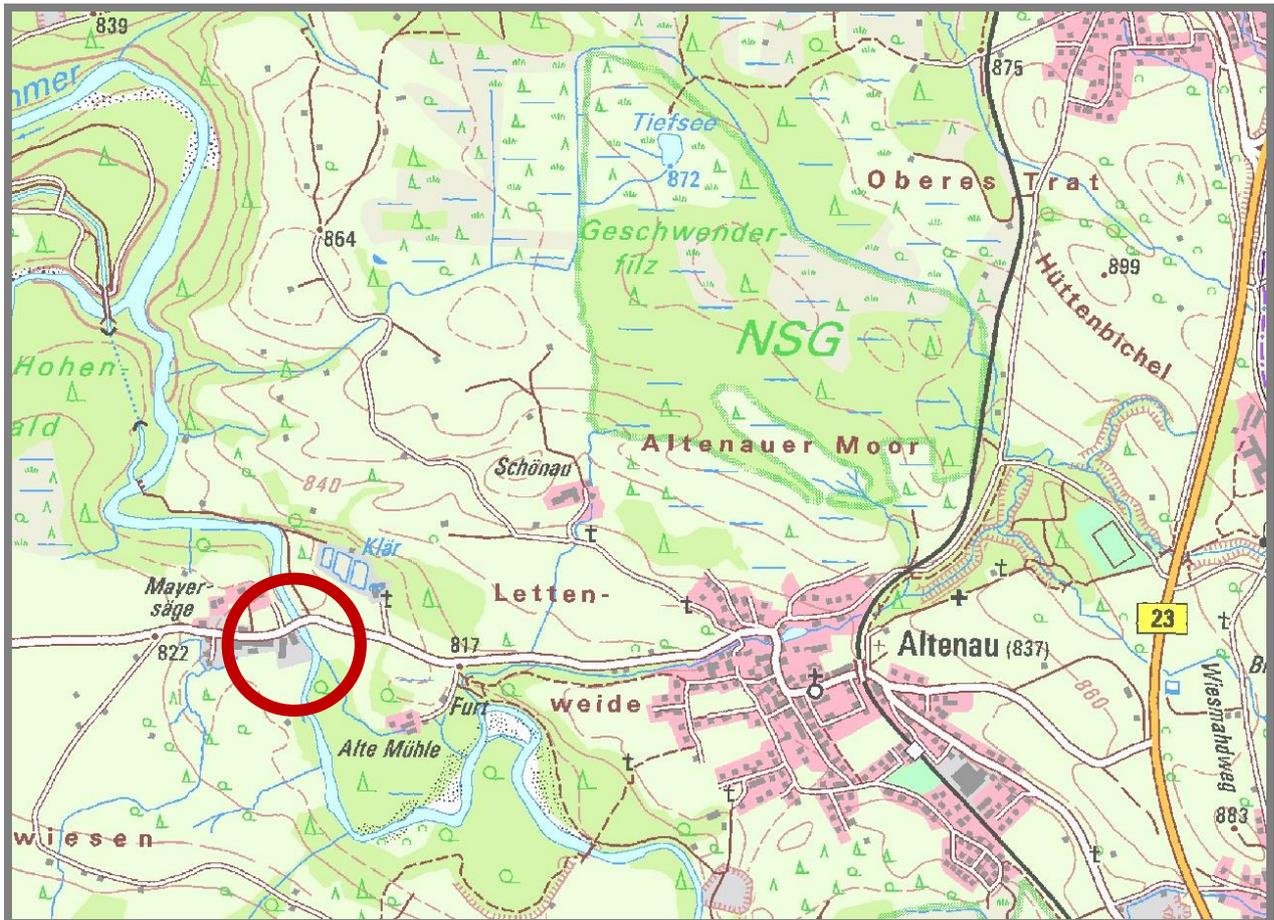


Gemeinde Saulgrub Ortsteil Altenau, Unternogg (Mayersäge)



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan "Zimmerei Freisl GmbH"



