



# **GEMEINDE OBERAU**

## **5. ÄNDERUNG**

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 5 BauGB**

**Schongau, den**  
Geändert:

**17.01.2018**

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING.**  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
Fax: 08341/41435  
mail: [frank-krieger@t-online.de](mailto:frank-krieger@t-online.de)

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeines	3
2. Anlass der Bebauungsplanänderung	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan	3
3.2 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	4
3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	4
4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs	4
4.2 Erschließung	5
4.3 Eigentumsverhältnisse	5
4.4 Vorhandene Nutzungen	5
4.5 Technische Infrastruktur/Leitungen	5
4.6 Ingenieurgeologisches Gutachten	5
5. Planinhalt	7
5.1 Allgemein, Städtebauliches Konzept	7
5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3 Art der baulichen Nutzung	7
5.4 Erschließung; Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte	7
5.5 Grünordnung, Naturschutz	7
6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlags- wasserbeseitigung	7
6.1 Grundwasser	7
6.2 Altlastenverdachtsflächen	8
6.3 Wasserversorgung	8
6.4 Abwasserentsorgung	9
6.5 Niederschlagswasserbeseitigung	9
7. Umweltbericht	9
7.1 Vorbemerkungen	9
7.2 Planerische Vorgaben	9
7.3 Bestandsbeschreibung	10
7.4 Schutzgutbewertung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen	10
7.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	11
7.6 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
7.7 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	11
7.8 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
7.9 Zusammenfassung	11

## **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Oberau besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 16.09.2003 mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.09.2004.

Am 17.01.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberau die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Parallel hierzu wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan „Südlich der Alten Ettaler Straße/Ried“ aufgestellt.

## **2. Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

Auf Grund des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis Garmisch-Partenkirchen sowie einer konkreten Anfrage eines heimischen Gewerbetreibenden, der an der Stelle seiner momentanen Betriebstätte keine Expansionsmöglichkeit hat, wurde beschlossen, die gemeindeeigene Fläche der Flur Nummer 298 als Gewerbegebiet auszuweisen, um somit dem Bedarf gerecht zu werden und eine Abwanderung des bestehenden Gewerbebetriebes zu vermeiden.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - (Anlage zu § 1 der Verordnung von 03. Mai 1984, GVBl S. 121, ber. S. 337) und im Regionalplan der Region 17 (Oberland), verbindlich seit 18.11.1986, dargestellt.

Im Landesentwicklungsplan werden zu dem Bereich Wirtschaft und Gewerbe folgende Aussagen getroffen:

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

**(G)** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Durch die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die bestehende Bebauung ist sowohl dem Anbindegebot (LEP Ziel B VI 1.1 und Ziel RP 17 B II 1.6) als auch den Zielen der Landes- bzw. Regionalplanung Rechnung getragen.



### **3.2 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzeldenkmäler oder Sichtbeziehungen zu historischen Ensembles.

### **3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

## **4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs**

Das Änderungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Oberau, südlich des bestehenden Gewerbegebietes im Bereich des örtlichen Skiliftgeländes.

Der Geltungsbereich wird südlich durch das Skiliftgelände mit Parkplatz begrenzt. Im Westen und Osten schließen landwirtschaftliche bzw. private Grünflächen an. Im Norden liegt ein bestehendes Gewerbegebiet.

Durch das IB Bach wurde eine Höhenaufnahme durchgeführt, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Das Gelände weist ein Gefälle von West nach Ost mit einem Höhenunterschied von ca. 6,5 m auf einer Länge von ca. 115 m auf.

## **4.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Alte Ettaler Straße.

## **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück 298 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oberau.

## **4.4 Vorhandene Nutzungen**

Das Gelände wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

## **4.5 Technische Infrastruktur/Leitungen**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die geordnete Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch Anschlussnahme zu den in der Alten Ettaler Straße verlegten Leitungen sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Garmisch-Partenkirchen (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

## **4.6 Ingenieurgeologisches Gutachten**

Durch das Ingenieurbüro GHB Consult wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt Nr. 170417, vom 21.10.2017 erstellt.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

### *Untergrundverhältnisse*

Unter einer geringmächtigen Oberbodenschicht wurde bis zur maximalen Bohrendtiefe von 7,0 m ein schluffiger Kies angetroffen.

