

Markt Garmisch-Partenkirchen



38. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Finkenstraße“

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

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

1 Einleitung

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat mit Aufstellungsbeschluss am 23.07.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 Finkenstraße Nord eingeleitet. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan parallel zu ändern.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

2 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Der Markt Garmisch-Partenkirchen kann lokalen Handwerksbetrieben keine weiteren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs zur Verfügung stellen, sodass die Ausweisung zusätzlicher Flächen notwendig wird. Die Planung umfasst neben der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebiets sowie der Friedhofsflächen auch die Sicherung von bestehenden Wohngebieten. Nicht benötigte Flächen sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, um den Funktionsverlust des Bodens zu minimieren.

Ziel ist außerdem die effiziente Nutzung und Auslastung bestehender Infrastrukturen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Dadurch kann die vorhandene Erschließungsstraße (Finkenstraße) genutzt werden. Der Änderungsbereich beinhaltet neben dem voraussichtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 weitere Flächen in Richtung Osten bis zur B2 (Friedhofserweiterungsfläche) sowie in Richtung Norden. Damit sollen die Grundlagen für eine langfristige Entwicklung des Gebiets nördlich des derzeitigen Friedhofgeländes gelegt werden. Diese Flächen sollen in den nächsten Jahren als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet entwickelt werden.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Großteil des Planungsgebiets als Fläche für Friedhof und Landwirtschaft aus. Im Süden sind kleine Bereiche als Flächen für den Bauhof und Gewerbegebiet gekennzeichnet, im Osten an der B2 als Wohnbau- und Grünfläche. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umsetzung des Bebauungsplans ist somit erforderlich.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, die im Zuge der 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt wurde.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur

Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Schutz des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

Das Änderungsgebiet befindet sich zwischen der Bahnlinie (westliche Begrenzung) und der B2 (östliche Begrenzung) am nördlichen Ortseingang von Garmisch-Partenkirchen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha. Im Norden des Planungsgebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, südlich befindet sich der Bauhof sowie ein Gewerbegebiet und östlich liegen einzelne Wohnhäuser entlang der B2. Im Osten befindet sich die Bahnlinie.

Schutzgut Pflanzen: Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung und zum Verlust des bestehenden Grünlands/ Grünflächen sowie zu einem Wegfall von Gehölzen und Hecken. Es sind erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere: Im Planungsgebiet ist Lebensraumpotenzial für saP-relevante Arten auf Grund der Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung des vorhandenen Grünlands nur sehr bedingt vorhanden. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Grünland und Gehölzen die als Lebensraum von Tieren genutzt werden. Es sind negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut biologische Vielfalt: Im Bereich der Planung sind keine seltenen bzw. gefährdeten Biotoptypen vorhanden. Es gibt jedoch mäßig extensiv genutzte Grün(land)flächen welche teilweise als Biotop geschützt sind. Potenzielle natürliche Vegetation ist nicht vorhanden. Der Verlust von 0,2 ha Biotopflächen ist zu erwarten. Andere Auswirkungen orientieren sich an den bereits behandelten Schutzgütern Tiere und Pflanzen. Es sind negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden: Es ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung von etwa 3,5 ha zu rechnen. In diesem Bereich ist von einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion auszugehen. Es sind erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche: Im Rahmen der Planung kommt es zum Verlust von Landwirtschafts- und Friedhofsflächen zugunsten von Gewerbe-, Misch- und Gemeinbedarfsflächen. Es findet keine Zerschneidung von naturschutzfachlich wertvollen Landschaftsbestandteilen statt, jedoch gibt es zukünftig keine Verbindung vom Friedhof und umgebende Landschaft. Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Durch die Planung finden keine Beeinträchtigungen statt, da im Gebiet keine Oberflächengewässer vorkommen. Eingriffe in Grundwasserleiter sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft: Durch den Funktionsverlust von Grünflächen und Bäumen bei Versiegelung/ Bebauung kommt es zu einer erhöhten thermischen Belastung. Durch das Vorhaben entstehen voraussichtlich keine Emissionen, die

lufthygienisch relevant sind. Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima: Das Änderungsgebiet erfüllt aktuell Klimaausgleichsfunktionen für den Siedlungsbereich (da überwiegend unbebaut). Die vorgesehene Versiegelung im Planbereich führt zu einem Verlust dieser klimawirksamen Funktion. Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft: Durch die Planung kommt es zum Verlust landschaftstypischer Grünflächen mit Stadeln inkl. Erholungsfunktion. Dies beeinträchtigt das Landschaftsbild des Talraumes und die Blickbeziehung von umgebenden Bergen / Hängen. Es sind negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Menschen und seine Gesundheit: Durch die angrenzende B2, die Bahnlinie und Gewerbebetriebe ist der Bereich bereits vorbelastet. Möglicherweise werden bestehende sensible Nutzungen (z.B. Wohngebäude an der B2) zukünftig durch zusätzlichen Lärm belastet. Abhängig von der zukünftigen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche könnte auch diese durch neue Gewerbebetriebe belastet werden. Es sind negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Durch Überplanung kommt es zu keinem Eingriff in bekannte Bau- oder Bodendenkmäler/ denkmalgeschützten Stadel. Es kommt jedoch zum Verlust der vorhandenen landschaftstypischen Stadel. Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4 **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Verfahren **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), **§ 4 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Behördenbeteiligung), **§ 3 Abs. 2 BauGB** (öffentliche Auslegung) und **§ 4 Abs.2 BauGB** (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) gingen Stellungnahmen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein: Regierung von Oberbayern, Planungsverband Region Oberland, ROB Gewerbeaufsichtsamt – Dezernat Sprengwesen, Staatliches Bauamt Weilheim, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Bayrisches Landesamt für Umwelt, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Erzdiözese, Bayerischer Bauernverband, DB AG, DB Immobilien, Eisenbahn-Bundesamt, Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen, Gemeindebauhof Garmisch-Partenkirchen, IHK für München und Oberbayern, Gemeinde Grainau und Gemeinde Krün. Darüber hinaus gingen Stellungnahmen mehrerer Bürger:innen ein.

Die Regierung von Oberbayern (ROB) bewertet die Bauleitplanung landesplanerisch grundsätzlich als raumverträglich. Es wurden Einwände/ Rückfragen bezüglich der Darstellung des Hochwassersrisikogebiets (HQ extrem) und dem Bedarfsnachweis für die Gewerbeflächen geäußert. Der Bedarfsnachweis wurde vom Markt überarbeitet und auf Anfrage der ROB eine anonymisierte Übersichtsliste von Gewerbebetrieben mit Flächenanfragen übermittelt. Auf dieser Basis bewertet die ROB die Neuausweisung von Gewerbe und

Mischbauflächen als landesplanerisch plausibel und einer bedarfsorientierten Siedlungsflächenentwicklung gem. LEP 3.1.1. (G) entsprechend. Auf die Darstellung des HQ extrem wird auf Grund von Ausbaumaßnahmen entlang der Kanker verzichtet (Entfall der Überschwemmungsfläche). Die Teile der Stellungnahmen bezüglich der Themen Flächensparen, Nutzung, städtebauliche Hinweise, Energieversorgung, Immissionschutz, Orts- und Landschaftsbild sowie Einzelhandel wurden zur Kenntnis genommen.

Der Planungsverband Region Oberland schießt sich den Ausführungen der Regierung von Oberbayern an. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim geht in den Stellungnahmen besonders auf die Themen Niederschlagswasserbeseitigung und wild abfließendes Wasser sowie Grundwasser ein und weist auf die Darstellung der Flächen des HQ extrem hin. Darüber hinaus werden weitere Hinweise/ Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung. Wild abfließendes Wasser wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, die Darstellung des HQ extrem entfällt (s.o.). Die Themen in den Stellungnahmen zur FNP-Änderung wurden berücksichtigt bzw. in die Pläne eingearbeitet, die Themen zur verbindlichen Bauleitplanung wurden zur Kenntnis genommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten führt im Bereich Landwirtschaft Bedenken bzgl. dem hohen Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche in der Region an. Auch Konflikte zwischen der Landwirtschaft und der zukünftigen Nutzung sowie der vorgesehene Abriss der Stadel wird kritisch bewertet. Der Markt weist darauf hin, dass auch ein Teil des Änderungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft (davor „Erweiterungsfläche Friedhof“) „umgewandelt“ wird und stellt den betroffenen Eigentümern Informationsmaterial zum Thema Stadel zur Verfügung. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Im Bereich Forsten wurden keine Bedenken angemeldet, die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat bezgl. des Baurechts und des Immissionsschutzes keine Bedenken angemeldet. Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wurden vom Markt Informationen/ Aussagen zu ggf. vorhandenen nach §30 BNatSchG geschützten Flächen nachgereicht. Die Anmerkungen zur Einstufung der Wiesen (zunächst Intensivland) im Rahmen der Eingriffsregelung wurden berücksichtigt. Die entsprechenden Flächen werden in der Eingriffsregelung als „mäßig extensiv genutztes Grünland“ eingestuft. Die vorgebrachten Bedenken im Bereich Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zukünftig konkretisiert. Im Bereich Bodenschutzrecht wird der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts gefolgt. Dies wurde im weiteren Prozess entsprechend berücksichtigt. Die Stellungnahmen zum Immissionschutz, Wasserrecht wurden zur Kenntnis genommen.

Die Erzdiözese brachte Einwände bezüglich dargestellter Dienstbarkeitsflächen auf einem belasteten Flurstücks vor. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Der Bayrische Bauernverband brachte Einwände bezüglich der zukünftigen Zuwegung angrenzender landwirtschaftlichen Flächen vor. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Bezüglich der Hochwassersituation/ Überschwemmungsgebiet gelten die Ausführungen des

WWA Weilheim, zum Verbrauch der landwirtschaftlichen Flächen die des A-ELF Weilheim bzw. der ROB entsprechend. In diesem Zusammenhang wurde vom Markt erneut auf die Wichtigkeit der Ausweisung neuer GE und MI-Flächen hingewiesen. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Die von der DB AG dargelegten Ausführungen zu infrastrukturellen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Weitere vorgelegte Anmerkungen bezüglich vorliegender Widmungen konnten durch das auf in der Stellungnahme verwiesene Eisenbahn-Bundesamt in deren Stellungnahmen nicht bestätigt werden. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.

Die von den Gemeindewerken Garmisch-Partenkirchen vorgetragenen Anregungen zur Strom-, Wasser-, Abwasser-, Erdgas- und Fernwärmeversorgung wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Gemeindebauhof Garmisch-Partenkirchen legte Hinweise zur künftigen Erschließung und Entwicklung des Betriebs vor. Diese wurden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.

In der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wurde Einverständnis und Befürwortung mit der Planung bekundet. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Krün hat per Beschluss festgestellt, dass Belange der Gemeinde Krün durch die Planung nicht betroffen sind. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus brachten folgende Träger öffentlicher Belange keine Einwände bzw. keine Äußerungen gegen die Planung oder Anregungen vor:

- ROB Gewerbeaufsichtsamt – Dezernat Sprengwesen
- Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde Markt Garmisch-Partenkirchen – Amt 50
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Staatliches Bauamt Weilheim (Hochbau, Straßenbau)

Öffentlichkeit

Im Rahmen des Verfahrens beteiligten sich mehrere Bürger:innen an der Planung. Es wurde auf einen fehlerhaften Umgriff in einem Luftbild in der Begründung hingewiesen, dies wurde korrigiert. Darüber hinaus gab es Anmerkungen zum konkreten Änderungsumgriff des FNPs, hier kam es zu geringfügigen Anpassungen (Verkleinerung bzw. Herausnahme eines Flurstücks auf Wunsch des Eigentümers). Die zunächst dargestellte und in der Begründung beschriebene Pufferzone (MI) wurde auf Grund von Einwänden zur dargestellten Aufteilung der Bodennutzungen weiter nach Osten verschoben und die GE-Fläche deutlich vergrößert. Damit wird u.a. dem Ziel gem. Aufstellungsbeschluss verstärkt nachgekommen.

Es wurden Bedenken zur erhöhten Belastung d. Unterfeldstraße in Folge des erhöhten Verkehrsaufkommens geäußert, hierzu kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die Kapazitäten bereits im Bestand ausreichend Puffer zur Aufnahme des Neuverkehrs ausreichen. Weitere Hinweise zur Parksituation vor Ort wurden zur Kenntnis genommen.

In einer Stellungnahme wurde Widerspruch gegen die Änderung, insbesondere den Verlauf der nordwestlichen Grenze eingelegt, da Einschränkungen hinsichtlich der aktuellen Nutzung des bestehenden Durchfahrtsstadel befürchtet werden. Hier wurde darauf hingewiesen, dass durch die Änderung der Flächennutzung zu GE die aktuelle Nutzung nicht eingeschränkt wird, ein FNP kein Baurecht schafft und nicht parzellenscharf ist. Im Rahmen eingegangener Stellungnahmen wurde die dargestellte Ortsrandeingrünung thematisiert. Im weiteren Planungsprozess ist diese Darstellung entfallen.

Es wurden Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets (LSG) und -bilds durch neue Bebauung geäußert, infolgedessen die touristische Attraktivität des Ortes sinkt. Der Markt hat darauf hingewiesen, dass die vom Änderungsumgriff betroffenen Flächen nicht im LSG liegen und daher keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen der Planung im Umweltbericht untersucht, bewertet und in die Abwägung gestellt. In der Abwägung wird dem Bedarf an Gewerbeflächen eine hohe Wichtigkeit zugesprochen. Hinsichtlich geäußerter Bedenken zum grundsätzlichen Bedarf an neuen Gewerbeflächen, der Forderung zur Deckung dieses Bedarfs mit innerörtlichen Flächen, der grundsätzlichen Frage hinsichtlich der Vereinbarkeit dieser Planung mit nationalen Flächensparzielen, den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie dem LEP, wird vom Markt auf die Stellungnahme der ROB verwiesen (s.o.). Es wird vom Markt dargelegt, warum ein Anschluss der Flächenausweisungen an die bestehende Infrastruktur sinnvoll ist (Flächensparen, Auslastung vorhandener Infrastruktur) und, dass dem Bedarf nicht über die innerörtliche Flächenreserven nachgekommen werden kann. Hinsichtlich der geäußerten Bedenken zur korrekten Kartierung vom Artenschutz betroffener Tierarten sowie der Kompensationsermittlung wird vom Markt klargestellt, dass Mängel bei der Erfassung von artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht vorliegen, es wird auf die gem. den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchgeführte Relevanzprüfung verwiesen. Es wird erläutert, dass die auf FNP-Ebene überschlägige Eingriffsermittlung ausreichend ist und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Bilanzierung gem. Eingriffsregelung durchgeführt wird. Zur Rückfrage nach dem Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts wird vom Markt erläutert, dass Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts als ausreichend eingestuft wird und dies mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt ist. Hinsichtlich der kritischen Hinterfragung der korrekten Bewertung der Umweltauswirkungen auf Biotope, die Pflanzen und die biologische Vielfalt wird vom Markt ausgeführt, dass das geschützte Biotop (arten- und strukturreiches Dauergrünland) eine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt hat. Der Umweltbericht wurde dahingehend angepasst und der Verlust als negative Auswirkung von mittlerer Erheblichkeit bewertet. Darüber hinaus wurden auf Grund weiterer Unklarheiten/ Rückfragen sowie Hinweisen, klarstellende, überwiegend redaktionelle Anpassungen an den Planunterlagen vorgenommen.

Letztlich erfolgte ein Hinweis zur Organkompetenz des Marktes und der Erforderlichkeit Flächennutzungspläne vom Gemeinderat zu erlassen. Dies wurde dankend zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

5 Planungsalternativen

Flächen in der erforderlichen Größe für eine Entwicklung im Ortsbereich sind nicht vorhanden. Beispielsweise wurde ein Teil der Konversionsfläche am Bahnhof als Gewerbefläche für heimisches Handwerk im Gemeinderat diskutiert. Hierbei stieß man u.a. auf die ungenügende verkehrliche Erschließung im Zentrum des Ortes (Dimensionierung und Geometrie) und Unverträglichkeiten mit den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft.

Eine Entwicklung in den unbebauten Außenbereich würde an anderer Stelle deutlich mehr zusätzliche Erschließungsstraßen (= Versiegelung) und damit erhöhte Eingriffe in Natur und Landschaft bedingen.

Die Planung erweitert ein bestehendes Gewerbegebiet. Die Erschließung für den Verkehr ist zum größten Teil bereits vorhanden. Kurze Verkehrswege an die überregionale Erschließung sind gewährleistet. Konflikte in Bezug auf Lärmentwicklung sind, im Gegensatz zum Ortszentrum, nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass mit dieser Standortwahl die größtmögliche Verträglichkeit mit den bestehenden Nutzungen gegeben ist.

Garmisch-Partenkirchen, den 17. März 2025


Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin

