



MARKT  
GARMISCH-PARTENKIRCHEN

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **Zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan**

Fassung: 12.06.2024

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Caroline Engelbach, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung  
Mathieu Bogert, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung  
Andreas Beer, M. Sc. Geoökologie  
Dipl. Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL

9.12	Geplante Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.....	24
9.13	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt .....	24
9.14	Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die endgültige Wahl	24
9.15	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	25
9.16	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	25
9.17	Datengrundlagen .....	25

**Abbildungsverzeichnis**

<b>Abbildung 1:</b> Bereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de, nach-bearbeitet durch DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH)	4
<b>Abbildung 2:</b> Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungs-programms Bayern (Stand 01. März 2018, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)	5
<b>Abbildung 3:</b> Ausschnitte aus dem Regionalplan Oberland – Karte 1 Raumstruktur (links: Stand 05.04.2001, rechts: Stand Juni 2020 zur 10. Fortschreibung des Regionalplans „Grundlagen der regionalen Entwicklung und Zentrale Orte“, Quelle: Planungsverband Region Oberland)	6
<b>Abbildung 4:</b> Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberland – Karte 2 Siedlung und Versorgung (konsolidierte Fassung, Stand 23.10.2006, Quelle: Planungsverband Region Oberland)	6
<b>Abbildung 5:</b> Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberland – Karte 3 Landschaft und Erholung (Stand 23.10.2006, Quelle: Planungsverband Region Oberland)	7
<b>Abbildung 6:</b> Aktueller Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen mit schematischer Darstellung des Änderungsbereiches der geplanten 38. Änderung	8
<b>Abbildung 7:</b> Geschützte Biotope (gelb schraffiert) im Bereich des Änderungsgebietes (rot umrandet) der geplanten 38. Änderung des FNP (Quelle Luftbild: BayernAtlas, Mai 2023)	10
<b>Abbildung 8:</b> Teilweiser Ausschnitt des Änderungsgebietes mit von einem Extremhochwasser betroffenen Flächen (hellblaue Fläche) und Bereiche, die als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind (dunkelblaue Linienschraffur) gemäß Darstellung des Bayern-Atlas (Stand Juni 2024)	11

in die Flächen des Friedhofs, nach Norden umfasst das Gebiet die Friedhofserweiterungsflächen, wie sie aktuell im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Die Größe des Änderungsgebiets beträgt insgesamt ca. 6,0 ha. Der genaue Bereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplans kann der Abbildung 1 entnommen werden.



**Abbildung 1:** Bereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de), nachbearbeitet durch DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH)

## **2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist das fachübergreifende Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung. Im LEP sind die für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns wichtigen Grundsätze und Ziele festgelegt, die dem Leitziel der Schaffung und dem Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen dienen. Das aktuelle LEP ist am 1. September 2013 in Kraft getreten. Eine Teilfortschreibung ist am 01.03.2018 in Kraft getreten.

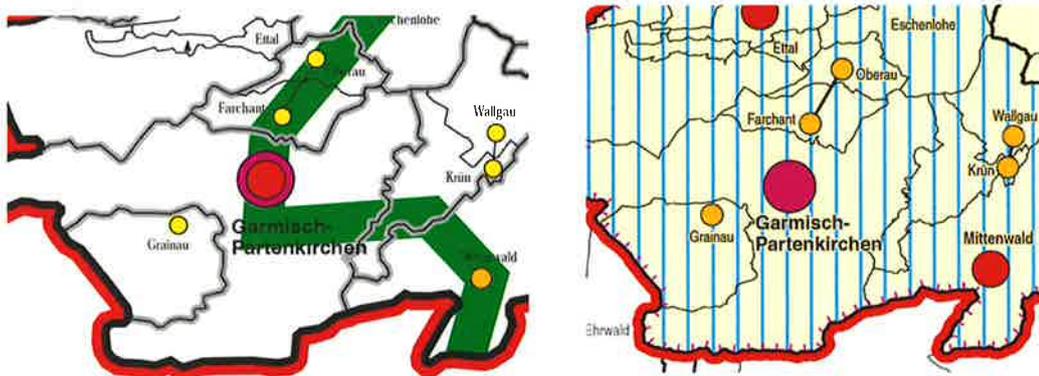
Der Markt Garmisch-Partenkirchen befindet sich im Süden Bayerns und ist gemäß der Strukturkarte des LEPs (siehe Abb. 2) als ländlicher Raum und als Oberzentrum der Kreisregion Garmisch-Partenkirchen klassifiziert. Umgeben ist der Markt Garmisch-Partenkirchen von den nördlich liegenden Mittelzentren Oberammergau und Murnau am Staffelsee sowie dem östlich gelegenen Mittelzentrum Mittenwald.