BEGRÜNDUNG - TEIL B: UMWELTBERICHT - **VORENTWURF**

Bearbeitungsstand: 20.05.2019

Bearbeitung:



büro für
architektur
städtebau
landschaft
und gestaltung

sigmetum | peter schneider

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

untermarkt 2
82418 murnau am staffelsee
tel 08841 489 55 36
fax 08841 487 42 47
mail info@sigmetum.de

Inhaltsverzeichnis

1	TEIL B: UMWELTBERICHT	3
1.1	Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans	3
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts.....	3
1.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	4
1.2	Beschreibung des Bestandes (und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung)	7
1.2.1	Schutzgut Boden	7
1.2.2	Schutzgut Klima/Lufthygiene	9
1.2.3	Schutzgut Wasser.....	9
1.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	11
1.2.5	Schutzgut Mensch	12
1.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	13
1.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
1.2.8	Wechselwirkungen.....	14
1.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	14
1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
1.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	15
1.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
1.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	15
1.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
1.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
	LITERATUR	17

1 TEIL B: UMWELTBERICHT

1.1 Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans

1.1.1 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. 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
- 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 Ammer-Altarme)
- vorhandene Gebäude und Flurgrenzen

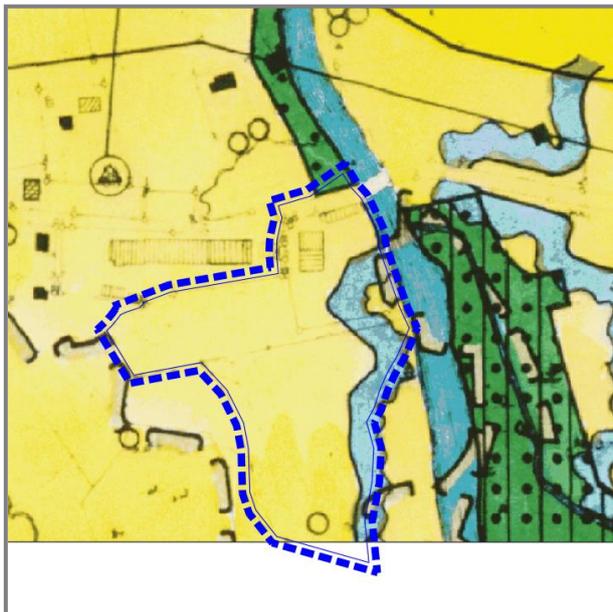


Abb. 1: wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (blaue Strichlinie)

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

(zu Nachfolgendem vgl. auch Begründung, Teil A, Kap. 2.1. und 3.).

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, deren räumliche Zulässigkeit durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt ist; sie umfassen auch die angetroffenen Bestandsgebäude. Da auch ein Bedarf an Betriebsflächen zu erwarten ist, der über die zulässigen Grundflächen hinausgeht, setzt der BP anhand einer Überschreitungsregelung fest, daß max. 80 % der Fläche des Baugrundstücks i.S.d § 19 Abs. 3 BauNVO in Anspruch genommen werden dürfen. Die Möglichkeit zur Anordnung von Betriebsleiterwohnungen ist ausgeschlossen. Nachrichtlich übernommen sind die Darstellung von Flächen der amtlichen Biotopkartierung sowie Hochwassergefahrenflächen der östlich fließenden Ammer (HQ 100).

1.1.2 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).

