher auf insgesamt rd. 83 m³.

Ein Ausgleichsvolumen ist auf Fl.-Nr. 1062/1 im Nahbereich der Ammer unterhalb der Höhenlinie 810,80 m üNN angeordnet; der Bebauungsplan setzt dazu eine entsprechende Fläche fest. Bei vollflächiger Inanspruchnahme des festgesetzten Bereichs (rd. 600 m²) ergibt sich so Bedarf an einer Änderung der Geländehöhe von im Mittel rd. -14 cm.

Neben Hochwasserereignissen dokumentiert das IUEG (2019) wassersensible Bereiche, im Wesentlichen unterhalb der Terrassenkante entlang der Ammer. Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) beschreibt wassersensible Bereiche wie folgt: „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von

¹ Im Zuge der planungsseitigen Überprüfung der Bemessung auf Grundlage einer volumetrischen Analyse in 3D anhand einer digitalen Auswertung von DGM-Volumenmodellen zwischen Bestand und Planung war festzustellen, daß der Retentionsraumverlust – bemessen auf eine standardisierte Wasserspiegellhöhe im Hochwasserfall von 811,67 m üNN (vgl. Anlage 04) – innerhalb des Umrings der neu geplanten Produktionshalle abweichend von vorgenanntem Gutachten mit 5,12 m³ zu ermitteln ist. Um den im Sinne eines Hochwasserschutzes bemessungstechnisch ungünstigeren Fall zu berücksichtigen, wird vorgeschlagen, dennoch von einem gem. o.g. Gutachten ermittelten Retentionsraumverlust im o.g. Bereich von 13 m³ auszugehen.

Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) bezeichnet in seiner Gewässerkarte die Ammer als bayernweite Verbundachse.

Grundwasser

Zu den unmittelbaren lokalen Grundwasserverhältnissen liegen keine verfügbaren amtlichen Daten vor.

Aus den o.a. Unterlagen kann zumindest entnommen werden, daß sich der Geltungsbereich auf einer Grenze zwischen verschiedenen Grundwasserkörpern befindet (Alpen-Oberammergau und Faltenmolasse-Böbing).

Um u.a. dazu nähere Kenntnisse zu erlangen, wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten beauftragt, dessen Ergebnisse mit Datum vom 02.08.2019 vorliegen (IB GHB Consult, Starnberg; vgl. Anlage 02). Dabei wurde bei Bohrungen (17.06.2019) Grundwasser in verschiedenen Tiefen angetroffen:

Bohrung Nr.	Ansatzpunkt [m üNN]	Grundwasser angetroffen in Tiefe unter Ansatzpunkt [m]		≙ Grundwasserspiegel [m üNN]	≙ Tiefe unter OK FFB (ca. 812,17 m üNN)
BS 1	812,11	0,75	Schluff, sandig, tonig	811,36	81 cm
BS 2	811,53	1,90	Kies, schluffig, schwach tonig und Ton, schluffig	809,63	254 cm
BS 3	812,10	-	-	< 810,30	> 187 cm
BS 4	811,38	1,50	Kies, sandig bis stark sandig, schluffig, tonig und Ton, schluffig, schwach feinkiesig	809,88	229 cm

Tab. 5: Auszug aus Anlage 02: wesentliche Informationen aus niedergebrachten Bohrungen

Die Bohrungen zeigen ab Tiefen von i.M. rd. 809,20 m üNN bis zu den jeweiligen Endteufen durchgängige Vorkommen von Seeton.

Aufgrund dieses Grundwasserflurabstands sowie v.a. eines an einer Bohrung ermittelten kf-Wertes von $1,7 \times 10^{-6}$ m/s erscheint eine Versickerung nicht zweckmäßig umsetzbar; dementsprechend empfiehlt das vorgenannte Gutachten auch bereits eine Einleitung in die Halbammer.

Aus diesem Grund wurde IB Kokai für den Geltungsbereich auch mit der Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes beauftragt, dessen Ergebnis mit Datum vom 21.11.2022 vorliegt (vgl. Anlage 05).

Es dient im vorliegenden Bauleitplanverfahren der Prüfung, ob eine (dezentrale) Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist und ergänzt darüberhinausgehend die diesbezüglichen Erkenntnisse anhand einer konkreten beispielhaften Bemessung gem. DWA-A 102 i.V.m. DWA-M 153.

Die Ergebnisse wurden seitens des IB Kokai bereits informell mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Hr. Hofmann und Hr. Haggmüller) abgestimmt.

Da die i.S. TREN OG an eine Einleitungsstelle erlaubnisfrei anschließbare befestigte Fläche von bis zu 1.000 m² vorliegend überschritten wird, ist im Zuge des weiteren Verfahrensverlaufs / nachgeordneter Verfahrensschritte (Baugenehmigungsplanung) ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zu stellen. Das o.g. Niederschlagswasserbeseitigungskonzept soll dabei als Grundlage für den vorgenannten Antrag herangezogen werden.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das o.g. Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sieht eine Einleitung von im Geltungsbereich auftretendem gesammeltem Niederschlagswasser in die Ammer vor. Die Bemessung erfolgte nach DWA-A 102 und DWA-M 153. Die Umsetzung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes wurde in die textlichen Hinweise aufgenommen.

wird zur Satzungsfassung ergänzt

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Oberflächen-Gewässer	entfällt	entfällt	gering	gering
Grundwasser	k.A.	mittel	mittel	mittel

Tab. 6: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Wasser

2.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Weide / mehrschürige Wiese genutzt und ist baumfrei.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) bezeichnet in seiner Trockenstandortskarte die Ammer als bayernweite Verbundachse; dies ebenso für den Gewässerverbund.

Als landesweiter Entwicklungsschwerpunkt („Q“) wird aufgeführt:

„Erhaltung bzw. Förderung der Schotterfluren und Trockenstandorte im Loisach- und Ammertal (Zielarten: u.a. Flussuferläufer, Rotflügelige Schnarrschrecke – *Psophus stridulus*; vgl. Abschn. 2.2.2 B, 2.2.2 G):

– Förderung der Flussschotterfluren als Grundlage zum Erhalt offener Schotterstandorte (vgl. Abschn. 3.1.2)

– Schutz vor Beeinträchtigungen durch Freizeitnutzungen

– Neuschaffung von mageren, trockenen Grünländern auf geeigneten Standorten, z.B. entlang der Talränder“

Amtlich biotopkartierte Flächen finden sich im Geltungsbereich nicht; östlich-südöstlich grenzen die im Planteil anhand von „Labeln“ (amtliche Biotophaupt- und -teilflächen-Nr.) näher bezeichneten Flächen der amtlichen Biotopkartierung an. Dazu Hinweis: Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns lagen lediglich Daten mit Erfassungsdatum aus dem Jahr 1986 vor; daher waren in den bisherigen Planunterlagen die Abgrenzungen dieses Status quo dargestellt. Im Jahr 2018 erfolgte offensichtlich eine Überarbeitung der amtlichen Biotopkartierung, aus der auch tw. veränderte / flächendifferenziertere Abgrenzungen hervorgehen; die Darstellung der amtlichen Biotopkartierung ist daher nun in den Planunterlagen zum vorliegenden Verfahrensschritt aktualisiert worden.

Im Zuge des Verfahrensverlaufs erfolgten – gemeinsam mit weiteren Behörden – Vorgespräche hinsichtlich der beim vorliegenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden naturschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekte.

