



GEMEINDE FARCHANT - LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

6. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung

zur Planfassung vom 13.02.2025

Projekt-Nr.: 3326.010

Auftraggeber:

Gemeinde Farchant

Am Gern 1

82490 Farchant

Telefon: 08821 96 16 -55

Fax: 08821 96 16 -22

E-Mail: 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

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

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

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Farchant hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ beschlossen.

Die geplanten Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, so dass die gegenständliche 6. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Daher hat der Gemeinderat ebenfalls in seiner Sitzung am 26.10.2023 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ziel der 6. Änderung ist die Anpassung der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Allgemeine Wohnbauflächen“ mit Ortsrandeingrünung (Dörfliche Ortsrandgestaltung) und einer öffentlicher Grünfläche als Retentionsfläche im Nordwesten.

2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gemeindegebiet von Farchant liegt zentral im Landkreis Garmisch-Partenkirchen und im Südwesten der Region Oberland. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in der Ortsmitte, fußläufig erreichbar in ca. 600 m Entfernung gelegen.

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 nördlich an die bestehende Wohnbebauung im Bereich Schafkopfweg an. Es wird auf der Westseite durch den Salatbach begrenzt, östlich schließt sich die Hauptstraße mit dem Gewerbegebiet „Farchant Nord“ an. Nördlich des Plangebiets liegen als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in der südlich gelegenen Ortsmitte, fußläufig in ca. 600 m Entfernung erreichbar.

Die Fläche, unmittelbar nördlich der bestehenden Bebauung am Schafkopfweg gelegen, wird aktuell als landwirtschaftliche Grünfläche mit zwei kleinen Holzstadln genutzt.

Zwischen Fuß- und Radweg der angrenzenden Hauptstraße liegt ein Grünstreifen mit einzelnen kleineren Straßenbäumen (Bergahorn). Unmittelbar nordöstlich ans Plangebiet angrenzend, steht im Böschungsbereich der Hauptstraße ein stattlicher, mehrstämmiger Bergahorn.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 667,00 bis 667,50 m ü. NHN. Die östlich gelegene Hauptstraße ist angebösch und höher auf ca. 668,20 bis 669,10 m ü. NHN gelegen. Die Böschungsoberkante des westlich angrenzenden Salatbachs liegt zwischen ca. 667,00 und 667,30 m ü. NHN, der Wasserspiegel bei ca. 666,00 - 666,10 m ü. NHN.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Die geplanten Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant als Flächen für die Landwirtschaft und entlang der Hauptstraße im Südosten als Grünfläche dargestellt.

Da im Bebauungsplan Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

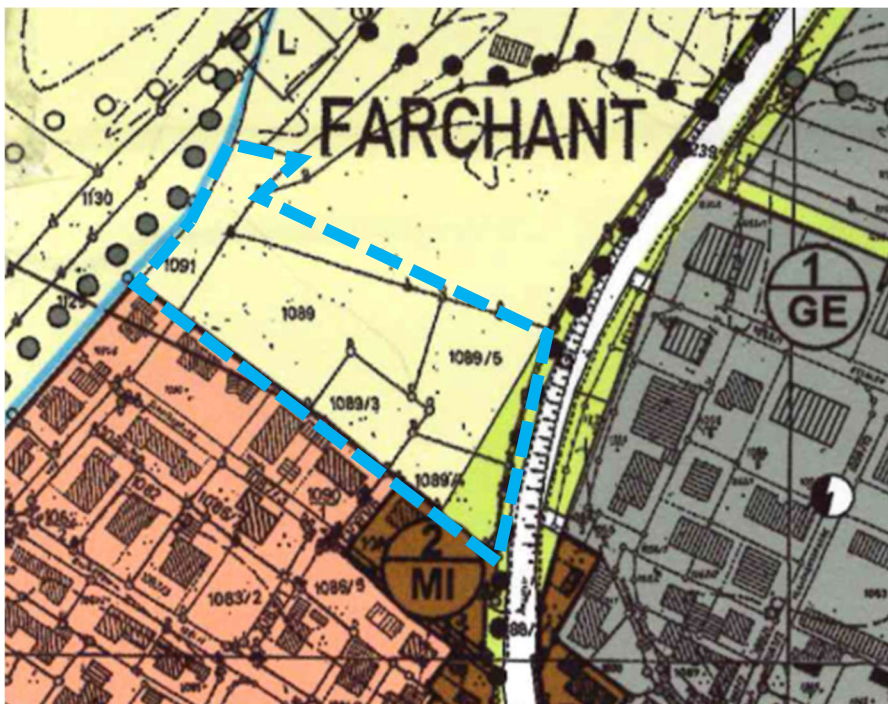


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant, i.d.F. vom 19.06.2006, ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Umgriffs der 6. Änderung (blau gestrichelte Balkenlinie)

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Farchant ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2023, Stand 01.06.2023) als Teil einer Kreisregion dargestellt, in der besonderer Handlungsbedarf besteht.

„Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.“ (LEP 2023, 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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

Im **Regionalplan** der Region Oberland wird der Gemeinde Farchant die Funktion eines Grundzentrums zusammen mit der Gemeinde Oberau zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen beträgt ca. 5 km. Darüber hinaus liegt die Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und im Alpenraum gemäß Alpenplan (LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3).

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Wasserwirtschaft oder für Bodenschätze. Des Weiteren werden keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Landschaftliche Vorbehaltsgebiete von der Planung berührt. Vorbehaltsgebiet berührt.

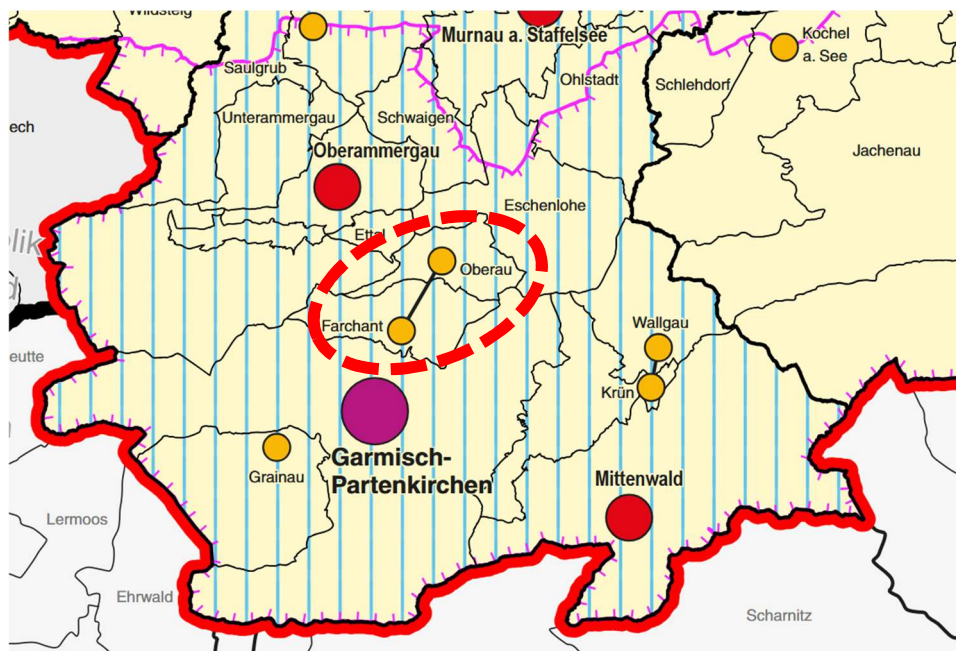


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Oberland, i.d.F. vom 03.06.2020, ohne Maßstab

Der Regionalplan beschreibt im Bereich Siedlungswesen folgenden Ziele und Grundsätze:

„Mit einer vorausschauenden kommunalen Flächensicherung bzw. Flächenvorhaltung kann ein wesentlicher Beitrag zur ausgewogenen Siedlungsentwicklung geleistet werden. Auch der

kommunale Handlungsspielraum kann dadurch gesichert und die günstige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen ermöglicht werden. Darüber hinaus wird in vielen Fällen erst eine Bauflächensicherung die Durchführung von Einheimischenmodellen für die ansässige Bevölkerung (vgl. dazu B II 2.2.G) und für das örtliche Gewerbe ermöglichen.

Wichtig ist die Bereitstellung ausreichender Bauflächen vor allem in zentralen Orten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, vor allem in Bad Tölz, Garmisch-Partenkirchen, Holzkirchen, Miesbach/Hausham, Murnau a. Staffelsee, Schongau/Peiting/ Altenstadt, Peißenberg, Penzberg, Weilheim i. OB und Wolfratshausen/Geretsried (B II, 4 G)“

Der Regionalplan beschreibt darüber hinaus zum Siedlungsleitbild folgende Ziele:

„Die Region Oberland ist durch ihre landschaftliche Attraktivität der Gefahr der Streubebauung ausgesetzt. Freiräume erfüllen aber wichtige ökologische Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Durch die Vermeidung von Zersiedelung kann die Funktionsfähigkeit der Freiräume erhalten und Ansätzen weiterer Besiedelung im Außenbereich entgegengewirkt werden. Mit der Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten kann Konflikten (z.B. zwischen Wohnen und Landwirtschaft) frühzeitig vorgebeugt werden und zugleich eine höhere Wirtschaftlichkeit der Versorgungseinrichtungen erreicht sowie unnötige Flächeninanspruchnahme und Investitionskosten vermieden werden.“ (B II, 1.6 Z)

„Durch die Lenkung einer verstärkten Siedlungsentwicklung auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche an Entwicklungsachsen wird der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. In den Hauptorten konzentrieren sich in der Regel die Versorgungseinrichtungen und die Arbeitsplätze. Durch die wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur und die günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten können solche zentralen Orte gestärkt werden. Geeignet sind Orte bzw. Bereiche an Entwicklungsachsen zum Beispiel, wenn ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben, die Topographie den Siedlungsraum nicht zu stark einschränkt oder kein hoher Anteil an besonders schützenswerter Landschaft gegeben ist.

