

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch zur 39. zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Garmisch-Partenkirchen für den Bereich südlich des Bahnhofvorplatzes, östlich der Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen/ Mittenwald und westlich der Lagerhausstr.

I. Vorbemerkung

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans fand im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 und der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 112 statt. Ziel war die Anpassung der Darstellung an die geänderte städtebauliche Zielvorstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 im Vergleich zum früheren Bebauungsplans Nr. 112, auf den die vormalige Darstellung des Flächennutzungsplans konkretisiert war.

Mit der vorliegenden 39. Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Bereich der Änderung nunmehr eine gemischte Baufläche (M) dargestellt, das dann für den Teilbereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 auf der Ebene der Bauleitplanung zu einem Urbanen Gebiet (MU) konkretisiert wird.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 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. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt sich gleichsam als Fortschreibung des Umweltberichts zum früheren Bebauungsplan Nr. 112 dar, sodass auch die dortigen Erwägungen Eingang gefunden haben. Diese wurden in ihrer Gesamtheit auch für die hiesige Änderung des Flächennutzungsplans verwertet.

In der Umweltprüfung wurden Gutachten zu folgenden Themen berücksichtigt:

Schall, Schwingungen und Erschütterungen; Natur- und Artenschutz; Boden und Bodenluft, Altlasten, Verkehr; Luft, Wasser.

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

- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Landschaftsbild

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

- Mensch (bzgl. Lärm, Erschütterungen und sekundärem Luftschall)
- Pflanze
- Tier

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

Bezüglich des **Schutzgutes Mensch** ist festzuhalten, dass eine erhebliche Zunahme der planbedingten Lärmbelastung nicht zu erwarten ist. Die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans sowohl auf den Bereich innerhalb des Änderungsgebietes, als auch auf die Umgebung des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung wurden untersucht und festgestellt, dass diese auf die Umgebung marginal sind und daher keine bzw. lediglich marginale Schutzmaßnahmen erforderlich sind (z.B. schallabsorbierende Tiefgaragenrampe). Innerhalb des Gebietes der Änderung des Flächennutzungsplans besteht vor allem Schalleintrag durch die angrenzende Bahnlinie, dem mit umfangreichen Schallschutzmaßnahmen innerhalb Gebietes der Änderung des Flächennutzungsplans auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen werden kann, sodass für gemischte Bauflächen angemessene Bedingungen bestehen. Bezüglich der durch den Bahnbetrieb auf das Plangebiet einwirkenden Erschütterungen bzw. des sekundären Luftschalls ist festzuhalten, dass diesen mit geeigneten Maßnahmen im Bauvollzug dergestalt begegnet werden kann, dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet ist.

Im Bereich des Gebietes der Änderung des Flächennutzungsplans befanden sich mit Blick auf das **Schutzgut Pflanze** bereits aufgrund der Vornutzung vorrangig Ruderalfluren, sowie strauchreiche Bestände. Bäume waren nur vereinzelt und mit geringer Schutzwürdigkeit anzutreffen. Weite Teile des Gebietes der Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die parallele Bauleitplanung überformt, in dieser jedoch zugleich durch Festsetzungen sichergestellt, dass diejenigen Vegetationen (v.a. Ruderalfluren) wieder hergestellt werden, die insbesondere in den gleisnahen Bereichen des Plangebietes auch als Lebensraum für Zauneidechsen dienen.

Bezüglich des **Schutzgutes Tier** wurde ermittelt, dass sich im Gebiete der Änderung des Flächennutzungsplans ein Habitat der streng geschützten Zauneidechse befindet. Daher wurden im Rahmen der Aufstellung des parallelen Bebauungsplans Vermeidungsmaßnahmen bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgelegt. Diese Vermeidungsmaßnahmen wurden auch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert, sodass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nur geringe bis mittlere Auswirkungen durch die Planung gegeben sind.

Im Ergebnis dient die hiesige Änderung des Flächennutzungsplans daher als eine Vorstufe zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Änderungsgebietes unter gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange. Die im Umweltbericht formulierten Maßnahmen stellen hierbei sicher, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltfachgesetzgebung zu erwarten sind.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden bezüglich des Flächennutzungsplans lediglich in geringfügigem Maße Äußerungen vorgebracht. Diese beziehen sich vorrangig sehr allgemein auch Wirksamkeitsbedenken bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Bedenken werden von der Marktgemeinde ausdrücklich nicht geteilt. Bedenken dagegen, den Flächennutzungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 aneinander anzupassen bestehen nicht.

Die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange und sonstigen Behörden beschränke sich im wesentlichen Verweise auf deren Stellungnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Nr. 112 Ä und 119. Auf die zusammenfassenden Erklärungen zu diesen sei daher an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

IV. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Planungskonzept wurde durch die Marktgemeinde sorgfältig erwogen und hat unter mehreren alternativen Konzepten den Vorzug erhalten. Die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte gemischte Nutzungsstruktur auf einer innerörtlichen Konversionsfläche wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans angemessen vorbereitet. Aufgrund der Aufgabe der Vornutzung bestand das Bedürfnis nach Planung, um die bisherige Brache einer angemessenen Anschlussnutzung zuzuführen, die der Lage im Raum gerecht wird.

Das Nutzungsspektrum berücksichtigt zudem den örtlichen Bedarf sowohl an Wohnnutzungen, als auch an gewerblichen Nutzungen.

Der Verzicht auf die dem Nutzungsmaß nach massiven Kletterhallte im Bereich des Plangebietes trägt zudem dazu bei, die Auswirkungen auf die Umgebung gering zu halten.

Dem Grundsatz der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist hiermit entsprochen.