Bei Ortseinsicht zeichnete sich ab, daß über die in der amtlichen Biotopkartierung deklarierten Flächen hinausgehend im Geltungsbereich augenscheinlich weitere Biotopflächen liegen, die unter den Schutzstatus des § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG fallen.

Diese Flächen gehen über die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten hinaus, auch wenn diese im Jahr 2018 zuletzt aktualisiert worden war. Planungsrelevant ist jedenfalls der faktische Schutzstatus, auch wenn er in der nur deklaratorisch wirksamen amtlichen Biotopkartierung nicht dargestellt ist.

Daher wurde eine ergänzende Erfassung durch einen Vegetationsbiologen veranlasst, deren Ergebnis mit Datum vom 04.06.2020 vorliegt (Geozuela, Markus Herschlein, Garmisch-Partenkirchen). Nachdem bei der ersten Begehung Flächen z.T. frisch gemäht angetroffen wurden, erfolgte ergänzende Kartierung dieser Flächen im Folgejahr. Dabei wurden faktische Biotopflächen auch innerhalb des Geltungsbereichs auf den Fl.-Nr. 1062/1 und 1066 abgegrenzt (in der Plandarstellung entsprechend ergänzt). Sie stellen sich i.W. als Nasswiese (GN00BK (gem. Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (LfU 2022): Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe)) dar; im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs findet sich ein Borstgrasrasen (GO6230). In Nähe des Ammerufers wurden zwei kleinere Flächen erfasst als Rohrglanzgras-Röhrich (VH3230 (Gruppe Großröhrichte)) bzw. Sumpf-Seggenried (VC3230 (Gruppe Großseggenriede der Verlandungszone)).

Im Übrigen stellt sich die Fläche als landwirtschaftlich genutzt, gedüngt und beweidet mit einer als Fettweide erfassten Vegetation dar.

Die vegetationsbiologische Erfassung beschreibt:

zu Fläche 001 (gem. C.7.2. der Hinweise der Satzung des Bebauungsplans; vgl. Label „Nachkartierung 001“ im Planteil)

Den größten Teil der Fläche nehmen Naßwiesenbereiche (BNT G222) mit Übergängen zu Flachland-Mähwiesen/Niedermoorbereichen ein. Teilbereiche mit Übergängen zu Kalkreichem Niedermoor (BNT M412 / LRT 7230) sind sehr artenreich. Geprägt werden sie von einer Unterschicht aus Gräsern und Kräutern. Das Verhältnis Gräser zu Kräutern ist ausgeglichen. Die niederwüchsigen Bestände werden von Eriophorum latifolium, Carex davalliana, Carex panicea, Primula farinosa, Dactylorhiza majalis agg. sowie weiteren geprägt.

Kleinflächig nimmt deren Anteil ab. Hier erreichen weitere Feuchte- bis Nässezeiger (Trollius europaeus, Angelica sylvestris, Filipendula ulmaria, Lychnis flos-cuculi), Magerzeiger (Festuca rubra, Anthoxanthum odoratum) höhere Deckungsanteile und bilden Übergänge zu mäßig nährstoffreichen Nasswiesen bzw. Flachland-Mähwiesen. Im westlichen Teil außerhalb des SO zeichnet sich ein sehr kleiner Hochmoorbereich mit Oxycoccus palustris sowie Sphagnen ab.

Durch Fortschreibung der Planung wurden die „höherwertigen“ Areale aus dem überbaubaren Planungsbereich ausgegrenzt; aufgrund der untergeordneten Flächenanteile bzw. Lage von Zeigerpflanzen / Vegetationsteilbereichen außerhalb des nun abgegrenzten SO wird die Fläche – jedenfalls im Bereich der Eingriffsflächen (vgl. Kap. 2.4.2. / Abb. 21) – subsummierend als BNT G222 eingestuft.

Im östlichen Bereich (15 Meter ab östlicher Kartierungsabgrenzung) wächst eine sehr artenreiche Flachland-Mähwiese (BNT G211 / LRT 6510). Sie ist dreischichtig. Der mittelwüchsige Bestand ist kräuterreich. Aufgebaut wird er sowohl von Magerzeigern (Anthoxanthum odoratum, Ranunculus polyanthemos, Rhinanthus alectorolophus und minor, Centaurea jacea) als auch von nährstoffanspruchsvollen Grünlandarten (Trifolium pratense, Plantago lanceolata, Crepis biennis). Wechselfeuchtezeiger (Colchium autumnale, Sanguisorba officinalis) sowie Magerrasenarten (Phyteuma orbiculare, Trifolium montanum) sind beigemischt.

Die komplette Fläche wird gemäht, das Mähgut wird abgeräumt. Auf der Fläche wachsen außerdem Gentiana verna, Orchis morio, Scorzonera humilis, Pinguicula vulgaris L.

zu Fläche „Nachkartierung 002“

Ein weiteres Nasswiesenareal liegt auf einer größtenteils wasserzügigen Böschung bzw. am Fuß dieser. Auch dieses wird als Mähweide genutzt und mit Festmist gedüngt. Jedoch werden die nassesten Bereiche vermutlich nur in längeren Trockenperioden gemäht bzw. gedüngt. Diese Nasswiese ist zweischichtig, das Verhältnis Gräser zu Kräutern ausgeglichen. Im südlichen südlichen Bereich zeigt sich die Nasswiese artenreich, im nördlichen noch artenreicher. Dieser Teil ist niederwüchsig, die übrigen Bereiche sind von mittlerem Wuchs. Der Aufbau besteht überwiegend aus nährstoffanspruchsvollen Grünlandarten (v.a. Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Fuchsschwanz, Spitz-Wegerich, Rot-Klee). Feuchte- bis Nässezeiger (Echtes Mädesüß, Sumpf-Dotterblume, Flatterbinse) treten hinzu. Im nördlichen Bereich wächst Glieder-Binse in großer Zahl, weitere Feuchte- bis Nässezeiger (Gewöhnlicher Teufelabbiss, Wilde Engelwurz, Sumpf-Kratzdistel) sind hier beigemischt. Der Anteil nährstoffanspruchsvoller Grünlandarten ist auf diesem Teilbereich geringer. Ferner sind die Flächen von Blaugrüner Binse geprägt.

Artenliste Nasswiese – BNT G222 / GN00BK		
bot. Bezeichnung	deutsche Bezeichnung	Deckungsgrade *
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	z
<i>Angelica sylvestris</i>	Wilde Engelwurz	w
<i>Caltha palustris</i>	Sumpf-Dotterblume	z
<i>Carex disticha</i>	Zweizeilige Segge	m
<i>Carex panicea</i>	Hirse-Segge	w
<i>Carex spec.</i>	Segge	z
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut	w
<i>Cirsium palustre</i>	Sumpf-Kratzdistel	w
<i>Equisetum palustre</i>	Sumpf-Schachtelhalm	z
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß	z
<i>Galium uliginosum</i>	Moor-Labkraut	w
<i>Juncus articulatus</i>	Glieder-Binse	z
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse	z
<i>Juncus inflexus</i>	Blaugrüne Binse	z
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	m
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	z
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	z
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	w
<i>Succisa pratensis</i>	Gewöhnlicher Teufelsabbiss	w
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	z



