

Markt Garmisch-Partenkirchen



**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

zur

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen

**Sitzungstag: 18.11.2024
Sitzungsort: Rathaus Garmisch-Partenkirchen**

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

I. NACHFOLGENDE BÜRGER HABEN BEDENKEN UND/ODER HINWEISE VORGEBRACHT:

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
1.	xxxx, 17.06.2024	<p>Mit dem Amtsblatt 06/2024 vom 30.03.2024 des Marktes Garmisch-Partenkirchen wurde die Bekanntmachung veröffentlicht, dass die Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs.1 BauGB für die 43. Änderung des Flächennutzungsplans stattfindet. Mit Bekanntmachung vom 23.04.2024 wurde dann der „Abbruch der laufenden Beteiligung der Öffentlichkeit (gern.§ 3 Abs. 1 BauGB) und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (gern. § 3 Abs. 1 BauGB)" angekündigt".</p> <p>Das ausgeschriebene Verfahren entspricht - auch in der berichtigten Version - in keiner Weise den Vorgaben des § 3, Abs.1 BauGB.</p> <p>1 Verfahrensfehler</p> <p>Der ersten zwei Sätze der aktuellen Bekanntmachung lauten: „Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Garmisch-Partenkirchen hat am 09.10.2023 den Beschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Dieser Beschluss wird hiermit gern. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht"</p> <p>1.1. Beschluss vom 09.10.2023</p> <p>Da Flächennutzungspläne ein genehmigungsbedürftiges Rechtsgeschäft darstellen, ist der Bereich der Organkompetenz Art 32 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 GO zu beachten. Aufgrund der Genehmigungspflicht nach § 6 Abs. 1 BauGB scheidet eine Übertragung des Verfahrens auf den Bau- und Umweltausschuss aus. Flächennutzungspläne sind stets vom Gemeinderat zu erlassen. Schon aus diesem Grunde hätte der Bau- und Umweltausschuss allenfalls einen Aufstellungsbeschluss nach § 2, Abs.1 BauGB fassen, nicht aber einen fertigen Flächennutzungsplan beschließen dürfen. Dieser war jedoch Gegenstand des Beschlusses (siehe auch Satz 1 der Bekanntmachung). Außerdem entsprach der dem Ausschuss-Beschluss zugrunde liegende Flächennutzungsplan nicht dem aktuell veröffentlichten Plan (Die im aktuellen Plan eingezeichnete Grünfläche im südlichen Bereich des Flächennutzungsplans war rot eingefärbt und mit „W" als Wohnbaufläche gekennzeichnet.)</p> <p>Zudem sind alle mit Flächennutzungsplänen zusammenhängende Beschlüsse in öffentlichen Sitzungen zu behandeln. Es gibt keinen Grund, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 22, Abs.1 GO des Marktgemeinderates in einer nichtöffentlichen Sitzung zu fassen, was allerdings bei dem Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 09.10.2023 der Fall war. Die Behandlung des Flächennutzungsplans stand nicht auf der Tagesordnung der (öffentlichen) Sitzung. Der in der nichtöffentlichen Sitzung gefasste Beschluss ist nicht zeitnah ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Bau- und Umweltausschuss hat den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB), nicht aber die 43. Änderung festgestellt. Der (Feststellungs-) Beschluss über die 43. Änderung erfolgt in einer Sitzung des Gemeinderats. Der Zeitpunkt steht gegenwärtig nicht fest.</p> <p>In der Sitzung am 09.10.2023 wurde anhand einer Planzeichnung der bestehende Flächennutzungsplan dargestellt und im Vergleich dazu die zukünftige Deckblattänderung. Dieser Planentwurf war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Eine Fassung wie durch den Einwender beschrieben, wurde dem Bau- und Umweltausschuss nicht vorgestellt.</p> <p>Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt des Marktes am 27.04.2024. Die gebotene Öffentlichkeit wird durch das bauplanungsrechtlich zwingend vorgeschriebene Verfahren spezialgesetzlich gewahrt.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>1.2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB Im fünften Absatz der Bekanntmachung heißt es, „Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründungsentwurf wird nunmehr gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 erneut im Internet veröffentlicht“ (und in Papierform im Rathaus ausgelegt)</p> <p>Das hier geschilderte Verfahren entspricht der zweiten Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB, nicht aber der im Titel der Bekanntmachung genannten „Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)“.</p> <p>Um klar zu stellen, wie das Verfahren der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB abzulaufen hat, hier zwei Beschreibungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages zu diesem Thema:</p> <p>„Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit umfasst auch die Erörterung. Nach § 3 Abs. 1 BauGB sind Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger entgegenzunehmen. Außerdem sollen die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit erhalten, die Planung mit einer sachkundigen Vertretung der Gemeinde zu erörtern. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung kann z. B. in einer öffentlichen Veranstaltung oder in der Gemeindeverwaltung zu bestimmten Sprechzeiten gegeben werden. Sie kann auch gleichzeitig mit der Unterrichtung angeboten werden. Ein Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich. Die Gemeinde sollte jedoch die Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zumindest zusammenfassend behandeln und eventuelle Folgerungen für die Planung ziehen und entsprechend einfließen lassen.“ <i>Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr</i> <i>Planungshilfen für die Bauleitplanung - p 20121</i></p> <p>„Durch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung können die Bürger Einfluss auf den Planinhalt nehmen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit betrifft die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. „Frühzeitig“ heißt, dass die Planung so weit vorangeschritten ist, dass sie einen Dialog zwischen den Bürgern und der Verwaltung über den jeweiligen Plan möglich macht. Gleichzeitig darf die Planung nicht so weit vorangeschritten sein, dass eine Einflussnahme der Bürger nur schwer möglich ist. In der Praxis beginnt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung regelmäßig nach dem Beschluss über die Aufstellung des Plans (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB haben die Bürger das Recht, sich (gegenüber einem Gemeindevertreter) zu dem Plan zu äußern. Die Pflicht der Behörde zur Unterrichtung der Bürger bedeutet, dass eine Darlegung des Plans für die Bürger in verständlicher Form zu erfolgen hat. In Zusammenhang mit der Äußerung der Bürger ist eine Anhörung vorgesehen, in der ein sachkundiger Vertreter den Plan mit den Bürgern</p>	<p>§ 3 Abs. 1 BauGB entspricht der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.</p> <p>Die aktuelle Behandlung der Einwendungen entspricht diesem Vorgehen.</p> <p>S.O</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>„durchgeht“. Die Äußerungen ergänzen die Abwägungsmaterialien, mit denen eine gerechte Abwägung der unterschiedlichen Belange vorgenommen wird (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Regelmäßig findet die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen von Bürgerversammlungen oder anderen öffentlichen Veranstaltungen statt.“ <i>Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages - WO 7 - 3000 - 116/19 - vom 11.07.2019</i></p> <p>1.3. Parallelverfahren In der Neufassung der Bekanntmachung ist von der Anwendung des Parallelverfahrens keine Rede mehr. Allerdings taucht das Parallelverfahren an einigen Stellen der Begründung des Flächennutzungsplans 43 nach wie vor auf. „Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren)“ § 8 Abs.3 S.1 BauGB.</p> <p>Will die Gemeinde einen Bebauungsplan erlassen, der vom Flächennutzungsplan abweicht, dann kann sie nach § 8 Abs. 3 BauGB (s. dazu Seewald, DÖV 1981, 849) im sog. Parallelverfahren zugleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Flächennutzungsplan ändern.</p> <p>„Parallelverfahren bedeutet eine zeitliche und inhaltliche Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (BVerwG 70, 171 = NVwZ 1985, 485)“. <i>Bauplanungsrecht- Dreske RN22</i></p> <p>Da der Bebauungsplanentwurf 101B mit der anstehenden zweiten Auslegung nach § 3, Abs.2 BauGB bereits kurz vor dem endgültigen Satzungsbeschluss steht - und für den dazugehörigen Flächennutzungsplan 43 nicht einmal die ordnungsgemäße vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs.1 BauGB begonnen werden konnte - ist die erforderliche zeitliche Übereinstimmung nicht gegeben. Zudem wurden verschiedene Verfahrensschritte (z.B. die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs.1 BauGB) für den Bebauungsplanentwurf 101B nicht durchgeführt. Das Parallelverfahren bei der Aufstellung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan kann daher nicht angewendet werden.</p> <p>Aus diesem Grunde ist es auch unzulässig, verschiedene Themen in der Begründung des Flächennutzungsplans nur unter Hinweis auf den parallel aufzustellenden Bebauungsplan abzuhandeln. (z.B. unter Nr.6: „Die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden in der Begründung zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) ausführlich abgehandelt. Auf die Ausführungen auf Bebauungsplanebene wird verwiesen)“).</p> <p>Wenn es opportun erscheint, wird aber durchaus auf die zeitliche Abfolge von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan verwiesen (z.B. unter Nr.7 heißt es: „Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren...“ oder unter Nr.8: „Diese Fläche wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren...“ und im letzten Absatz der Begründung „Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter ... werden insgesamt als gering bis mittel eingestuft und in der weiterführenden Bauleitplanung erfasst, bewertet und der notwendige Ausgleich festgesetzt“).</p>	<p>Nach der Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen folgt die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Diese wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p> <p>In der Begründung wird der Hinweis auf das Parallelverfahren gestrichen.</p>	<p>Die Begründung des Flächennutzungsplanes wird dahingehend geändert, dass der Hinweis auf das Parallelverfahren gestrichen wird.</p>

