



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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Ausgangssituation	3
2.1	Lage und Größe des Änderungsbereiches, Eigentumsverhältnisse	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	4
2.2.2	Regionalplan	6
2.2.3	Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
3.1	Bestehende Nutzungen und Ortsbild	8
3.2	Landschaftsbild	9
3.3	Naturhaushalt	9
3.4	Biotope und Schutzgebiete	9
3.5	Artenschutz	10
3.6	Hochwasserschutz	10
3.7	Verkehr und Erschließung.....	11
3.8	Immissionen.....	12
4	Ziele der Planung	12
5	Änderung der Flächennutzungsplandarstellung und Planungskonzept.....	12
5.1	Nutzungskonzept und landschaftsplanerisches Konzept	12
5.2	Bedarfsnachweis Gewerbeflächen.....	13
5.3	Erschließungskonzept und Verkehrsuntersuchung.....	14
6	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	15
6.1	Beeinträchtigungsintensität und überschlägige Berechnung der Ausgleichsflächen	15
6.2	Kompensationsmaßnahmen	16
7	Klimaschutz.....	16
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
9	Umweltbericht	17
9.1	Einleitung	17
9.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
9.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese berücksichtigt werden	17
9.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	20
9.2	Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Bewertung über Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans	21
9.3	Wirkungsgefüge zwischen Pflanzen, Tieren, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie Wechselwirkungen der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) untereinander	23
9.4	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	23
9.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern und Abfällen	23
9.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	24
9.7	Risiken infolge von Unfällen oder schweren Katastrophen	24
9.8	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
9.9	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung von Umweltproblemen bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von Ressourcen.....	24
9.10	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	24
9.11	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima.....	24

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

Abbildung 1: Bereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de , nach-bearbeitet durch DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH)	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungs-programms Bayern (Stand 01. März 2018, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)	5
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)	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberland – Karte 2 Siedlung und Versorgung (konsolidierte Fassung, Stand 23.10.2006, Quelle: Planungsverband Region Oberland)	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberland – Karte 3 Landschaft und Erholung (Stand 23.10.2006, Quelle: Planungsverband Region Oberland)	7
Abbildung 6: Aktueller Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen mit schematischer Darstellung des Änderungsbereiches der geplanten 38. Änderung	8
Abbildung 7: Geschützte Biotope (gelb schraffiert) im Bereich des Änderungsgebietes (rot umrandet) der geplanten 38. Änderung des FNP (Quelle Luftbild: BayernAtlas, Mai 2023)	10
Abbildung 8: 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

1 Anlass der Planung

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat mit Aufstellungsbeschluss am 23.07.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 Finkenstraße Nord eingeleitet.

Der Markt beabsichtigt mit der Aufstellung der Bauleitpläne an der Finkenstraße in Richtung Norden Erweiterungsflächen für heimische Handwerksbetriebe zu schaffen. Damit soll der hohen Nachfrage von ortsansässigen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und damit kleinteiligem Gewerbe Rechnung getragen werden. Dieser Flächenbedarf wurde in der wirtschaftlichen Analyse im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK GAPA) im Jahr 2019 ermittelt. Zusätzlich bestätigen die Bauverwaltung und Wirtschaftsförderung des Marktes, dass keine innerörtlichen Gewerbeflächen bzw. Flächenpotenziale zur Verfügung stehen (Stand Mai 2023) und folglich die Notwendigkeit und Erforderlichkeit für neue Gewerbeflächen im Außenbereich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang besteht (s. Kapitel 5.2 Bedarfsnachweis Gewerbeflächen).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird somit das Ziel verfolgt Gewerbe- und durchmischte Flächen (Mischgebiet) festzusetzen. Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen im Bestand im Norden und Westen als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Damit lässt der geltende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan diese geplanten Nutzungen nicht zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu ändern.

Der Änderungsbereich beinhaltet neben dem voraussichtlichen Geltungsbereiches 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.

Flächenbedarfe für Friedhof, Bauhof, Gemeinbedarf und Handwerkserweiterung

Nach Auskunft der Marktverwaltung zeichnet sich bereits jetzt ab, dass der Flächenbedarf für den Friedhof mit den Bestandsflächen gedeckt ist und darüber hinaus der Flächenbedarf in den nächsten Jahren tendenziell eher rückläufig wird. Demzufolge sind die im FNP dargestellten Friedhofserweiterungsflächen auf absehbare Zeit und in der dargestellten Größe nicht erforderlich. Da der Markt Garmisch-Partenkirchen einen Flächenbedarf an Gemeinbedarfsflächen hat, wird der südliche Teilbereich des Änderungsgebietes, westlich der Friedhofsfläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Darüber hinaus ist im Südwesten des Änderungsbereiches im aktuellen FNP eine Erweiterungsfläche für den Bauhof dargestellt, die bis an die Finkenstraße heranreicht. Nach Angaben der Marktverwaltung ist eine Erweiterung des Bauhofs nach Norden in Zukunft nicht geplant bzw. vorgesehen, sodass auch diese Flächenpotenziale für andere Nutzungen genutzt werden können.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der Markt Garmisch-Partenkirchen liegt im Süden Bayerns und ist Kreishauptort des Landkreises Garmisch-Partenkirchen.

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Marktes Garmisch-Partenkirchen und beginnt nördlich der Finkenstraße. Im Westen wird der Bereich von der Eisenbahnlinie eingegrenzt, östlich erstreckt sich das Änderungsgebiet bis an die B2. Südlich reicht es

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, 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 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.