Die regionalplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungstätigkeit bestimmt sich in allen Gemeinden grundsätzlich an der organischen Entwicklung. Den Maßstab organischer Siedlungsentwicklung bildet die Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. Deren Umfang bemisst sich insbesondere aus

- dem zusätzlichen Bauflächenbedarf, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt,
- dem Ersatz- und Auflockerungsbedarf, der sich u.a. aus Überalterung oder Funktionswechsel von Gebäuden bzw. aus gestiegenen Wohnansprüchen ergibt sowie
- einer der Größe, Struktur und Ausstattung nach angemessenen Zuwanderung.

Um den besonderen Anforderungen an die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Alpengebiet Rechnung zu tragen, ist eine Beschränkung der Siedlungstätigkeit unerlässlich. Hier ist daher der Umfang der Siedlungsflächen im Wesentlichen am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu messen.“ (B II, 1.3 Z)

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Farchant möchte durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ schaffen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Ziel ist es dem dringenden Bedarf an Wohnraum zu begegnen.

Neben der Ausweisung der Allgemeinen Wohnbaufläche, soll durch eine Eingrünung der Baufläche der entstehende neue Ortsrand nach Westen und nach Norden dauerhaft gefasst werden.

4.2 Künftige Darstellungen

Im Planungsumgriff mit einer Größe von ca. 1,16 ha werden nunmehr Allgemeine Wohnbauflächen mit einer Eingrünung zur freien Landschaft sowie eine öffentliche Grünfläche zusammen mit einer Fläche für die Wasserwirtschaft (Sickerbecken für Niederschlagswasser) neu dargestellt.

In der nachstehenden Abbildung ist die Planzeichnung der 6. FNP-Änderung mit dem Umgriff des Änderungsbereichs und den vorausgehend beschriebenen Darstellungen aufgezeigt.



Abbildung 3: Darstellung der gegenständlichen 6. 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.

Ziel der Gemeinde ist die zeitnahe Bebauung und die Vermeidung einer langfristigen Grundstücksbevorratung mit entsprechendem Leerstand.

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

6 Belange der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll flächensparend über die bereits bestehende Erschließungsstraße Hauptstraße von Osten, sowie untergeordnet im Süden mit Anschluss an den Schafkopfweg erfolgen.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Ein Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation ist im Südosten über die Flurnummer 1089/6 an den Schmutzwasserkanal im Schafkopfweg geplant.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße soll über eine Sickermulde im Nordwesten des Plangebiets versickert werden.

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. Dabei muss bestehender Gehölzbestandes (Gebüsch beim Stadel) gerodet werden. Durch das Vorhaben sind Eingrünungen im Norden und Westen des Plangebiets vorgesehen.

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

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern tangiert.

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. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist nicht mit Betroffenheiten zu rechnen.

9 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich des Straßenverkehrs auf der unmittelbar östlich verlaufenden Hauptstraße und verschiedener Betriebe, die im Osten der Hauptstraße auf den dort ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ansässig sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 26.02.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: 2677-2025 / SU V01). Dieser liegt den Planunterlagen des Bebauungsplan Nr. 48 als Anlage bei. Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der Hauptstraße zum einen und aus den umliegenden Betrieben zum anderen zu rechnen ist.

Durch verschiedene Festsetzungen zu Grundrissorientierung und Bau-Schalldämm-Maß sind aus Schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen der Wohnbebauung gewährleistet.

Die Prüfung der Immissionsbelastungen aus den östlich der Hauptstraße angrenzenden Gewerbebetrieben ergab, dass die Orientierungswerte während der Tag- und Nachtzeit durchgängig einhalten werden. Demnach sind keine Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem Anlagenlärm der umliegenden Betriebe notwendig

10 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 CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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, CO₂ zu binden.

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Darüber hinaus liegt das Plangebiet nahezu vollständig in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Loisach, d.h. in einem Gebiet, welches bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) mit Überflutungstiefen bis 0,5 m über Gelände betroffen ist. Im Rahmen der verbindlichen werden daher Festsetzungen zum Schutz der neu entstehenden Bebauung getroffen (z.B. Höhenlage der Gebäude).

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgleiche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ geschaffen. Dieser wird im Parallelverfahren aufgestellt. Zeitgleich findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, sodass mit einer zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen ist.

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