Somit steht eine Entwicklung dieser Flächen den übergeordneten Zielvorstellungen und Grundsätzen des LEPs nicht entgegen.

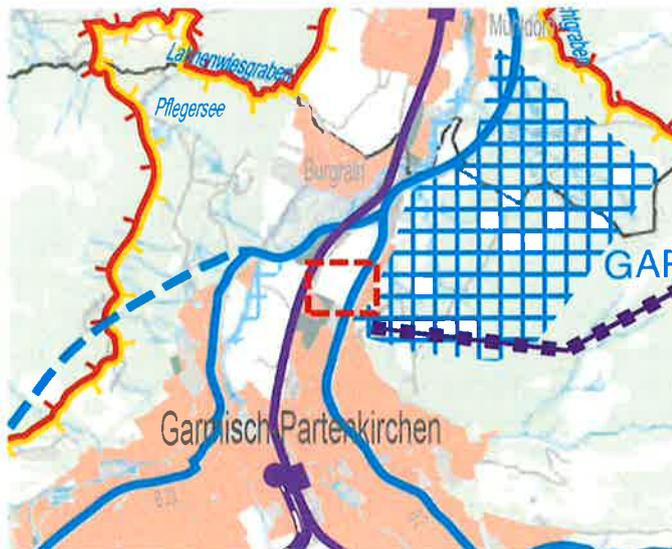
### 2.2.2 Regionalplan

Garmisch-Partenkirchen gehört der Planungsregion Oberland (Region 17) an. Die Region ist im äußersten Süden des Regierungsbezirks Oberbayern verortet. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen liegt im Südwesten der Region 17. Die regionalplanerischen Festlegungen für Garmisch-Partenkirchen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Raumstrukturell liegt Garmisch-Partenkirchen gemäß Raumstrukturkarte (Stand Juni 2020) als Oberzentrum entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die sich entlang der Städte und Gemeinden Murnau am Staffelsee-Oberau-Farchant-Garmisch-Partenkirchen-Mittenwald erstreckt (siehe Abb. 3). Gemäß der fortgeschriebenen Raumstrukturkarte (Stand Juni 2020) liegt Garmisch-Partenkirchen in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Außerdem liegt Garmisch-Partenkirchen im Alpenraum gemäß Alpenplan.

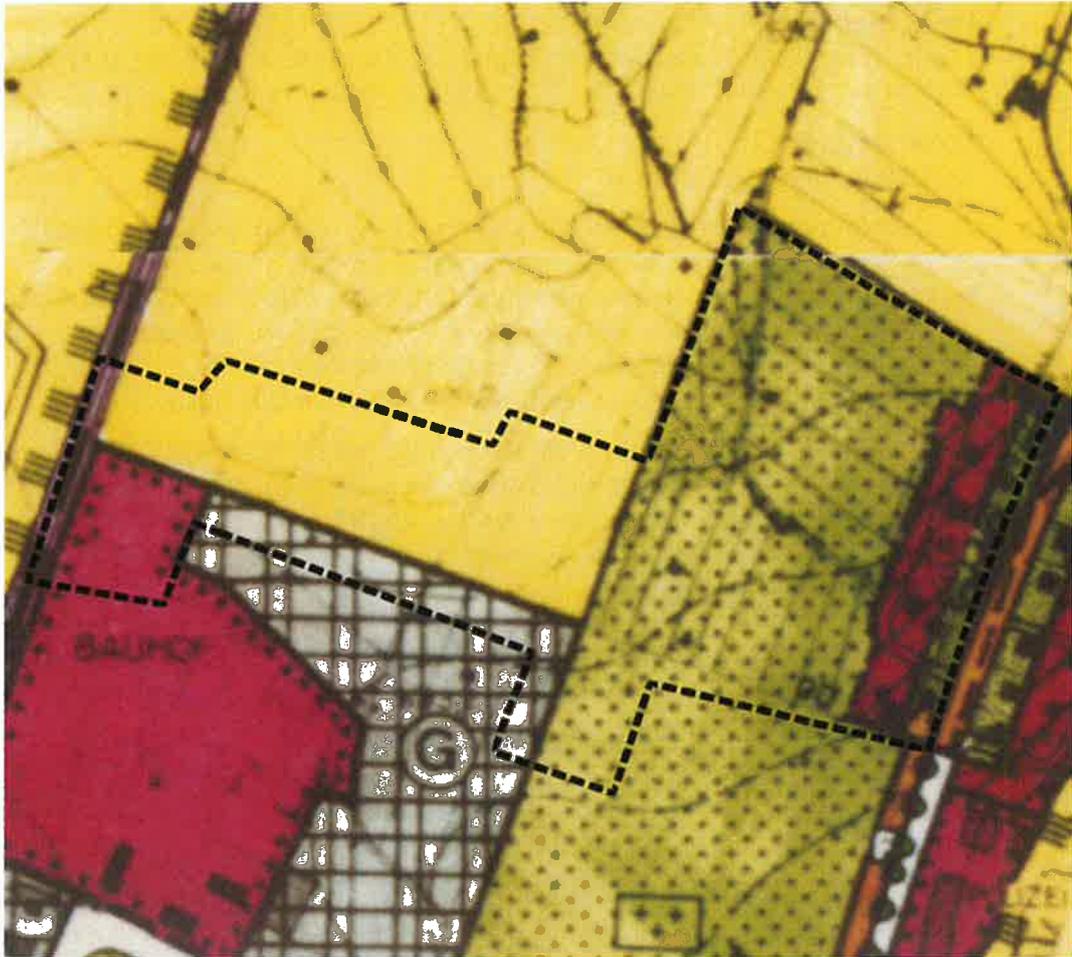


**Abbildung 3:** Ausschnitte aus dem Regionalplan Oberland – Karte 1 Raumstruktur (links: Stand 05.04.2001, rechts: Stand Juni 2020 zur 10. Fortschreibung des Regionalplans „Grundlagen der regionalen Entwicklung und Zentrale Orte“, Quelle: Planungsverband Region Oberland)



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberland – Karte 2 Siedlung und Versorgung (konsolidierte Fassung, Stand 23.10.2006, Quelle: Planungsverband Region Oberland)

In der Karte 2 Siedlung und Versorgung (siehe Abb. 4) wird für den Bereich nordöstlich der Bundesstraße B2 bzw. B23 ein Vorranggebiet für Wasserversorgung dargestellt. Flächen für Vorranggebiet Hochwasser sind auf dem Änderungsgebiet bzw. in unmittelbarer Nähe im Regionalplan nicht dargestellt. Lediglich westlich der



**Abbildung 6:** Aktueller Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen mit schematischer Darstellung des Änderungsbereiches der geplanten 38. Änderung

### **3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **3.1 Bestehende Nutzungen und Ortsbild**

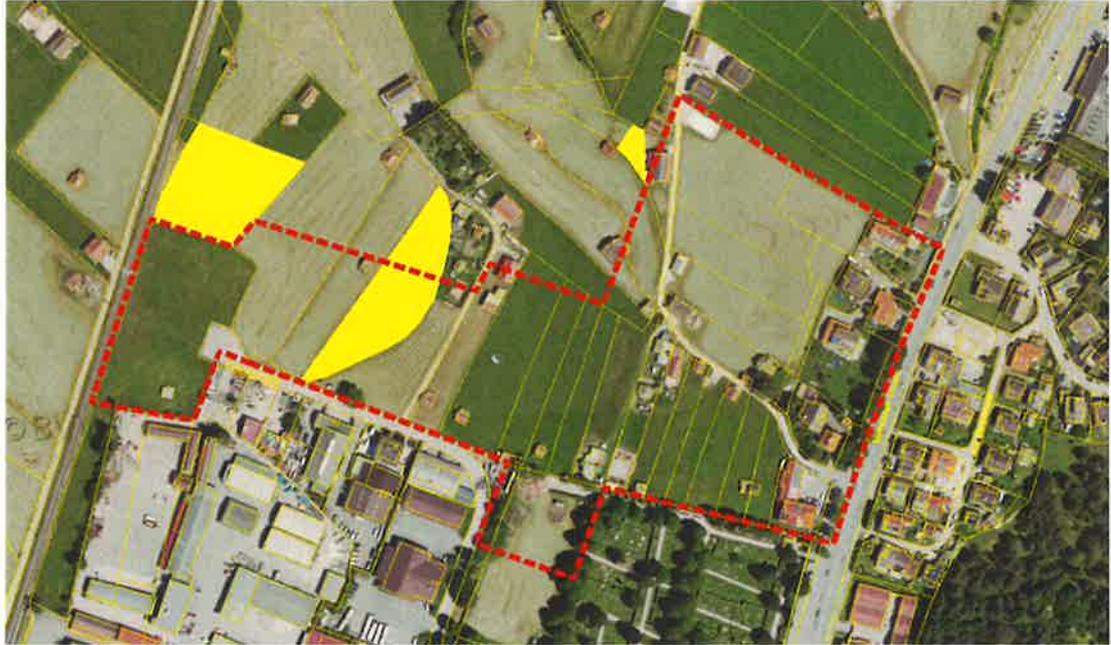
Das Änderungsgebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Westlich der Münchner Straße liegen einzelne Gebäude, welche zum Wohnen und teilweise auch gewerblich genutzt werden. Westlich daran grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (im FNP als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt) an.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches sowie nördlich und westlich an den Änderungsbereich angrenzende Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Westen sind diese jedoch durch Eisenbahngleise getrennt.

Südlich bzw. südwestlich des Änderungsbereiches grenzen die bestehenden Flächen des Gewerbegebiets an, südöstlich liegt der Friedhof. Westlich und nördlich des Bereiches grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich der Münchner Straße befinden sich Wohngebiete.

Entsprechend der Alpenregion kennzeichnet sich das Erscheinungsbild des Marktes in städtebaulicher Hinsicht durch weitgehend einheitliche Bau- und Dachformen. Hierbei ist besonders die Dachform „Satteldach“ als ortbildtypisch bzw. prägend zu benennen und ist entsprechend in der Umgebung des Änderungsgebiets dominant vorhanden. Darüber hinaus prägen vor allem die vorhandenen und zahlreichen Gehölz- und Grünstrukturen, wie z.B. Hecken und älterer Baumbestand, im Bereich des Friedhofs, aber auch generell im Straßenraum sowie in Vorgartenbereichen das Erscheinungsbild.

strukturreicher Grünlandflächen sind unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich innerhalb der Flurstücke 1300, 1301 sowie 1140 vorhanden. Für die Teilfläche des Biotops, welches innerhalb des Änderungsbereiches liegt, ist aufgrund der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes, ein Verlust zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopflächen außerhalb des Änderungsbereich sind nicht anzunehmen.



**Abbildung 7:** Geschützte Biotope (gelb schraffiert) im Bereich des Änderungsgebietes (rot umrandet) der geplanten 38. Änderung des FNP (Quelle Luftbild: BayernAtlas, Mai 2023)

### 3.5 Artenschutz

Es liegt eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur FNP-Änderung vom 30.11.2020 (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH) vor. Demnach sind Vorkommen von besonders geschützten Arten (Fledermäuse, Reptilien und Brutvögel) im Änderungsbereich des FNP nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Finkenstraße Nord“ wurden detailliertere Untersuchungen durchgeführt. Für nähere Informationen wird auf das BP-Verfahren verwiesen.

Für Eingriffe in sonstige Flächen im Änderungsbereich sind zukünftig ebenfalls vertiefte Untersuchungen vorzunehmen, sofern das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht auszuschließen ist. Das Vorkommen von besonders geschützten Arten im Untersuchungsgebiet, welche die Umsetzung der Planung grundsätzlich verhindern könnten, kann ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können durch geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden.

### 3.6 Hochwasserschutz

Gemäß offiziellen Unterlagen bzw. der Darstellung im Bayernatlas (Stand Juni 2024) liegen Teilbereiche im Westen des Gebietes in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, welches vom Kankerbach ausgeht. Der Kankerbach fließt über 900 m südlich zum Änderungsgebiet und mündet in die Partnach, die wiederum in die Loisach mündet. Die Fläche des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes stimmt jedoch nicht mehr mit den Bereichen überein, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Kankerbaches (HQ<sub>100</sub>) betroffen wären (BayernAtlas, Stand Juni 2024).

Überwindendes Hindernis dar, wodurch eine räumliche Trennung von Ost nach West entsteht. Im bzw. in unmittelbarer Nähe des Änderungsgebiets gibt es derzeit keine Quermöglichkeit für den KFZ-Verkehr, sodass das Änderungsgebiet nicht aus westlicher Richtung erschlossen werden kann.

In fußläufiger Entfernung des Änderungsgebiets liegen die drei Bushaltestellen, Unterfeldstraße, Friedhof Partenkirchen sowie am Brünnl. Der Bahnhof liegt im Ortszentrum, ist ca. 2 km vom südlichen Rand des Änderungsbereichs entfernt und ist sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad erreichbar. Zusammengefasst kann die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr als gut eingestuft werden.

Westlich der Eisenbahnlinie verläuft ein Fuß- und Radweg, Quermöglichkeiten der Eisenbahnlinie gibt es lediglich im südlichen Bereich des Gewerbegebiets zur Kreuzung Amselstraße/Adlerstraße. Im Änderungsbereich verläuft westlich der B2 ebenfalls ein asphaltierter Radweg. Außerdem bestehen derzeit zwei Feldwege, die im Wesentlichen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen dienen und darüber hinaus einzelne Kleingärten oder Scheunen erschließen.

### **3.8 Immissionen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zum BP Nr. 121 Finkenstraße Nord wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Auf das Änderungsgebiet wirken im Wesentlichen Schallquellen durch den Verkehr der unmittelbar angrenzenden Straßen, die Bahnlinie sowie durch die umliegenden Gewerbenutzungen ein. Für weitere Ergebnisse wird auf das Gutachten bzw. die Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

## **4 Ziele der Planung**

Ziel dieser Planung ist es, der Nachfrage an zusätzlichen Gewerbeflächen für örtliche Handwerksbetriebe nachzukommen. Da keine Innenentwicklungspotenzialflächen für Gewerbe mehr zur Verfügung stehen, sollen neue Gewerbe- und Mischgebietsflächen ausgewiesen werden.

Da die Finkenstraße im Norden des bestehenden Gewerbegebiets im Bestand nur eine einseitige Erschließungsfunktion erfüllt und dadurch unmittelbar potenzielle Erweiterungsflächen angrenzen, ergibt sich das Planungsziel, an vorhandene Gewerbestrukturen anzuknüpfen und damit gewerbliche Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Ordnung weiterhin zu bündeln. Damit verbunden ist das Planungsziel, die vorhandene Erschließungsstraße / Infrastruktur vollständig und effizient zu nutzen. Darüber hinaus wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukünftige Entwicklung der Flächen nördlich des Friedhofs zu legen und ein langfristiges Zusammenwachsen der Bereiche zwischen der Finkenstraße und der B2 zu ermöglichen. Als Sicherung der bestehenden Wohngebäude in Verbindung mit dem Ziel, Flächen für lokales kleinteiliges Gewerbe zu schaffen, soll in dem östlichen Bereich ein durchmischtes Baugebiet umgesetzt werden, welches wiederum als Pufferzone zwischen der Finkenstraßenerweiterung und der B2 angesehen werden kann.

Zum Vorbehalt für den sozialen Zwecken dienenden Gebäuden wird im Süden des Änderungsbereiches, westlich der Friedhofsfläche, eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Nicht für die Siedlungsentwicklung benötigte Flächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

## **5 Änderung der Flächennutzungsplandarstellung und Planungskonzept**

### **5.1 Nutzungskonzept und landschaftsplanerisches Konzept**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans BP Nr. 121 Finkenstraße Nord wurde ein städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan entwickelt. Um die

Nach Angaben der Bauverwaltung und der Wirtschaftsförderung des Marktes stehen keine innerörtlichen Gewerbeflächen bzw. Flächenpotenziale zur Verfügung (Stand Mai 2023). Dies bestätigt auch das IHK-Standortportal, in dem für das Marktgebiet keine verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale angeboten werden (letzter Zugriff Mai 2023). Aus diesem Grund ist es erforderlich neue Gewerbeflächen im Außenbereich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang zu erschließen.

### **5.3 Erschließungskonzept und Verkehrsuntersuchung**

Die neu ausgewiesenen Flächen des Gewerbegebiets im Westen des Änderungsbereiches können über die bestehende Finkenstraße erschlossen werden. Diese ist bereits im Bestand mit einer Fahrbahnbreite von > ca. 6,5 m für gewerblichen Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert.

Kleine Teile der Flächen des künftigen Mischgebiets westlich der B2 sind bereits im Bestand bebaut und über kleine Zufahrten zur B2 erschlossen. Für eine langfristige Entwicklung dieses Gebiets (der Flächen nordöstlich der Finkenstraße bzw. nördlich des Friedhofs) ist ein ganzheitliches Konzept mit einer schlüssigen Erschließung notwendig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 Finkenstraße Nord wird zudem eine Straßenerweiterung nach Nord-Osten sowie eine neue Zonierung des gesamten Straßenraums geplant. Damit wird Platz für Fußwege entlang der Finkenstraße generiert, über welche die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets fußläufig erreicht werden können.

Die entlang der Münchner Straße bzw. B2 verlaufenden Fuß- und Radwege bleiben bei der Planung des Mischgebiets erhalten. Im Rahmen einer Entwicklung dieser Flächen kann somit an diese Fuß- und Radwegeanbindungen angeknüpft werden.

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens durch die Aufstellung des Bebauungsplans BP 121 Finkenstraße Nord sowie der Flächennutzungsplanänderung (insbesondere vor dem Hintergrund einer langfristigen Entwicklung der Flächen nördlich des Friedhofs), wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr erstellt (Stand August 2022).

Darin wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen in 2 Szenarien untersucht: Im 1. Szenario wird die Erschließung des Plangebiets zum Bebauungsplan BP 121 Finkenstraße Nord im Planfall 2035 untersucht. Im 2. Szenario wird für den Planfall 2040 eine Anbindung bzw. ein Ringschluss mit der B2 im Nord-Osten, unter Berücksichtigung einer Gesamtentwicklung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen gem. der 38. Änderung des FNP (MI und GE, wie im FNP dargestellt), untersucht.

Szenario 1 (V1):

Zusammengefasst kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Planungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans BP 121 Finkenstraße Nord (Gewerbe- und Mischgebiet), auch unter Betrachtung des untersuchten Worst-Case Falls, als verkehrsverträglich eingestuft werden. Für genauere Aussagen/ Ausführungen dazu wird auf das Gutachten bzw. die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Szenario 2 (V2):

Für den Planfall 2040 (V2) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auch die Planungen gem. der 38. Änderung insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft werden können.

Im Prognosehorizont 2040 wird der Bau des Wanktunnels und die damit einhergehenden Entlastungen der B2 berücksichtigt.

Durch die Gesamtplanung bzw. geplanten Entwicklungen gem. 38. Änderung FNP wird für die (im Planfall ehemals) B2 eine Zunahme zw. 1,6 – 2,5 % gegenüber den

**6.2 Kompensationsmaßnahmen**

Die Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen werden in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren behandelt. Da nach heutigem Stand innerhalb von Garmisch-Partenkirchen keine geeigneten Flächen und Maßnahmen bekannt sind, wird eine Kompensation voraussichtlich außerhalb des Marktgemeindegebietes, jedoch im selben Naturraum, über einen gewerblichen Ökokontoanbieter erfolgen.

**7 Klimaschutz**

Folgende Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, wurden berücksichtigt:

Die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Nicht zwingend benötigte Flächen für die Siedlungserweiterung werden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Flächen wirken thermisch ausgleichend auf den bebauten Siedlungsbereich und tragen zum Erhalt eines guten Mikroklimas bei.

**8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die größte Auswirkung der Flächennutzungsplanänderung stellt die Änderung der Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“ in ein Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet dar. Eine vormals „freie“ Fläche kann dadurch zukünftig einer Bebauung zugeführt werden.

Wie aufgezeigt sind die dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung insgesamt als verkehrsverträglich zu bewerten. Durch gutachterliche Prüfung wurde somit die Verträglichkeit der Nutzungsänderung entsprechend bestätigt.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Flächennutzungsplan um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, die Flächenschärfe und keine Parzellenschärfe vorweist.

<p>Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>neuen Baugebietes im angebundenes Außenbereich hier erforderlich. Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird die Größe des geplanten Gewerbe- und Mischgebiets auf das unbedingt erforderliche Minimum ausgelegt.</p>
<p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.</p>	<p>Um die Eingriffe in den Naturhaushalt bestmöglich zu vermeiden, werden die benötigten Flächen für Gewerbe- und Mischgebiete auf das unbedingt erforderliche Minimum ausgelegt. Die Auswirkungen von Eingriffen werden gemäß Eingriffsregelung bewertet. Dabei wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021, StMB) angewendet. Auswirkungen von nicht vermeidbaren Eingriffen werden durch Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches vorgenommen, die auf Ebene der Bebauungspläne konkretisiert werden.</p>
<p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden in Kapitel 7 der Begründung behandelt.</p>

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p>	<p>Um die Eingriffe in den Naturhaushalt bestmöglich zu vermeiden, werden die benötigten Flächen für Gewerbe- und Mischgebiete auf das unbedingt erforderliche Minimum ausgelegt. Außerdem werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, in denen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft erhalten bleiben kann.</p>
<p>§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder</p>	<p>Es wurde eine überschlägige Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im</p>

genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 BBodSchG).	Baugebieten im angebundenen Außenbereich hier erforderlich.
--	---

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Gemäß § 78 Abs. 1 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 b Abs. 2 davon abweichend die Ausweisung neuer Baugebiete unter Berücksichtigung verschiedener Vorgaben ausnahmsweise zulassen.	Teilflächen des Änderungsgebiets liegen gemäß offizieller Kartendarstellungen innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, welches vom Kankerbach ausgeht. Aufgrund von Ausbaumaßnahmen zum Hochwasserschutz durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt Weilheim, konnten die Flächen zum HQ <sub>100</sub> angepasst werden, sodass das Änderungsgebiet nicht mehr in diesem liegt. Somit steht der § 78 nicht mehr entgegen. Die Ausweisung der Baugebiete ist möglich.
Gemäß § 78 b gilt es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, die innerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegen, insbesondere den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Teilflächen des Änderungsgebiets liegen innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten und können somit von einem extremen Hochwasser betroffen sein. Der Sachverhalt wird insbesondere im Kapitel 3.6 der Begründung sowie im Umweltbericht behandelt somit in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gewürdigt.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sind nicht relevant.

**9.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest.

Nach Einschätzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist der Umfang und Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltberichtes ausreichend, um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 ausreichend zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fast ausschließlich Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment)</li> <li>- Bodenfunktionen auf unbebauten Flächen intakt</li> <li>- Geringe Vorbelastung durch Bebauung / Versiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtlich deutliche Erhöhung der Versiegelung um etwa 3,5 ha</li> <li>- Dadurch vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen</li> </ul>	<p>Es sind negative Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten.</p>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großteil des Änderungsgebiets mit landwirtschaftlicher Nutzung</li> <li>- Ungenutzte / gärtnerisch genutzte Teilfläche des Friedhofes</li> <li>- Im Osten bereits Bebauung</li> <li>- Verkehrliche Erschließung über bestehende Finkenstraße bereits vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zugunsten von Gewerbe- und Mischgebieten</li> <li>- Reduzierung des Friedhofs zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche</li> <li>- Keine Zerschneidung von Landschaft, jedoch zukünftig keine Anbindung des Friedhofes (wertvoller innerörtlicher Lebensraum für Tiere) an offene Landschaft</li> </ul>	<p>Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer vorhanden</li> <li>- Jedoch Lage im wassersensiblen Bereich und HQ extrem</li> <li>- Grundwasser ca. 8 m unter Geländeoberkante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Beeinträchtigung für Oberflächengewässer</li> <li>- Eingriffe in Grundwasserleiter sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands nicht zu erwarten.</li> </ul>	<p>Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>
<b>Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frischluftproduktion von Grünflächen</li> <li>- Bäume u.a. mit Staubfilterfunktion und Spenden von Schatten</li> <li>- Vorbelastung durch Verkehr (insbesondere B2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionsverlust von Grünflächen und Bäumen bei Versiegelung / Bebauung</li> <li>- Erhöhte thermische Belastung durch Versiegelung</li> <li>- Voraussichtlich keine Vorhaben, die aufgrund von Emissionen lufthygienisch relevant sein könnten</li> </ul>	<p>Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.</p>
<b>Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großteil des Änderungsgebiets unbebaut = Klimaausgleichsfunktion für den Siedlungsbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung von vorhandenen Grünflächen führt zu Verlust der klimawirksamen Funktion</li> </ul>	<p>Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.</p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensible Ortsrandlage</li> <li>- Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen mit landschaftstypischen Stadeln</li> <li>- Blickbeziehung zu erhöhten Hängen / Bergen durch Tallage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust landschaftsraumtypischer Grünflächen mit Stadeln inkl. Erholungsfunktion, dadurch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Talraumes und der Blickbeziehung von umgebenden Bergen / Hängen</li> </ul>	<p>Es sind negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.</p>

**9.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auf FNP-Ebene kann dazu keine Aussage getroffen werden.

**9.7 Risiken infolge von Unfällen oder schweren Katastrophen**

Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Änderungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Aufgrund der zukünftig zulässigen Nutzung (u.a. Misch- und Gewerbegebiet) handelt es sich bei der Planung nicht um gefährdungsrelevante Vorhaben.

Von einer Gefährdung oder erheblichen nachteiligen Auswirkung infolge von Unfällen und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt kann bau- und betriebsbedingt nicht ausgegangen werden.

**9.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlich genutzten Flächen vermutlich erhalten bleiben. Auch die ungenutzte Teilfläche des Friedhofs würde voraussichtlich unverändert bleiben. Für Bestandsgebäude entlang der Münchner Straße ist ohnehin keine Veränderung anzunehmen.

Eine erhebliche Veränderung des Umweltzustands ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

**9.9 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung von Umweltproblemen bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von Ressourcen**

Es sind derzeit keine Änderungen des Flächennutzungsplanes beabsichtigt, die in inhaltlichem, zeitlichem oder räumlichem Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen, sodass diesbezüglich Kumulierungswirkungen nicht zu erwarten sind.

**9.10 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf FNP-Ebene kann dazu keine Aussage getroffen werden.

**9.11 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima**

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Auswirkungen auf das Mikroklima entstehen durch die zusätzliche Versiegelung und dadurch verursachte thermische Belastung, insbesondere an heißen Sommertagen.

Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines von Extremhochwasser betroffenen Bereiches und vermehrt auftretender Starkregenereignisse kann sich zukünftig die Anfälligkeit infolge von Überschwemmungsereignissen erhöhen.

**9.12 Geplante Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Auf FNP-Ebene sind keine Maßnahmen vorgesehen.

**9.13 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt**

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen.

**9.14 Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die endgültige Wahl**

Flächen in der erforderlichen Größe für eine Entwicklung im Ortsbereich sind nicht vorhanden. Beispielsweise wurde ein Teil der Konversionsfläche am Bahnhof als

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 des Marktes Garmisch-Partenkirchen, Biologie Chiemgau (Stand 12.10.2020)

Sonstige Unterlagen

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „Bayern Atlas“ vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Stand Juni 2024)

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „Umwelt Atlas“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Juni 2024)

Kartenmaterial und Grundlagen aus „FIN-Web“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Juni 2024)

Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Bearbeitungsstand Juli 2007)

Klimakarten und Klimaausblick für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen des Climate Service Center Germany (GERICS) (Stand: November 2021)

Landesentwicklungsprogramm Bayern vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (nicht-amtliche Lesefassung, Stand 01.01.2020)

Regionalplan (in Kraft getreten am 01.09.1988,) inkl. 10 Fortschreibungen (letzte Fortschreibung in Kraft seit 27.06.2020) vom Planungsverband Region Oberland

Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen inkl. 37 Änderungen, bekannt gemacht am 24. bzw. 25.10.1985

Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021)

Garmisch-Partenkirchen, den **24. Juli 2024**

Markt Garmisch-Partenkirchen



Elisabeth Koch

Erste Bürgermeisterin