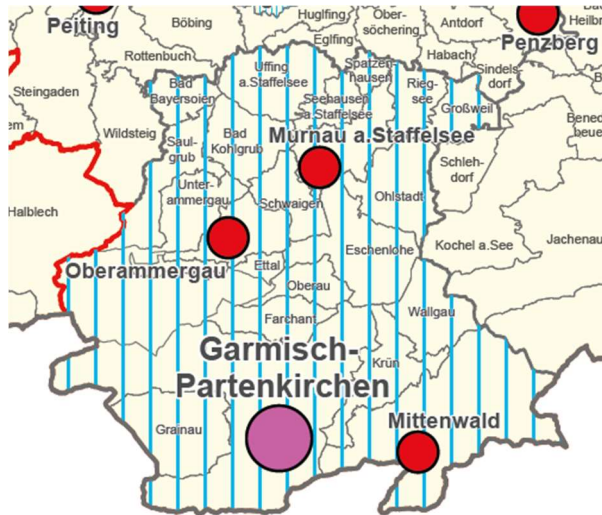


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. März 2018, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Gemäß LEP sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln (2.2.4 Vorrangprinzip), sofern Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge realisiert werden sollen, die zur Gewährung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. Darüber hinaus soll gem. LEP (2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums) der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt wird und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (...).

Generell gibt das LEP als übergeordneten Planungsgrundsatz in Bezug auf die Siedlungsstrukturen (3 Siedlungsstruktur; 3.1 Flächensparen) vor, dass die Siedlungsentwicklung und Ausweisung von Bauflächen nachhaltig und im Rahmen von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen erfolgen soll, während das generelle übergeordnete Ziel der vorrangigen Innenentwicklung gilt. Gemäß dem Anbindegebot sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Darüber hinaus gibt das LEP den Planungsgrundsatz vor, dass der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes vor dem Neubau erfolgen soll.

Der Markt Garmisch-Partenkirchen kann den Bedarf lokaler Handwerksbetriebe nach Erweiterungsflächen mit den ausgewiesenen Bestandsflächen nicht decken und benötigt daher neue Flächen. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen auf den nördlich angrenzenden Flächen stellt zwar eine Flächenentwicklung im Außenbereich dar, allerdings sind diese Flächen bereits durch die Finkenstraße erschlossen. Demnach erfüllt die Finkenstraße im Bestand aktuell nur eine einseitige Erschließungsfunktion, wodurch sie untergenutzt ist.

Im Sinne der Nachhaltigkeit trägt eine Entwicklung der Flächen nördlich der Finkenstraße mit Anbindungsperspektive nach Osten zur B2 dazu bei, eine bereits vorhandene Erschließungsstraße und damit bestehende Infrastruktur vollständig auszulasten, wodurch die Herstellung von neuen Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen nicht bzw. in deutlich verringertem Maße erforderlich ist. Durch eine geringe Erweiterung der Verkehrsflächen nach Norden kann der Straßenraum der Finkenstraße angepasst und um Gehwege bzw. einen Parkstreifen erweitert werden. Damit wird dem Grundsatz des Flächensparens sowie dem „Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau“ aus dem LEP, im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung getragen.

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.

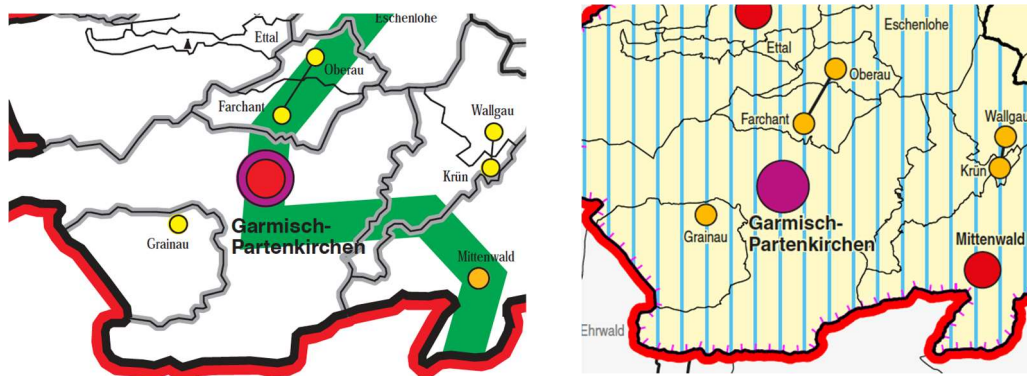


Abbildung 3: Ausschnitte aus dem Regionalplan Oberland – Karte 1 Raumstruktur (links: Stand 05.04.2001, rechts: Stand Juni 2020 zur 10. Fortschreibung des Regionalplans „Grundlagen der regionalen Entwicklung und Zentrale Orte“, Quelle: Planungsverband Region Oberland)

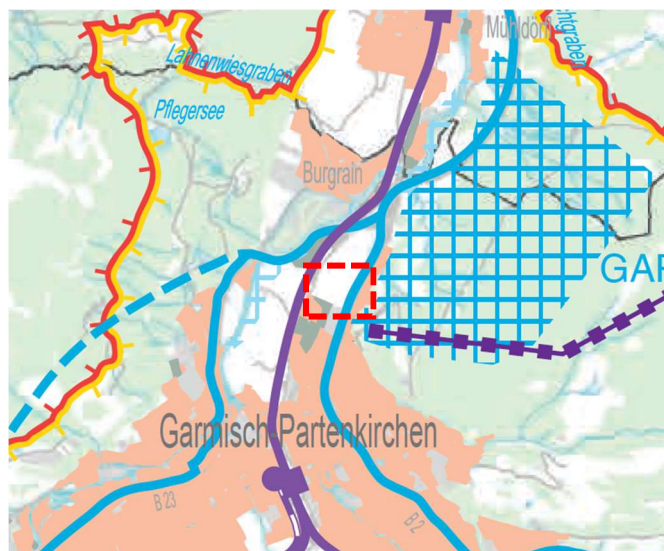


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberland – Karte 2 Siedlung und Versorgung (konsolidierte Fassung, Stand 23.10.2006, Quelle: Planungsverband Region Oberland)

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

Eisenbahnstrecke (lila) sind für einen Bereich östlich der Loisach Flächen für Vorranggebiet Hochwasser abgebildet.

Für die Flächen nordöstlich der Finkenstraße bzw. nördlich des Friedhofs werden in der Karte 2 keine konkreten Aussagen für eine Flächenentwicklung getroffen.

Nach den Begründungskarten 1 und 2 für den Teil B I Natur und Landschaft liegt das Änderungsgebiet weder in einem Gebiet mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume noch für das Landschaftsbild und Erholung.

Abbildung 5 zeigt den Ausschnitt aus dem Regionalplan für die Themen Landschaft und Erholung. In diesem Bereich werden für das Änderungsgebiet keine Aussagen oder Festlegungen getroffen. Es sind weder ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet noch Schutzgebiete und Sportanlagen dargestellt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Regionalplan einer Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht entgegensteht.

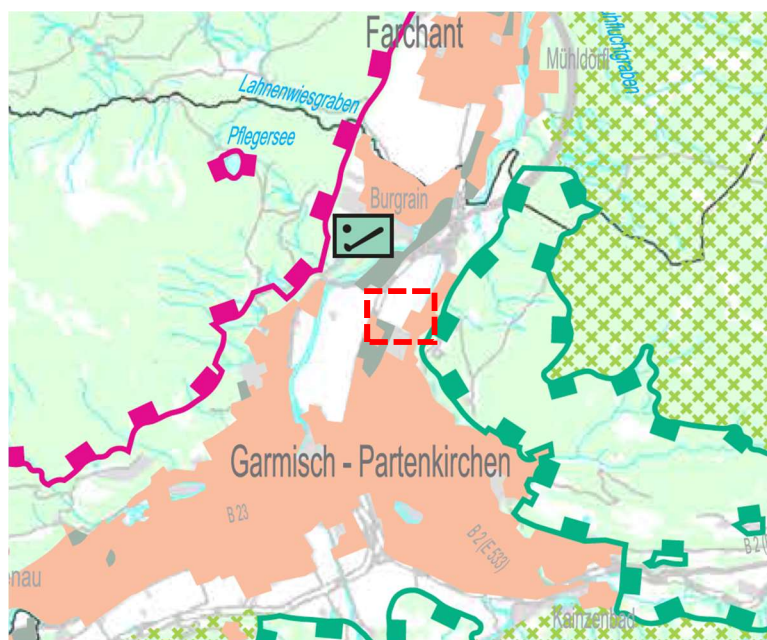


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberland – Karte 3 Landschaft und Erholung (Stand 23.10.2006, Quelle: Planungsverband Region Oberland)

2.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen stellt den Änderungsbereich im Westen als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Osten des Bereiches, entlang der Münchner Straße, wird eine „sonstige Grünfläche (Schutzstreifenforderungen aufgrund anderer Vorschriften, z.B. FStrG und für das Ortsbild bedeutende Grün- und Freiflächen)“ mit markanten Einzelbäumen und eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbaufläche verläuft ebenfalls parallel zur B2.

Im Süden wird die bestehende Finkenstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein südwestlicher Teil wird als Fläche für Gemeindebedarf „Bauhof“ (als grundsätzliche Erweiterungsfläche für den Bauhof) dargestellt.

Ansonsten ist das Änderungsgebiet als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

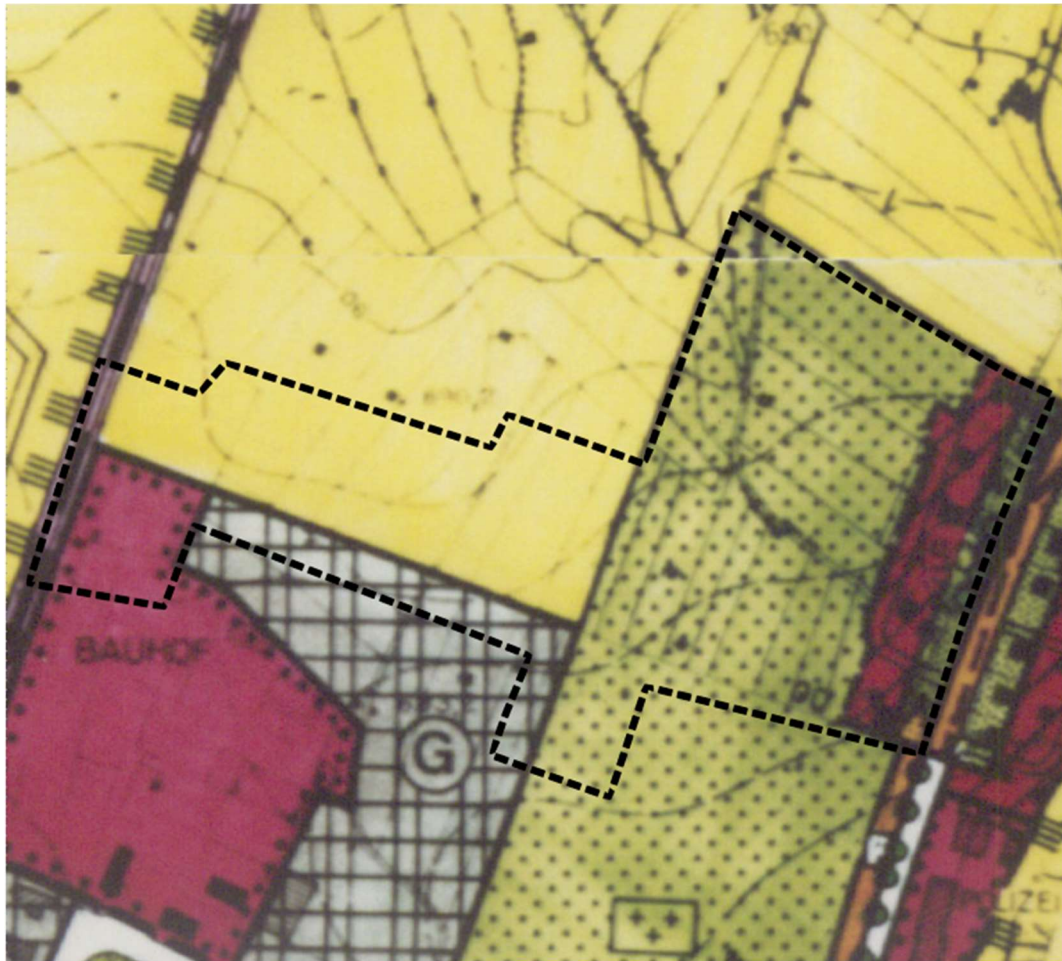


Abbildung 6: Aktueller Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen mit schematischer Darstellung des Änderungsbereiches der geplanten 38. Änderung

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 ortstypisch 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.

3.2 Landschaftsbild

Die Tallandschaft im Norden des Marktgebiets ist durch Wiesen- und Weideflächen mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Stadeln) geprägt.

3.3 Naturhaushalt

Naturraum und Topografie

Das Änderungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit D67 „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“ (nach Ssymank) und ist der Naturraumeinheit des Niederwerdenfelder Landes zuzuordnen. Es liegt im Loisachtal, welches von mächtigen, teilweise über 100 m dicken, glazialen und postglazialen Schotterfüllungen mit teilweise umfangreichen Vermoorungen geprägt ist. Die Tallandschaft weist insbesondere verschiedene Grünland-Biotoptypen und Moore auf.

Das Änderungsgebiet ist relativ eben. Es steigt leicht über eine Distanz von ca. 400 m im Westen von 690 m ü. NHN bis im Osten zur Münchner Straße auf 693,3 m ü. NHN an. Zwischen den Flurstücknummern 1304/1 und 1308 befindet sich ein Geländesprung von ca. 1,0 bis 1,3 m Höhenunterschied.

Boden und Wasserhaushalt

Gemäß Übersichts-Bodenkarte (Maßstab 1: 25.000) des Umweltatlas Bayern kommt fast ausschließlich Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment) vor.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsgebiet. Jedoch befindet sich das Gebiet teilweise in einem wassersensiblen Bereich bzw. von Hochwasser betroffenen Bereich (siehe Kapitel 3.6).

Im Westen des Änderungsgebietes gibt es eine Grundwassermessstelle. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes wurde dort im Dezember 2017 ein Grundwasserflurabstand von ca. 8 m unter Straßenniveau gemessen.

Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation, die sich heute ohne menschliche Einflüsse im Änderungsgebiet entwickeln würde, ist ein Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald, örtlich mit Lavendel-Weidengebüsch und Buntreigras-Kiefernwald. Durch den starken anthropogenen Einfluss (insbesondere landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung) im Bereich des Untersuchungsgebietes sind potenziell natürlich vorkommende Vegetationsgesellschaften dort nicht vorhanden.

Das Änderungsgebiet wird überwiegend von mäßig extensiv genutztem Grünland (Wiesen und Weiden) eingenommen. Es dominieren u.a. Goldhafer, Spitzwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Bärenklau, Wiesen-Labkraut und Löwenzahn.

Klima und Luft

Die Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches produzieren Frischluft und tragen so zu einem gesundem Mikroklima innerhalb des Siedlungsbereiches bei.

3.4 Biotope und Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsgebietes sind keine Schutzgebiete nach den §§ 24 – 30 BNatSchG sowie nach § 51 und 53 WHG (Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete) vorhanden. Demnach ist durch die Planung nicht von negativen Auswirkungen auf eines der genannten Schutzgebiete auszugehen.

Jedoch ist innerhalb des Änderungsbereiches ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG vorhanden. Das mäßig extensiv genutzte Grünland innerhalb von Fl. Nr. 1304/1 ist als arten- und strukturreiches Dauergrünland gemäß Art 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 zu bewerten. Weitere solcher geschützten arten- und

struktureicher 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.

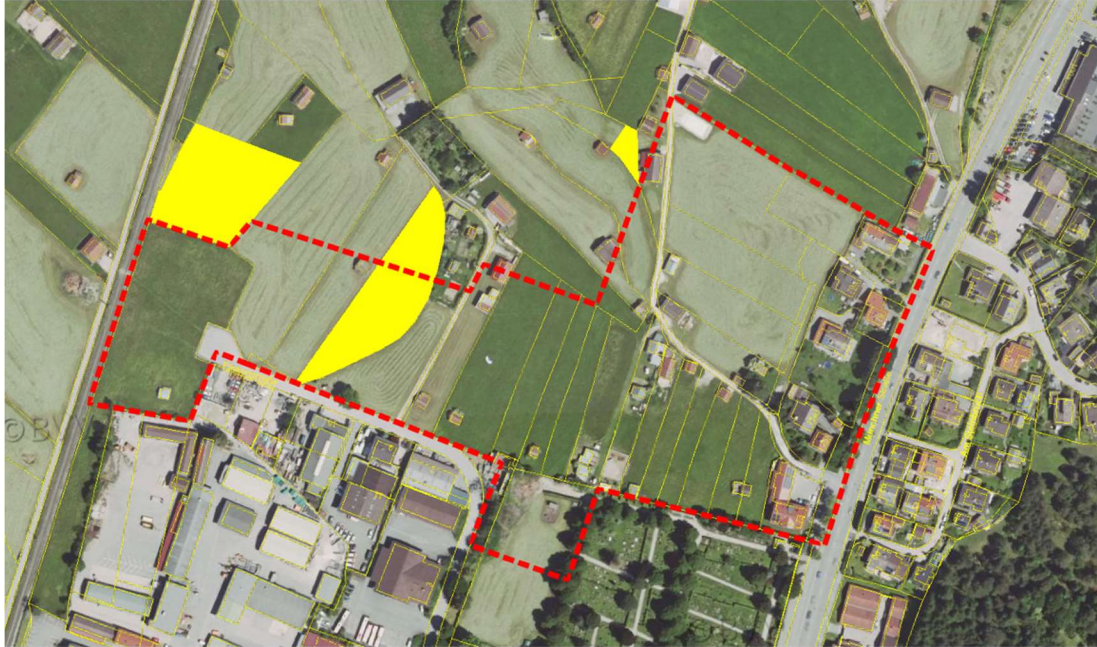


Abbildung 7: Geschützte Biotope (gelb schraffiert) im Bereich des Änderungsgebietes (rot umrandet) der geplanten 38. Änderung des FNP (Quelle Luftbild: BayernAtlas, Mai 2023)

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 grundsätzliche 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 (HQ₁₀₀) betroffen wären (BayernAtlas, Stand Juni 2024).

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stand Juli 2021) werden bzw. wurden Ausbaumaßnahmen zum Hochwasserschutz am Kankerbach durchgeführt. Ein Abschnitt vom Kurpark bis zur Brücke der Schornstraße wurde bereits vor Juli 2021 fertiggestellt. Die Stelle, an der der Kankerbach überläuft und die beschriebene Überschwemmungsfläche erzeugt, wurde damit beseitigt. Die noch ausstehenden Arbeiten werden voraussichtlich im Jahr 2024 abgeschlossen sein. Mit der Anlage am Hochwasserrückhaltebecken am südlichen Ortsrand auf Höhe des Klinikums wird gesteuert, dass höchstens 12 m³ Wasser je Sekunde in die Kanker, die im Anschluss an die Ortslage von Partenkirchen durchfließt, eingeleitet werden. Ein erhöhter Abfluss wird mittels Überleitungsgerinne der Partnach zugeführt. Erst wenn diese nicht mehr aufnahmefähig ist, werden bis zu 230.000 m³ Wasser im Rückhaltebecken aufgestaut.

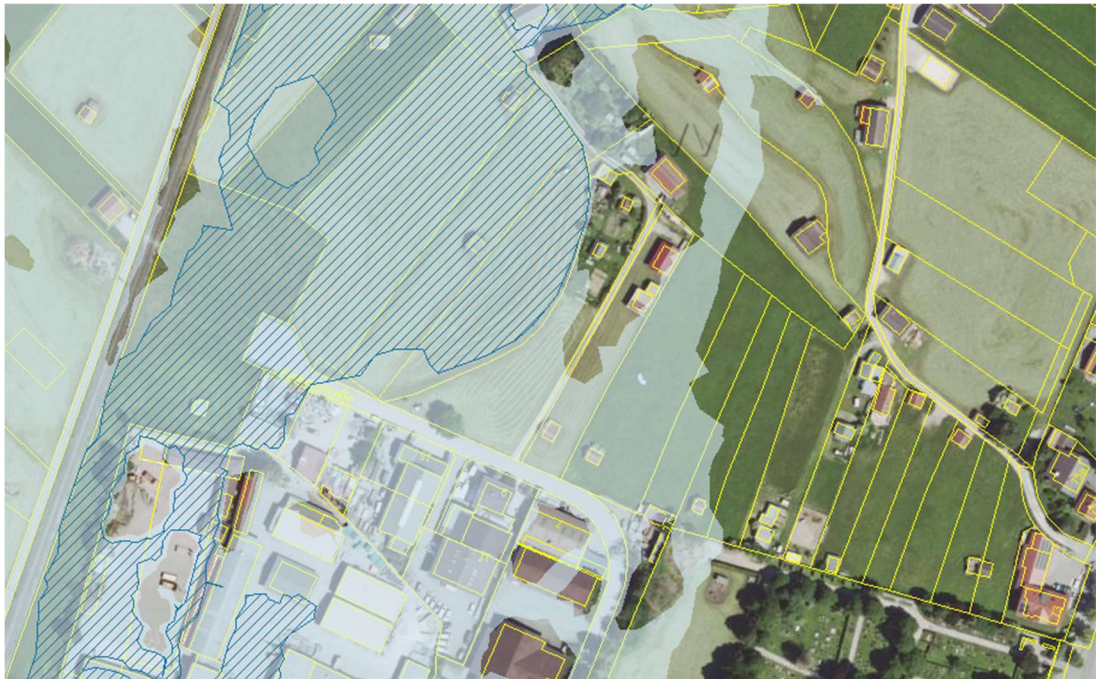


Abbildung 8: Teilweiser Ausschnitt des Änderungsgebietes mit von einem Extremhochwasser betroffenen Flächen (hellblaue Fläche) und Bereiche, die als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind (dunkelblaue Linienschraffur) gemäß Darstellung des Bayern-Atlas (Stand Juni 2024)

Gemäß BayernAtlas (Stand Juni 2024, siehe Abb. 8) befinden sich Teilflächen des Änderungsgebiets jedoch weiterhin innerhalb eines Bereiches, der bei Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sein könnte. Bei diesen Teilflächen handelt es sich um Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

3.7 Verkehr und Erschließung

Östlich des Änderungsgebiets grenzt direkt die Bundesstraße B2 an. Diese bindet nördlich an die westlich abzweigende B23 an sowie weiter im Norden an die A95. Damit weist die B2 eine Zubringerfunktion an die Autobahn auf und ermöglicht eine direkte Anbindung an die überörtliche Verbindung zu München. Darüber hinaus verbindet die B2 die nördliche sowie süd-östliche Ortseinfahrt und stellt damit eine Hauptverbindung des Marktes dar. Folglich kann über die B2 eine übergeordnete verkehrliche Anbindung des Gebiets sichergestellt werden. Im süd-westlichen Bereich des zu ändernden Gebiets verläuft die Finkenstraße, welche über die Unterfeldstraße in die B2 mündet. Somit ist eine Erschließung des westlichen Bereichs des Änderungsgebiets über die Finkenstraße grundsätzlich möglich. Die westlich verlaufenden Eisenbahnlinie stellt ein schweres bzw. nur an bestimmten Punkten zu

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

darin geplanten und vorgesehenen Nutzungen umsetzen zu können, wird der Großteil des Änderungsgebietes als Gewerbegebiet dargestellt, an welches im Osten ein Mischgebiet angrenzt. Der südliche Teilbereich des Änderungsgebietes, östlich der Finkenstraße und westlich der Friedhofsfläche, wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Für den Teil nördlich des Friedhofs wird vom Westen bis hin zum östlichen Teilgebiet der Finkenstraßenerweiterung ein Gewerbegebiet dargestellt, welches im östlichen Teil von einem Mischgebiet abgegrenzt wird. Damit wird der Wohnbestand im östlichen Bereich planungsrechtlich gesichert und fortgeführt. Darüber hinaus kann der Großteil dieser Flächen für das Unterbringen von neuen Gewerbeeinheiten genutzt werden, die die bestehenden gewerblichen Strukturen ergänzen und somit der hohen Bedarfsnachfrage an Gewerbeflächen gerecht werden.

Im Norden des Änderungsbereichs werden westlich der Mischgebietsflächen weitere Gewerbeflächen dargestellt. Diese sollen langfristig ebenfalls zur Bedarfsdeckung für die zwingend erforderlichen Erweiterungsflächen der örtlichen Handwerksbetriebe entwickelt werden.

Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung und zum Erhalt des Landschaftsbildes werden Teilflächen im Norden des Änderungsbereiches weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

5.2 Bedarfsnachweis Gewerbeflächen

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere an „kleineren“ Erweiterungsflächen für ortsansässige Handwerksbetriebe im unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Diesen Bedarf bestätigt das Ergebnis der wirtschaftlichen Analyse, die im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK GAPA) im Jahr 2019 veröffentlicht wurde. Der errechnete Gewerbeflächenbedarf (TBS-GIFPRO-Modellanalyse) für den Markt für die nächsten 15 Jahre beträgt zwischen ca. 7,7 ha und ca. 9,8 ha¹. Nach Aussagen der Gutachter sind hier Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten eingerechnet. In den Ausführungen wird der errechnete Bedarf durch die Angaben der örtlichen Wirtschaftsförderung bestätigt und ergänzt: Demnach betrug im Jahr 2018 die Nachfrage für flächenintensives Gewerbe insgesamt 31.000 m², von denen rund 14 Handwerksbetriebe eine Fläche von ca. 24.700 m² nachfragten².

Darüber hinaus steht die Wirtschaftsförderung des Marktes Garmisch-Partenkirchen seit 2018 als Ansprechpartner für Betriebe zur Verfügung, die nach (örtlichen) Flächen suchen. Die konkreten Flächenanfragen von Betrieben werden in einer Liste erfasst und dokumentiert. Nach Aussagen der Wirtschaftsförderung umfasst diese Liste inzwischen insgesamt 39 Betriebe (Stand Mai 2023). Hierbei ist der Branchenmix insgesamt vielseitig, überwiegend handelt es sich jedoch um heimische Handwerksbetriebe. Die Flächenanfragen resultieren i.d.R. daraus, dass diese Betriebe Flächen zur Vergrößerung ihrer Betriebe benötigen, da dies aktuell z.B. aus Platzgründen (innerörtliche Lage, keine Flächenverfügbarkeit, aber auch schlechte bzw. ungünstige Verkehrsanbindung im historischen Ortsteil) nicht möglich ist. Die Flächenanfragen belaufen sich hier im Rahmen zwischen 500 m² und 2000 m² je Betrieb. Insgesamt werden, nach Aussage der Wirtschaftsförderung, aktuell Flächen für kleinteiliges Gewerbe zwischen ca. 5,5 ha und 6,0 ha benötigt.

¹ Vgl. Markt Garmisch-Partenkirchen, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, Stand Dezember 2019, S. 79f.

² Vgl. Markt Garmisch-Partenkirchen, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, Stand Dezember 2019, S. 80.

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

Nullfallbelastungen 2040 ermittelt, wodurch keine wesentlichen Auswirkungen verursacht werden. Darüber hinaus kann bzw. können für die Unterfeldstraße sowie die untersuchten (signalisierten) Knotenpunkte (Hauptstraße(B2)/ Unterfeldstraße/ Ferdinand-Barth-Str.; Drosselstraße/ Finkenstraße/ Unterfeldstraße) in der Einzelbetrachtung jeweils die Leistungsfähigkeit für den Planfall 2040 nachgewiesen werden.

Im Planfall 2040 ist für die Anbindung der geplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen an die Münchner Straße (nordöstlich des Friedhofs) eine konventionelle Einmündung (auch im Ausbau mit Linksabbiegespur) nicht ausreichend leistungsfähig (möglich sind lange Rückstaus). Dies gilt auch für einen einspurigen dreiarmligen Kreisverkehr, der zu keiner Verbesserung der Gesamtleistungsfähigkeit führt. Eine mögliche Lösung ist eine Signalisierung des neuen Knotenpunkts. Da es zu den langfristig geplanten Erweiterungen des GE/ MI aktuell noch keine vertieften Planungen gibt, wird empfohlen, den neuen Knotenpunkt im weiteren Planungsprozess detailliert zu untersuchen. In diesem Zusammenhang sollen, unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklungen auf der B2 nach Bau des Wanktunnels, die verschiedenen Ausbauförmern erneut geprüft werden.

6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

6.1 Beeinträchtigungsintensität und überschlägige Berechnung der Ausgleichsflächen

Die Eingriffsregelung im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung wird in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand Dezember 2021) durchgeführt.

Insgesamt nimmt der Änderungsbereich eine Fläche von etwa 6,0 ha ein. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, können aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert werden. Dementsprechend wird in einer überschlägigen Ermittlung davon ausgegangen, dass für bereits bebaute Grundstücke westlich der B 2 (etwa 0,8 ha), die im FNP zukünftig als Mischgebiet dargestellt werden, keine Eingriffe zu erwarten sind. Gleiches gilt für aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im FNP zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden (etwa 0,8 ha).

Es verbleiben etwa 4,4 ha, für die eine überschlägige Eingriffsbilanzierung vorgenommen wird. Bei Betrachtung des Schutzgutes Arten und Lebensräume fällt ohne Berücksichtigung etwaiger Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete, die auf FNP-Ebene nicht darstellbar sind, bei einer angenommenen Eingriffsschwere = GRZ von 0,8 (gemäß den Orientierungswerten für Gewerbegebiete in § 17 BauNVO) voraussichtlich ein maximaler Ausgleichsbedarf von 281.600 Wertpunkten durch den Verlust von mäßig extensiv genutztem Grünland (pauschale Bewertung mit 8 Wertpunkten) an ($44.000 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,8 \approx 281.600 \text{ Wertpunkte}$). Durch Vermeidungsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten lässt sich der Kompensationsbedarf auf Bebauungsplanebene ggf. reduzieren.

Für die übrigen Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild fallen auf FNP-Ebene keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen an bzw. kann dies aufgrund der ungenauen Planungsebene nicht genau bewertet werden. Dies ist auf BP-Ebene nachzuholen.

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.

9 Umweltbericht**9.1 Einleitung****9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Kurzdarstellung des Inhalts

Der Markt Garmisch-Partenkirchen beabsichtigt für seine ortsansässigen Gewerbebetriebe neue Gewerbeflächen auszuweisen. Da die bisherigen Flächenpotenziale des Marktes bereits ausgeschöpft sind, kann der Markt die Nachfrage insbesondere von heimischen Handwerksbetrieben nach gewerblichen Erweiterungsflächen nicht bedienen. Aus diesem Grund beabsichtigt der Markt, das bestehende Gewerbegebiet an der Finkenstraße nach Norden zu erweitern.

Das Änderungsgebiet liegt im Norden des Marktes Garmisch-Partenkirchen zwischen der B 2 bzw. Münchner Straße und den unmittelbar westlich angrenzenden Bahngleisen von Garmisch-Partenkirchen in Richtung Murnau, sowie nördlich der Finkenstraße. Das Gebiet nimmt eine Fläche von ca. 6,0 ha ein.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes werden insbesondere Gewerbe- sowie Mischgebiete mit einer Fläche von ca. 3,8 sowie ca. 1,0 ha ausgewiesen. Des Weiteren werden eine Fläche für Gemeinbedarf / sozialen Zwecken dienenden Gebäuden von ca. 0,3 ha sowie eine Fläche für die Landwirtschaft von etwa 0,8 ha dargestellt.

Die wichtigsten Ziele der FNP-Änderung sind in Kapitel 4 der Begründung aufgeführt.

9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese berücksichtigt werden

Fachpläne

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) sowie im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine konkreten Ziele für den Änderungsbereich des FNP genannt.

Eine Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung stellen insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 a, § 2 Abs. 4 und § 2 a dar. Die zu betrachtenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1 a sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz angegeben.	Es wird ein Umweltbericht gemäß den gesetzlichen Vorgaben erstellt, der die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammenfasst. Die umweltbezogenen Belange werden somit ausreichend gewürdigt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wird in der Abwägung berücksichtigt.
Laut § 1a Abs. 2 ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei sind zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,	Innerhalb des Siedlungsbereiches von Garmisch-Partenkirchen gibt es für die geplanten Nutzungen keine ausreichend großen Flächen zur Nachverdichtung. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	neuen Baugebietes im angebundenen Außenbereich hier erforderlich. Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird die Größe des geplanten Gewerbe- und Mischgebiets auf das unbedingt erforderliche Minimum ausgelegt.
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.	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.
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.	Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden in Kapitel 7 der Begründung behandelt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
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.	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.
§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder	Es wurde eine überschlägige Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im

Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.	Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021, StMB) durchgeführt, welche die Vorgaben des BauGB berücksichtigt.
Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien besonders und streng geschützten Arten sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten.	Die mögliche Betroffenheit von besonders geschützten Tieren und Pflanzen wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass eine Umsetzung der Planung grundsätzlich möglich ist. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. vertiefte Untersuchungen erforderlich. Für den westlichen Teilbereich wurden diese bereits durchgeführt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) / Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete, wie z.B. Wohnen, so weit wie möglich vermieden werden.	Die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten berücksichtigt, dass schädliche Immissionen auf schutzwürdige Gebiete weitgehend vermieden werden können, da insbesondere weitere Gewerbeflächen, Grünflächen (Friedhof) und landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Die Größe des Änderungsgebietes wurde auf das unbedingt erforderliche Minimum begrenzt. Nicht für die Siedlungserweiterung benötigte Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Somit wird die Versiegelung und damit der Funktionsverlust des Bodens so gering wie möglich gehalten.
Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzbarmachung von ehemals	Innerhalb des Siedlungsbereiches von Garmisch-Partenkirchen gibt es für die geplanten Nutzungen keine ausreichend großen Flächen zur Nachverdichtung. Aus diesem Grund ist die Ausweisung von neuen

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 ₁₀₀ 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.

Die Umweltprüfung beschränkt sich ferner auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise erwartet werden kann.

9.2 Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Bewertung über Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans

Die Betroffenheit der Umweltbelange Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Schutz des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend in tabellarischer Form dargelegt.

Zunächst ist kurz der Ist-Zustand (Bestand) des Änderungsgebiets beschrieben und bewertet. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und anschließend die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen durchgeführt werden.

Zur Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen wird eine fünfstufige Skala verwendet. Diese unterscheidet nichterhebliche Auswirkungen, negative Auswirkungen von geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit sowie positive Auswirkungen. Dabei wird eine Beurteilung für jeden Umweltbelang einzeln vorgenommen. Die Erheblichkeit hängt von der Wertigkeit des Umweltbelangs im Bestand und von der zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität ab.

Die Beschreibung der erheblichen Auswirkungen erstreckt sich dabei auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Umweltbelang	Zustandsbewertung	Planung / Auswirkung	Bewertung
Pflanzen	- Überwiegend mäßig extensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland - mäßig extensiv genutzte Grünflächen und Gehölze innerhalb des Friedhofs - bebaute Grundstücke mit Gärten im Osten	- Verlust von Grünland / Grünflächen von etwa 3,5 ha - Wegfall von Gehölzen und Hecken	Es sind negative Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten.
Tiere	- Grünflächen und Gehölze stellen Lebensraum für verschiedene Arten, u.a. Vögel, Insekten und Reptilien dar. - Vorbelastungen durch intensive Nutzung - Gebäude mit Quartierpotenzial für Vögel und Fledermäuse	- Dauerhafter Verlust von Grünland und Gehölzen als Lebensraum von Tieren	Es sind negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.
Biologische Vielfalt	- Keine seltenen bzw. gefährdeten Biotoptypen vorhanden, jedoch mäßig extensiv genutzte Grün(land)flächen, die teilweise als Biotop geschützt sind - potenzielle natürliche Vegetation nicht vorhanden	- Über die bereits erwähnten erheblichen Auswirkungen zu den Umweltbelangen Pflanzen und Tiere hinausgehende Wirkungen sind nicht zu erwarten, jedoch Verlust von einem ca. 0,2 ha großen geschützten Biotop mit Bedeutung für die biologische Vielfalt.	Es sind negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Boden	- fast ausschließlich Kolluvisol aus grusführendem Lehm sand bis Lehm (Schwemmflächersediment) - Bodenfunktionen auf unbebauten Flächen intakt - Geringe Vorbelastung durch Bebauung / Versiegelung	- Voraussichtlich deutliche Erhöhung der Versiegelung um etwa 3,5 ha - Dadurch vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen	Es sind negative Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten.
Fläche	- Großteil des Änderungsgebiets mit landwirtschaftlicher Nutzung - Ungenutzte / gärtnerisch genutzte Teilfläche des Friedhofes - Im Osten bereits Bebauung - Verkehrliche Erschließung über bestehende Finkenstraße bereits vorhanden	- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zugunsten von Gewerbe- und Mischgebieten - Reduzierung des Friedhofs zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche - Keine Zerschneidung von Landschaft, jedoch zukünftig keine Anbindung des Friedhofes (wertvoller innerörtlicher Lebensraum für Tiere) an offene Landschaft	Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.
Wasser	- Keine Oberflächen-gewässer vorhanden - Jedoch Lage im wassersensiblen Bereich und HQ extrem - Grundwasser ca. 8 m unter Geländeoberkante	- Keine Beeinträchtigung für Oberflächengewässer - Eingriffe in Grundwasserleiter sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands nicht zu erwarten.	Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Luft	- Frischluftproduktion von Grünflächen - Bäume u.a. mit Staubfilterfunktion und Spenden von Schatten - Vorbelastung durch Verkehr (insbesondere B2)	- Funktionsverlust von Grünflächen und Bäumen bei Versiegelung / Bebauung - Erhöhte thermische Belastung durch Versiegelung - Voraussichtlich keine Vorhaben, die aufgrund von Emissionen lufthygienisch relevant sein könnten	Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.
Klima	- Großteil des Änderungsgebiets unbebaut = Klimaausgleichsfunktion für den Siedlungsbereich	- Bebauung von vorhandenen Grünflächen führt zu Verlust der klimawirksamen Funktion	Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.
Landschaft	- Sensible Ortsrandlage - Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen mit landschaftstypischen Stadeln - Blickbeziehung zu erhöhten Hängen / Bergen durch Tallage	- Verlust landschaftsraumtypischer Grünflächen mit Stadeln inkl. Erholungsfunktion, dadurch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Talraumes und der Blickbeziehung von umgebenden Bergen / Hängen	Es sind negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	- Vorbelastung durch Lärm von Verkehr (insbesondere Bahn und B2) sowie südöstlich angrenzendem Gewerbe	- Möglicherweise Betroffenheit durch zusätzliche Lärmemission in Bereiche mit sensiblen Nutzungen (z.B. Wohnhäuser entlang der B2) - Je nach Nutzung der Gemeinbedarfsfläche ggf. Lärmimmissionen von bestehenden und geplanten Gewerbegebieten	Es sind negative Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	- Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. - Sonstige Sachgüter: landschaftstypische Baum- und Bretterstadel („Stadel“) sowie bestehende Gebäude im Osten	- Verlust von einzelnen nicht denkmalgeschützten, jedoch landschaftstypischen Stadeln	Es sind negative Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

9.3 Wirkungsgefüge zwischen Pflanzen, Tieren, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie Wechselwirkungen der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) untereinander

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Umweltbelangen:

Wasser – Mensch: Teile des Änderungsbereiches liegen innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. eines von Extremhochwasser betroffenen Bereiches. Insofern können bei einem solchen Ereignis erhöhte Gefahren für Gesundheit und Leben eintreten (z.B. bei Eindringen von Wasser in unterirdische Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen).

Aus weiteren Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen – soweit nicht bei der Darstellung in den einzelnen Umweltbelangen angesprochen – ergeben sich keine weiteren abwägungsrelevanten Aspekte.

9.4 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Änderungsgebiet sowie in der direkten Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Etwa 600 m nordwestlich zum Änderungsgebiet liegen das FFH-Gebiet Nr. 8431-371 „Ammergebirge“ und das Vogelschutzgebiet Nr. 8330-471 „Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein“. Aufgrund der Entfernung und bestehender Bebauung zwischen Änderungsbereich und Schutzgebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete zu erwarten.

9.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern und Abfällen

Auf FNP-Ebene kann dazu keine Aussage getroffen werden.

Grundsätzlich kann die Entsorgung von Abwasser über den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und Kanäle im Bereich der Finkenstraße und B2 erfolgen.

Die Entsorgung von Abfällen in Garmisch-Partenkirchen geschieht durch die Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen und ist auch für die geplanten Gewerbe- und Mischgebiete gesichert.

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

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 lediglich 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.

9.15 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Hinsichtlich des methodischen Vorgehens wird auf die Auswertung und Beschreibung der vorliegenden bzw. beauftragten Fachgutachten verwiesen. Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wurden die vorliegenden Fachgutachten als ausreichend eingeschätzt.

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Es liegen zu folgenden Inhalten keine Angaben vor bzw. können folgende Sachverhalte im vorliegenden Umweltbericht nicht berücksichtigt werden:

- Zukünftige Baudichte, Lage und Maße von Baukörpern sowie Gebäudehöhen
- Art und Menge der Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen auf das Klima
- eingesetzte Techniken und Stoffe

9.16 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Planung ist eine erhöhte Versiegelung von etwa 3,5 ha zu erwarten. Betroffen sind insbesondere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, welche zu Gewerbe- und Mischgebieten sowie eine Teilfläche, die zu einer Gemeinbedarfsfläche, umgewandelt werden. Die negativen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Luft, Klima sowie Kultur- und Sachgüter werden als gering bewertet.

Die negativen erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Boden sind dagegen als hoch, die negativen erheblichen Auswirkungen auf Tiere, die biologische Vielfalt, die Landschaft sowie Mensch / Gesundheit als mittel einzustufen. Erhebliche Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.

9.17 Datengrundlagen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Gutachten

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen, Büro Dragomir Stadtplanung (Stand 30.11.2020)

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuauflistung 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

Markt Garmisch-Partenkirchen

Elisabeth Koch

Erste Bürgermeisterin