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>2 Inhaltliche Bemerkungen</p> <p>In einer tatsächlich öffentlichen Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 3, Abs.1 BauGB hätte ich in einer Veranstaltung, in der die Planung mit den Bürgern besprochen worden wäre, folgende Bedenken eingebracht:</p> <p>2.1.Lage der Pflegeeinrichtung und des „Wohnbaubereichs“ Der Sonderbereich Pflegezentrum und die angeblich für „betreutes Wohnen“ vorgesehene Wohnbaufläche liegt gefangen zwischen zwei aufeinander zulauenden Bahngleisen und ist somit nach drei Seiten durch die Gleise abgeriegelt. Lediglich eine - bisher nicht gesichert verfügbare - Privatstraße (siehe hierzu 2.3.) soll die Erschließung der Einrichtungen gewährleisten. Beide Einrichtungen lägen ganz am südlichen Ende des „Campus“ hinter dem geplanten Forschungs- und dem Ausbildungszentrum. Die dort untergebrachten Senioren würden sozusagen in einen abgelegenen Bereich abgeschoben. Für die geplanten Nutzungen ist der Bereich vollkommen ungeeignet.</p> <p>Um zu dokumentieren, wie die Lage einer Wohnanlage für ältere Personen aussehen sollte, wird hier eine Aussage der 1.Bürgermeisterin Elisabeth Koch in der Zeitschrift „Besser Leben 04“ zitiert: „Das Altenheim liegt mitten im Ort direkt an der Fußgängerzone, direkt neben dem Kurpark, direkt am ÖPNV, direkt neben den Supermärkten. Durch die großen Fenster schauen die Mieter quasi direkt in die Stadt. Sie können zu Fuß in den Kurpark, wo im Sommer jeden Tag ein anderes Konzert stattfindet. Sie können in der Fußgängerzone mal auf einer Bank sitzen oder in die Eisdielen gehen. Die Menschen können immer dabei sein. Für viele ging das jahrelang nicht, weil viele der Sozialwohnungen ganz weit am Ortsrand lebten.“ Wenn man diese Worte ernst nimmt, gibt es wohl kaum einen ungeeigneteren Standort für Altenheim-ähnliche Einrichtungen.</p> <p>2.2.Lärmimmissionen In der Begründung des Flächennutzungsplans ist zum Thema Lärmschutz folgendes ausgeführt: „Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 101 B mit integrierter Grünordnung „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd - Teil 2) wurden Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen Garmisch-Partenkirchen, Bahnhofsareal West - Bereich Süd 1 und Süd 2 durch das Ingenieurbüro Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg bei München erstellt. Diese Gutachten werden Bestandteil der Bebauungspläne, und die erforderlichen Festsetzungen werden in die Bebauungspläne im Parallelverfahren aufgenommen. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft und für die Anlieger ausgegangen werden.“</p>	<p>Diese Inhalte sind kein Bestandteil eines Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Lage der Wohnbebauung entspricht einer Machbarkeitsstudie und reagiert auf die äußeren und inneren Zwänge des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage zur Natur - Lage in Bezug auf den Veranstaltungslärm der Eissporthalle - Lage zu den Verkehrsinfrastrukturen. <p>Zudem sollte der zwingend erforderliche Ziel- und Quellverkehr Richtung Süden abnehmen. Die Frequenz der Bildungseinrichtungen wird deutlich höher sein, als die des betreuten Wohnens. Daher wurde diese Abwicklung in die Bauleitplanung übernommen.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Die Schlussfolgerung aus dieser Aussage ist nicht nachvollziehbar. Im Flächennutzungsplan ist insbesondere zu beurteilen, wie die geplanten Baukörper vor dem anfallenden Lärm aus der Nachbarschaft - insbesondere von den beidseitigen Bahntrassen - geschützt werden können.</p> <p>Das angesprochene Gutachten der Fa. Müller BBM Industry Solutions GmbH hat dieses Thema ausführlich untersucht und festgestellt, dass die zulässigen Werte überschritten werden. Das sehr ausführliche Gutachten wird hier nur auszugsweise wiedergegeben, soweit es die erforderlichen Schutzmaßnahmen betrifft:</p> <p>„Aufgrund der Überschreitungen der Anforderungen der hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ist es notwendig, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der Pflegebereiche innerhalb des Pflegezentrums vor dem Verkehrslärm zu treffen.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Pflegebereiche innerhalb des Pflegezentrums (Lärmschutzwand zwischen Gebäude und Bahnlinie) können weder städtebaulich verträglich noch schalltechnisch effizient realisiert werden. Zur Bewältigung der Lärmsituation an den Fassaden, an denen die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten werden, wird daher bei den immissionsschutztechnischen Festsetzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt, um ausreichend niedrige Innenschallpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten. Dabei handelt es sich um die Kennzeichnung der Fassadenabschnitte, bei denen für Schlafräume aufgrund eines nächtlichen Beurteilungspegels für den Verkehrslärm von über 47 dB(A) geeignete verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Prallscheiben oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen zur Sicherstellung der dauerhaften Belüftung vorzusehen sind.“</p> <p>Es erhebt sich - auch unter dem Aspekt des Lärmschutzes - die Frage, ob die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen „Pflegezentrum“ und „Betreutes Wohnen“ am geplanten Ort sinnvoll sind. Die zukünftigen älteren Mitbürger hinter verglasten Vorbauten oder verglasten Loggien „einzusperren“ sowie die Belüftung der Räume dauerhaft durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten, entspricht sicher nicht den Vorstellungen der zukünftigen Bewohner.</p> <p>2.3.Erschließung - Verkehr In der Begründung des Flächennutzungsplans 43 ist unter „Verkehr“ aufgeführt:</p> <p>„Da das Planungsgebiet bis auf die Nordseite von Gleisanlagen umschlossen ist, ist eine direkte erschließende Straße nicht vorhanden. Der Anschluss an die nordwestlich gelegene Olympiastraße ist jedoch durch ein eingetragenes Geh- und</p>	<p>Die räumliche Nähe des Wohnens zu den Forschungs- und Bildungseinrichtungen ist ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes der LongLeif. Diese einzigartige Konstellation stellt das Alleinstellungsmerkmal dieses Konzepts dar.</p> <p>Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es unter anderem, die geplanten Bauaufgaben auf Umsetzung zu prüfen. Die Gutachten von Müller BBM, die im Vorfeld im Rahmen der Bauleitplanung beauftragt wurden, stellen deutlich dar, dass die Themen lösbar sind.</p> <p>Weiterreichende Lösungen sind entweder Teil des Bebauungsplans oder der Baugenehmigung, nicht aber des Flächennutzungsplans.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Fahrrecht über das nördlich angrenzende „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) auch für das „Bahnhofsareal West“ (Bereich Süd) gesichert.“</p> <p>Diese Aussage kann nicht nachvollzogen werden, da in der Öffentlichkeit nichts von einem „eingetragenen Geh- und Fahrrecht“ über die Privatgrundstücke (Fa. Innovia und Zugspitzbahn AG) im Bebauungsplanentwurf 100 von der Olympiastraße bis zur Nordgrenze des Campusgeländes (Bebauungsplanentwurf 101A) bekannt ist. Der stellvertretende Bauamtsleiter, Herr Gehrle-Neff, hat dem Gemeinderat Martin Sielmann am 14.02.2024 in einem Mail geschrieben: Der Bebauungsplan Nr. 100 schließt mit seiner öffentlichen Erschließung erst die beiden Bebauungspläne 101 A und B auf. Derzeit besteht noch keine öffentlich-rechtliche Erschließung zum Grundstück der LongLeif gGmbH.“</p> <p>In der Begründung des Flächennutzungsplans ist weiterhin ausgeführt:</p> <p>„Seitens des Marktes Garmisch-Partenkirchen gibt es aus dem Jahr 2020 ein Verkehrskonzept, dessen Ergebnisse in die Planung mit eingeflossen sind. Die geplante Haupterschließungsschleife erschließt somit alle größeren Ziele (Bahnhöfe, Eissportzentrum bzw. Parkplätze). Die Planungsfläche wird an die geplante Mobilitätsdrehscheibe am „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) angeschlossen. Dort ist der neue Busbahnhof geplant“ .</p> <p>Das genannten Verkehrskonzept ist nicht bekannt. Das Konzept „e-GAP 2030“ des Fraunhofer Instituts IAO analysiert die Verkehrssituation in Garmisch-Partenkirchen und gibt eine Reihe von Anregungen. Welche „Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind“, ist nicht nachvollziehbar. Auch die Aussage, „Die geplante Haupterschließungsschleife erschließt somit alle größeren Ziele (Bahnhöfe, Eissportzentrum bzw. Parkplätze). Die Planungsfläche wird an die geplante Mobilitätsdrehscheibe am „Bahnhofsareal West“ (Bereich Nord) angeschlossen. Dort ist der neue Busbahnhof geplant.“ ist nicht nachvollziehbar. Was bedeutet „die geplante Haupterschließungsschleife“ ? Und wie soll die Planungsfläche an die geplante Mobilitätsdrehscheibe angeschlossen werden?</p> <p>Die Verkehrs-Erschließung des Planungsgebiets ist nicht gesichert.</p> <p>2.4. Wohnbaufläche für betreutes Wohnen In der Begründung des Flächennutzungsplans ist ausgeführt:</p> <p>„Ziel dieser 43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neuordnung des „Bahnhofsareals West“. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um die ehemalige Bahnanlagenfläche planungsrechtlich zu sichern und als Wohnbaufläche für betreutes Wohnen und als sonstiges Sondergebiet „SO Pflegezentrum“ für die Realisierung eines Pflegezentrums mit gestuftem</p>	<p>Die Lösungsansätze zur Erschließung sind kein Teil des Flächennutzungsplans.</p> <p>Da die Erschließung der beiden Bebauungspläne 101 A und B derzeit über das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 100 verläuft, sind die drei Bebauungsplanverfahren auch zeitlich gestaffelt.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Versorgungsangebot, das stationäre Pflege, Tagespflege, betreutes Wohnen und eine Sozialstation umfassen soll, umzuwidmen."</p> <p>In dieser Passage fällt auf, dass zum einen im Sondergebiet Pflegezentrum „betreutes Wohnen“ angeboten und zusätzlich südlich anschließend eine „Wohnbaufläche für betreutes Wohnen“ ausgewiesen werden soll. Während die geschilderte Anbindung des betreuten Wohnens an das Pflegezentrum im Rahmen des geschilderten Konzepts einigermaßen plausibel erscheint, ist die Sinnhaftigkeit der zusätzlichen „Wohnbaufläche für betreutes Wohnen“ fraglich. Sollte geplant sein, diese Fläche tatsächlich für die genannte Nutzung zu verwenden, müsste sie als „Sonderbereich betreutes Wohnen“ (SO) ausgewiesen werden. Die aktuelle geplante Ausweisung als „Wohnbaufläche“ (W) - in der Tabelle unter der Nr.9 als (WA) „allgemeines Wohngebiet“ bezeichnet - erscheint offen für alle möglichen Nutzungen. Es besteht der Verdacht, dass dort anderweitige Wohnungen geschaffen werden sollen. Dieser Verdacht wird auch genährt durch öffentliche Äußerungen des Geschäftsführers des Grundstückseigentümers Longleif gGmbH, Viktor Wohlmannstätter, dass dort „100 Luxuriöse Apartments“ errichtet werden sollen" und dass den zukünftigen Bewohnern dieser Apartments „der Anblick der anschließenden bestehenden Kleingartenanlage nicht zuzumuten“ sei und die Anlage daher beseitigt werden müsse.</p> <p>2.5. Schutz des Landschaftsbildes In der Tabelle unter Nr.8.2 der Begründung des Bebauungsplans wird unter Nr.8 ausgeführt: „Die Fernwirkung und das Landschaftsbild in diesem Teil des Ortes von Garmisch ist bereits durch die Olympia-Eissporthalle mit ihrem Turm geprägt. Durch die Entwicklung dieses Ortsteils mit den festgesetzten Nutzungen in einer größeren Kubatur, die sich optisch nicht wesentlich in der Dimension von diesen bestehenden Gebäuden abhebt, wird sich das Landschaftsbild nicht erheblich verändern. Durch die Ähnlichkeit in der Kubatur von der Neuplanung und dem Bestand wird dieser Lückenschluss für das Auge als eine zusammenhängende Baustruktur wahrgenommen werden“.</p>	<p>Das Verkehrskonzept zum Bereich um das Alpspitzwellenbad wurde im Bau- und Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung am 04.12.20217 vorgestellt.</p> <p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplans muss die Erschließung noch nicht gesichert sein, da es sich nur eine vorbereitende Bauleitplanung handelt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan kann nur die Art der Nutzung vorgeben. Eine Unterscheidung zwischen den unterschiedlichen Formen des Wohnens trifft der Flächennutzungsplan nicht.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		 <p>Diese Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Bereits jetzt sticht der Bereich der Olympia-Eissporthalle mit dem Turm als unpassender Fremdkörper hervor.</p> <p>Wenn nun in den Bereich, der im ersten Entwurf des Bebauungsplanentwurfs 101B als Außenbereich ausgewiesen ist, ein durchgehender Baukörper mit einer Firsthöhe von ca. 20 m geplant werden soll, kann nicht davon gesprochen werden, dass „sich das Landschaftsbild nicht erheblich verändern“ wird.</p>  <p>So könnte sich das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung verändern. Rechts von dem grau markierten Bereich muss man sich dann noch einen durchgehenden, teilweise noch erheblich höheren Baukörper der geplanten Gebäude des Bebauungsplans 101A vorstellen.</p> <p>„Ist das Landschaftsbild erst einmal ruiniert, plant es sich ganz ungeniert“.</p> <p>2.6. Klima Luft</p>	<p>Der Flächennutzungsplan definiert nur die Art der zukünftig zu planenden Nutzung (Bauflächen allgemeiner der besonderen Art). Die Lage der Gebäude insbesondere die Höhe der Gebäude sind kein Bestandteil eines Flächennutzungsplans.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Zum Thema „Klima“ wird im Entwurf des Flächennutzungsplans ausgeführt: „Das „Bahnhofsareal West“ bildet eine Frischluftschneise von Süden in die Ortsmitte. Durch die bestehende dichte innerörtliche Bebauung, insbesondere durch die massiven Baukörper des Olympischen Eisstadions im Westen ist ein Ost-West-Austausch durch diese Barrierewirkung nicht gegeben. Die geplante Bebauung im „Bahnhofsareal West“ ist parallel zur Frischluftschneise (Nord-Süd) ausgerichtet. Durch die beidseits verlaufenden Bahntrassen neben der geplanten Bebauung wird noch auf beiden Seiten der neuen geplanten Bebauung eine ausreichende Frischluftschneise Richtung Nord-Süd erhalten“.