

Begründung zur
20. Änderung Flächennutzungsplan

entsprechend § 5 Abs. 5 BauGB

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 26.04.1985 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt und seit dem 24.10. bzw. 25.10.1985 rechtskräftig ist. Der seit August 1985 vorliegende Landschaftsplan ist im innerörtlichen Bereich in den Flächennutzungsplan integriert (vgl. Ziffer 3.4 des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan).

1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächen-nutzungsplanänderung

Beteiligt sind die Bereiche östlich der Krankenhausstraße, ein Teilbereich nördlich der St.-Martin-Straße zwischen den Hausnummern 13 bis 40 und westlich der Kammstraße Flur-Nr. 54 (Teilbereich) und 54/3.

2. Anlass der Änderung des Flächennutzungs-plans

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird geändert (BP Nr. 12 Ä II). Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan mit der 20. Änderung für Teilgebiete des Umgriffs fortgeschrieben.

Teilbereiche der Gemeinbedarfsfläche an der Krankenhausstraße, Teilbereiche nördlich der St.-Martin-Straße und Teilbereiche westlich der Kammstraße werden der heute erforderlichen oder sich im Laufe der Zeit angrenzend entwickelten Nutzung angepasst.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Die bisherige Fläche für Gemeinbedarf ist für bestehende und voraussichtlich zukünftige Bedürfnisse überdimensioniert, der Bedarf hat sich geändert bzw. an andere Standorte verlagert. Zudem soll der Forderung zur Nachverdichtung im Ortsbereich nachgekommen werden, freie Flächen sollen einer den ortplanerischen Bedürfnissen angepassten Nutzung zugeführt werden.

Die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule wird um die Zweckbestimmung Bürgerbelange ergänzt. Hier wird für eine mögliche Schulerweiterung und weitere Bürgerbelange eine zentrale Fläche vorgehalten.

Im Bereich der Änderung zu Wohnbaufläche sollen in einer zentralen und attraktiven Lage Flächen für eine zeitgemäße Wohnbebauung geschaffen werden.

Ein Teil der bisherigen Wohnbauflächen und ein Teil der bisherigen Fläche für Gemeinbedarf werden in Gemischte Baufläche geändert. Dadurch wird dem starken Verkehrsaufkommen in der St.-Martin-Straße und der Entwicklung der Klammstraße nachgekommen. In der St.-Martin-Straße ist das Erdgeschoss für eine Wohnnutzung nicht geeignet und für die Nutzung der Grundstücke dahinter ist ein baulicher Schallschutz in Form von Gebäuden von Vorteil. Daraus ergibt sich die Festsetzung einer Gemischten Baufläche

Die bisherige Grünfläche, die in der Gemeinbedarfsfläche eingebettet war, wird an neuer Stelle vorgesehen. Es wird eine Zweckbestimmung Spielplatz festgelegt. Die direkte Nähe zur Schule fördert hier Synergieeffekte.

Auf der bisher großzügigen Fläche für Gemeinbedarf wird in der neuen Planung Raum für einen benötigten öffentlichen Parkplatz vorgesehen. Übergangsweise war ein provisorischer Parkplatz in der Nähe angelegt worden. Dieser wurde sehr gut angenommen und zeigt eine deutliche Nachfrage in fußläufiger Nähe zur Fußgängerzone. Außerdem soll hier für Eltern, die ihre Grundschul-Kinder mit dem PKW zur Schule bringen, eine geordnete und sichere Situation entstehen, in der sie ihre Kinder gut und ohne große Umwege absetzen können. Für die zusätzliche Zweckbestimmung Bürgerbelange auf der Fläche für Gemeinbedarf und das neue Wohnraumangebot kann der Parkplatz z.B. für Besucherstellplätze ebenfalls benutzt werden. Für die Wohnnutzung der Gartenstraße ist die Zusammenlegung der Einfahrt einer Tiefgarage mit der Einfahrt zum Parkplatz ein weiterer angedachter Vorteil.

4. Umweltbericht/ Umweltprüfung

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 werden im Parallelverfahren behandelt. In diesem Zusammenhang wurde vom Markt Garmisch-Partenkirchen ein Umweltbericht in Auftrag gegeben. Er liegt dieser Begründung bei.

Aus dem beiliegenden Umweltbericht ergibt sich ein Flächen-Ausgleichsbedarf, der nicht vor Ort erfüllt werden kann. Da der Ausgleichsbedarf mit 15.545,5 m² recht umfangreich ist, setzt sich dieser aus insgesamt drei Flächen/ Maßnahmen zusammen, die den Ausgleichsbedarf in Summe erfüllen (vgl. entsprechende Ergänzung und Anlagen zum Umweltbericht):

1. Vereinbarung mit dem Landkreis Garmisch-Partenkirchen über den Ausgleich des dort vorhandenen Flächenpools
2. Fläche im Eigentum des Marktes Garmisch-Partenkirchen; angrenzend an das nördliche Ufer des Pflegersees, Flurnummern 3054/3 und 3954/2 Gemarkung Garmisch.
3. „Kälberalm“; gepachtete Fläche im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten (BaySF) am Zeileck/Wank, Flurnummer 2696 Gem. Partenkirchen

Der als Anlage angefügte Umweltbericht behandelt sämtliche Schutzgüter ausführlich.

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Die Planung sieht eine Nachverdichtung und damit einhergehend Änderungen der Art der Nutzung bzw. der Flächenverhältnisse vor, die eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich macht.

Durch diese Änderung wird das Grundkonzept des Flächennutzungsplans nicht berührt. Er bleibt deshalb mit Ausnahme des geänderten Bereiches weiter wirksam.

Anlage

Umweltbericht zur Bauleitplanung incl. Anlagen