



GEMEINDE OBERAU

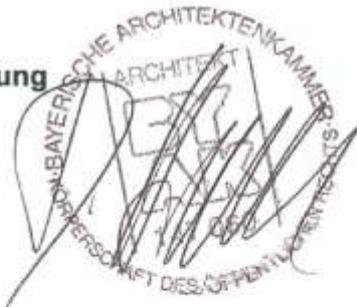
1. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN

BEGRÜNDUNG
nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
Geändert

22.12.2008
18.02.2009

Planung



ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
BAUERNGASSE 27
86956 SCHONGAU

Grünplanung



LANDSCHAFTSARCHITEKT
CHRISTOPH GOSLICH
WOLFSGASSE 20
86911 DIESSEN

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.

Zur Ausweisung dieses Gewerbe/Sondergebietes beschloss der Gemeinderat am 18.11.2008 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes um damit insbesondere dem erforderlichen Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Die betreffenden Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als „innerörtliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz“ dargestellt.

In selber Sitzung hat der Gemeinderat Oberau beschlossen einen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbe/Sondergebiet östlich der Ettalerstrasse“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 121/18, 117, 121/29 Teilfl, 117/1, 121/2, 121/28, und 340/2 Teilfl. (B23)der Gemarkung Oberau aufzustellen.

Am 09.12.2008 wurde der Planentwurf von dem Gemeinderat Oberau gebilligt und beschlossen das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner, Schongau beauftragt.

Die Gemeinde Oberau hat die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen um die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen.

In der Gemeinde Oberau befinden sich wenige kleine Lebensmittelhandwerker im Ortszentrum. Darunter drei Metzgereien und zwei Bäckereien.

Am Ort existiert damit kein umfassendes Angebot im Bereich der Nahversorgung. In den nahegelegenen Nachbarkommunen befindet sich größtenteils ebenfalls nur ein gewisses Grundangebot.

Somit ist festzustellen dass die Gemeinde Oberau mit einer Abwanderung der Kaufkraft zu rechnen hat.

Eine in Auftrag gegebene Verträglichkeitsuntersuchung, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, hat zudem ergeben dass durch die Größe Oberaus mit derzeit ca. 3.055 Einwohner sowie mit einem Kerneinzugs- und Ergänzungsgebiet insgesamt ein Einwohnerpotential von 6.167 Einwohnern vorhanden ist.

Durch das vorliegende Handelsgutachten wird die Verträglichkeit der Ansiedelung eines „Vollsortimenters“ bestätigt.

Dadurch erfährt die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung eine deutliche Stärkung.

Des weiteren werden zentrumsnahe noch Gewerbeflächen benötigt, so dass die verbleibenden Teile des Grundstückes als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Ortskernes der Gemeinde und umfasst die Fl.Nr. 121/18, 117, 121/29 Teilfl, 117/1, 121/2, 121/28, und 340/2 Teilfl. (B23) mit einer Größe von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch ein Mischgebiet, im Westen durch die B23 Im Süden ebenfalls durch die B23 sowie südlich davon durch Wohnbebauung und im Osten durch ein bestehendes Gewerbegebiet begrenzt.

Die Fläche des Baugebietes kann als weitestgehend eben bezeichnet werden. Es ist lediglich ein Nordwest – Südostgefälle mit ca.2,20 m fest zu stellen.

Durch die westlich gelegene B23 ist allerdings ein Höhenunterschied am nordwestlichen Ende des Grundstückes von ca. 1,30m gegeben.

Eine Baugrunduntersuchung (Ingenieurgeologisches Gutachten Nr.: B087133) hat ergeben, dass das Bauquartier im Einzugsbereich quartärer fluviatiler, Schotter eines Schwemmkegels des Gießbaches liegt.

Dadurch wechseln die Bodenverhältnisse auf engem Raum sehr stark.

Das Baugrundstück liegt nicht im Schwankungsbereich des Grundwassers. Aufgrund der sehr kleinräumig wechselnden Bodenverhältnisse schwanken die Wasserundurchlässigkeiten des Untergrundes auf dem Grundstück sehr stark. Es wurden kf-Werte von $2,35 \cdot 10^{-4}$ m/s bis $7,90 \cdot 10^{-9}$ m/s ermittelt.

Erhaltenswerter Baumbestand oder schützenswerte Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

C.) Geplante bauliche Nutzung:

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einzelhandel" nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde Oberau ist gemäß landesplanerischer Beurteilung als Kleinzentrum einzustufen.

Dem zu Folge sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 nicht zulässig.

Da, der am Ort ansässige Lebensmittelmarkt geschlossen wurde, ist die Gemeinde Oberau in der Zwangslage für die Nahversorgung der Bevölkerung einen Ersatz zu schaffen.

Das gemeindeeigene Grundstück entlang der Ettaler Strasse hat sich für diesen Zweck zur Entwicklung angeboten.

Der Standort liegt Zentrumsnahe und ist für den Individualverkehr sehr gut zu erreichen. Auch die ÖPNV-Anbindung ist für die örtlichen Verhältnisse als optimal einzustufen.

Um einen Vollsortimenter an den Ort zu binden ist es notwendig das entsprechende Baurecht zu schaffen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes war sinnvoll, da hier die bauplanungsrechtlichen Belange wesentlich besser geregelt werden können als in einem Gewerbegebiet.

Die Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. BBE kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erwarten lässt.

D.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Ettaler Strasse (B23), wobei eine weitere Linksabbiegespur geplant ist.

Die hierzu notwendigen Planungen und Vereinbarungen werden im Laufe des Verfahrens noch mit dem Straßenbaulastträger getroffen.

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 B23 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)

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gebiet ist auf allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Im Norden schließt Wohnbebauung an, im Osten ein Gewerbebetrieb und im Westen jenseits der Ettaler Straße ein Einkaufsmarkt, eine Tankstelle und ein Gasthaus. Im Süden bestehen jenseits der Ettaler Straße Wohnhäuser.

Am Ostrand besteht auf Nachbargrund eine Baumhecke, so dass dort eine gewisse Randeingrünung zur umgebenden Bebauung bereits gegeben ist. Auf den Grundstücken des Baugebietes selbst sind keine Bäume vorhanden. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Grundstück fällt von Westen nach Osten hin ab. Auf der Straßenseite wird es von einer im Norden ca. 3 m hohen, nach Süden auslaufenden Böschung begrenzt.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Oberau und dem Ingenieurgeologischen Gutachten zum Neubau der Fachmärkte vom Ing.-Büro für Materialreports und Umweltanalytik GmbH in Wolfratshausen.

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 „Niederwerdenfelder Land“ und „Ammergebirge“ auf einem Schwemmkegel des Gießenbaches. Der Gießenbach fließt ca. 65 m nördlich am Plangebiet vorbei.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgebiet sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Die Meereshöhe liegt bei ca. 670 müNN.

Schutzgut Boden

Die Topographie des Planungsraums ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt.

Das Plangebiet liegt in einem Seitental der Loisach auf einem Schwemmkegel, den die Sedimente des Gießenbaches aufgeschüttet haben. Entsprechend der Entstehungsgeschichte der Landschaft ist das Gelände des Planungsraumes fast eben (es zeigt eine leichte Neigung von Westen nach Osten).

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind sehr unterschiedlich. Unter 10 bis 30 cm Mutterboden steht sandig-schluffiger, bindiger Kies an mit einem Feinkornanteil von 8 bis 20 %. Dem Kies sind in unterschiedlichem Maße Steine und Blöcke mit einem Durchmesser von bis zu ca. 0,5 m beigemengt. In den Ablagerungen des Schwemmfächers können auch größere Blöcke und Findlinge enthalten sein.

Schutzgut Wasser

Still- und Fließgewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Hauptvorfluter ist die Loisach in ca. 1 km Entfernung östlich des Baugebietes.

Etwa 65 m nördlich des Plangebietes verläuft der Gießenbach, der in nordöstlicher Richtung in die Loisach entwässert.

Der mittlere Grundwasserstand liegt etwa 20 m unter Gelände. Die im Rahmen des Ingenieurgeologischen Gutachtens vom Ing.-Büro für Materialreports und Umweltanalytik im Juni 2008 angelegten Schürfgruben wurde kein Stockwerkwasser angetroffen. Dies bedeutet für das Plangebiet, dass die Baukörper nicht ins Grundwasser einschneiden werden,

Schutzgut Klima/ Luft

Oberau befindet sich im Einflussbereich eines mäßig subkontinentalen Klimas, d.h. kühlfeuchte Sommer und schneereiche Winter. Kennzeichnend für die Niederschläge im Loisachtal ist eine durch die Stauwirkung der Randalpen verursachte hohe Niederschlagsmenge.

Im Talboden entwickeln sich v.a. im Winterhalbjahr nicht selten Kaltluftseen. Die aufgrund der tageszeitlichen Temperaturunterschiede in den Hanglagen entstehende Kaltluft sammelt sich im Tal, fließt in Längsrichtung abwärts und staut sich vor querliegenden Hindernissen zu kleineren und größeren Kaltluftseen. Durch die Lage des Baugebietes „Gewerbe/Sondergebiet“ östlich der Ettaler Straße“ innerhalb bestehender Bebauung ist das Auftreten von Kaltluft im Gebiet untergeordnet.

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.

Gehölze sind nicht vorhanden. Die Grundstücke werden landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

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.

Das Baugebiet besitzt nicht nur die Sicht auf die umgebenden Bergflanken, es ist ebenso von den Bergflanken aus einsehbar, so dass bei einer baulichen Erweiterung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

Das Landschaftsbild des Plangebietes selbst ist eine fast ebene Wiese innerhalb bestehender (z. T. gewerblicher) Bebauung im Ortsbereich von Oberau.

Ortsrand mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Die nächsten Wohngebiete liegen direkt nördlich und südlich (jenseits der Ettaler Straße) an das Plangebiet angrenzend. Trotz der starken Vorbelastung des Gebietes durch die Bundesstraße kann es zu einer Verstärkung der Lärmimmissionen durch PKW- und LKW-Verkehr kommen.

Auswirkungen auf die Naherholung

Das Plangebiet hat wegen seiner Lage an der stark befahrenen Bundesstraße und in der Nachbarschaft von Gewerbebetrieben, dem Aldi-Einkaufsmarkt und der Tankstelle nur eine untergeordnete Bedeutung für die Nah- und Feierabenderholung, die allerdings durch das Vorhaben nochmals geschwächt wird.

Positiv für den Menschen ist die Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen.

Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliches Grünland auf dem Schwemmkegel des Gießenbaches eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe/Sondergebiet östlich der Ettaler Straße“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

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

Schutzgut Landschaftsbild

- Einsehbarkeit des neuen Baugebietes aus den angrenzenden Bergflanken

Schutzgut Mensch

- zusätzliche Einschränkung der Erholungseignung des Gebietes durch verstärkten Verkehr

Planungsalternativen

Nach dem Verlust der im Ort ansässigen Läden für die Nahversorgung der Bevölkerung hat die Gemeinde Oberau in der vergangenen Zeit verschiedene Standorte für die Ansiedelung eines „Vollsortimenters“ überprüft, allerdings ohne Erfolg. Das vorliegende Gebiet ist die letzte Freifläche in Oberau, um dieses Vorhaben doch noch verwirklichen zu können.

Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Planung ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (landwirtschaftliches Grünland).

Typ A: Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche) ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie I und damit einen **Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6**.

Der endgültige Ausgleichsfaktor wird im Bebauungsplan festgesetzt.

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 im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemeinde Oberau,
den 19. Okt. 2009


Immingner
1. Bürgermeister