



Markt Garmisch-Partenkirchen

Rathausplatz 1

82467 Garmisch-Partenkirchen

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch
zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes
für das Gebiet an der Höllental-, Klamm-, St.-Martin- und Alpspitzstraße**

I. Vorbemerkung

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 behandelt.

In der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule, Grünfläche und Parken dargestellt. Die Zweckbestimmungen der Flächen für Gemeinbedarf erweitern sich durch die Planung (Schule und Bürgerbelange), die Flächen verschieben sich und ändern ihre Größenverhältnisse erkennbar. Daher ist parallel zum Bebauungsplanverfahren die 20. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 Ä II wurde gem. § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Gegenstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen waren. Diese wurden im erstellten Umweltbericht gem. § 2a Ziff. 2 BauGB beschrieben und bewertet. In der Umweltprüfung wurden Gutachten zu folgenden Themen berücksichtigt: Schall, Boden und Bodenluft, Altlasten, Verkehr.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter als geringfügig anzusehen, sodass eine dauerhafte, erhebliche Beeinträchtigung für diese ausgeschlossen werden kann:

- Wasser
- Tier
- Luft (keine)
- Klima
- Landschaftsbild (keine)
- Sach- und Kulturgüter (keine)

Bezüglich folgender Schutzgüter sind die Auswirkungen als gering bis mittel einzustufen:

- Mensch (bzgl. Lärm)
- Pflanze
- Boden

Die Auswirkungen der Planung haben gesamtökologisch gesehen geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Zu den Schutzgütern, die gering bis mittel betroffen sind, gilt im Einzelnen:

Bezüglich des **Schutzgutes Mensch** ist folgendes festzuhalten:

Bei Vergleich der beiden Bearbeitungsschritte wird deutlich, dass durch eine dichtere Bebauung des Untersuchungsraumes eine deutliche Verbesserung der schalltechnischen Situation in erster Linie an den Gebäudefassaden erreicht wird. In den Bereichen mit großen Baulücken wirken die Straßenverkehrsgereusche jedoch noch weit in das Bearbeitungsgebiet hinein. Durch die Durchführung der Planung entsteht keine Verschlechterung der Situation im Vergleich zur Bestandssituation.

Bezüglich des **Schutzgutes Pflanze** ist folgendes festzuhalten:

Im Planungsumgriff befindet sich ein z. T. sehr hochwertiger, alter Baumbestand. Durch die Planung werden Grünflächen und große Teile des Baumbestandes komplett überformt. Diese Eingriffe können nur geringfügig im Planungsumgriff ausgeglichen werden. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsumgriffes erforderlich (s. Kap. 3.2 des Umweltberichts und Ergänzung).

Das **Schutzgut Boden** wird durch den erhöhten Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Gemäß der Eingriff-Ausgleichsbilanz (vgl. Kap. 3.2 des Umweltberichts) wurde ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle geschaffen (vgl. Ergänzung zum Umweltbericht).

Im Ergebnis kann die vorliegende Planung als städtebauliche Maßnahme bewertet werden, die dem Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt. Die im Umweltbericht formulierten Maßnahmen stellen hierbei sicher, dass bei der Realisierung der Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltfachgesetzgebung zu erwarten sind.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.04.2013 bis 03.05.2013 statt. Die Marktgemeinde hat die eingegangenen Äußerungen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.06.2013 behandelt.

Folgende im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden berücksichtigt und sind in die Planung eingeflossen:

Verdichteter Wohnungsbau/ geplanter verkehrsberuhigter Bereich Krankenhausstraße

Die überbaubare Fläche für den verdichteten Wohnungsbau ändert sich in der Summe nicht, da sich deren Breite im Süden, im Anschluss an das geplante Mischgebiet, um 3 Meter reduziert. Es wird in diesem Bereich nur noch eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die zur Gartenstraße und zur Höllentalstraße 3 Meter Abstand einhält und im schräg verlaufenden Teil unmittelbar an die Krankenhausstraße angrenzt.

Geplantes Mischgebiet an der St.-Martin-Straße zwischen Gartenstraße und Krankenhausstraße

1. Die überbaubare Fläche des zu erhaltenden Gebäudes St.-Martin-Straße 26 wird mittels Baulinien festgesetzt.
2. Die zulässigen Gebäudehöhen werden mittels Wandhöhen geregelt, die auf das Bestandsgebäude mit Hochparterre Bezug nehmen; die überbaubare Fläche des geplanten neuen Hauptbaukörpers wird bis an das Bestandsgebäude St.-Martin-Straße 26 herangeführt (Zugang / Erschließung der Ebenen). Die Lage der überbaubaren Fläche im Osten wird unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes überprüft und angepasst.

Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche sowie des Kinderspielplatz und Ensemble Höllentalstraße 7 und 9

1. An der Festsetzung einer Spielplatzfläche am geplanten Standort wird festgehalten. Diese wird auf ca. 1.000 m² vergrößert.
2. Die Dienstbarkeitsfläche im Norden der Krankenhausschule wird auf 4 Meter Breite begrenzt.
3. Die Festsetzungen innerhalb der Gemeindebedarfsfläche werden wie folgt ergänzt: Baugrenzen umlaufend / maximale Grundfläche in qm / max. Wandhöhen. Einer Verringerung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Errichtung einer Brauerei wird nicht entsprochen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.07.2013 bis 09.08.2013 statt. Die Marktgemeinde hat die eingegangenen Äußerungen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.08.2013 behandelt. Zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans gingen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen ein. In beiden Fällen war ein Beschluss nicht veranlasst.

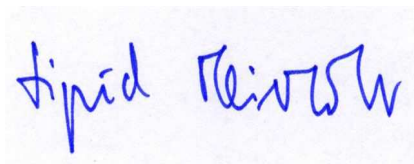
IV. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Planungskonzept wurde durch die Marktgemeinde sorgfältig abgewogen.

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 das Bestreben intensiverer Bebauung kommt der Markt dem Grundsatz der städtischen Nachverdichtung nach und wirkt somit einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegen. Durch diese Änderung wird das Grundkonzept des Flächennutzungsplans nicht berührt. Er bleibt deshalb mit Ausnahme des geänderten Bereiches weiter wirksam.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.10.2013 festgestellt und mit Bescheid des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 07.09.2015 genehmigt. Diese Genehmigung wird im Amtsblatt des Marktes Garmisch-Partenkirchen am 06.04.2019 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Jedermann kann die 20. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung und dieser zusammenfassenden Erklärung ab dem Tag der Bekanntmachung im Rathaus während der allgemeinen Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Garmisch-Partenkirchen, den 03.04.2019



Dr. Sigrid Meierhofer
1. Bürgermeisterin