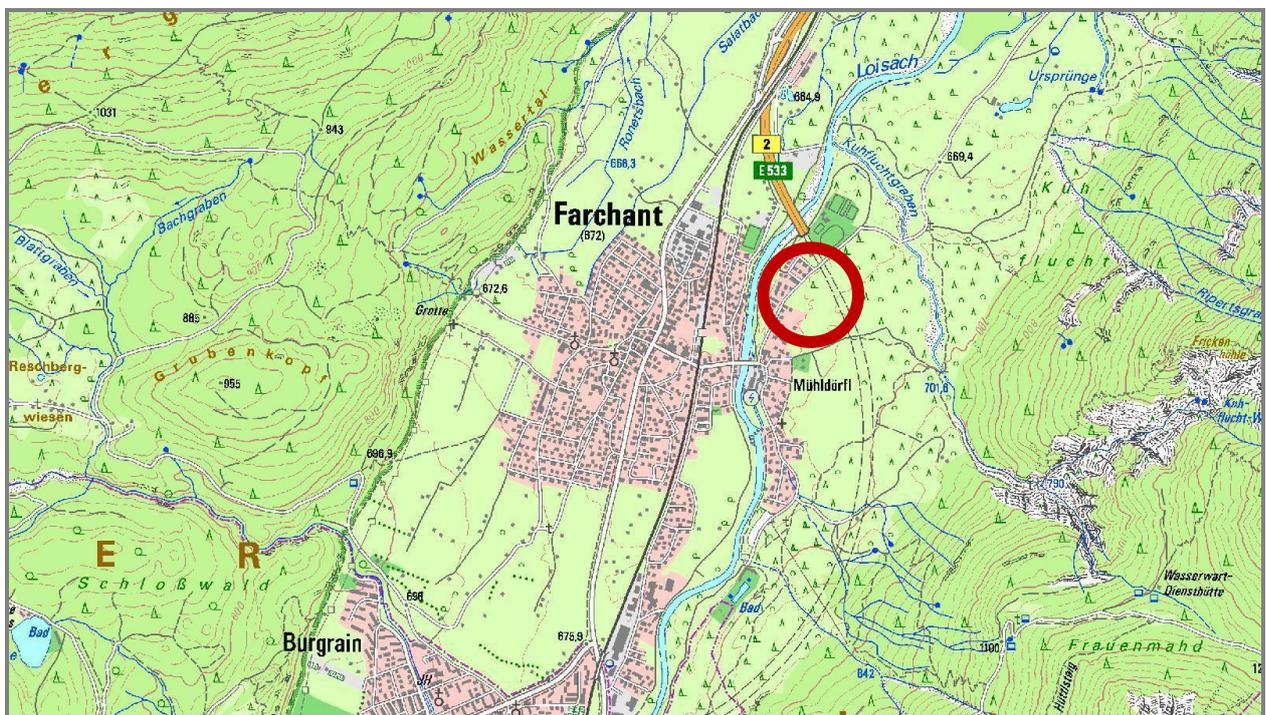




## GEMEINDE FARCHANT

## LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 43 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "ÖSTLICH DER FRICKENSTRASSE"



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Datum: 13.03.2020 zur Planunterlage vom 31.10.2019

Bearbeitung:



büro für  
architektur  
städtebau  
landschaft  
und gestaltung

sigmetum | peter schneider

dipl. ing. landschaftsarchitekt byak  
dipl. ing. stadtplaner byak  
fachjournalist dfjv

untermarkt 2  
82418 murnau am staffelsee  
tel 08841 489 55 36  
fax 08841 487 42 47  
mail info@sigmetum.de



**Zusammenfassende Erklärung** über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Zur Berücksichtigung der **Umweltbelange** wurde eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts durchgeführt, deren Ergebnisse in der Begründung (Kap. 2 (= Teil B)) ausgeführt sind. Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Methodisch wurde ein schutzgutbezogener Ansatz mit verbal-argumentativer Analyse gewählt. Betrachtet wurden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

In den Umweltbericht flossen u.a. Erkenntnisse ein, die sich aus einem am 25.10.2016 in den Räumen der Gemeindeverwaltung durchgeführten Scopings ergaben sowie Erkenntnisse aus Untersuchungen, Gutachten, Stellungnahmen und Bescheiden, die u.a. daraus folgend veranlasst oder beantragt wurden bzw. der Gemeinde bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens vorlagen.

Folgende Untersuchungen, Gutachten, Stellungnahmen und Bescheide fanden i.W. Verwendung:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP; sigmetum/AVEGA, 27.06.2018)
- Verkehrsuntersuchung mit Beurteilung der Leistungsfähigkeit vorhandener Verkehrsanlagen (Ingenieurbüro für Verkehrsplanung, H. Kurzak, 09.10.2018 mit Fortschreibung vom 07.03.2019)
- Schalltechnische Untersuchung (ACCON GmbH, 15.11.2018 mit Fortschreibung vom 08.02.2019 und 19.02.2019)
- Hydrogeologische Bewertung (Ingenieurbüro Hafen+Partner, 24.09.2018)
- Überprüfung der vorhandenen Abwasserleitungen mit Beurteilung deren Leistungsfähigkeit (Ingenieurbüro ISAS GmbH, 07.11.2017 mit Fortschreibung vom 18.03.2019 und 11.10.2019)
- Unterlagen zum Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG zur Versickerung gesammelten Niederschlagswassers
- Dokumentation Sickersversuche zur Ermittlung der örtlichen Durchlässigkeitsbeiwerte (sigmetum, 12./21.06.2019)
- Hotelbedarfsanalyse (Tourismusplan B GmbH, 2019)
- Bescheid zur Befreiung gem. § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG von § 3 Abs. 1 Nr. 5.2. der Wasserschutzgebietsverordnung mit Schreiben des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 02.04.2019
- Zulassung einer Ausnahme vom Verbot gem. Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG gem. Bescheid des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 25.06.2019 (Az. 32-1735.7)
- Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung u.A.d. Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMLU 2003); vgl. Kap. 2.4.2. der Begründung / des Umweltberichts

Die nachstehenden Absätze geben eine zusammenfassende Übersicht über die wichtigsten Ergebnisse der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen des Umweltberichts; dabei wurde ein schutzgutbezogener Ansatz verfolgt:

- 
- **Schutzgut Boden**
    - mittel erhebliche Auswirkungen durch Verlust von flachgründigen Böden (Rendzinen) durch bau- und anlagebedingte Auswirkungen
    - gering erhebliche Auswirkungen durch Potential zur Überprägung von Bestandsböden durch möglichen Bodenauftrag
    - mittel erhebliche Auswirkungen
  
  - **Schutzgut Klima/Lufthygiene**
    - gering erhebliche Auswirkungen durch Bauverkehr (Staubbelastung) aufgrund nur temporärer Belastung
    - gering erhebliche anlagenbedingte Auswirkungen durch Wärmebildung aufgrund Kleinflächigkeit sowie guter Durchlüftung
    - gering erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen aufgrund moderater Zunahme von Verkehrsbewegungen aufgrund Kleinflächigkeit
    - gering erhebliche Auswirkungen
  
  - **Schutzgut Wasser** (keine Oberflächengewässer betroffen)
    - gering erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser aufgrund ausreichend hoher Grundwasserabstände und Berücksichtigung von Maßnahmen zum Grundwasserschutz bzw. dessen Vorsorge (i.S. von Auflagen gem. u.a. Bescheids) sowie Überprüfung der Reinigungsleistung von Versickerungsanlagen und Böden anhand der einschlägigen Regelwerke (u.a. DWA-M 153) unter Berücksichtigung von Durchlässigkeitsbeiwerten; der Geschütztheitsgrad des Grundwassers kann erhalten werden.
    - bereits vorliegender Bescheid zur Befreiung gem. § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG von § 3 Abs. 1 Nr. 5.2. der Wasserschutzgebietsverordnung mit Schreiben des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 02.04.2019
    - gering erhebliche Auswirkungen
  
  - **Schutzgut Pflanzen und Tiere**
    - hoch erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Vegetation aufgrund Bautätigkeit in gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen
    - gering erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen aufgrund bestandsschonender Festsetzungsweise
    - Bewertung i.V.m. Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), die zu dem Ergebnis kommt, daß schutzwürdige Arten i.S. § 44 BNatSchG nicht betroffen sind
    - Anordnung von Ausgleichsflächen im naturräumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Eingriffsflächen
    - bereits vorliegende Zulassung einer Ausnahme vom Verbot gem. Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG gem. Bescheid des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 25.06.2019 (Az. 32-1735.7)
    - mittel erhebliche Auswirkungen
  
  - **Schutzgut Mensch - Lärm**

gering erhebliche Auswirkungen aufgrund von Erkenntnissen aus schalltechnischen Gutachten und ergänzender Stellungnahmen, gem. derer Schallimmissionen in Anwendung gesetzlicher Grenzwerte sowie weiterer einschlägiger Richtwerte unterschritten bleiben. Dabei lagen den schalltechnischen Gutachten auch Erkenntnisse aus einer Verkehrsuntersuchung zugrunde, die Informationen zu Werten einer potentiellen / prognostischen Verkehrszunahme enthält.

  - gering erhebliche Auswirkungen
- 
- **Schutzgut Mensch - Erholung**

gering erhebliche Auswirkungen auf die / resp. Erhöhung der Erholungseignung aufgrund Verbesserungen der Zugänglichkeit zu sowie Versorgung mit erholungsfördernden Struktu-
-

ren (Potential zu Naturerlebnis durch räumliche Anordnung im Randbereich der Farchanter Viehweide mit Kontakt zu landwirtschaftlicher Nutzung, Anbindung an überregionale Radwege, Potential zur Nutzung des Naturgenusses, Benachbarung Natur-Kurpark, Erschließung von Landschaftsräumen mit Eignung zur Erholungsfürsorge)

→ gering erhebliche Auswirkungen

– **Schutzgut Landschaftsbild**

mittel erhebliche Auswirkungen aufgrund Ausdehnung der Siedlungsnutzung sowie deutlicher Ablesbarkeit pot. Baukörper trotz räumlicher Abrückung von der maßgeblichen Betrachtungsrichtung von der Frickestraße aus; minimierend wirkende Maßnahmen durch Festsetzung einer den Geländeverlauf ausmittelnden Höhenlage; Festsetzung von Grünflächen, die Potential zur Fortführung des bestehenden Erscheinungsbilds bieten; optische Integration des Geltungsbereichs in das Erscheinungsbild der Umgebung durch Festsetzung zu verwendender Pflanzenarten, die der umgebenden Artenausstattung entsprechen

→ mittel erhebliche Auswirkungen

– **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

keine Betroffenheit

→ keine Auswirkungen

Anregungen aus den Ergebnissen der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden zum Anlaß genommen, zu Beginn des Verfahrensverlaufs in Auftrag gegebene Gutachten weiter zu präzisieren bzw. weitere Gutachten in Auftrag zu geben; dazu wurden z.T. vertiefende Untersuchungen durchgeführt.

Erkenntnisse, die in einer Reduzierung von Umweltauswirkungen resultierten, wurden anhand von Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Welche (fortgeschriebenen) Unterlagen dem zugrundegelegt wurde, ist eingangs aufgeführt. Dabei fanden die erreichten Erkenntnisse vorwiegend auch Eingang in die erwähnten bereits vorliegenden amtlichen Bescheide.

Seitens der Öffentlichkeit vorgebrachte abwägungsrelevante Stellungnahmen bezogen sich i.W. auf Aspekte, die auch Gegenstand der o.a. Gutachten bzw. amtlichen Bescheide waren. Insofern wurden sie in der Sache bereits i.S. der vorgebrachten Anregungen berücksichtigt.

Die Gemeinde hat sich mit der Wahl von Alternativstandorten bereits seit mehreren Jahren beschäftigt und im vorliegenden Verfahren nochmals sechs Standorte einer Standortbewertung aus dem Blickwinkel folgender Aspekte unterzogen:

- Anordnung im Verhältnis zu bestehenden Siedlungsstrukturen und zum Ortskern
- vorhandene bzw. mögliche Erschließung
- Möglichkeiten zur Einbindung in den Siedlungszusammenhang und Raumwirksamkeit
- ökologische Aspekte und Schutzbedürfnisse
- Flächenverfügbarkeit

Der Plan wurde nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** daher aus folgenden Gründen gewählt:

Aus städtebaulicher Sicht war die Wahl gleichwertiger zu prüfender Alternativstandorte von dem Umstand eingeschränkt, dass die ortsräumlichen Bedingungen einer Ortsentwicklung am besagten Standort bereits angemessene und der Zielsetzung zuträgliche Rahmenbedingungen boten. Dies bezieht sich vor allem auf den Umstand, daß sich am Standort und in seiner weiteren Umgebung bereits Nutzungen mit Bezug zu Freizeit und Erholung sowie Tourismus mit guter Anbindung an vorhandene Infrastruktur befinden. So kann die Akkumulation von Flächen gegenseitig Synergieeffekte erzeugen. Es ergeben sich auch vorteilhaft Anknüpfungspunkte an die landschaftliche Umgebung, die für die Qualität als Fremdenverkehrsstandort eine hohe Bedeutung besitzt.

Die Verortung des vorliegenden Standorts hat auch den Vorteil, daß an bereits vorhandene Erschließungsflächen (Frickenstrasse) angebunden werden kann; Leistungsfähigkeit bzw. Ausbaubedarf verschiedener Erschließungsfunktionen (v.a. Verkehrsanbindung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung, TK-Anbindung) wurde durch Einholung entsprechender Untersuchungen, Gutachten bzw. Stellungnahmen überprüft; deren Ergebnisse fanden Niederschlag in Festsetzungen bzw. waren Gegenstand von Abwägungsbelangen.

Des Weiteren ist zur Realisierung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen – die auch für die landschaftlichen Qualitäten des Ortes Farchant stehen – nur in räumlich vergleichsweise begrenztem Umfang erforderlich.

Daher erschien es als zu bevorzugende Alternative, die Sondergebietsfläche an der gewählten Stelle anzuordnen; dabei wurden auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie die tatsächliche Flächenverfügbarkeit an potentiellen anderen Standorten berücksichtigt.

Murnau, den 13.03.2020



Peter Schneider