</p> <p>Der Bereich des Flächennutzungsplans 43 ist in der nebenstehenden Skizze mit einem roten Rahmen gekennzeichnet. Deutlich erkennbar ist, dass die Aussage, dass „durch die massiven Baukörper des Olympischen Eisstadions im Westen ein Ost-West-Austausch durch diese Barrierewirkung nicht gegeben ist“, unzutreffend ist, und damit für die daraus folgenden Aussagen keine Basis besteht. Nach eigenen Feststellungen ist häufig mit Westwind und gelegentlich auch mit Ostwind zu rechnen. Der geplante massive Baukörper in Nord-Süd- Richtung hätte – nachdem er im totalen Außenbereich liegt - durchaus eine Barrierewirkung und kann das örtliche Klima beeinflussen.</p> <p>Da das Olympia-Eissport-Zentrum nicht in der direkten Nachbarschaft liegt, ist die Aussage, „Durch die bestehende Vorbelastung von Staub und Geruch aus den umgebenden Bahnanlagen und dem Olympia-Eissport-Zentrum mit dem Parkhaus ist somit nur von einer sehr geringfügigen Änderung des Ausgangszustandes auszugehen“, nicht haltbar, genau so wenig wie die Aussage: „Eine Verhältnismäßigkeit der Baudichte im Vergleich zum Umfeld ist gegeben“ (Tabelle „Schutzgüter“ Bereich Fläche in der Begründung).</p>  <p>2.7. Grünfläche - Kleingärten Der südliche Bereich des Entwurfs des Flächennutzungsplans ist als „Sons-tige Grünflächen (für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen)“ nach</p>	<p>Die zukünftige Stellung der Baukörper ist kein Bestandteil des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die zukünftige bauliche Dichte nimmt ein Flächennutzungs-plan nicht abschließend vorweg. Dies Regelungen beinhaltet ein qualifizierter Bebauungsplan.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. (Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden: die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe).</p> <p>In der Begründung des Flächennutzungsplan-Entwurfs 43 wird zu diesem Bereich ausgeführt: "Auch wird im Bebauungsplan Nr. 101 B die gesamte südliche Spitze als private Grünfläche mit Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Durch diese großzügige Grünfläche am Ortsrand im direkten Übergang zur freien Landschaft wird auf die sensible Umgebung ausreichend Rücksicht genommen. Im Bebauungsplan werden neben festgesetzten Baumreihen hier in großen Teilbereichen der privaten Grünflächen die Entwicklung eines extensiven artenreichen Grünlands sichergestellt"</p> <p>Diese Aussage kann im Prinzip begrüßt werden. Die tatsächliche Nutzung der „sonstigen Grünfläche" bleibt damit offen. Dass - wie wir wissen - zunächst die Entfernung der Kleingartenanlage angestrebt wird, bleibt unerwähnt. Nur die eine oder andere Maßnahme, die (zähneknirschend) ergriffen werden muss, um gesetzliche Vorgaben zum Schutz von Flora und Fauna zu erfüllen, ist aufgelistet, so zum Beispiel:</p> <p>„Für den Bebauungsplan wurde eine saP erstellt. Zauneidechsenlebensräume sind betroffen. Bei einer Entfernung der Gehölze ist mit sonnigeren Randbereichen entlang der Bahnstrecke und damit günstigeren Habitatbedingungen für die Reptilien zu rechnen.</p> <p>Ersatzhabitats und umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der Zauneidechsen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt."</p> <p>Oder es wird mit großem Bedauern festgestellt: "Zudem gehen potentielle Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse verloren. Auch dafür werden auf Bebauungsplanebene entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt. "</p> <p>Kommen denn die Ersteller des Flächennutzungsplans überhaupt nicht auf die Idee, die Kleingartenanlage zu belassen und den von der Kleingartenanlage belegten Streifen entlang des Bahngleises als Fläche für eine Dauerkleingartenanlage auszuweisen? Mit etwas gutem Willen dürfte auch eine Einigung mit dem Kleingartenverein über eine gewisse Reduzierung der Anlage möglich sein. Die Kleingärtner haben bereits Kompromissbereitschaft signalisiert. Der Großteil des Grünbereichs bliebe auch bei Belassung der Kleingartenanlage für die Einrichtung einer Parkanlage verfügbar.</p> <p>Bei der Ausweisung als Dauerkleingartenanlage ergäben sich eine Reihe positiver Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die betroffene geschützte Fauna ist das Belassen des gewohnten Lebensraums jedenfalls besser als jede Umsiedlungsmaßnahme. • Für die nicht geschützte, aber für die Bewahrung der Biodiversität wichtige Vogelwelt, sowie für Igel (Tier des Jahres 2024 - da gefährdet), Insekten, Wildbienen und Amphibien bleibt der angestammte Lebensraum erhalten. • Im Bereich der Kleingärten gibt es eine Reihe alter Obstbäume. Im letzten 	<p>Die Grünfläche im Flächennutzungsplan schließt eine Nutzung als Kleingartenanlage nicht aus. Ob zukünftig alle erforderlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes oder auch in Teilen außerhalb des Plangebietes dargestellt werden, ist Teil der Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Derzeit ist im Zuge der Abwägung dazu noch kein endgültiger Beschluss gefasst worden.</p> <p>Die Maßnahmen zu Erhalt der Zauneidechsen – Habitats, sowie die Errichtung der Retentionsflächen sind erforderliche Maßnahmen. Dass diese Maßnahmen gegebenenfalls zu einem Rückbau der Schrebergärten führen muss, stellt eine Notwendigkeit im Sinne des Baugesetzbuches dar.</p> <p>Ach die CEF-Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sollten nicht als unnötiges Übel verstanden werden, diese Maßnahmen dienen dem Erhalt der Fauna und Flora durch die Bewahrung des Habitats.</p> <p>Derzeit gibt es keine abgeschlossene Position des Bau- und Umweltausschusses, zu den Schrebergärten. Ein Flächennutzungsplan kann die privaten Vertragsverhältnisse/ -verhandlungen nicht regeln und in diese auch nicht eingreifen.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Jahr gab es ein Programm der Staatsregierung zur Erhaltung und Neupflanzung alter Obstbaumsorten. In diesem Sinne ist der Erhalt bestehender alter Obstbäume nur zu befürworten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenn im mittleren Bereich des Flächennutzungsplans tatsächlich - wie öffentlich angekündigt - betreute Wohnnutzung durch „wenig vermögende garmischer Senioren“ erfolgen sollte, wäre eine symbiotische Zusammenarbeit mit den Kleingärtnern denkbar. Da wären einige Modelle vorstellbar. • Es ist wissenschaftlich erwiesen, dass Gartenarbeit für ältere Personen sinnerfüllend und gesundheitsfördernd ist. Insofern wäre die Mitarbeit von Bewohnern des „betreuten Wohnens“ in den Gärten wünschenswert. • Die Belassung der Kleingartenanlage spart erhebliche finanzielle Mittel für die Durchführung der geschilderten Schutzmaßnahmen, Kosten für die Beseitigung der Anlage und Kosten für die Entschädigung/ den Umzug der Kleingärtner. • Die Belassung der Anlage entspräche dem Vermächtnis des Stifters Günter Leifheit, der hauptsächlich nicht vermögende Senioren aus Garmisch fördern wollte. Die überwiegend älteren Kleingärtner (70 +) entsprechen genau dieser Zielgruppe. Bedenken sollte man auch, dass der angesprochene Nutzerkreis eine emotionale Bindung zu ihren Gärten aufgebaut hat und eine Kündigung gravierende Folgen haben könnte. Das kann nicht im Sinne des Marktes sein. • Die (ein wenig reduzierte) Anlage behindert die Planungen überhaupt nicht. • Alle diese Maßnahmen würden in der Öffentlichkeit positiv wahrgenommen werden. <p>Immerhin hat die Planerin in der Begründung des Flächennutzungsplan-Entwurfes diese Erkenntnis eingeräumt: „Da sich auf dem Gelände derzeit Kleingärten befinden, weist diese Fläche einen hohen Erholungswert auf.“</p> <p>Im Übrigen wird im „ISEK“ S. 182 unter dem Punkt 3.3.2 Bahnhofsgelände West - Grün- und Freiflächen folgendes ausgeführt:</p> <p>„Momentan bilden die Kleingartenanlagen und das ehemaligen Bahnrangiergelände (Gleisdreieck), das seit seiner Auflassung als Kiesbrache ungenutzt der Sukzession überlassen wurde, den offenen Übergang zum umgebenden Kulturlandschaftsraum. Besonders das Gleisdreieck, das jenseits der Gleiskörper liegt, fügt sich hier als offener, un bebauter Ortsrand bereits in die umgebende Kulturlandschaft ein. Zusätzlich bildet es als aufgelassene Schotterfläche mit kleinräumigen Abgrabungen und Aufschüttungen ein Nischenbiotop zwischen dem Siedlungsraum und den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Da Kiesbrachen seltene Sonderbiotope darstellen, sollte vor einer weiteren Bebauung eine Biotopkartierung vorgenommen werden.“</p> <p>2.8. Altlasten Unter Nr. 4.13 der Begründung des Flächennutzungsplans ist ausgeführt: „2010 wurde auf der ehemaligen Bahnbetriebsfläche eine Altlastenuntersuchung vorgenommen. Das Ergebnis liegt in Form eines Gutachtens „Bericht Orientierende Bodenuntersuchungen“ vom 14.01.2020, Ingenieurbüro A&HTEC</p>	<p>Diese Aspekte gilt es im Rahmen der förmlichen Auslegung des Bebauungsplans 101 B gegenüber den weiterführenden Belangen abzuwägen. Diese Aspekte sind kein Bestandteil eines Flächennutzungsplans.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH, Seehausen im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vor. Diese Hinweise sind im Einzelbauvorhaben zu beachten."</p> <p>Diese Ausführungen sind noch mit folgenden Passagen aus dem angeführten Gutachten zu ergänzen:</p> <p>„Aus abfallrechtlicher Sicht ist damit zu rechnen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen im Untersuchungsbereich zumindest in Teilbereichen Aushubmaterial der Belastungskategorie >Z2 und Glühverlust-Gehalten im Bereich OK III anfallen werden.</p> <p>Humushaltiges Material ist ebenfalls von dem übrigen Aushubmaterial getrennt zu halten; hier sind deutlich erhöhte Glühverlust-Werte zu erwarten. Für die Entsorgung von mit Humus vermischtem, schadstoffhaltigem Aushubmaterial sind deutliche Mehrkosten zu erwarten."</p> <p>und</p> <p>„Wir weisen darauf hin, dass die durchgeführten Erkundungsarbeiten nur punktueller Einblicke in den Untergrund erlauben. Insofern können lokal Abweichungen von den beschriebenen Untergrundverhältnissen auftreten".</p> <p>Abgesehen von den ggf. zusätzlich anfallenden Mehrkosten für die ordnungsgemäße Entsorgung kann es für den Markt fatale finanzielle Folgen haben, die Entsorgung der Altlasten im Bebauungsplan dem Bauwerber zu übertragen. In München Pasing wurde die ehemalige Industrieanlage der Fa. Weyl Ende der Neunziger-Jahre aufgelöst. In der Begründung des von der LH München aufgestellten Bebauungsplans 879a wurde ausdrücklich auf die industrielle Vornutzung des Geländes, das Vorhandensein möglicher Restbelastungen sowie die Verpflichtung, diese ordnungsgemäß zu entsorgen, hingewiesen. In der Folge der anschließend erteilten Baugenehmigung wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, bei denen richtwertüberschreitende Belastungen mit Teerinhaltsstoffen (PAK) gefunden wurden, die auch schon im Bereich der Bebauungsplanentwürfe 100, 101A und 101B festgestellt worden sind. Auf dem Weyl-Gelände wurden dann die bereits laufenden Bauarbeiten eingestellt und nach mehrjährigen juristischen Auseinandersetzungen die LH München verpflichtet, für die Entsorgung der Belastungen zu sorgen. Diese Entsorgung schlug dann 2009 mit 12 Millionen Euro zu Buche.</p> <p>3 Abschließende Bemerkungen</p> <p>Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat bei der Aufstellung von Bauleitplänen offensichtlich panische Angst vor einem tatsächlichen Dialog mit den Bürgern. Obwohl im Baugesetzbuch immer wieder das Prinzip der Beteiligung der Bürger an der Aufstellung der Bauleitpläne vorgesehen ist, biegt der Markt die Verfahren so hin, dass die gebotene Öffentlichkeit nicht gegeben ist. Dabei werden die vom Gesetz vorgeschriebenen Schritte so verändert, dass keine öffentliche Auseinandersetzung über das aktuelle Projekt stattfinden kann. So werden alle Verfahrensschritte im Zusammenhang mit dem „Campus“ bewusst aus öffentlichen Debatten heraus gehalten. Kritische</p>	<p>Die Altlasten sind untersucht und stellen derzeit keinen Handlungsbedarf dar. Ein Verbleib im Boden steht einer kontrollierten Entsorgung der Altlasten im Zuge einer Baumaßnahme gegenüber. Die Kosten der Entsorgung trägt bei DB-Flächen der Bauwerber.</p> <p>Finanzielle Erwägungen sind kein Bestandteil des Flächennutzungsplans.</p>	

43. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen – Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschluss- vorschlag
		<p>Stimmen können allenfalls in Auslegungen zu Papier gebracht werden, die dann von den leider vollkommen uninteressierten sieben von acht Mitgliedern des Bauausschusses ohne jede Debatte oder Gegenstimme durchgewunken werden. Teile des Verfahrens werden ohne rechtliche Grundlage in „geheime“ nichtöffentliche Sitzungen ausgelagert. So wird in der Öffentlichkeit der Eindruck erweckt, dass das Projekt vollkommen unumstritten ist. Das dem nicht so ist, zeigen mehrere hundert Einwendungen zu den ersten Auslegungen der Bebauungspläne 101A und 101B, die in der Abwägungssitzung am 9.10.2024 ohne jede Konsequenz abgeschmettert wurden.</p> <p>Eine Bitte um Prüfung der „Nichtöffentlichkeit“ des Verfahrens wurde vom Landratsamt am 19.01.2024 u.a. folgendermaßen beantwortet: "Die hier gebotene Öffentlichkeit wird durch die bauplanungsrechtlich zwingend vorgeschriebenen Verfahren spezialgesetzlich gewahrt". Dieses vorgeschriebene Verfahren wird bedauerlicherweise in keiner Weise beachtet (siehe Nr. 1 dieses Schreibens). Unter diesen Umständen kann das Landratsamt als zuständige „höhere Behörde“ den Flächennutzungsplan 43 wegen der massiven Verfahrensmängel bei der Erstellung nicht genehmigen.</p> <p>Mit Verwunderung wird das Handeln der Gemeindeverwaltung und der rechtskundigen 1. Bürgermeisterin bei der Erstellung der Bauleitpläne zur Kenntnis genommen. Schließlich dürfen die Verfahren nicht nach Gutdünken sondern nur genau nach den rechtlichen Bestimmungen (hier insbesondere des BauGB und der BayGO) durchgeführt werden. „Die gemeindliche Verwaltungstätigkeit muss mit der Verfassung und den Gesetzen im Einklang stehen. Sie darf nur von sachlichen Gesichtspunkten geleitet sein (Art. 56 Abs.1 BayGO)“ (siehe hierzu auch die oben zitierte Äußerung des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen).</p> <p>Abschließend möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass auch dieses fehlerhafte Verfahren in die nach Rechtskraft der Bebauungspläne zu erwartende Klageschrift der Normenkontrollklage einfließen wird.</p> <p>Das Landratsamt erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p>	S.O.	