Abb. 17: zu Vegetationseinheit 002 („Nasswiese“); Blick von Osten auf Fl.-Nr. 1062/1: Nasswiese; rechts: Grenze zu Fl.-Nr. 1066

zu Fläche „Nachkartierung 003“

Im südwestlichen Bereich auf einer kleinen Böschung befindet sich ein artenreicher Borstgrasrasen (BNT G331 / LRT 6230*). Geprägt wird er von einer Unterschicht aus Gräsern und Kräutern. Das Verhältnis Gräser zu Kräutern ist ausgeglichen. Aufgebaut wird der niederwüchsige Bestand von *Nardus stricta* sowie weiteren Magerrasenarten wie *Arnica montana*, *Polygala vulgaris*, *Carex pallescens*, *Carex pilulifera* und *Potentilla erecta*. Ferner erreicht *Helictotrichon pratense* höhere Deckungsanteile. Beigemischt sind Magerzeiger (*Knautia arvensis*, *Festuca rubra*), Wechselfeuchtezeiger (*Sanguisorba officinalis*) und nährstoffanspruchsvolle Grünlandarten (*Plantago lanceolata*, *Lathyrus pratensis*).

zu Fläche „Fettweide“

Auf dem südöstlichen Flurstück (östliche 2/3 der Fl.-Nr. 1062/1) befindet sich größtenteils eine Mähweide;

sie ist als Fettweide ausgeprägt und wird mit Festmist gedüngt sowie beweidet. Sie ist mäßig artenreich, einschichtig und hochwüchsig. Der Kräuteranteil ist hoch. Aufgebaut wird die Weide zu einem großen Teil aus nährstoffanspruchsvollen Grünlandarten (viel Wiesen-Kümmel, ferner vor allem Rot-Klee, Wiesen-Löwenzahn und Wiesen-Schwingel). Hinzu treten mit hohen Anteilen Beweidungszeiger (viel Weißklee, ferner vor allem Ausdauernder Lolch). Magerkeitszeiger (Mittlerer Wegerich) sind nur beigemischt.

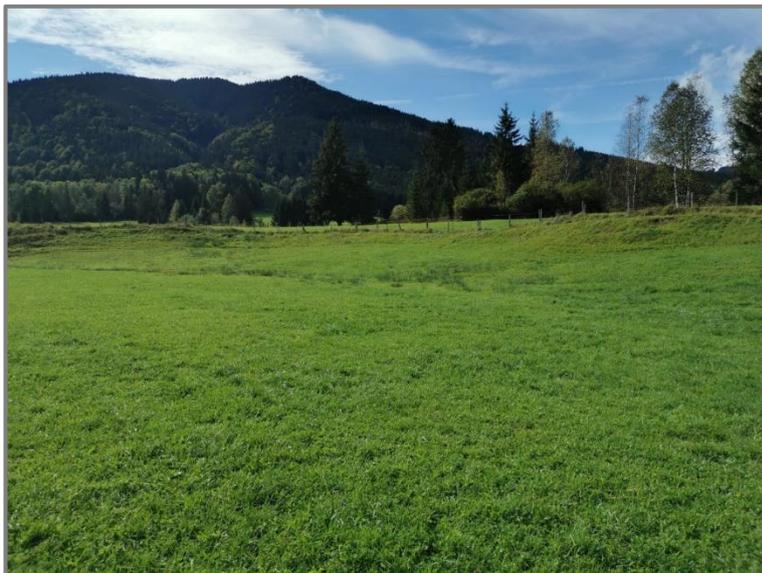


Abb. 18: zu Vegetationseinheit „Fettweide“; Blick von Nordosten auf Fl.-Nr. 1062/1: Fettweide (untere Bildhälfte)

Artenliste | Fettweide – BNT G211

bot. Bezeichnung	deutsche Bezeichnung	Deckungsgrade *
<i>Alchemilla vulgaris</i> agg.	Frauenmantel	m
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	m
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	s
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau	w
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	z
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel	z
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	m
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauernder Lolch	z
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	z
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich	w
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	m
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	z
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	m
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	m

<i>Taraxacum s. ruderalia</i>	Wiesen-Löwenzahn	Z
<i>Trifolium pratense</i>	Röt-Klee	Z
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee	S
<i>Vicia spec.</i>	Wicke	W

* w = 1-2 Ex/100 qm bzw. < 0,5% m = 3-10 Ex/100 qm bzw. >0,5-2% z = 10 Exp/100 qm bzw. >2 - <15% h = 15-25% d = >25%

zu Flächen „Rohrglanzgras-Röhricht / Sumpf-Seggenried“

Rohrglanzgras-Röhricht – BNT R123 / VH3230
 lückig und mittelwüchsig; weitere Arten (viel Riesen-Goldrute, ferner auch Große Brennessel und Ross-Minze) erreichen hohe Deckungswerte; durch Grünschnittablagerungen beeinträchtigt.

Sumpf-Seggenried – BNT R321 / VC3230
 wenig dicht bis dicht sowie hochwüchsig; durch Grünschnittablagerungen beeinträchtigt

Natura 2000

Östlich bzw. westlich außerhalb des Geltungsbereichs grenzen Teilflächen des FFH-Gebietes 8331-302, Teilflächen 06 (westlich) und 07 (östlich), Ammer vom Alpenrand bis zum NSG „Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“ an. Ein Vogelschutzgebiet (SPA) ist jedoch nicht ausgeschieden.

Ein Managementplan liegt noch nicht vor.

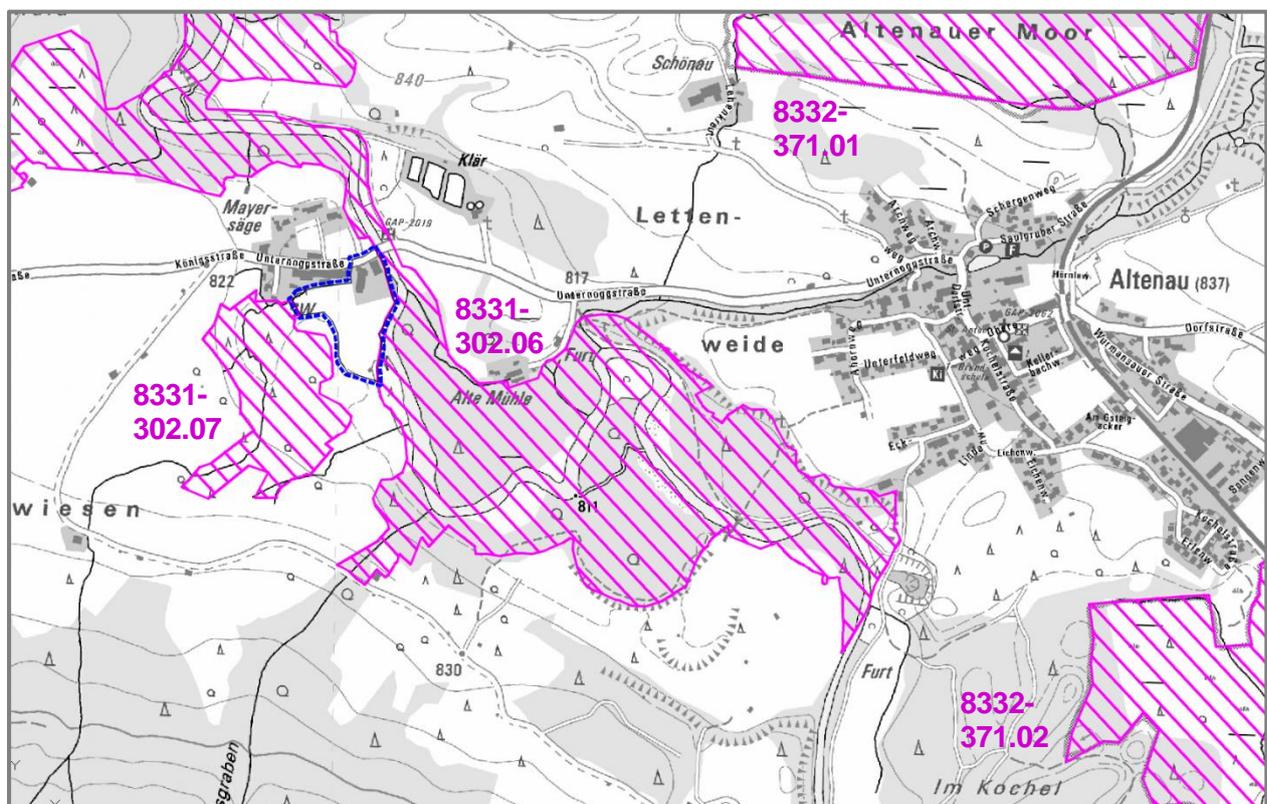


Abb. 19: magenta Linien und Schraffur: FFH-Gebiet 8331-302 (mit Angabe der Teilflächen-Nr.) sowie benachbarte FFH-Gebiete; blaue Linie: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Auch wenn sich der Geltungsbereich nicht auf Flächen des FFH-Gebietes erstreckt, erfolgte i.S.d. Umgebungsschutzes planungsseits ein Abgleich zwischen der im Geltungsbereich erfassten Vegetation und den gem. Standarddatenbogen des FFH-Gebietes dokumentierten Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG.

Darin sind als im Planungszusammenhang relevante LRT aufgeführt:

3220, Alpine Flüsse mit krautiger Ufervegetation

3230, Alpine Flüsse mit Ufergehölzen von *Myricaria germanica*

3240, Alpine Flüsse mit Ufergehölzen von *Salix eleagnos*

6410, Pfeifengraswiesen, *Molinion caeruleae*

7230, Kalkreiche Niedermoore

Die im Bereich von Eingriffsflächen (vgl. Kap. 2.4.2. / Abb. 21) erfasste Vegetation lässt sich keinem dieser LRT zuordnen².

Demnach ist davon auszugehen, daß von einer Betroffenheit der LRT des FFH-Gebietes – auch im Sinne des Umgebungsschutzes – nicht auszugehen ist.

Die für das FFH-Gebiet formulierte gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele umfasst u.a.: *Erhalt und Wiederherstellung von Ammer [...] mit Ihrer Gewässerqualität, Geschiebezufuhr, unverbauten Abschnitten, Durchgängigkeit und naturnahen Dynamik [...], Erhalt eines reich strukturierten Gewässerbetts und Anbindung von Seitengewässern.*

Die im Standarddatenbogen des Weiteren aufgeführten schutzrelevanten Arten i.S. Anhang II bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG und Art. 4 der Richtlinie 2009/147/EG wurden wie in den folgenden Absätzen erläutert mitbetrachtet.

Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde des Weiteren zunächst eine Relevanzprüfung i.S. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt (Büro „Biologie Chiemgau“, 14.01.2020, vgl. Anlage 06_1) hinsichtlich Arten, die im Standarddatenbogen als relevante Arten nach FFH-Richtlinie und daraufhin bzgl. evtl. weiter zu prüfender Arten mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bereits bei der Relevanzprüfung wurde auch die Artenschutzkartierung (ASK; LfU 2018) in einem Umkreis von 2,5 km hinsichtlich „saP-Arten“ ausgewertet.

Aus dieser Abstimmung der Relevanzprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergab sich, daß eine Einzelartenbetrachtung für die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) und die Artengruppe Tagfalter (vorliegend gem. Standarddatenbogen relevant: *Euphydryas aurinia*, *Maculinea (Phengaris) nausithous*, *Maculinea (Phengaris) teleius*) vorgesehen werden soll.

Die mit Datum vom 02.11.2022 vorliegende saP (Einzelartenbetrachtung, vgl. Anlage 06_2) berichtet, daß nur Arten (z.T. in hoher Individuendichte) erfasst werden konnten, die für die saP nicht prüfungsrelevant sind.

Die beiden *Maculinea*-(/*Phengaris*-)Arten konnten bei den Kartierungen nicht nachgewiesen werden; die saP weist jedoch darauf hin, daß ein Vorkommen zu vermuten ist, zumal die für die Arten relevante Wirtspflanze *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) in hoher Anzahl vorkomme (vgl. dazu o.g. Vegetationserfassung). Die ebenfalls für diese Arten relevanten Wirtsameisen *Myrmica rubra* und *M. scabrinodis* wurden bei den Kartierungen nicht erfasst.

Die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) konnte nicht angetroffen werden.

² vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2022, Vorgaben zur Bewertung der Offenland-Lebensraumtypen (LRT) in Bayern nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Als Nebenbeobachtung durchgeführte Erfassungen der Avifauna ergaben eine Sichtung einer Wasseramsel (*Cinclus cinclus*); sie sei aber hinsichtlich von der Planung ausgehenden Störungen als nicht erheblich zu beurteilen.

Mit saP-prüfungsrelevanten Pflanzenarten sei aufgrund der vorhandenen strukturellen Gegebenheiten und Standortbedingungen nicht zu rechnen.

Da bei der saP auch schutzrelevante Arten i.S. FFH-Richtlinie mitbetrachtet wurden, ist auch hinsichtlich dieser Arten von einer Betroffenheit nicht auszugehen.

Die saP schließt mit dem Ergebnis, daß Verbotstatbestände i.S. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Sie weist jedoch darauf hin, daß ein Eingriff in den westlichen Hangbereich vermieden werden sollte, um aufgrund des dortigen Vorkommens des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) einer Auswirkung auf pot. Habitate der beiden *Maculinea*-(/*Phengaris*-)Arten vorzubeugen.

Dies weist bereits darauf hin, daß insbesondere die im Planungsverlauf flächenreduzierte Planung maßgeblich zu einer Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen von Habitaten artenschutzrechtlich relevanter Arten beigetragen hat.

Gutachterlich gesprochen wird eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung lt. vorstehend erläuterten Untersuchungsergebnissen als nicht erforderlich beurteilt. Diese Beurteilung wurde bei einem der stattgehabten Abstimmungs(orts)termine mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits mündlich bestätigt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
 werden zur *Satzungsfassung ergänzt*

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
hoch	gering	gering	mittel

Tab. 7: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.2.5 Schutzgut Mensch

LÄRM

Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, der (in seinem nördlichen Teilbereich) bereits durch die Nutzung als Zimmerei geprägt ist; des Weiteren befindet sich unmittelbar westlich angrenzend ein größeres Sägewerk und Holzhandel, darüber hinaus nördlich Wohnbebauung. In diesem Sinn ist von einer Lärmbelastung im Sinne einer Vorbelastung auszugehen.

Da die gewerblich genutzten Einheiten nur über die Unternoggstraße und durch die Ortschaft Altenau an die nächste überregionale Verkehrsverbindung B 23 angebunden sind, erscheint eine Beurteilung evtl. zunehmender Lärmbelastungen notwendig.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Immissionsschutz, teilte des Weiteren im Verfahrensschritt nach § 3 Abs 1 / § 4 Abs. 1 BauGB folgenden Untersuchungsbedarf mit:

„Es ist [...] 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. 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.“

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Wie unter Kap. 1.6.2. (vgl. dort) ausgeführt, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt; sie legt bzgl. des Untersuchungsbedarfs u.a. die o.g. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen vom 04.09.2019 zugrunde und kommt zu dem Ergebnis, daß bei Einhaltung der aus der Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen eine evtl. zusätzliche Lärmbelastung die gesetzlichen Anforderungen nicht tangiert.

