

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saulgrub

„Gewerbegebiet an der Römerstraße“

Gemeinde Saulgrub, Ortsteil Wurmansau



Landkreis Garmisch-Partenkirchen
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a
BauGB

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 31
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99
E-Mail: info@isa-ingenieure.de


.....
Sven Maske
M.Sc., Stadt- und Regionalentwicklung

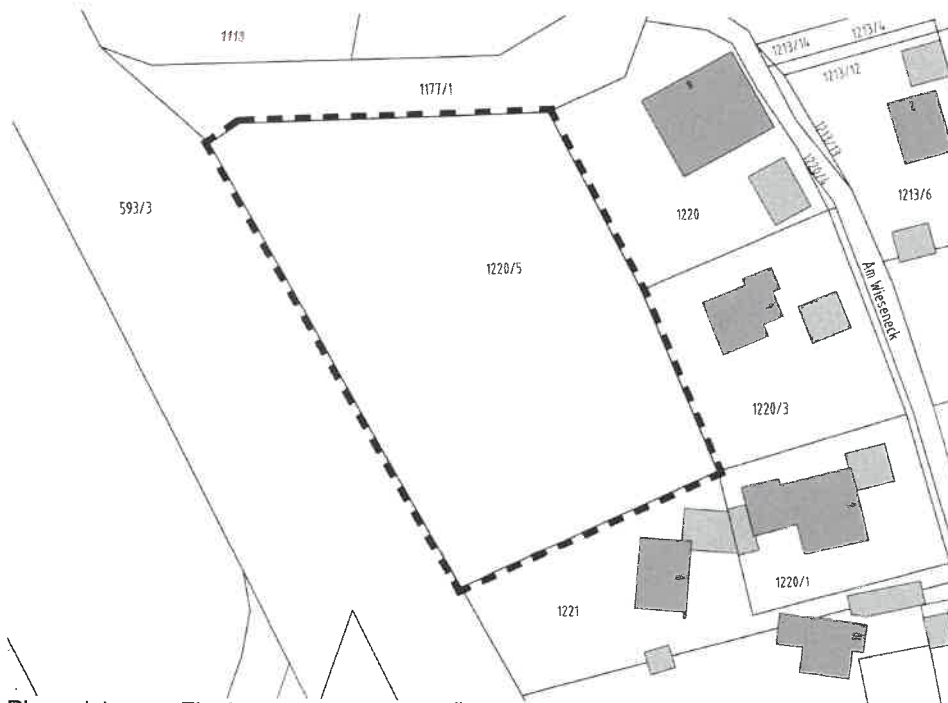
Heltersberg, Mai 2024

Inhalt

1.	Lage des Plangebietes	4
2.	Planungsanlass / Planungsziele	4
3.	Verfahrensvermerke	5
4.	Behandlung der Umweltbelange	6

1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saulgrub befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wurmansau an der Bundesstraße B 23, südöstlich von Altenau zwischen den Ortslagen Saulgrub im Norden und Unterammergau im Süden. Das Grundstück mit der Flurnummer 1220/5 mit einer Größe von 3.625 m² (0,36 ha) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.



Planzeichnung Flächennutzungsplan, 7. Änderung

2. Planungsanlass / Planungsziele

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan befindet sich das Planungsgebiet im Außenbereich, dargestellt als landwirtschaftliche Fläche. Im Norden, Osten und verkürzt im Süden grenzt ein Dorfgebiet mit einer teilweisen Ortsrandeingrünung an, im Westen liegt die B 23. In der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die südöstlich befindliche Ortsrandeingrünung bleibt bestehen.

3. Verfahrensvermerke

Verfahrensführung

Die Gemeinde Saulgrub betreibt die **7. Änderung des Flächennutzungsplans in Wurmansau**. Das förmliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beginnt mit dem Änderungsbeschluss. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbebetrieb an der Römerstraße“ angepasst.

Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans

1. Der Gemeinderat Saulgrub hat in der Sitzung vom **23.06.2022** die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 S.1 zum dortigen Vorhabenbezogenenbebauungsplan „Gewerbegebiet an der Römerstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am **30.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom **07.09.2022** bis **10.10.2022** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 7. Änderung Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom **02.06.2022**, hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **07.09.2022** bis **10.10.2022** stattgefunden.
4. Der Gemeinderat Saulgrub hat in der Sitzung vom **09.02.2023** über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.
5. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom **Juni 2023**, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom **05.09.2023** bis **06.10.2023** öffentlich ausgelegt.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 7. Änderung Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom **Juni 2023**, hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom **05.09.2023** bis **06.10.2023** stattgefunden.
7. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **23.11.2023** die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom **November 2023** festgestellt.
8. Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom **07.05.2024**, AZ Nr. **31-6100** gemäß § 6 BauGB genehmigt.
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am **13.05.2024** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Abwägung des Beteiligungsverfahrens

Von Bürgern der Gemeinde Saulgrub wurden keine Bedenken vorgetragen.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim: Es wurden Auflagen gemäß eines Bescheides zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.
2. Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Olympiastraße 10, 82467 Garmisch-Partenkirchen: Es werden Vorbehalte gegenüber der Planung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes eingebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.
3. Kreisbrandmeister Josef Gschwendter, Am Sagle 14, 82481 Mittenwald: Es wird ein Hinweis vorgebracht, dass die Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen ist. Durch die Räumliche Ausdehnung, ist als Grundschutz eine Löschwassermenge von 1600 l/Min. über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 2 bar sicherzustellen. Als Erstentnahmestelle zur Sicherstellung des Löschwassers, ist im Abstand von ca. 75 m zum Objekt ein Überflurhydrant im Bereich der Zufahrt vorzusehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sind bei der Bauausführung zu beachten.

4. Behandlung der Umweltbelange

Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit werden zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebiets ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Im jetzigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen sind jedoch bei Projekten der städtebaulichen Entwicklung immer gegeben.

Im Zuge der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet der Eingriffsfläche zeigte zum Zeitpunkt der Begehung am 20.05.2020 den Charakter einer Flachlandwiese die sich in ein hügeliges Landschaftsbild einfügt.

Südwestlich von Wurmansau liegt ein Naturschutzgebiet, das von der Planung nicht betroffen wird. Um die Siedlungs- und Gewerbeflächen herum schließen sich mit etwas Abstand zu diesen landschaftliche Vorbehaltsgebiete an. Regionalplanerische Ziele der Landschaft und Erholung sind ebenfalls nicht betroffen.

Durch den zukünftigen Bebauungsplanentwurf werden bis zu 80 % der Flächen versiegelt, demnach kommt es in Zuge der Planung zu einem umfangreichen Verlust an Habitats und Biotope.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Boden: Durch Versiegelung wird die Aufnahme- und Leitungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in wesentlichen Teilen beeinträchtigt oder vollständig aufgehoben. Während der Bauphase sind die Böden außerdem durch Schadstoffeintrag und zunehmende Verdichtung durch Baustellenfahrzeuge gefährdet. Durch die spätere Nutzung des Untersuchungsgebietes als Gewerbegebiet können nutzungsbedingte Einträge, wie z.B. Fahrzeugabgase, Staubentwicklung, Reifenabrieb und Salzurückstände das Schutzgut Boden belasten. Es sind erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Wasser: Es ist im Untersuchungsgebiet von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen in das Grundwasser auszugehen, Ausnahme bildet die Bauphase, in der es zu Schadstoffeinträgen kommen kann. Durch die entstehende Versiegelung wird der oberflächliche Eintrag von Wasser in tiefere Schichten reduziert. Eine Versickerung von Dachwasser im Untergrund über Schächte oder Rigolen ist durch die Bodenbeschaffenheit vor Ort nicht möglich. Aufgrund der entstehenden Versiegelung und Verdichtung von Flächen kann bei der geplanten Entwässerung mit Oberflächenwasserbewirtschaftung von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden. Eine Verschlechterung der Gewässerökologie ist nicht zu erwarten.

Klima und Luft: Durch die geplante Bebauung wird die natürliche Vegetationsdecke entfernt, dies führt zu einer Erhöhung der Wärmerückstrahlung, Verringerung der Interzeption und Sauerstoffproduktion sowie der Kaltluftentstehung. Der Baubetrieb führt zu stärkeren Schadstoffemissionen. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im mikroklimatischen Bereich beeinträchtigt wird. Signifikante Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten.

Pflanzen und Tiere: Die Ausweisung des Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 führt zu einem großflächigen Verlust an Lebensraum für die Fettwiesen- Flora und Fauna der Wiesenstandorte. Die intensiv genutzte Grünfläche wird zu großen Teilen überprägt. Durch das geplante Bauvorhaben gehen sämtliche Vegetationsbestände als Lebens- und Nahrungsstätte dem Naturhaushalt unwiederbringlich verloren. Es sind Auswirkungen auf die Flora und Fauna zu erwarten. Die bauliche Veränderung, insbesondere durch großflächige Abtragung der bestehenden Fläche führt zum Totalverlust des Lebensraumes auf etwa 80% der Fläche (hier 2.898m²).

Orts und Landschaftsbild: Durch den Anschluss an das schon bestehende Wohngebiet kommt es zu geringen visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Temporäre Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete werden in der Bauphase erwartet. Durch die Größe der geplanten Bebauung wird der Ort- und Landschaftsbildausschnitt an dieser Stelle nachhaltig verändert. Die vorhandene Eingrünung, die geplante Eingrünung und die Absenkung der Geländehöhen und des Gebäudes mildern den Eingriff in das Landschaftsbild und das Ortsbild ab. Der zu erwartende negative Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild kann durch geeignete Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen zum großen Teil minimiert werden.

Mensch: Auswirkungen auf das Erholungspotenzial sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Vor einer Genehmigung des Gewerbes soll über ein Lärmschutzgutachten die Verträglichkeit mit dem benachbarten Wohnumfeld sichergestellt werden. Für das gewerbegebietsnahe Wohnumfeld kann es im Zuge der Baumaßnahme zu Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen kommen. Für das Schutzgut Mensch ist durch die Festsetzung des Gewerbegebietes von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen.

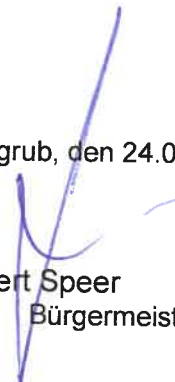
Kultur und Sachgüter: Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Abwägung der Umweltbelange

Die Verträglichkeit des Vorhabens und die prognostizierten Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zur Begründung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Römerstraße“ dargelegt. Gemäß dem Umweltbericht ergeben sich durch die Planung teils starke Beeinträchtigungen von Schutzgütern, insbesondere des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Durch die Beeinträchtigung wird im Umweltbericht eine Kompensationsfläche von 0,6 angesetzt

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

Saulgrub, den 24.05.2024


Rupert Speer
1. Bürgermeister