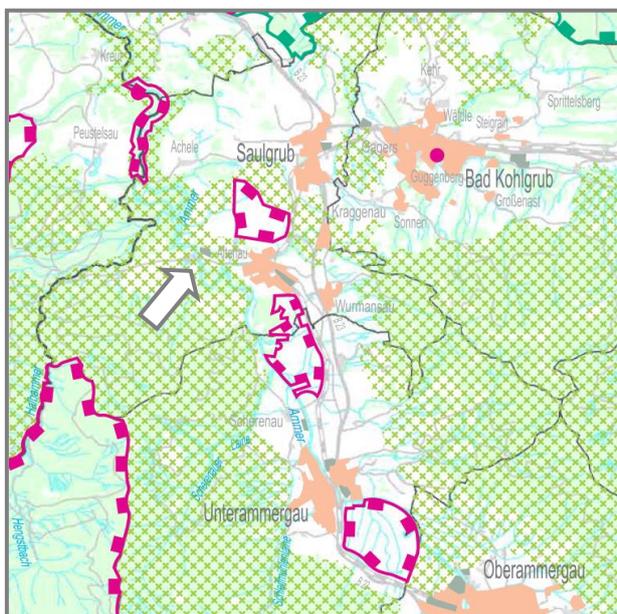


Abb. 2: Regionalplan 17 Oberland, Karte 3 Natur und Landschaft (PRV 2006/2019);
 - grüne Kreuzschraffur: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
 - dunkelrote Kastenlinie: Naturschutzgebiet
 - grüne Kastenlinie: Landschaftsschutzgebiet
 - blauer Pfeil: Lage des Geltungsbereichs des BP

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

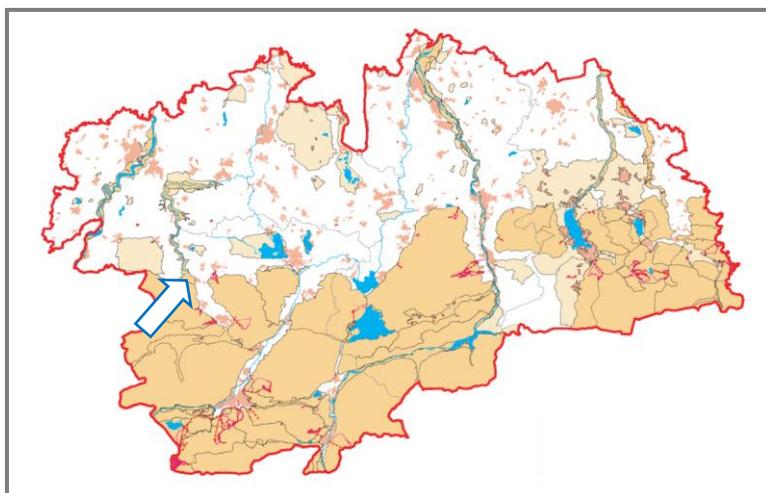


Abb. 3: Regionalplan 17 Oberland (PRV 2005/2019);
 dunkelorange: Gebiete mit herausragender Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung
 blauer Pfeil: Lage des Geltungsbereichs des BP

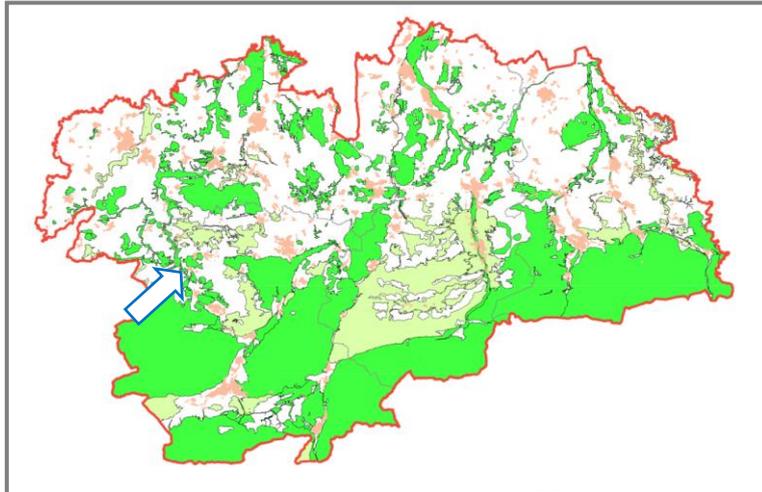


Abb. 4: Regionalplan 17 Oberland (PRV 2005/2019);
dunkelgrün: Gebiete mit herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume
hellgrün: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensräume
blauer Pfeil: Lage des Geltungsbereichs des BP

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.

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

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen.

Aufgrund des frühen Planungsstadiums wird im derzeitigen Verfahrensschritt auf eine Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet: der Umweltbericht wird im weiteren Verfahrensverlauf diesbezüglich fortgeschrieben. Er wird dann auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen eine schutzgutbezogene Einschätzung nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit durchführen.

Die nachstehend zusammengetragenen Informationen der Geofachdaten verschiedener Quellen sollen jedoch derzeit den im vorliegenden Verfahrensschritt beteiligten Trägern öffentlicher Belange Hinweise zum planerischen Kenntnisstand geben.

Der derzeitige Verfahrensschritt dient daher v.a. der Einholung von Informationen, die aus Sicht der Träger öffentlicher Belange im Umweltbericht weitergehend berücksichtigt werden sollten und fragt daher an, daß in den Stellungnahmen entsprechende Auskünfte erteilt werden.

Zwar haben nach Auskunft der Zimmerei Freisl (Planungsinhalt Sondergebiet) bereits Vorgespräche mit einigen Trägern öffentlicher Belange dahingehend stattgefunden, eine Einschätzung zu erhalten, ob die Verfolgung eines Bauleitplanverfahrens Aussicht auf Erfolg hat, jedoch liegen die Besprechungsergebnisse bislang nicht in Schriftform vor.

Die vorliegende Bauleitplanung wurde auch deswegen ins Verfahren gebracht, weil die bisher in Vorgesprächen beteiligte Träger öffentlicher Belange eine Entwicklung am Standort für nicht unmöglich beurteilt hatten.

1.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

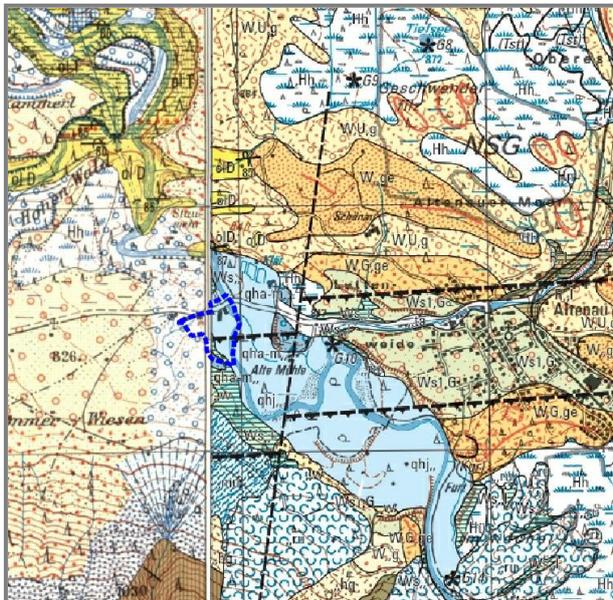


Abb. 5: Geologische Karte M 1:25.000 (BGL 1969 (linker Teil) / 2015 (rechter Teil)); blaue Strichlinie: Geltungsbereich des Bebauungsplans [blaue Dreieckslinie = postglazialer Terrassenrand und Erosionskante, blaue Kreise = postglazialer Schotter, blaue Strichlinien = Schwemmkegel]

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, qh,,)
- 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 Baugrundgutachten liegt bislang nicht vor.



Abb. 6: 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 jedoch kein aktiver Anbruchbereich dokumentiert (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 im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

Ergebnis
wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.2.2 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 als im näheren Umfeld.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

Ergebnis

wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich wird östlich vom Verlauf der Ammer tangiert.

Aus dem Flächennutzungsplan ist vermutlich erkennbar, daß die Ammer ihr Bett in der Vergangenheit häufiger verlagert hat; der FNP wird daher so interpretiert, daß die Darstellung von Wasserflächen innerhalb des Geltungsbereichs als ehemalige Altarme der Ammer zu verstehen sind.

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 2019) dokumentiert jedenfalls im Geltungsbereich eine Hochwassergefahr im Fall eines 100-jährigen Hochwasserabflusses der Ammer („HQ 100“) sowie im Fall des „HQ extrem“. Gem. Modellie-

rung ist mit Wassertiefen von bis zu 2 m zu rechnen mit unterschiedlich groß ausgedehnten betroffenen Flächen. Die Umgrenzung des HQ 100 gem. IUEG ist nachrichtlich in den Planteil übernommen.

