

Gemeinde Saulgrub

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan „Östlicher Ortsrand Altenau“**

Umweltbericht



Stand: April 2022
Geändert am 20.10.2022,
12.01.2023 (red.)

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,63 ha liegt am östlichen Ortsrand von Altenau angrenzend an bestehendes Gewerbe. Südlich grenzt topographisch abgewandt Wohnbebauung an. Nach Osten und Norden hin grenzt landwirtschaftliche Flur an. Das Gelände ist topographisch bewegt und fällt nach Norden und Nord-Westen ab.

Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebietes für den Bedarf ortsansässiger Betriebe.

Eine FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region Oberland) enthält keine speziellen Angaben für den Geltungsbereich. Folgende relevante textliche Ziele enthält der Regionalplan:

- Erhalt der Vielfalt und ökologischen Funktionen von Natur und Landschaft,
- Schutz von Böden und ihrer natürlichen Funktionen,
- Sicherung eines intakten Wasserhaushaltes besonders im Hinblick auf Wasserrückhaltefunktion der Landschaft

Die Planung berührt weder kartierte Biotope noch Schutzgebiete.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Umweltatlas Bayern, dem Bayernatlas, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz und die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet.

Für die Bewertung der Schutzgüter und Anwendung der Eingriffsregelung wird der überarbeitete Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMWBV (Dezember 2021) zugrundegelegt.

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND



Der Geltungsbereich umfasst neben einem Abschnitt der Oberen Dorfstraße mit Verkehrsbegleitgrün landwirtschaftliches Grünland. Auf die einzelnen Schutzgüter wird nachfolgend differenziert eingegangen.

2.1 Schutzgut Boden/ Fläche

Der Geltungsbereich liegt geologisch im Bereich von Jungmoränen. Darüber haben sich vorherrschend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden über kiesführendem Lehm entwickelt. Abgesehen von der Straße ist der Geltungsbereich vollständig unversiegelt. Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt.

Bewertung gemäß Leitfaden: mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

2.2 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand ist hoch. Abgesehen von einem temporär wasserführenden Entwässerungsgraben entlang der Straße sind keine Gewässer im Geltungsbereich vorhanden.

Bewertung gemäß Leitfaden: mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet liegt in einem gut durchlüfteten Bereich am Rand einer Frischluftschneise. Die Wiesenflächen haben eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung, aber aufgrund der Topographie ohne besondere Bedeutung für den Ort.

Bewertung gemäß Leitfaden: mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der Geltungsbereich weist jenseits der Verkehrsflächen folgende Biotop- und Nutzungstypen mit Wertigkeit gemäß Biotopwertliste zur BayKompV auf:

V51 – Verkehrsbegleitgrün	3 WP/ qm
G11 – Grünland intensiv	3 WP/ qm

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung betrifft die östliche Ortseingangssituation von Altenau. Vom etwas tiefer gelegenen Ort entwickelt sich die Bebauung entlang der Oberen Dorfstraße in den höher gelegenen Bereich. Im Bestand bildet ein in das Gelände eingeschnittener Gewerbebetrieb den Ortsrand, die leicht modellierte Landschaft bestimmt den Eindruck. Eine Eingrünung der Gewerbebebauung besteht nicht. Die nachfolgende Bewertung beruht insbesondere auf der exponierteren Topographie.

Bewertung gemäß Leitfaden: mittlere Bedeutung für Landschaftsbild



2.6 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Naherholung.
(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden- oder Baudenkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in seinem Umfeld vorhanden.
(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung sieht die Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebietes entlang einer neu anzulegenden Erschließung mit Wendehammer am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches vor. Das Mischgebiet stellt im Süden den Übergang zur benachbarten Wohnbebauung dar. Es sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 5 m und einer maximalen Firsthöhe von 8 m zulässig. Die Grundflächenzahl ist für alle Bauräume mit 0,4 angegeben, bei einer maximalen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen wird eine maximale Versiegelung bis maximal 0,7 erreicht. Für wasserdurchlässig ausgebildete Flächen werden nur zu 50% auf die Grundfläche angerechnet. Aufgrund einer später beabsichtigten Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten ist keine Eingrünung vorgesehen. An der Erschließungsstraße sollen jedoch mehrere Einzelbäume gepflanzt werden. Zudem sind Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt. Um schädliche Lärmemissionen auf benachbarte schutzbedürftige Bebauung zu vermeiden, werden Lärmkontingente für das Baugebiet festgesetzt.

Durch die Versiegelung werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört, Bodenfunktionen unterbunden. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird im Bereich der Versiegelung unterbunden. Für das Landschaftsbild ergibt sich eine deutliche Außenwirkung.

Durch das Büro Blasy-Overland, Eching am Ammersee, wurde eine Fließweg- und Risikoanalyse erstellt. Demnach sind bei Starkregenereignissen entlang des Grabens an der Oberen Dorfstraße stärkere Abflüsse und Fließgeschwindigkeiten zu erwarten. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Baugebiet wird empfohlen, die Leistungsfähigkeit des Grabens zu erhöhen und eine leistungsfähige Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich vorzusehen. Die Zufahrt zum Baugebiet muss auch für den Hochwasserfall ausgelegt werden.

Gemäß Baugrundgutachten von Blasy+Mader, Eching am Ammersee, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich möglich. Unter einer wenig wasserdurchlässigen Schicht von ca. 3,5 m Mächtigkeit stehen gut wasserdurchlässige Kiese an. Dieser Befund wurde durch drei Sickertests erhärtet.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Minimierungsmaßnahmen:

Durch folgende Maßnahmen werden negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verringert:

- Begrünung mit Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße
- Durchgrünung der Bauflächen durch randliche Grünflächen und Bäume zur Gliederung von Parkplätzen
- Maßnahmen zum Artenschutz (Insektenfreundliche Beleuchtung, Amphibienschutz)

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft:

Der ausgleichende Eingriff umfasst die Baugrundstücke einschließlich der neuen Erschließungsstraße mit Wendehammer. Die Eingriffsfläche beträgt 4.425 qm. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$\text{Fläche } 4.425 \text{ qm} \times 3 \text{ WP} \times 0,4 \text{ GRZ} = 5.310 \text{ WP}$$

Der Ausgleich wird auf Ökokontoflächen des Landkreises GAP nachgewiesen. Eine Vereinbarung über die konkrete Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan wurde zwischen der Gemeinde Saulgrub und Landratsamt Garmisch-Partenkirchen mit Datum 30.05.22/25.06.22 geschlossen. Es handelt sich um Teilflächen einer Flächenpools aus folgenden Flächen: Fl.-Nr. 445/10, Gemarkung Oberau, Fl.-Nr. 2259 und Fl.-Nr. 3439 Gemarkung Ohlstadt, Fl.-Nr. 438/1 und 451, Gemarkung Weindorf.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Aufgrund des bestehenden Ansatzes gewerblicher Bebauung und der Flächenverfügbarkeit wurden grundsätzliche Planungsalternativen nicht erwogen.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten.

Auch für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bietet der Geltungsbereich keine Habitatmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der unmittelbaren Siedlungsnähe nicht zu erwarten.

Die Planung zieht keinen Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz nach sich.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Im vorliegenden Fall verbleiben keine Prognoseunsicherheiten, so dass auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebietes am östlichen Ortsrand von Altenau.

Der Eingriff betrifft intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die anderen Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild sind jeweils von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Maßnahmen zur Durchgrünung und die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße sollen zur verbesserten Einbindung in die Landschaft und Minderung des Eingriffes beitragen.

Dem Schutzgut Mensch wird durch eine festgesetzte Lärmkontingentierung Rechnung getragen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen des Landkreises ausgeglichen werden.