



GEMEINDE GRAINAU

12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
Endfertigung

04.09.2024
22.01.2025

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR**
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail: buero-u-plan.

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass	3
2 Angaben zum Baugebiet	3
2.1 Abgrenzung und Größe	3
2.2 Vorhandene Nutzungen.....	4
3 Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3. 1 Landesentwicklungsprogramm	4
3.2 Regionalplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)	8
3.5 Denkmalschutz	9
3.6 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten	9
3.7 Biotope und Schutzgebiete.....	9
3.8 Wasserwirtschaftliche Belange.....	10
3.8.1 Hochwasserschutz	10
3.8.2 Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
3.10 Immissionsschutz	10
3.11 Verkehrliche Anbindung	10
4 Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	11
4.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
5 Umweltbericht.....	12
Abbildungsverzeichnis	17
Abkürzungsverzeichnis.....	17

1 Planungsanlass

In ihrer Sitzung vom 26.07.2023 beschlossen die Mitglieder des Gemeinderates der Gemeinde Grainau für den Bereich der Tennishalle sowie der angrenzenden Gewerbeflächen an der Eibseestraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1002/7, 1002/9, 1002/10 und 1003/17 der Gemarkung Grainau beschränkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Grainau, Erweiterungsflächen für kleinstrukturiertes Gewerbe (insbesondere ortsansässige Handwerksbetriebe) zu schaffen, um somit neben dem Tourismus weitere wirtschaftliche Standbeine zu sichern und auszubauen.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die vorgenannten Flächen teilweise als Flächen für die Landwirtschaft, Sondergebietsflächen sowie Flächen für Wald dargestellt. Damit lässt der aktuelle Flächennutzungsplan die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht zu. Der Gemeinderat der Gemeinde Grainau beschloss daher – zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan – am 26.06.2024, den Flächennutzungsplan für die vorgenannten Grundstücke zu ändern.

Der Änderungsbereich beinhaltet neben dem voraussichtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Flächen in Richtung Norden. Damit sollen die Grundlagen für eine langfristige Entwicklung des Gebietes gelegt werden. Diese Flächen sollen in den nächsten Jahren als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet entwickelt werden.

2 Angaben zum Baugebiet

2.1 Abgrenzung und Größe

Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsausgang von Grainau und ist im Norden durch die Eibseestraße (Staatsstraße 2061), im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden wie Westen durch Bewaldung umschlossen. Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1002/7, 1002/9, 1002/10 und 1003/17 Gemarkung Grainau sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1002, 1002/2, 1002/3 und 1003 Gemarkung Grainau. Die Größe des Änderungsgebietes umfasst ca. 1,5 ha.



Abbildung 1 Quelle Bayernatlas

2.2 Vorhandene Nutzungen

Im Süden des Planbereiches ist das Gebiet seit den 1980er-Jahren durch eine Hallensportanlage geprägt. Im zentralen Bereich des Gebietes befinden sich derzeit gewerbliche Lagerflächen. Im nördlichen Bereich befinden sich anschließend an eine Weidefläche zwei Wohngebäude mit einem Beherbergungsbetrieb (Ferienwohnungen).

3 Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. 1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Die Gemeinde Grainau befindet sich im Süden Oberbayerns im Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Gemäß der Strukturkarte (LEP Anhang 2) ist die Gemeinde Grainau als Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ festgelegt.

Die Kreisregion Garmisch-Partenkirchen und somit auch die Gemeinde Grainau ist zudem laut den aktuell gültigen Festsetzungen als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

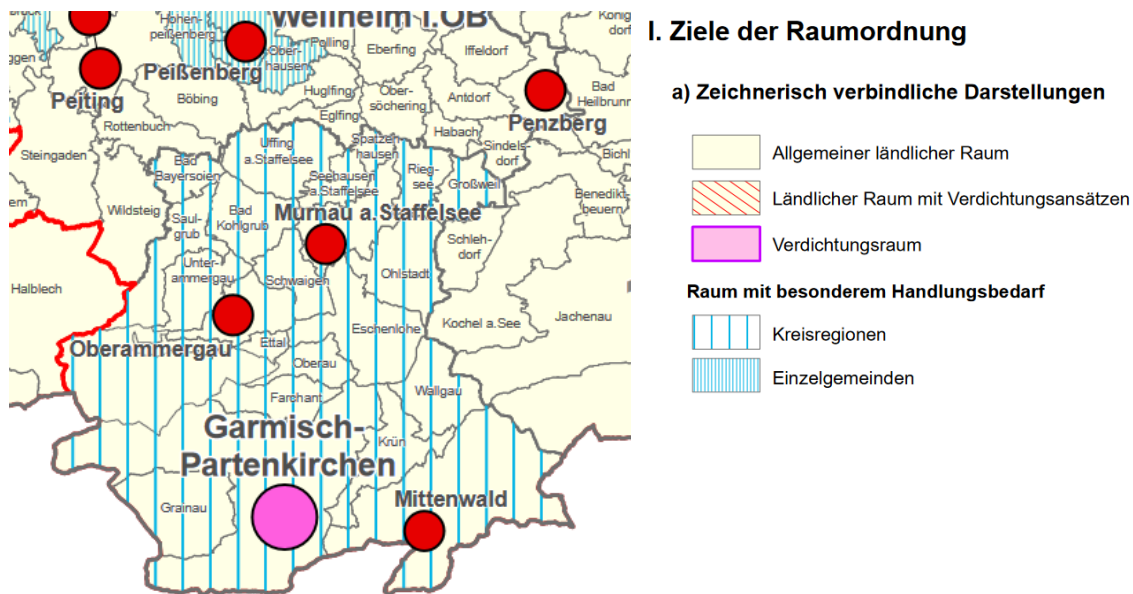


Abbildung 2 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP

Nach LEP 2.2.4 Z sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. Dies gilt insbesondere bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Darüber hinaus soll nach LEP 2.2.5 G der ländliche Raum so entwickelt werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Mehrere mündlich und schriftlich vorgebrachte Anfragen belegen einen Bedarf an Erweiterungsflächen für Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Grainau. Grundsätzlich sind nach LEP 3.2 Z in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Der Gemeinde Grainau stehen derzeit allerdings keine innerörtlichen Gewerbeflächen bzw. Flächenpotenziale (z. B. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich) zur Verfügung. Der Bedarf an Erweiterungsflächen für kleinstrukturiertes Gewerbe (insbesondere ortsansässige Handwerksbetriebe) kann folglich nicht gedeckt werden. Es besteht daher die Notwendigkeit und Erforderlichkeit für neue Gewerbeflächen im Außenbereich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang.

Nach LEP 5.1 G sollen darüber hinaus die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.

Da es sich bei den geplanten Gewerbe bzw. Mischgebietsflächen weitestgehend um Flächen handelt, die bereits als solche genutzt werden und diese nun im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes festgeschrieben werden sollen entsprechen die geplanten Gebietsfestsetzungen den Zielen der Landesplanung.

Die Flächennutzungsplanänderung trägt mithin den Zielen und Grundsätzen des LEP Rechnung.

3.2 Regionalplan

Die Regionalpläne werden aus dem LEP und dem Bayerisches Landesplanungsgesetz entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich. Sie werden vom Regionalen Planungsverband erstellt und bei Bedarf fortgeschrieben.

Grainau ist nach dem Regionalplan Teil der Region Oberland (Region 17) und als Grundzentrum dargestellt. Die Gemeinde gehört zum Alpenraum. Der Alpenraum ist ein vielfältiger und sensibler Natur- und Kulturräum, in dem sich touristische und freizeitorientierte Nutzungen konzentrieren. Gleichzeitig ist der Alpenraum ein bedeutender Lebens-, Wirtschafts- und Verkehrsraum. Die Gemeinde soll in diesem Kontext als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden.

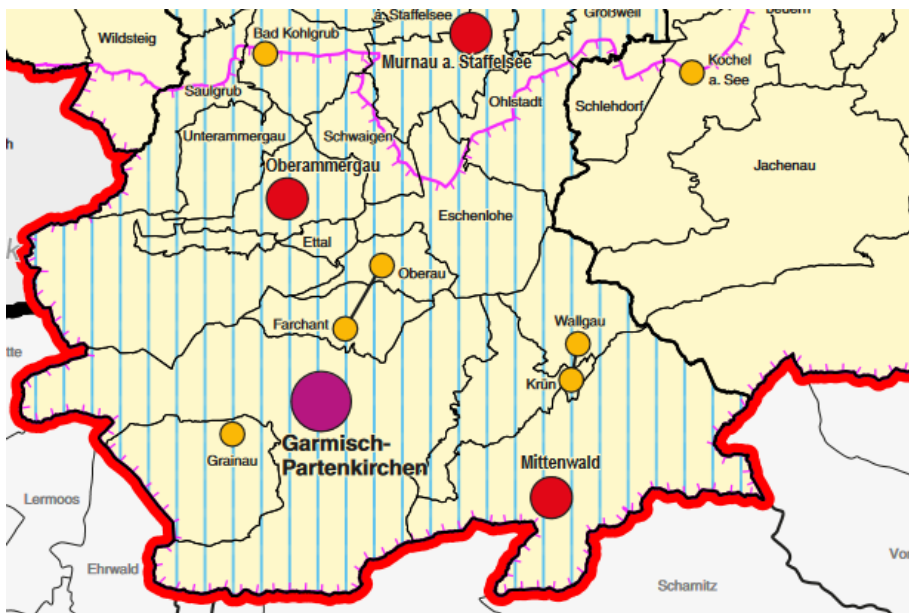


Abbildung 3 Ausschnitt aus der Anlage zur Siebten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Oberland

I. Ziele der Raumordnung

a) Ziele des Regionalplans



Grundzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nach der Begründung zum Regionalplan der Region 17 Teil B IV Gewerbliche Wirtschaft Ziff. 1.4 G ist neben der gewünschten allgemeinen Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in der Region insbesondere eine eigenständige Entwicklung gegenüber dem Verdichtungsraum München von besonderer Bedeutung. Es liegt im allgemeinen Interesse, dass die Region nicht auf die Wohn- und Erholungsfunktion für den Verdichtungsraum reduziert wird. Vielmehr bedarf es einer starken, eigenständigen Entwicklung und Dynamik durch eine möglichst vielfältige und effiziente Wirtschaftsstruktur. Gleichzeitig ist es wichtig aufgrund der vorhandenen Führungsvorteile und der räumlichen Nähe zum Verdichtungsraum sich ergebende Synergieeffekte optimal zu nutzen.

Darüber hinaus sind zur Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung sowie zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze in mittelständischen Betrieben Handwerksbetriebe von besonderer Bedeutung. Insbesondere das mittelständische Handwerk als stark regional orientierter Wirtschaftszweig ist standorttreu und auf planungsrechtlich sichere Standorte angewiesen. Entsprechende Flächen sind daher planungsrechtlich zu schaffen und zu sichern. Dabei sollen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Flächen ausgewiesen werden, die zum einen handwerkliche Betriebe sichern bzw. ermöglichen, zum anderen aber auch eine unzumutbare Belästigung der Umgebung vermeiden (zu 2.4 Z).

Die Gemeinde Grainau beabsichtigt mit der Flächennutzungsplanänderung, Erweiterungsflächen für kleinstrukturiertes Gewerbe (insbesondere ortsansässige Handwerksbetriebe) zu schaffen. Die Ziele des Regionalplans werden mithin beachtet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich im Süden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen und untergeordnete kleinflächige Handelsbetriebe“ dar. Der restliche Bereich des Änderungsgebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald dargestellt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan geändert.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainau

3.4 Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)

Aufgrund des Strukturwandels in der Wirtschaft, der demographischen Entwicklung, den klimatischen Einwirkungen sowie den gesellschaftlichen Veränderungen im Familien- und Berufsleben erarbeitete die Gemeinde Grainau in den Jahren 2022 und 2023 ein ISEK mit Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahre 2005 unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Betroffenen. Das ISEK dient den Verantwortungsträgern der Gemeinde Grainau als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für eine nachhaltige und zukunftsgerechte Lenkung und Gestaltung zur Stärkung der Funktionen der Dorfkerne zu deren langfristiger Sicherung. Es soll als zukünftige Leitlinie der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Grainau und als Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln dienen.

Die Wirtschaftsstruktur Grainaus ist derzeit stark dominiert durch den Tourismus- und Dienstleistungssektor. Für die weitere Entwicklung wurden im Rahmen des ISEK's unter anderem folgende Ziele und Handlungsfelder erarbeitet:

- Sicherung und Ausbau weiterer wirtschaftlicher Standbeine (neben dem Tourismus)
- Bindung gewerblicher Betriebe an den Ort, Unterstützung von Existenzgründern
- Gewerbegebiete sichern und ggf. entwickeln

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt mithin den Zielen und Handlungsfeldern des ISEK's Rechnung.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler sowie keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

3.6 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

3.7 Biotop und Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete sowie Biotop nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Demnach ist durch die Planung nicht von negativen Auswirkungen auf eines der genannten Schutzgebiete auszugehen.

3.8 Wasserwirtschaftliche Belange

3.8.1 Hochwasserschutz

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb von vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie Risikogebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

Der Krepbach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz. Das Änderungsgebiet liegt zum Teil im 60 m-Bereich dieses Gewässers.

Weitere Belange des Hochwasserschutzes (z. B. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, Grundwasser, vorsorgender Bodenschutz sowie Niederschlagswasser) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt.

3.8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

3.10 Immissionsschutz

Im Zuge der Planung ergeben sich mögliche immissionsschutzfachliche Konfliktpotentiale. Gesonderte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und festgelegt.

3.11 Verkehrliche Anbindung

Das Änderungsgebiet ist über die nordwestlich verlaufende Eibseestraße (Staatsstraße 2061) erschlossen. Die Staatsstraße 2061 stellt eine Hauptverbindung

der Gemeinde Grainau dar, welche direkt an die B 23 anbindet. Eine verkehrliche Anbindung des Gebietes kann mithin sichergestellt werden.

Das Änderungsgebiet befindet sich entlang der freien Strecke der Staatsstraße 2061 und somit zum Teil im Bereich der Anbauverbotszone nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz. Die Anbauverbotszone wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird von einer Darstellung abgesehen.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS)

4 Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Grainau, Erweiterungsflächen für kleinstrukturiertes Gewerbe (insbesondere ortsansässige Handwerksbetriebe) zu schaffen, um somit neben dem Tourismus weitere wirtschaftliche Standbeine zu sichern und auszubauen. Zudem wird mit der Planung das Ziel verfolgt, gewerbliche Betriebe an den Ort zu binden und Existenzgründer zu unterstützen.

4.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der an der Staatsstraße 2061 gelegene Planbereich ist derzeit bereits überwiegend durch Gewerbe- und Mischnutzung geprägt. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich seit den 80er-Jahren eine Hallensportanlage. Der zentrale Bereich des

Gebietes wird derzeit als gewerbliche Lagerfläche genutzt. Im Norden befinden sich im Anschluss einer Weidefläche zwei Wohngebäude mit einem Beherbergungsbetrieb (Ferienwohnung). Die Flächennutzungsplanänderung bildet somit überwiegend den Istzustand ab. Die Einbeziehung der Weidefläche soll einer langfristigen Entwicklung des Gebietes dienen, um in den nächsten Jahren ein Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet entwickeln zu können. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind daher als gering anzusehen.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

5 Umweltbericht

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		 
Verbale Beschreibung	Der Planbereich liegt am südwestlichen Ortsausgang und ist im Nordwesten durch die Eibseestraße (= St 2061) mit nachfolgend angrenzendem Wohngebiet, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch Bewaldung umschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,55 ha.	Mit der hier als 12. Änderungsbereich gefassten Planung werden die südlich der Eibseestraße bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die im Wesentlichen aus einer als Sondergebiet gefassten Hallensportanlage und benachbarten Lagerflächen bestehen, planerisch in einem kleineren Gewerbegebiet (-> gewerbliche Baufläche) gefasst. Im Norden soll eine Grünlandfläche mit Weidenutzung sowie das dort befindliche Gebäude mit Ferienwohnung als mischbauliche Fläche dargestellt werden.

Zielsetzung der Plandarstellung	Mit der hier als 12. Änderungsbereich gefassten Planung soll für die bereits vorhandenen Nutzungen die planerische Grundlage im Flächennutzungsplan gelegt werden. Ziel ist es, in Grainau ansässigen Betrieben weiterhin gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird durch die Ausweisung mischbaulicher Flächen in geringem Flächenumfang die Möglichkeit für die Ansiedlung entsprechender Nutzungen an der Eibseestraße geschaffen. Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit auch die Grundlage für die zukünftige Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen, der die anvisierten Nutzungen im Gebiet städtebaulich konkreter ordnet.	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainau wurde der südliche Planbereich bereits im Rahmen der 9. FNP-Änderung als Sondergebiet „Sportanlagen und untergeordnete kleinflächige Handelsbetriebe“ dargestellt. Die sonstigen Flächen im Geltungsbereich der 12. Änderung sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie im Südosten in geringem Flächenumfang als „Fläche für Wald“ dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	In Natura ist der Planbereich im Süden durch die bestehende Bebauung im Sondergebiet sowie die daran anschließenden Lagerflächen geprägt. Einzelne Gehölze finden sich im Übergangsbereich zum südlich bzw. südöstlich anschließenden Wald sowie an der Eibseestraße im Umfeld der Lagerflächen. Zwischen den gewerblich genutzten Flächen und der Bebauung im Norden liegt eine als Weide genutzte Grünlandfläche. Im Planbereich finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ebenso liegt der Planbereich nicht in einem Schutzgebiet nach BNatSchG. Mit Ausnahme der gehölzbestandenen Flächen, die eine mittlere ökologische Wertigkeit aufweisen, finden sich im Geltungsbereich der 12. FNP-Änderung überwiegend stark veränderte Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit.	Im Zuge der Realisierung der Planung ergibt sich gegenüber dem bisherigen Zustand in Natura insbesondere im Bereich des als Weide intensiv genutzten Grünlandes weiterer Flächenverbrauch im Umfang von ca. 0,1 ha. Weitere Flächenbeanspruchungen sind im Bereich der bereits gewerblich genutzten Flächen durch Nachverdichtung möglich. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen mit geringer Bedeutung. Darüber hinaus ist je nach Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Verlust von einzelnen Gehölzen (mittlere Bedeutung) zu rechnen.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Bodeneinheit 9i: „ <i>Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment)</i> “. Die genannten Bodentypen bilden die Grundlage für die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandfläche. Entsprechend ist von einer hohen Produktionsfunktion gemäß BBodSchG auszugehen. Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Bei dem Planbereich handelt es sich gemäß BayernAtlas nicht um ein wassersensibles Gebiet. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht und somit nicht in den Oberboden reicht. Dem Planbereich kommt aufgrund der vorhandenen Überprägung durch den	Mit Realisierung der Planung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden (Braunerde/Pseudogley-Braunerde unter Grünlandbewuchs) einher. Bei dem betroffenen Bodentyp handelt es sich im Planbereich teilweise um bereits veränderte Böden im Umfeld der vorhandenen Bebauung, teils um die im Bestand beschriebenen, naturnahen Bodentypen unter Grünlandbewuchs. Mit der Überbauung (Versiegelung) und den Nutzungsänderungen, geht eine Verminderung versickerungsaktiver Flächen einher. Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche in geringem

	Menschen eine allgemeine Bedeutung für das lokale Klima zu.	Flächenumfang geht deren Bedeutung für die Kaltluftentstehung (-> Grünland) verloren. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima in dem ländlich geprägten Raum unerheblich.
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>1</p>  <p>2</p>  <p>3</p> 	<p>Der an der Staatsstraße gelegene Planbereich ist derzeit bereits deutlich durch die menschliche Nutzung überprägt: Im Norden findet sich im Anschluss an eine intensiver genutzte Weidefläche ein Wohngebäude (vgl. Foto 1 linke Seite).</p> <p>Der zentrale Teil des Planbereiches wird gewerblich als Lagerfläche (vgl. Foto 2 linke Seite) genutzt. Hier ist das Landschaftsbild stark negativ verändert. In diesem <i>Zusammenhang kommt dem Gehölzbestand</i> an der Eibseestraße eine besondere Funktion für eine mögliche Sichtverschattung zu.</p> <p>Im Süden ist das Landschafts-/Ortsbild im Planbereich durch die großflächige Bebauung mit einer Sporthalle (vgl. Foto 3 linke Seite), die zur Eibseestraße keine Eingrünung aufweist, geprägt.</p> <p>Insgesamt ist die Ausprägung des Orts-/Landschaftsbildes als wenig naturnah und deutlich überprägt zu bewerten. Eine Einsehbarkeit des Geländes für Dritte besteht insbesondere aus Richtung Eibseestraße, da der Planbereich ansonsten von dem höhergelegenen Wald umgeben ist (Geländeanstieg zum Wald). Der zukünftigen verbindlichen Bauleitplanung kommt somit mit Blick auf das genannte Schutzgut die Funktion zu, die vorhandene Bebauung in Richtung der Eibseestraße besser einzugrünen.</p>	<p>Der Planbereich ist bereits weitgehend bebaut und nur von der Eibseestraße einsehbar. Unter der Annahme, dass für den Planbereich im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine angemessene Eingrünung vorgesehen wird, ergeben sich durch die Planung nur geringe Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild.</p>

Schutzgut Kultur-/Schgüter	Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Der Planbereich grenzt an die stark befahrene Staatsstraße 2061 „Eibseestraße“ an, die zu dem touristisch stark frequentierten Eibsee führt. Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über mehrere private Zufahrten von der genannten Straße in östlicher Richtung.	Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass durch die Zu- und Ausfahrten zur Staatsstraße keine zusätzlichen, erheblichen Unfallgefahren entstehen. Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass die gewerblichen Schallemissionen aus dem Planbereich die Schutzansprüche der umliegenden und gegenüberliegenden Bebauung ausreichend berücksichtigen.
„Nullvariante“	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaß- nahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall soll mit der der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung der vorhandene Bestand planerisch gefasst und damit die Grundlage für eine nachfolgend konkretisierende Bebauungsplanung, in der der Bereich städtebaulich neu geordnet wird, gelegt werden. Im Sinne der Vermeidung / Minderung ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Planung in einem bereits deutlich überprägten Bereich ohne hohe ökologische Wertigkeit und anzusehen. Einer zukünftigen Bebauungsplanung kommt im Sinne der Vermeidung/Minderung somit eine hohe Bedeutung für die landschaftsgerechte Eingrünung der Flächen zu.	
Planungsalternative	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
Erwarteter Kompensations-bedarf (ca. in ha)	Unter Zugrundelegung des vorhandenen Bestandes, der sich durch eine weitreichende vorhandene Bebauung und Nutzung auszeichnet, ist insbesondere für eine Überbauung des noch unbebauten Grünlandbestandes im Flächenumfang von ca. 0,1 ha bei Anwendung der Eingriffsregelung mit einem geringen Kompensationsumfang (ca. 0,03 bis 0,06 ha) auszugehen. Weitere Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich, wenn die zukünftige Bebauung zum Verlust von Gehölzen führt.	
Hinweis auf tech- nische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine	
Empfohlene Monitor- ingmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Keine	
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein ca 1,55 ha großer Planbereich als gewerbliche bzw. mischbauliche Baufläche auszuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen insgesamt gering sind, da der Planbereich bereits weitgehend bebaut bzw. genutzt und für Natur und Landschaft von geringem Wert ist. Zudem grenzt die Planung unmittelbar die Staatsstraße 2061 „Eibseestraße“ an. Als wesentliche Beeinträchtigung ist die mögliche Bebauung einer ca. 0,1 ha großen Grünlandfläche anzusehen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren ist. In diesem Zusammenhang kommt einer zukünftigen verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Verantwortung für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes zur Eibseestraße zu.	

Grainau, den

Stephan Märkl
1. Bürgermeister

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Quelle Bayernatlas	4
Abbildung 2 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP	5
Abbildung 3 Ausschnitt aus der Anlage zur Siebten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Oberland.....	6
Abbildung 4 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grainau.....	8
Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS)	11

Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
Fl.Nrn.	Flurnummern
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar
m	Meter
m².....	Quadratmeter
NWFreiV	Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
vgl.	vergleiche
Ziff.	Ziffer