Darüber hinaus wurde seitens der Zimmerei auch bereits eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und ausgearbeitet, die zum Ziel hatte festzustellen, in welcher Weise die anhand von Festsetzungen definierten Anforderungen des Schallschutzes bei Umsetzung zulässiger Bauvorhaben praktisch realisiert werden können (z.B. anhand einer Auswahl von geeigneten Bauteilen, Grundrissorientierung und Fassadengestaltung, die einer Bemessung zugrundegelegt wurden).

Der Bebauungsplan setzt daher gem. o.g. Untersuchung flächenbezogene Emissionskontingente fest, so daß pot. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in dieser Hinsicht als gering eingestuft werden.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 8: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

ERHOLUNG

Beschreibung

Der BayernAtlas (2023) dokumentiert entlang der Unternoggstraße Fernradwanderwege Ammer-Amper-Radweg sowie den Bodensee-Königssee-Radweg (Bayernnetz für Radler), deutlich

weiter westlich und nach Süden abzweigend den Mountainbikeweg (EuRegio Zugspitze-Wetterstein-Karwendel/Ammergauer Alpen) „Durchs Halbammer Tal“ sowie „Altenauer Talweg“. Eine Vorbelastung für diese Erholungsfunktion für Radfahrer besteht in einer vorhandenen ausgesprochen hohen Frequentierung durch bestehenden LKW-Verkehr (u.a. für Zwecke der Holzgewinnung, z.B. im Gebiet der Halbammer, sowie für benachbartes vorhandenes Gewerbe), wie es die im vorhergehenden Absatz „Lärm“ genannte Schalltechnischen Untersuchung erwähnt.

Der Geltungsbereich selbst hat für die Erholungsfunktion keine Bedeutung, da die Flächen aktuell nicht für die Erholung genutzt werden und die bestehende Nutzung aus dem Blickwinkel allenfalls im Sinne der Methodik des Umweltberichts als Vorbelastung betrachtet werden kann.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

werden als nicht erheblich eingeschätzt, zumal eine Ausweisung als Sondergebiet mit nachfolgenden Baumaßnahmen die Möglichkeiten der Erholungsnutzung nicht über das Maß der Vorbelastung hinaus beeinträchtigt; eine Einsehbarkeit der Erweiterungsflächen ist durch die Bestandsbebauung (auch außerhalb des Geltungsbereichs) stark eingeschränkt und wird ansonsten aufgrund der landschaftsangepassten Bauweise des geplanten Erweiterungsgebäudes als auf die Erholungsfunktion nur gering beeinträchtigend wirkend eingeschätzt; eine geringfügige Zunahme von LKW-Verkehr, der durch zulässige Bauvorhaben im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans möglich wird, der jedoch bereits in der o.g. Schalltechnischer Untersuchung berücksichtigt wurde, wird gegenüber der Vorbelastung durch bestehenden LKW-Verkehr (vgl. oben) so eingeschätzt, daß er die mögliche Erholungsnutzung in Form von Radwegen nicht erheblich zusätzlich belastet, zumal die durch eine Verkehrszunahme abgeleitete Zunahme der Immissionsbelastung unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Insoweit wird auch für die einzige erholungswirksame Funktion – die Radwege – nur eine über die Vorbelastung hinausgehende vernachlässigbare Auswirkung auf diese Erholungsfunktion gesehen.

Auch während der Bauzeit erscheint eine durch Baufahrzeuge temporär vermehrte Frequentierung gegenüber der Vorbelastung im Hintergrund zu stehen.

Ergebnis

	bau- bedingte Auswirkungen	anlage- bedingte Auswirkungen	betriebs- bedingte Auswirkungen	Zusammen- fassung
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	n.a.	n.a.	gering

Tab. 9: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung



Abb. 20: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (blaue Strichlinie)

Der Geltungsbereich liegt in einem Landschaftsausschnitt, der insbesondere die Gewässerdynamik der Ammer anhand der Morphologie ablesbar macht. Im Luftbild ist der ungefähre Verlauf der Terrassenkante anhand der unterschiedlichen Grünstruktur erkennbar.

Eine ergänzende Beschreibung folgt im weiteren Verfahrensverlauf; dabei werden dann zwischenzeitlich vorliegende Vegetationskenntnisse mitbetrachtet. Ansonsten vgl. vorab Kap. 1.6.3.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
werden zur Satzungsfassung ergänzt

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 10: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Geltungsbereich sowie seinem näheren Umfeld befinden sich keine dokumentierten Bau- oder Bodendenkmäler, die von einer Veränderung betroffen sein könnten.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
werden zur Satzungsfassung ergänzt

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
k.A.	k.A.	k.A.	keine Betroffenheit

Tab. 11: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.2.8 Wechselwirkungen

werden zur Satzungsfassung ergänzt

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde die derzeitige Nutzung als vorhandene Zimmereibetrieb mit Betriebsflächen voraussichtlich im Wesentlichen unverändert fortbestehen. Die südlich angrenzenden Wiesen/Weiden würden voraussichtlich ebenfalls in ihrer Nutzung verbleiben.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. §§ 13 bis 18 BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Geplante Maßnahmen spiegeln sich in der Reaktion der Bauleitplanung auf die örtliche Situation anhand deren Festsetzungen und grünordnerischen Festsetzungen wider.

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Aufgrund der im Planungsverlauf fachlich gebotenen und auch im Verfahrensverlauf behörden-seits geäußerten / geforderten Konzentration der Betriebsflächen / des SO auf ein Maß, das i.W. einer Erweiterung um die vorhandenen Betriebsflächen entspricht, war auch eine Verdichtung der städtebaulichen Kennzahlen vorzunehmen. Dies führt zu dem Umstand, daß innerhalb des Geltungsbereichs ein möglichst hoher Nutzungsgrad vorzusehen ist. Daher führen diese Bemühungen auch dazu, daß die verbleibende Erweiterungsfläche möglichst „vollflächig“ für Betriebsflächen (Gebäude und betriebliche Verkehrs-/bewegungsflächen) ausgenutzt werden muß, um das Vorhaben noch wirtschaftlich abbilden zu können.

Planungsseits wird darin kein Widerspruch gesehen zu einer ansonsten regelmäßig gehandhabten Anwendung von relativen städtebaulichen Kennzahlen (z.B. GRZ bzw. i.S. § 19 BauNVO), zumal die gewählte Abgrenzung des Geltungsbereichs aus früheren Planungsstadien beibehalten wurde und sich damit auch die Möglichkeit ergibt, flächenhafte Festsetzungen (d.i. vorliegend Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und/oder Nr. 20 BauGB) derart vorzunehmen, daß sie potentiellen Anträgen auf Einleitung von Bauleitplanverfahren, die ein potentielles über die Abgrenzungen des SO im vorliegenden Bebauungsplan hinausgehendes Ansiedlungsvorhaben zum Ziel haben könnten (d.i. z.B. eine Erweiterung über die im vorliegenden BP festgesetzten Grenzen des SO hinausgehend), abwägungstechnische Widerstände entgegenseetzen.

Insoweit ist davon auszugehen, daß die Festsetzungen des vorliegenden BP hinreichende Konsolidation bieten, daß das im vorliegenden BP abgegrenzte SO keinen potentiellen Anträgen auf mögliche zukünftige Erweiterungsvorhaben zugänglich und im Zusammenhang mit den weiteren flächenhaften und begrenzend wirkenden Festsetzungen hinreichend umgrenzt ist.

Das Entwicklungspotential am vorliegenden Standort ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan insoweit ausgeschöpft; die Festsetzung von Grünflächen, die das festgesetzte SO begrenzen, stellt insoweit in pot. zukünftigen angestrebten Bauleitplanverfahren eine abwägungsrelevante maßgebliche Hürde dar, sollte es jemals zu der Situation kommen, daß ein Antrag auf Erweiterung des SO gestellt werden sollte. Vorliegend ist davon auszugehen, daß dies jedenfalls nicht im absehbaren Zeithorizont der Bauleitplanung geschieht, sondern den Abstimmungen kommender Generationen vorbehalten bleibe.

Auch im parallel geänderten Flächennutzungsplan wird der im BP festgesetzten Umgrenzung des SO i.S. einer Grenze der weiteren baulichen Entwicklung vorgegriffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung schlagen sich daher i.W. in der gegenüber früheren Vorhabensstadien

- reduzierten Flächeninanspruchnahme (Schutzgüter Boden, Landschaftsbild)
 - reduziertem Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (Schutzgut Wasser)
 - reduziertem Eingriff in Flächen i.S. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- nieder.

Die in dieser Hinsicht optimierte Planung kommt insoweit der Handhabungsweise des auch im nachfolgenden Kapitel aufgegriffenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMB 2021) nach, der (wie z.B. in Anlage 2 (Vermeidungsmaßnahmen) ausgeführt) für Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die sich nicht über die Bilanzierung von BNT abbilden lassen, i.d.R. eine zusätzliche Erfassung fordert.

Dadurch, daß der reduzierte Flächenbedarf gleichzeitig / eine gleichzeitige Vermeidung von Eingriffen in mehrere Schutzgüter bedeutet, wird aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen, daß die auf BNT wirkende Reduzierung von Eingriffsflächen auch für die weiteren Schutzgüter eine Eingriffsvermeidung bedeutet.

Vorliegend war also der Vermeidung von Eingriffen ein höheres Gewicht zu geben als der Formulierung von Verminderungmaßnahmen.

Gleichwohl wird es planungsseits so gesehen, daß die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser (d.i. hier Überschwemmungsgebiet) und Pflanzen und Tiere (d.i. hier gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen/BNT) qualitativ so zu gewichten sind, daß es bei der im nachfolgenden Kap. vorgenommenen Ermittlung des Kompensationsbedarfs fachlich nicht vertretbar erscheint, die gem. der dort angewendeten Methodik ermöglichte Berücksichtigung eines reduzierend wirkenden Planungsfaktors anzuwenden.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Für Zwecke der Anwendung einer Eingriffsregelung orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMB 2021).

Es wird darauf hingewiesen, daß die Ermittlung eines Ausgleichsflächenbedarfs im Wege der Berücksichtigung naturschutzfachlicher Standards erfolgt.

Eingriffserheblichkeitsgewichtung

Für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden vorliegend die erfassten Vegetationseinheiten / BNT zugrundegelegt, da sie für weitere Schutzgüter auch deren Funktionen im Naturhaushalt stellvertretend (mit)repräsentieren. Gerade bei der vorliegenden Konstellation aus wertgebenden Schutzgütern erscheint es aus gutachterlicher Sicht geeignet, die Vegetation als maßgeblichen Wertstellungsfaktor heranzuziehen; die nachstehende Ermittlung des Kompensationsbedarfs stellt daher auf die erfasste Vegetation ab: Die Eingriffserheblichkeit in weitere Schutzgüter erscheint nämlich insoweit relativiert, als deren Funktionen im Naturhaushalt – in Auswertung der Festsetzungen des Bebauungsplans – anderweitig wiederhergestellt sind (i.W.: Schutzgut Wasser: Retentionsvolumenausgleich; Schutzgut Flora und Fauna: Verlagerung von Bodenfunktionen als Voraussetzung für die Entwicklung beeinträchtigter Vegetationstypen an anderer Stelle und damit Schaffung optimierter Voraussetzungen für naturschutzfachlich-faunistische Belange; Schutzgut Landschaftsbild: Restitution vordergründiger Beeinträchtigungen mittels Alterierung).

Sie stellen insoweit Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahmen dar, erscheinen jedoch aus gutachterlicher Sicht verfahrensmanent und werden daher auch nicht als eingriffsminimierend berücksichtigt. Aus diesem Grund erfolgt auch kein faktorieller Abschlag („Planungsfaktor“), wie ihn die Methodik des o.g. Leitfadens generell anbietet. Eingriffe fließen insoweit 1:1 in die Ermittlung eines in Wertpunkten bemessenen Kompensationsbedarfs ein.

Gem. o.g. Leitfaden fließen dabei prinzipiell Vegetationseinheiten, die im Wege des Schrittes I des o.g. Leitfadens mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet werden, mit einer durchschnittlichen Wertpunktzahl ein, sind daher jedoch nicht der Wertpunktzahl i.S. der dem Leitfaden zugrundegelegten BayKompV analog.

Im vorliegenden Fall ist diese Methodik nicht zweckmäßig anwendbar, da einerseits die Eingriffsschwere nicht anhand einer GRZ – mangels deren Festsetzung – bestimmbar ist, andererseits vorliegend auch nicht ein ersatzweise ermittelbares / anwendbares GRZ-Äquivalent in sinnvoller Weise abgebildet werden kann.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs greift daher auf die Biotopwertliste der BayKompV zurück (wie dies bei der Anwendung des o.g. Leitfadens für den überwiegenden Teil der erfassten BNT ohnehin geschieht).

Nachfolgende Abb. stellt die erfassten BNT mit ihren Flächenanteilen sowie die Eingriffs- und Kompensationsfläche dar:

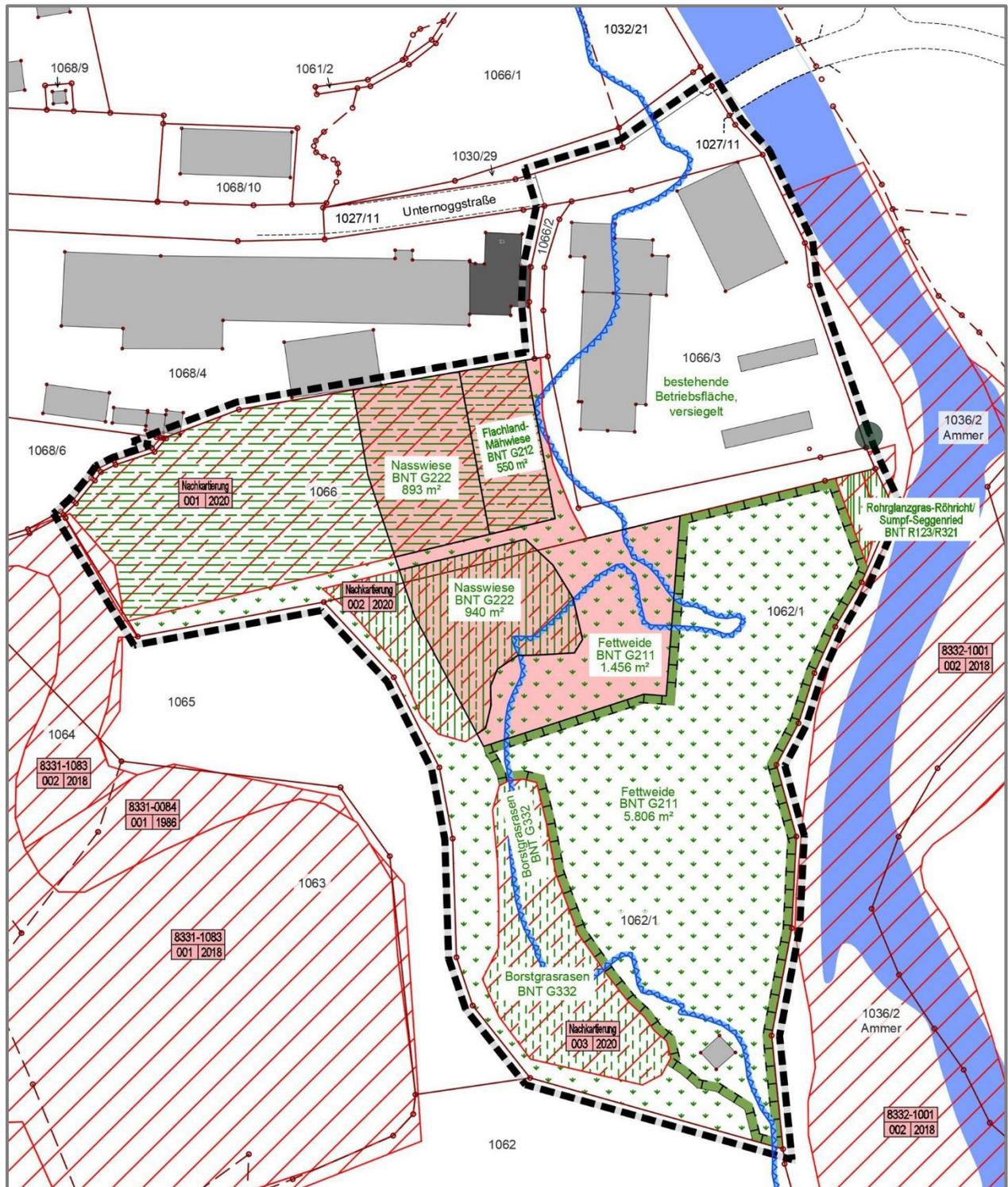


Abb. 21: Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Strichlinie); Eingriffsflächen (flächig rot hinterlegt; die Umgrenzung entspricht der Abgrenzung des Sondergebietes); Ergebnis der Vegetationskartierung (grüne Flächensignaturen); Kompensationsfläche (grüne T-Linie)

Nachfolgende Tabelle stellt daher den Kompensationsbedarf wie folgt auf:

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Summe Eingriffsfläche	(3.839 m ²)	Bewertung i.S. Anlage 1 d. Leitfadens		Faktor	
BNT G211 („Fettweide“)	1.456 m ²	mittel	x 6 WP =	1	8.736
BNT G222 / GN00BK („Nasswiese“ Nord)	940 m ²	hoch	x 13 WP =	1	12.220
BNT G222 / GN00BK („Nasswiese“ Süd)	893 m ²	hoch	x 13 WP =	1	11.609
BNT G212 / LRT 6510 („Flachland-Mähwiese“)	550 m ²	hoch	x 8 WP =	1	4.400
Summe Kompensationsbedarf					36.965 WP

Tab. 5: Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Biotopwertliste BayKompV

Der Kompensationsnachweis stellt sich wie folgt dar:

pot. Ausgleichsfläche, Ausgangs- (Bestand) und Prognosezustand

Ausgangszustand	Fläche	Bewertung i.S. Biotop- wertliste	Prognosezustand	Bewertung i.S. Biotop- wertliste	Aufwertung
BNT G211 („Fettweide“)	5.806 m ²	6 WP	BNT G214 („artenrei- ches Extensivgrünland“)	12 WP	+ 6 WP
Summe					5.806 m² x 6 WP = 34.836 WP

Tab. 6: Ermittlung des Kompensationsnachweises i.S. BayKompV

Wie die Artenausstattung der Fläche zeigt und in Kenntnis des Potentials, wie es sich anhand der differenzierten Vegetationseinheiten im Geltungsbereich prognostizieren lässt, besteht für die südlich außerhalb des Sondergebietes gelegenen Fettweiden Potential zur Entwicklung zu extensiv genutztem artenreichen Grünland (BNT G214).

Auch wenn die Fläche vermutlich im Bereich einer früheren Terrasse der Ammer liegt (westlich abschließend „Terrassenkante“, UK bei etwa 812 m üNN), die Ablagerungen von feingestuftem Korngrößen wie Schluffen nahelegen und damit eine Entwicklung einer Artenausstattung des BNT G214 erschweren könnten, zeigen doch die bisher bekannten Bodenuntersuchungen sehr heterogene Bodenverhältnisse mit Vorkommen von Kiesen (sandig bis stark sandig) in bis zu 3,30 m Tiefe unter Bohransatzpunkt sowie die im Umfeld erfasste vergleichsweise kleinräumig differenzierte Ausstattung mit Vegetationseinheiten mit unterschiedlichen Nährstoff- und Wasserversorgungsbedürfnissen, daß auch im Bereich der Kompensationsfläche zumindest von vergleichbaren heterogenen Bodenverhältnissen ausgegangen werden darf. Aufgrund des Gewässercharakters der Ammer als Wildbach ist in diesem Zusammenhang auch davon auszugehen, daß dessen Geschiebeführung dazu geführt hat, daß auch porenreichere Materialien abgelagert wurden.

Sollte sich eine Annäherung an den Zielzustand eines BNT G214 daher im Zuge eines erforderlichen Monitorings nicht abzeichnen, ist gleichwohl davon auszugehen, daß sich – wie im Umfeld bereits anzutreffen – Vegetationseinheiten entwickeln können, die BNT mit vergleichbaren Grundwerten zugeordnet werden können und damit dem bilanzierten Kompensationsbedarf auch auf diese Weise nachgekommen werden kann.

Die Artenausstattung der bislang als Fettweide charakterisierten Fläche legt jedenfalls nahe, daß sie bei Einstellung des bisherigen Nährstoffeintrags durch Düngung und Beweidung nicht dauerhaft etabliert bleibt und der Ansiedlung angepassterer Arten weicht.

Ein Nebeneffekt der Entwicklung von nährstoffextensiveren Grünlandtypen kann mittels Etablierung der habitatspezifischen Vegetation auch die Unterstützung / Konsolidierung der gem. saP vermuteten benachbarten / außerhalb der Eingriffsflächen vermutlich vorhandenen Population(en) von Bläulingen sein.

Im Geltungsbereich ist nominell eine Anordnung von rd. 94 % des Flächenäquivalents des Kompensationsbedarfs möglich; für eine vollständige Anordnung bedürfte es weiterer rd. 350 qm. Diesbezüglich wäre eine Anordnung oberhalb der Terrassenkante möglich.