Teilweise wird der Kies von einem kiesigen Schluff durchsetzt bzw. überlagert. Lokal (DPH 1) reichen die Lehme bis 4,6 m Tiefe.

### *Grundwasser*

Grund- bzw. Schichtwasser wurde in den Bohrungen nicht angetroffen. In einer direkt südlich gelegen Grundwassermessstelle wurde am 16.05.2017 ein Wasserspiegel bei 653,53 mNN eingemessen.

Anhand Erfahrungswerten aus der Umgebung muss mit starken Grundwasserschwankungen und einem maximalen Grundwasserstand von etwa 660,0 mNN gerechnet werden.

Das Grundwasser liegt jedoch immer noch ca. 20 m unter OK Gelände und ist für das Bauvorhaben somit nicht relevant.

### *Baugrube*

Bei einfach unterkellerten Gebäuden wird die Baugrube wird ca. 3,5 m tief und kann frei abgeböschet werden. Der Böschungswinkel sollte in den Schluffen und Kiesen bei 45 Grad belassen werden.

Auf ausreichenden Mindestabstand von 2 m bei der Lasteinleitung im Bereich der Böschungen ist zu achten.

Ist aus Platzgründen keine Böschung möglich, könnte zur Baugrubensicherung ein Bohlträgerverbau (Berliner Verbau) erfolgen.

#### *- Gründungsempfehlungen*

Bei den vorliegenden Verhältnissen können die Gebäude auf Streifen- bzw. Einzel-fundamenten oder auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden.

Je nach Gründungstiefe und Untergrund kann auch eine Tiefgründung in Frage kommen.

#### *- Versickerung*

Der Wasserdurchlässigkeitswert (kf-Wert) des Kieses liegt nach Berechnungen aus der Siebanalyse nach DIN 18 123 bei  $k_f = 6,7 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  (Anlage 5.1). Die beiden anderen Siebungen (Anlage 5.2-3) sind zu wasserdurchlässig und zeigen keine Reinigungswirkung mehr. Falls so ein gut durchlässiger, feinkornarmer Kies angetroffen wird, sollte dieser mit etwa 20 % vermengt werden und anschließend sollte eine Siebung durchgeführt werden.

Für den Kies der Siebung Anlage 5.1 kann mit dem Reduzierungsfaktor von 0,2 ein Rechenwert von  $k_f = 1,3 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  angesetzt werden.

Die Gesamtfläche der an eine Versickerungseinrichtung angeschlossenen Dachfläche ist durch einen TGA-Planer zu bestimmen.

Bei den Dachflächen sollten als Vorreinigungsanlage Siebe oder Körbe zum Grobstoffrückhalt eingebaut werden. Ferner sollte eine Absetzeinrichtung für die mitgeführten absetzbaren Stoffe vorgeschaltet werden. Bei der baulichen Ausführung ist auf einen gleichmäßigen – auf die gesamte Länge verteilten – Wassereintritt zu achten. Aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Zahl an Starkniederschlägen und extremen Wetterereignissen empfehlen wir die Kapazität der Versickerungsanlagen um 20 % zu erhöhen.

Als Versickerungsmöglichkeiten kommen hier alle Versickerungssysteme in Betracht.

Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist bei den weiteren Planungen zu beachten.

## **5. PLANINHALT**

### **5.1 Allgemein, Städtebauliches Konzept**

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um ein hängiges Gelände, das derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Durch die Umwandlung dieser Fläche wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen.

### **5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da sich keine weiteren geeigneten Flächen im Gemeindeeigentum befinden.

### **5.3 Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

### **5.4 Erschließung; Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte**

Das Plangebiet wird über die Ortsstraße Alte Ettaler Straße erschlossen.

Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte bestehen im Geltungsbereich nicht.

Der landwirtschaftliche Verkehr kann nach wie vor über die Erschließungsstraße abgewickelt werden.

### **5.5 Grünordnung, Naturschutz**

Auf derzeit landwirtschaftlich genutztem Intensivgrünland wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Bedarfsdeckung zur Ansiedlung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs angrenzend an bestehende Gewerbegebiete am südlichen Ortsrand ein knapp 0,4 ha großes Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Süden befindet sich eine große bestehende Parkplatzfläche. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Asphaltstraße im Westen. Das Gelände fällt von Nord-West nach Süd-Ost ab.

Der ökologische Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche des externen Flurstücks 490, Gemarkung Oberau, nachgewiesen. Ökologisches Entwicklungsziel ist eine artenreiche Extensivwiese.

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

### **6.1. Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

## **6.2. Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **6.3. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.



## **6.4. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

## **6.5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Siehe Ausführungen zu Punkt 4.6 (Ingenieurgeologisches Gutachten)

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Vorbemerkungen**

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der gegenständliche Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

#### 7.1.2 Räumliche Lage

Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberau. Im Norden grenzen weitere Gewerbeflächen an, im Westen und Osten Grünlandnutzung, im Süden und Südwesten das Skilift-Gelände und der Eisplatz mit anschließendem Waldgebiet.

Das Gelände fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten hin ab.

### **7.2 Planerische Vorgaben**

#### 7.2.1 Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Planung widerspricht weder den Zielen des Landesentwicklungsprogramms noch des Regionalplans.

## 7.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberau ist seit dem 12.10.2004 wirksam; inzwischen wurden 4 Änderungen vorgenommen. Der gegenständliche Geltungsbereich ist aktuell wie folgt dargestellt:

- *Sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutende Grün und Freiflächen)*
- *Parkplatz*
- *Weg, Wanderweg*
- *Bebauungsgrenze aus ökologischen / gestalterischen Gründen*

## 7.2.3 Waldfunktionsplan

Es sind keine Waldflächen betroffen.

## 7.2.4 Schutzgebiete und schützenswerte Flächen

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch angrenzend liegen Schutzgebietsausweisungen nach BayNatSchG. und BNatSchG. oder Gebiete nach NATURA 2000 vor. Es sind keine schützenswerte Pflanzen- und Tierarten bzw. deren Lebensräume von der Planung betroffen.

## 7.2.5 Wasser

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch angrenzend liegen Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vor.

## 7.2.6 Boden

Es sind keine Bodendenkmale, schützenswerte Geotope sowie Altlastenvorkommen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 7.3 Bestandsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen bestehenden Gewerbegebieten und dem großen Parkplatz des Geländes mit Eisplatz und Skiliftstation. Im Westen wie auch im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft eine bestehende Asphaltstraße, die nach Norden an den Ort anschließt. Im südlichen Bereich befindet sich eine größere Parkplatzfläche mit Schotterbelag.

Zu den landschaftsvisuellen und lärm- und luftschadstoffrelevanten Vorbelastungen gehören die bestehenden Gewerbegebiete im Norden sowie die bestehenden Verkehrsflächen.

## 7.4 Schutzgutbewertung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die schutzgutbezogene Bewertung, die Eingriffsbewertung und die Entwicklung des ökologischen Ausgleichskonzeptes erfolgt im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.

## **7.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

- Standortwahl angrenzend an bestehende Gewerbegebiete
- Nutzung der vorhandenen Anbindung an die überregionale und lokale verkehrliche Erschließung

## **7.6 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der erforderliche ökologische Ausgleichsbedarf wird auf dem externen Flurstück Nr. 490 (Teilfläche, Gemarkung Oberau) nachgewiesen mit dem ökologischen Entwicklungsziel artenreiche Extensivwiese.

## **7.7 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Für den Fall eines Verzichts auf die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wäre mit dem Erhalt der derzeitigen Nutzung als Intensivgrünland zu rechnen.

## **7.8 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Erstellung des Umweltberichts liegt der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium des Inneren, zugrunde. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Eingriffsschwere erfolgte gemäß Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

## **7.9 Zusammenfassung**

Ziel des gegenständlichen vorbereitenden Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Bedarfsdeckung zur Ansiedlung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs. Im Norden grenzen bestehende Gewerbegebiete an und im Süden eine bestehende große Parkplatzfläche. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Asphaltstraße im Westen. Der ökologische Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche des externen Flurstücks 490, Gemarkung Oberau, nachgewiesen. Ökologisches Entwicklungsziel ist eine artenreiche Extensivwiese.

Imminger  
1. Bürgermeister

Aufgestellt:  
Geändert: