



GEMEINDE OBERAU

2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN

BEGRÜNDUNG
nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
geändert:

23.11.2009
14.04.2010

Planung

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
BAUERNGASSE 27
86956 SCHONGAU

Landschaftsplanung

LANDSCHAFTSARCHITEKT
CHRISTOPH GOSLICH
WOLFGASSE 20
86911 DIESEN

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Am 31.03.2009 hat der Gemeinderat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung soll eine Teilfläche von ca. 2.500 m² aus dem Grundstück Fl.-Nr. 298/2 (Gemarkung Oberau) in das bestehende Gewerbegebiet integriert werden.

Die bestehende Abgrenzungssatzung vom 17.12.1999 wird im Parallelverfahren ebenfalls geändert.

Die betreffende Fläche war bereits in der Fassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1963 als Gewerbefläche überplant, wurde jedoch bei der Neuaufstellung nicht mehr in das Gewerbegebiet übernommen.

Die betreffende Fläche ist bebaut und soll die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ermöglichen.

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Änderungsgebiet liegt südlich der Alten Ettaler Straße und umfasst eine Teilfläche von ca. 2.500 m² des Grundstücks Fl.-Nr. 298/2 der Gemarkung Oberau.

Das Änderungsgebiet wird im Norden und Osten durch das bestehende Gewerbegebiet, im Westen durch eine Gehölzgruppe und im Süden durch das Skiliftgelände begrenzt.

C.) Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Grundstück soll einer Erweiterung des nördlich gelegenen Gewerbes dienen.

D.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Alte Ettaler Straße.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt. Die geordnete Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage gegeben

Die Stromversorgung ist durch Anschlussnahme zu den in der B 23 verlegten Leitungen sichergestellt.

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

E.) Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

1. Beschreibung der Planung

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberau soll eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 298/2 (Gemarkung Oberau) in das benachbarte Gewerbegebiet integriert werden. Im Westen, im Norden und im Osten des Einbeziehungsgrundstücks besteht Bebauung, im Süden liegt der Skilift.

2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Grundlagen und Allgemeines:

Das Gemeindegebiet von Oberau liegt nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands innerhalb des Naturraumes „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“. Das vorliegende Plangebiet liegt im Übergang der naturräumlichen Untereinheiten „Niederwerdenfelser Land“ und „Ammergebirge“ im Seitental des Gießenbaches. Der Gießenbach fließt ca. 300 m nördlich am Plangebiet vorbei.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Die Meereshöhe liegt bei ca. 690 müNN.

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet liegt in einem Seitental der Loisach auf einem Schwemmkegel, den die Sedimente des Gießenbaches aufgeschüttet haben. Unter 10 bis 30 cm Mutterboden steht sandig-schluffiger, bindiger Kies an.

Schutzgut Wasser:

Still- und Fließgewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Hauptvorfluter ist die Loisach in ca. 1 km Entfernung östlich des Baugebietes. Über den Grundwasserstand gibt es derzeit keine Erkenntnisse.

Schutzgut Klima/ Luft: Wegen der umgebenden Bebauung gibt es im Untersuchungsgebiet keine Kaltluftströme.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special protectet area) und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die steil aufsteigenden Bergflanken scharf begrenzt. Durch die Lage im Seitental des Gießenbaches ist ein Fernblick über die nächsten umgebenden Berghänge hinaus nicht gegeben.

Aus der Bewertung der Schutzgüter ergibt sich für den zu behandelnden Bereich (Grünland auf dem Schwemmkegel des Gießenbaches, lockerer Gehölzbestand) eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der untere Bereich zutreffend ist.

3. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der oberen Bodenschichten durch Abgrabung von Teilen des Grundstücks

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- weitere Belastung der Luft durch die betriebsbedingte Erhöhung des Lkw- und Pkw-Verkehrs im Betriebsgelände und auf den umliegenden Verkehrsstraßen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings möchte die Gemeinde Oberau einem einheimischen Gewerbebetrieb die Vergrößerung des Betriebsgeländes ermöglichen. Die Erweiterung des Betriebes ist nur an der vorgesehenen Stelle möglich.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben unter 3. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

6. Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Grünland, Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten).

Typ B: niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (gewerbliche Baufläche) ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie II und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Bei Durchführung von wesentlichen Minimierungsmaßnahmen (Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens, landschaftliche Einbindung mit standortgerechten Gehölzen) ist eine Reduzierung des Höchstwertes möglich. Näheres regelt die Abgrenzungssatzung.

7. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen werden in der nachfolgenden Abgrenzungssatzung nachgewiesen.

Oberau, den 13.05.2011

Gemeinde Oberau

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a long horizontal stroke extending to the right.

Imminger
1. Bürgermeister