Maßnahmen:

- Einstellung der Beweidung
- Einstellung der Düngung
- zunächst häufigere Mahdtermine (3-5 mal pro Jahr für ca. 3-5 Jahre)
- bei Ausmagerungserfolg (Überprüfung durch Monitoring) kann ein Aufbringen von Mähgut standortnaher nährstoffextensiver Wiesen auf herzustellenden kleinflächigen offenen Bodenstellen erwogen werden; sie kann u.E. auch durch sporadische (Schaf-)Beweidung unterstützt werden (jährlich max. einmal im Frühsommer für bis zu 10 Tage (ohne Zufütterung)).
- danach Umstellung auf späteren Mahdtermin/geringere Schnitthäufigkeit (1- bis 2-schürige Mahd nach dem 15.06.)
- Mahd jeweils mit Entfernung des Mähgutes
- entlang der östlichen Grundstücksgrenze 5 m breiter Streifen mit Mahd in max. 2-jährigem Abstand (selbstständige Etablierung von Uferbegleitvegetation)

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus städtebaulicher Sicht war die Wahl gleichwertiger zu prüfender Alternativstandorte von dem Umstand eingeschränkt, dass die ortsräumlichen Bedingungen einer Standortentwicklung am besagten Standort bereits angemessene und der Zielsetzung zuträgliche Rahmenbedingungen boten. Dies bezieht sich vor allem auf den Umstand, daß der Bebauungsplan i.W. die Nutzung der Zimmerei Freisl und ihrer zugeordneten Nutzungen (Betriebsflächen) regelt. Ihre Anordnung an anderer Stelle im Gemeindegebiet würde eine Umsiedlung des gesamten Betriebes bedeuten und damit eine aus ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten wenig nachhaltige Lösung.

Vielmehr erscheint im Sinne der Stärkung der örtlichen Wirtschaft auch gem. regionalplanerischen Zielen eine Weiterentwicklung am vorliegenden Standort geeignet.

Die Gemeinde Saulgrub sieht auf Basis des Flächennutzungsplans derzeit kein Angebot von vergleichbaren Gewerbeflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet und schätzt ein, daß auch vergleichbare Flächen nicht verfügbar oder in absehbaren Zeiträumen pot. eingerichtet werden können.

Im Einzelnen mangelt es der Gemeinde an Flächenverfügbarkeit, zumal die Bereitschaft von Grundstückseigentümern, Grundstücke verfügbar zu machen, gering ist. Die Gemeinde hat dadurch nur wenige Möglichkeiten, 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.

Den Bedarf an gewerblichen Bauflächen legt die Gemeinde wie folgt dar:

„Das letzte von der Gemeinde ausgewiesene Gewerbegebiet ist Teil des Bebauungsplans „Am Anger“ in Saulgrub; [es] wurde abschließend in den Jahren 2019/2020 bebaut. Es befinden sich keine weiteren Gewerbegrundstücke im Eigentum der Gemeinde.“

[Mittels einer bereits erfolgten Ausweisung von Gewerbegrundstücken im Bereich des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand Altenau“ (aus dem Jahr 2023) wurde den ortsansässigen Gewerbebetrieben eine Möglichkeit gegeben, in der Gemeinde ansässig zu bleiben und sich weiter zu entwickeln. Die dort befindlichen wenigen gewerblichen Grundstücke standen im Interesse von ortsansässigen Gewerbebetrieben. Die Gemeinde ging dabei von einer zeitnahen Bebauung in

Verbindung mit einer Expansion der Betriebe aus; die Grundstücke sind zwischenzeitlich reserviert und werden demnächst verkauft. Eine dortige Ansiedlung des Zimmereibetriebes Freisl schied aufgrund der möglichen Flächengrößen und ansonsten auch erforderlichen räumlichen Aufteilung des Betriebs aus.]

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.“

Auch bei einer – pot. Flächenverfügbarkeit vorausgesetzt – evtl. Aufstellung eines Bebauungsplans an einem anderen pot. Standort allein für das gegenständliche BV müsste ein neuer Standort erschlossen werden, während der bestehende Standort innerhalb des Geltungsbereichs mit seinen bisherigen Nutzungen bestehen bleiben würde. Insoweit wäre die Flächeninanspruchnahme größer, als wenn eine Weiterentwicklung des Betriebes im festgesetzten Umfang unter Weiternutzung überwiegend bereits vorhandener (u.a. baulicher und verkehrlicher) Strukturen bevorzugt wird.

Die Gemeinde hält daher an einer Bauleitplanung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fest.

2.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wird im weiteren Verfahren eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Der Bestandsaufnahme standen überwiegend folgende Materialien zur Verfügung (jeweils aktuell abgefragt, soweit nicht anders vermerkt):

- Geologische Karte M 1:25.000
- Übersichts-Bodenkarte M 1:25.000
- Auskunftssystem zum Rauminformationssystem in Bayern (RISBY)
- Regionalplan Oberland
- Umweltatlas Bayern
- Bayerisches Bodeninformationssystem
- Informationsdienst Alpine Naturgefahren / GEORISK
- Klimaatlas
- Karte der Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereiche, Informationssystem überschwemmungsgefährdete Gebiete (IUEG)
- Bayern-Viewer-denkmal
- FIN-Web
- Biotopkartierung Bayern
- Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2021
- Leitfaden zur Umweltprüfung, Der Umweltbericht in der Praxis, 2007

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Um die Entwicklung der Ausgleichsfläche zu erfassen, sind im Abstand von 3, 5 und spätestens 10 Jahren vegetationsbiologische Kartierungen erforderlich und daraus abzuleiten, welcher Wert der erfassten Vegetation i.S. der Biotopwertliste gem. BayKompV zuzuordnen ist. Solange der gem. Kap. 2.4.2. erforderliche Prognosezustand / Zielwert jeweils noch nicht erreicht sein sollte oder eine Entwicklungstendenz nicht erkennbar, sind im Rahmen des Monitorings die in Kap. 2.4.2. konzipierten Maßnahmen entsprechend der Zielsetzung anzupassen.

2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die wichtigsten Ergebnisse:

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON...			ZUSAMMEN- FASSUNG
	... bau- bedingten Auswirkungen	... anlage- bedingten Auswirkungen	... betriebs- bedingten Auswirkungen	
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächengewässer	hoch	gering	gering	mittel
Grundwasser	k.A.	mittel	mittel	mittel
Pflanzen und Tiere	hoch	gering	gering	mittel
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/ Erholung	gering	n.a.	n.a.	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- u. Sachgüter	-	-	-	-

Tab. 12: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- u. Sachgüter

Saulgrub/Altenau, den _____

.....
 Rupert Speer, Erster Bürgermeister

LITERATUR

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) 1996, Klimaatlas Bayern

Bayerisches Bodeninformationssystem (BIS), 2019/2024: <http://www.bis.bayern.de/bis/index.html>

Bayerisches Bodeninformationssystem, Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern (BIS KG), 2019/2024: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), 2019/2024:
<http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR, 2019 bis 2024): Geologische Übersichtskarte M 1:200.000, Zugriff unter: <http://www.bis.bayern.de/bis/index.html>

Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege (BV) 1968: Übersichtskarte der Natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1:500000, Potentielle Natürliche Vegetation, Bad Godesberg

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) (BNatSchG, 2011): Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, Stand: 01.01.2024 aufgrund des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Busse, J., Dirnberger, F., Pröbstl, U., Schmid, W., 2005, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München

Informationsdienst Alpine Naturgefahren (IAN, 2019 bis 2024): Bayerisches Landesamt für Umwelt und Bayerische Staatsforstverwaltung, <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ian/index.htm>

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung

Planungsverband Region Oberland (PRV), 2019 bis 2024: Regionalplan Oberland (Region 17)

Wasserwirtschaftsamt Weilheim (WWA), 2019 bis 2024: <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua>