



**GEMEINDE FARCHANT -  
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**4. Änderung  
Flächennutzungsplan**

**Begründung**

zur Planfassung vom 01.10.2019

Projekt-Nr.: 3326.002

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Farchant**

Am Gern 1

82490 Farchant

Telefon: 08821 96 16 -55

Fax: 08821 96 16 -22

E-Mail: [gemeinde@gemeinde-farchant.de](mailto:gemeinde@gemeinde-farchant.de)

**Entwurfsverfasser:**

**WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Julia Wolf, B. Eng Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereichs .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung .....	3
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
4.1	Planerisches Konzept .....	5
4.2	Künftige Darstellungen .....	5
<b>5</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Belange der Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Klimaschutzes .....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung.....</b>	<b>8</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Gemeinderat Farchant hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord Teil B“ 2. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Die geplanten Bauflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant im nördlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich als gewerbliche Bauflächen mit Eingrünung dargestellt, so dass die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde vom 19.06.2011 wurde der südliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt, diese soll nunmehr geringfügig nach Norden erweitert werden.

Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ziel der 4. Änderung ist die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord Teil B“ 2. Änderung und Erweiterung in eine gewerbliche Baufläche mit Ortsrandeingrünung.

## **2 Beschreibung des Änderungsbereichs**

Das Gemeindegebiet von Farchant liegt zentral im Landkreis Garmisch-Partenkirchen und im Südwesten der Region Oberland.

Die unmittelbar südlich angrenzende Kreisstadt Garmisch-Partenkirchen ist in rund 10 Minuten mit dem PKW erreichbar, die Landeshauptstadt München liegt in 80 km Entfernung.

Über die Bundesstraße B 2, die östlich von Farchant verläuft, ist die Gemeinde an die Autobahn A 95 (Garmisch-Partenkirchen – München) angeschlossen, die in rund 10 Minuten Fahrtzeit zu erreichen ist.

Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Farchant, dieser liegt in der Ortsmitte und ist in rund 10-15 min vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar. Dieser erschließt die Bahnstrecke Innsbruck – München und bindet die Gemeinde an die Metropole München, das Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen und die Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck (Österreich) an.

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde. Es schließt sich an die bestehende Gewerbebebauung östlich der Ortsdurchfahrt (Gewerbegebiet Ettaler Straße) an und wird begrenzt durch die Hauptstraße (ehemalige Bundesstraße B 2) auf seiner Westseite und die Bahnlinie auf der Ostseite.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es liegt auf einer Höhe von max. ca. 667 m ü. NN.

Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Die geplanten Bauflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant im nördlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich als gewerbliche Bauflächen mit Eingrünung dargestellt.

Bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde vom 19.06.2011 wurde der südliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt, diese soll nunmehr nach Norden erweitert werden.

Im Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord Teil B“ 2. Änderung und Erweiterung wird der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich als Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen, so dass die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

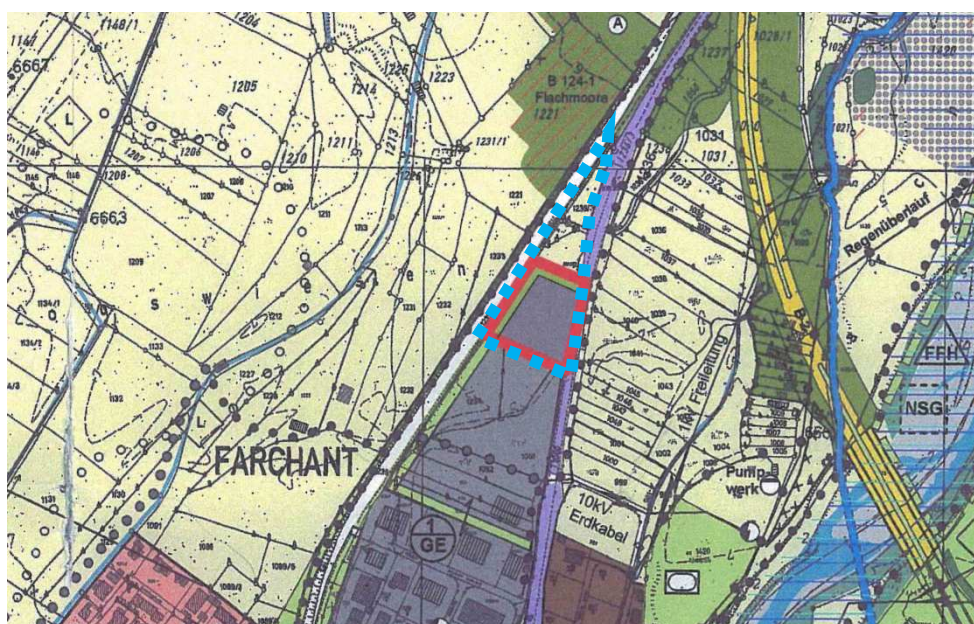


Abbildung 1: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Farchant, i.d.F. vom 19.06.2006 (Geltungsbereich der 1. Änderung rot umrandet), ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Umfangs der 4. Änderung (blau gestrichelte Balkenlinie)

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Farchant ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 01.03.2018) als Teil einer Kreisregion dargestellt, in der besonderer Handlungsbedarf besteht.

„Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.“ (LEP 2013, 2.2.4 Z)

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im **Regionalplan** der Region Oberland wird der Gemeinde Farchant die Funktion eines Grundzentrums (ehem. Kleinzentrum) zusammen mit der Gemeinde Oberau zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Garmisch Partenkirchen beträgt ca. 5 km. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Weilheim i. Ob. – Murnau am Staffelsee – Garmisch-Partenkirchen). Darüber hinaus liegt die Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und im Alpengebiet.

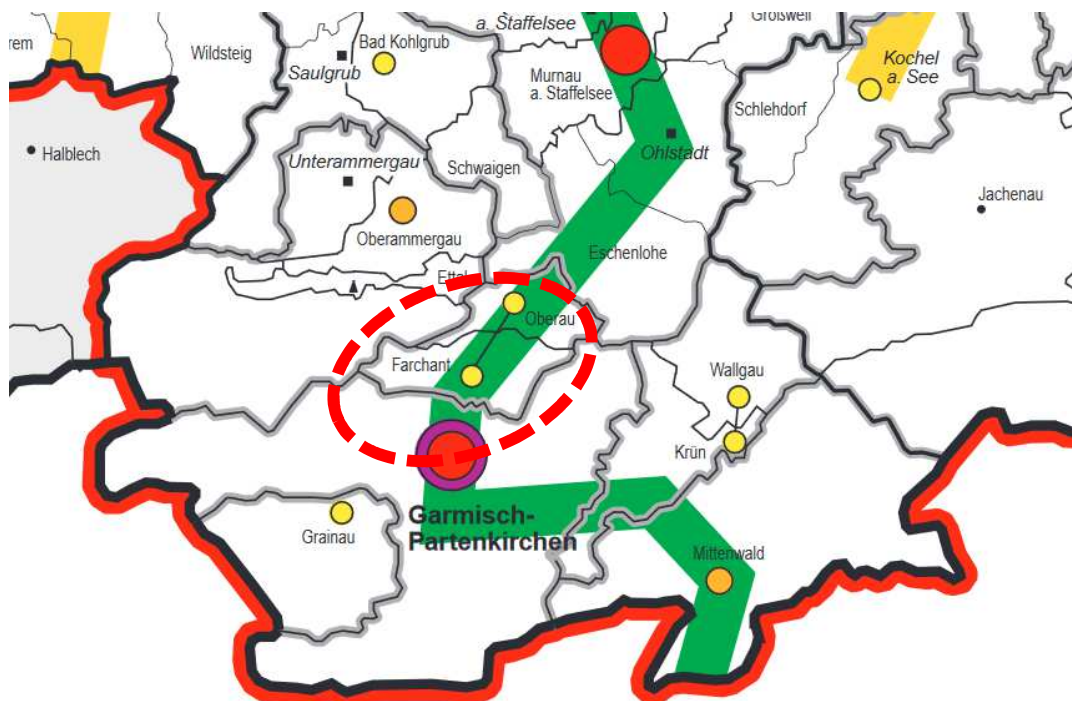


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Oberland, i.d.F. vom 05.04.2001, ohne Maßstab

Der Regionalplan beschreibt im Bereich Siedlungswesen folgenden Ziele:

„Um der gewachsenen Siedlungsstruktur und dem Orts- und Landschaftsbild der Region, aber auch den Belangen der Wirtschaft zu entsprechen, ist eine organische Entwicklung im gewerblichen Siedlungsbereich anzustreben.

Dabei sind

- zusätzliche Bauflächen für die Neuansiedlung geeigneter Betriebe bereitzustellen, wenn diese zur örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen erforderlich sind,

- der Bedarf an Flächen für Betriebe, die zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der jeweiligen Gemeinde erforderlich sind, zu befriedigen. (B II, 3.2 Z)“

Der Regionalplan beschreibt darüber hinaus zur gewerblichen Wirtschaft folgende Ziele:

„Neben der gewünschten allgemeinen Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in der Region ist insbesondere eine eigenständige Entwicklung gegenüber dem Verdichtungsraum München von besonderer Bedeutung. [...] Es bedarf einer starken, eigenständigen Entwicklung und Dynamik durch eine möglichst vielfältige und effiziente Wirtschaftsstruktur.“ (B IV, 1.4 Z)

Zur Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung sowie zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze in mittelständischen Betrieben sind Handwerksbetriebe von besonderer Bedeutung. Insbesondere das mittelständische Handwerk als stark regional orientierter Wirtschaftszweig ist standorttreu und auf planungsrechtlich sichere Standorte angewiesen. Entsprechende Flächen sind daher planungsrechtlich zu schaffen und zu sichern. Dabei sollen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Flächen ausgewiesen werden.“ (B IV, 2.4 Z)

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Planerisches Konzept**

Die Gemeinde Farchant möchte durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord Teil B“ - 2. Änderung und Erweiterung schaffen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Ziel der Bauleitplanungen ist es, die bedarfsgerechte Erweiterung einer Gewerbebaufläche für einen in der Region ansässigen Betrieb zu schaffen.

Neben der Ausweisung der Gewerbebaufläche, soll durch eine Eingrünung die Baufläche dauerhaft gefasst werden.

### **4.2 Künftige Darstellungen**

Im Planungsumgriff mit einer Größe von ca. 0,82 ha werden nunmehr Gewerbebauflächen und Grünflächen im Anschluss an bereits geplante Gewerbebauflächen dargestellt.

Dabei werden insgesamt rund 0,15 ha Gewerbegebietsfläche neu dargestellt, die übrigen 0,40 ha Gewerbegebietsflächen sind bereits durch die 1. Änderung als Bauflächen im Flächennutzungsplans enthalten. Im Sinne einer klaren und lesbaren Darstellung der kleinformatigen Anpassung wird der gesamte Bereich der 1. Änderung mit aufgenommen und mit der entsprechenden Ortsrandeingrünung nach Westen hin dargestellt.

In der nachstehenden Abbildung ist die Planzeichnung der 4. FNP-Änderung mit dem Umgriff des Änderungsbereichs und den vorausgehend beschriebenen Darstellungen aufgezeigt.





Abbildung 3: Darstellung der gegenständlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplans, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

## 5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Farchant kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung des Bebauungsplans die maßvolle und flächensparende Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Innerortslagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich ermöglicht. Dabei werden vorhandenen Erschließungen sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Wesentliche, im Flächennutzungsplan dargestellte, Flächenpotentiale stehen in der Gemeinde Farchant nicht zur Verfügung. Bestehende Baulücken im Innenbereich sind nicht verfügbar.

Die Fläche soll zeitnah entwickelt werden, es liegt dazu bereits eine konkrete Objektplanung vor. Ziel der Gemeinde ist die zeitnahe Bebauung und die Vermeidung einer langfristigen Grundstücksbevorratung mit entsprechendem Leerstand.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes geht mit dem Verlust an landwirtschaftlicher Grünfläche einher, der bei einer Entwicklung im Außenbereich nicht vermieden werden kann.

Die hier bereits baurechtlich gesicherte Gewerbefläche geringfügig erweitert werden, kommen keine Planungsalternativen in Betracht.

## 6 Belange der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll flächensparend über die bereits bestehende Erschließungsstraße Hauptstraße von Westen her erfolgen.

Ein Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation ist im Südosten des Gebiets geplant.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

## 7 Belange des Umweltschutzes

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Zusammenfassend wird hier dargelegt:

*Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Der Umfang der erforderlichen Gehölzfällungen ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht quantifizierbar.*

*Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.*

*Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.*

*Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.*

## 8 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im näheren Umfeld östlich des Plangebiets im Bereich der Bahnlinie München – Garmisch-Partenkirchen befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-8432-0011. Es handelt sich um eine Straße der römischen Kaiserzeit. Durch die Bebauung entsteht voraussichtlich kein Konflikt mit dem vorliegenden Denkmal, dennoch ist im Nahbereich mit Funden zu rechnen. Daher ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 7 BayDSchG einzuholen.



Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

## **9 Belange des Klimaschutzes**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die Eingrünung rund um das Plangebiet wird ein Übergang zur freien Feldflur geschaffen, der gleichzeitig als Retentionsraum zur Niederschlagswasserversickerung dienen kann. Auch dienen die Eingrünungen dazu, CO<sub>2</sub> zu binden.

Die Bauflächendarstellung befindet sich im Einflussbereich des wassersensiblen Bereichs und im Hochwasserrisikobereich des HQ extrem. Die vorgenannten Aspekte werden durch die Darstellungen in der Flächennutzungsplanung insofern berücksichtigt, dass durch parallel laufende verbindliche Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, die dieses Risiko minimieren sollen.

Im Rahmen der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung sind des weiteren Planungsziele näher erörtert und durch verschiedene Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

## **10 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgleiche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord Teil B“ 2. Änderung und Erweiterung geschaffen. Nachdem dieser im Parallelverfahren aufgestellt wird und bereits eine konkrete Objektplanung vorliegt, ist mit einer zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.