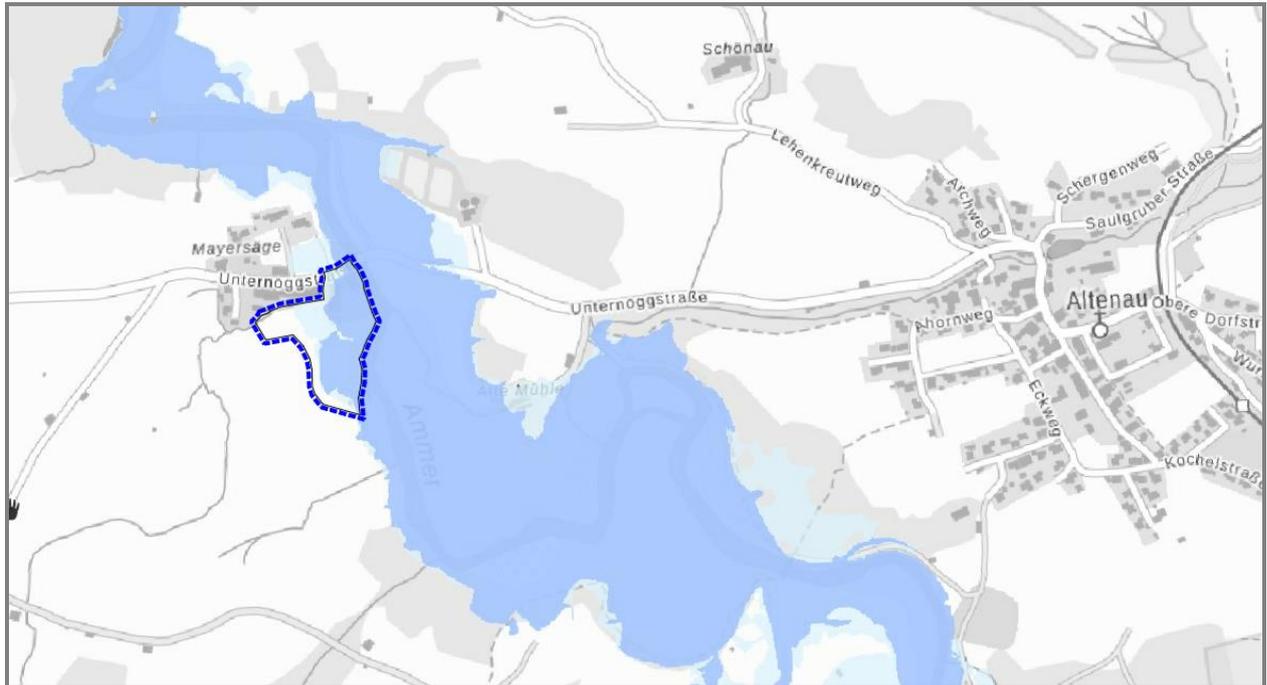


Abb. 7: Hochwassergefahrenfläche (hellblaue Flächen: HQ extrem, mittelblaue Flächen: HQ 100; IUEG Bayern 2019); blaue Linie: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abb. 8: Wassersensible Bereiche (grüne Flächen; IUEG Bayern 2019); blaue Linie: Geltungsbereich des Bebauungsplans; (Plangrundlage amtlicherseits nicht in besserer Auflösung verfügbar)

Es wird um entsprechende Informationen zur tatsächlichen Hochwassergefährdung gebeten.

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 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 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).

Auch diesbezüglich wird um entsprechende Informationen gebeten.

Gleichwohl scheint eine Eruiierung im Zusammenhang mit Sickerversuchen anhand von Schürfen ist zu empfehlen, um Möglichkeiten der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser zu prüfen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

Ergebnis
wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung

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

Für die Flächen wird derzeit eine Skizzierung der angetroffenen Vegetation erstellt, des Weiteren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) bezeichnet in seiner Trockenstandortskarte die Ammer auch als bayernweite Verbundachse; dies ebenso wie 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 Flusssdynamik 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 grenzt außerhalb des Geltungsbereichs das Biotop Nr. 8223-0210, Teilfläche 001 an, westlich das Biotop Nr. 8331-0084, Teilfläche 001 (beide Erfassungsdatum 1986).

Des Weiteren grenzen östlich bzw. westlich außerhalb des Geltungsbereichs Teilflächen des FFH-Gebietes 8331-302, Teilflächen 06 und 07, Ammer vom Alpenrand bis zum NSG „Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“ an.

Gutachterlich gesprochen erscheint eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung nach überschlägiger Prüfung der Standarddatenbögen nicht erforderlich zu sein; die UNB wird um Einschätzung gebeten.

→ PNV

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

Ergebnis

wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.2.5 Schutzgut Mensch

LÄRM

Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, der 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, wird um Einschätzung gebeten.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

Ergebnis

wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

ERHOLUNG

Beschreibung

Der Geltungsbereich hat auf die Erholungsfunktion keine Auswirkungen, da die Flächen aktuell nicht für die Erholung genutzt werden.

Der BayernAtlas (2019) dokumentiert entlang der Unternoggstraße d 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 Ausweisung als Sondergebiet mit nachfolgenden Baumaßnahmen beeinträchtigt die Möglichkeiten auch dieser Erholungsnutzung nicht.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
werden ggf. im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

Ergebnis

wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung



Abb. 9: 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 ungefähr Verlauf der Terrassenkante anhand der unterschiedlichen Grünstruktur erkennbar.

Eine ergänzende Beschreibung folgt im weiteren Verfahrensverlauf, da dann auch evtl. Vegetationskenntnisse mit einfließen können.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

Ergebnis
wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.2.7 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 im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

Ergebnis
wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.2.8 Wechselwirkungen wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.3 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.

1.4 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 mit deren Festsetzungen sowie mit grünordnerischen Festsetzungen wider.

Da die Festsetzungen im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert werden sollen, wird dieses Kap. im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Gemeinde Saulgrub orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU 2003).

Eine Bilanzierung der Eingriffsflächen wird ebenfalls im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt, da sie primär abhängig ist von den Festsetzungen zur Flächeninanspruchnahme durch zulässige Grundflächen und deren Überschreitungsmöglichkeiten.

Vorab erfolgte eine überschlägige Einschätzung des entstehenden Ausgleichsflächenbedarfs. Mit der derzeitigen Abgrenzung des SO, der zulässigen Grundfläche und der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen ergibt sich eine Eingriffsfläche von ca. 1,14 ha.

Dies entspricht bei einem angenommenen Ausgleichsfaktor von 1,0 einem Ausgleichsflächenbedarf von ebenfalls 1,14 ha.

Es sind bereits Flächen anvisiert, auf denen der Ausgleichsflächenbedarf nachgewiesen werden kann, dazu zählen auch die als Grünflächen festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs; eine Abstimmung mit der UNB über die Eignung und evtl. Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

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

Unter diesen Gesichtspunkten erübrigt sich eine Prüfung von Alternativstandorten.

1.6 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, 2003
- Leitfaden zur Umweltprüfung, Der Umweltbericht in der Praxis, 2007

1.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

1.8 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).

Vorliegend erscheinen jedoch Konkretisierungsmöglichkeiten der Planung greifbar; sie hängen auch von der Kenntnisaufgabe von Informationen durch die Träger öffentlicher Belange ab. Potenzielle Auswirkungen sind bereits anhand der Bestandsbeschreibungen einschätzbar und werden im weiteren Verfahrensverlauf auf Grundlage der Bestandserfassung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen ergänzt sowie als Vorsorgeinstrument für die Bauleitplanung herangezogen.

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: <http://www.bis.bayern.de/bis/index.html>

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

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

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), 2003: „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR, 2019): 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 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986) m.W.v. 14.10.2011

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

Informationsdienst Alpine Naturgefahren (IAN, 2019): 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: Regionalplan Oberland (Region 17)

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