



GEMEINDE FARCHANT

Landkreis **GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

6. Flächennutzungsplanänderung

Umweltbericht

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:

Birgit Buchinger, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans.....	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	4
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	5
1.3.1	Naturräumliche Lage	5
1.3.2	Reliefstruktur	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse	5
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	6
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	6
2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
2.2	Regionalplan (RP)	8
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	9
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK)	10
2.5	Waldfunktionsplan	10
2.6	Flächennutzungsplan	10
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	12
3.1.3	Schutzgut Boden	12
3.1.4	Schutzgut Wasser	13
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	14
3.1.6	Schutzgut Landschaft.....	14

3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit	15
3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	16
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	17
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	17
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	17
4	Prüfung alternativer Standorte.....	18
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
8	Referenzliste und verwendete Quellen	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	17
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Am nördlichen Ortsrand von Farchant, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, soll das bestehende Wohngebiet westlich der Hauptstraße nach Norden hin erweitert werden. Im Osten grenzt unmittelbar die Hauptstraße an, während die Westgrenze vom Gewässerlauf des Salatbaches gebildet wird.

Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert (6. Änderung). Der Bebauungsplan Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage und Erschließung

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 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 10 Minuten zu erreichen ist. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in der Ortsmitte Farchants und ist in 15 Minuten fußläufig erreichbar. Dieser liegt auf der Strecke Innsbruck – München und bindet die Gemeinde an München, Garmisch-Partenkirchen und Innsbruck (Österreich) an.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Farchant und wird im Osten durch die Hauptstraße begrenzt und zugleich erschlossen. Parallel zur Hauptstraße verläuft ein gemeinsamer Rad- und Fußweg, östlich der Hauptstraße befinden sich Gewerbeflächen. Im Westen und Norden schließen an den Standort landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Gewässerlauf des Salatbaches, südlich befindet sich Wohnbebauung. In fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet liegen das Rathaus, die Grundschule, Spielplätze und der Bahnhof.

1.2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 13.400 m² auf. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1089, 1089/3, 1089/4, 1089/5, 1091 und 1230/5 (Teilfläche) alle der Gemarkung Farchant.

Mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Rad- und Fußweg) wird das Baugebiet bislang als Grünland extensiv genutzt. Gehölzstrukturen sind entlang der Hauptstraße und innerhalb des Plangebiets umstehend des Stadels vorhanden. Östlich an das Baugebiet anliegend verläuft der Salatbach, ein Gewässer 3. Ordnung, im betroffenen Gewässerabschnitt ist kein hochwertiger Uferbewuchs vorhanden.

1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

1.3.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“ (D67) und ist der Naturraum-Untereinheit „Niederwerdenfelser Land“ (023) zuzuordnen.

1.3.2 Reliefstruktur

Das Gelände der geplanten Wohngebietsfläche hat durchgehend eine fast ebene, regelmäßige Topographie und liegt auf ca. 667,3 m ü.NN. Die im Osten verlaufende Hauptstraße liegt auf einer Höhe von 668 m ü.NN und fällt nach Westen hin auf 667,3 m ü. NN ab.

1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die Geologische Karte 1:500.000 weist in einem ca. 1,6 km breiten Bereich entlang der Loisach Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllungen, z.T. würmzeitlich mit den Merkmalen Mergel, Lehm, Sand, Kies und z.T. Torf aus.¹

Die Digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit/en für das Planungsgebiet „Talschotter“ mit Gesteinsausbildung „sandige Kiese bis kiesige Sande, karbonatreich, gut sortiert und geschichtet, z.T. schluffige- bis sandige Einschaltungen, z.T. steinig bis blockig; Mächtigkeit bis wenige 10er Meter, in übertieften Alpentälern bis wenige 100er Meter“. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Grundwasserleiters ist von lokal bis überregional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeiten (feinkörnige Einschaltungen können in mehrere Grundwasserstockwerke gliedern) geprägt, wobei das Filtervermögen in der Regel sehr gering bis mäßig ist.²

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 9,9°C, die Niederschlagssumme bei 810 mm.³

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (Stand: Februar 2025)

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: Februar 2025]

³ Klimadiagramm für Farchant, unter: www.climate-data.org [Abfrage Februar 2025]

1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wäre überwiegend ein Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald anzutreffen.⁴

1.3.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

1.4.2 Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung (Umweltbericht nach § 2a BauGB) durchzuführen. Geprüft werden die Punkte und Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB.

Es wurde eine Ortsbegehung am 09.05.2023 zur Einschätzung des natur- und artenschutzfachlichen Potentials der Fläche und des Umfelds durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes bildet die Prüfungsbasis. Ergänzend wurden zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten folgende natur- und artenschutzfachlichen Unterlagen ausgewertet:

- Biotopkartierung Bayern (Abfrage: 01.12.2016)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Garmisch-Partenkirchen (Juli 2007)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK) im Untersuchungsgebiet des TK25-Blattes „8432 Oberammergau“

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d sind im Rahmen der Umweltprüfung die wichtigsten Prüfungsinhalte. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ angelehnt an die ökologische Risikoanalyse.

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit T2a, unter: <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/app/cadenza> [Abfrage: Februar 2025]

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Bewertung der Schutzgüter einbezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flächennutzungsplan

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2020 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

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)

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

2.2 Regionalplan (RP)

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan der Region Oberland die Funktion eines Grundzentrums (ehem. Kleinzentrum) zusammen mit der Gemeinde Oberau zugewiesen.⁵ Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen beträgt ca. 5 km. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) und im Alpenraum gemäß Alpenplan (LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3)

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“⁶.

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 Siedungsleitbild folgende Ziele:

⁵ Regionalplan Oberland: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 03.06.2020]

⁶ Regionalplan Oberland: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 03.06.2020]

„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)

Im Geltungsbereich liegen keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Garmisch-Partenkirchen sind für die beplanten Flächen Ziele bezüglich der Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Feuchtstandorte auf regionaler Ebene verzeichnet.

Als Ziele für Regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen sind „Erhaltung und Verbesserung des Biotopverbundes zwischen den Mooren entlang der Loisach (0)“ genannt.

Im Textteil zu den naturräumlichen Untereinheiten werden zusätzlich folgende übergeordneten Ziele und Maßnahmen formuliert:

Erhaltung und Wiederherstellung von Auwaldstreifen und Ufersäumen nördlich von Garmisch

Verbesserung des Biotopverbundes zwischen Pfrühlmoos und Murnauer Moos durch die Förderung von Feuchtstandorten in der Loisachau bei Eschenlohe

Sicherung des Biotopverbundes zwischen Murnauer Moos und Loisach-Kochelseemooren durch die Erhaltung der Feuchtgebietskomplexe entlang der Loisach und Entwicklung neuer Feuchtstandorte

Es werden keine weiteren Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind keine Schwerpunkt- oder Schutzgebiete für den Geltungsbereich zugewiesen.

Die Flächen liegen ebenso in keinem Naturschutz-Schwerpunktgebiet.

Die Planung steht den Zielen und Maßnahmen des ABSP nicht im Wege.

2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet.

2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

2.6 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant einschließlich seiner bisherigen Änderungsverfahren ist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es schließt im Süden an das bestehende allgemeine Wohnbaugebiet an.

Nachdem die Darstellung nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, wird diese geändert und die Flächen für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet mit begleitenden Grünflächen und einer Fläche für die Wasserwirtschaft überführt. Zur Umsetzung der Planung befindet sich parallel die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ in Aufstellung, welcher sich über den Änderungsbereich erstreckt.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Die Planfläche wird im Osten von der Hauptstraße, gefolgt von Gewerbeflächen, begrenzt. Südlich grenzt Wohnbebauung an. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich als extensives Grünland genutzt. Im Plangebiet sind kleinräumig Gehölzstrukturen vorhanden, Gebüsch um den Stadel. Entlang der Hauptstraße befinden sich Laubgehölze, die von der Planung nicht berührt werden. Eine Betroffenheit gehölzbrütender Vogelarten im Bereich des Stadels kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Im Westen wird die Planfläche vom gewässerlauf des Saltbaches, ein Gewässer 3. Ordnung, begrenzt. Die Ufervegetation wird als ökologisch nicht hochwertig eingestuft.

Des Weiteren sind in der Artenschutzkartierung im direkten Planumgriff und in der näheren Umgebung keine Fundpunkte verzeichnet.

Bewertung

Durch die Änderung wird eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft mit geringer Wertigkeit für Tiere und Pflanzen in Bauflächen überführt. Dabei muss bestehender Gehölzbestandes (Gebüsch beim Stadel) gerodet werden. Durch das Vorhaben sind Eingrünungen im Norden und Westen des Plangebiets vorgesehen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet vor.

Bewertung

Angesichts der bereits bestehenden vollumfänglichen Erschließung des Plangebietes ist nicht mit einem zusätzlichen Flächenverbrauch zu rechnen. Die vorhandenen Verkehrsflächen können für die Erschließung genutzt werden.

Durch die Änderung erfolgt die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand. Dabei werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (*Bodenschutzklausel*). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt im Plangebiet, sowie in weiten Teilen des Gemeindegebietes, als Bodentyp fast ausschließlich kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum vor.

Das Bodenprofil ist aufgrund der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch Pflügen (anthropogen veränderte Oberbodenstruktur), durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bereits verändert.

Gemäß der Bodenschätzung weist die vom Planvorhaben betroffene Grünlandfläche eine Grünlandzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Grünlands) von 49 auf. Der durchschnittliche Wert im Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 31 (Durchschnittswert Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegende Grünlandfläche hinsichtlich deren Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung über dem Landkreisdurchschnitt liegt.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Bewertung

Gegenüber der wirksamen Darstellung als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen, welche zu einer Beeinträchtigung der obersten Bodenschichten führt. Belebte Bodenzonen gehen verloren, der natürliche Aufbau des Bodens wird gestört. Im Bereich der dargestellten Maßnahmenflächen zur Ein- und Durchgrünung können sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch ist von dem Vorhaben kein schützenswerter Boden betroffen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor, jedoch wird Boden für die Landwirtschaft von überdurchschnittlicher Bonität überplant.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen. Im Osten des Baugebietes verläuft der Salatbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Jedoch ist der Bereich der Baumaßnahmen als eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem mit Überflutungstiefen bis 0,5 m über Gelände gekennzeichnet. Bei Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) sind diese Gebiete davon betroffen.

Der gesamte Geltungsbereich ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“⁷

Laut dem geotechnischen Bericht liegt der geschlossene Grundwasserspiegel nach den Erkundungsarbeiten im Mai 2023 bei ca. 1,1 m unter der bestehenden Geländeoberkante. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind prinzipiell gute Verhältnisse gegeben, da die erkundeten kiesigen Flussablagerungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlage eine große Versickerungsfähigkeit aufweisen. Zu beachten ist hier jedoch, dass teils auch Kiese mit höheren Feinkornanteilen vorliegen und dass bereichsweise deutlich geringer durchlässige Deckschichten erkundet wurden. Zudem ist das hoch anstehende Grundwasser zu berücksichtigen.⁸

⁷ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 03.02.2025]

⁸ Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Baugrunderkundung/Baugrundgutachten; Utting am Ammersee [31.07.2023]

Bewertung

Die Nutzungsänderung führt zu einer Neuversiegelung von Flächen. Dies hat negative Folgen für die Grundwasserneubildung und führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um die Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, ist in der Planung ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Damit kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser gespeichert und verzögert abgeleitet werden.

Da das Gebiet jedoch bereits erschlossen ist, das abfließende Niederschlagswasser bereits erfolgreich beseitigt und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen wird, ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Planungsgebiet befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und schließt im Süden an den derzeitigen Siedlungsbereich und im Osten an die Hauptstraße an. Flächen für die Landwirtschaft haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließender Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dadurch gewährleistet.

Die lufthygienische Situation wird durch die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Hauptstraße beeinträchtigt.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen im Geltungsbereich sind von landschaftlicher Monotonie bestimmt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Das Landschaftsbild ist bereits stark durch das angrenzende Gewerbegebiet geprägt.

Bewertung

Durch das geplante Wohngebiet und den darauf errichteten Gebäuden wird das bestehende Landschaftsbild geringfügig verändert und beeinträchtigt.

Die geplante Eingrünung entlang der nördlichen und westlichen Grenzen tragen zur Minimierung der Fernwirkung des Planvorhabens bei.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Einwirkende Immissionsbelastung bestehen aus dem Straßenverkehr sowie von den Betrieben, die östlich an die Hauptstraße angrenzen.

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden. Der parallel zur Hauptstraße verlaufende Rad- und Fußweg bleibt von der Planung unberührt.

Bewertung

Um die Lärmimmissionen im Planungsgebiet sachverständig zu untersuchen, wurde das Büro C. Hentschel Consult, Freising mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz auf Ebene der Bauleitplanung ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmalern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Bewertung

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen bezüglich des geplanten Vorhabens sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Geltungsbereichs bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folgen des Klimawandels können u.a. Überflutungen oder Trockenperioden sein. Mit diesen Ereignissen ist im Änderungsbereich nicht zu rechnen.

Pauschal lässt sich sagen, dass durch gewerbliche Nutzungen klimarelevante Gase ausgestoßen werden können. Auch wenn der Anteil dieser an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf das Klima.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Eine Zuordnung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit	Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Klima- und Lufthygiene	gering
Fläche	gering	Landschaft	gering
Boden	mittel	Mensch und Gesundheit	gering
Wasser	gering	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen. Die derzeitige Nutzungsart bliebe erhalten.

4 Prüfung alternativer Standorte

Der dringende Bedarf an Wohnbauland kann zum Teil durch die Entwicklung dieser Flächen gedeckt werden.

Alternative Flächen hierzu stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Eine Angabe weiterer Gründe für die getroffene Wahl erfolgt im Verfahren.

5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Laufe des Verfahrens werden ggf. gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung die Unterlagen ergänzt.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für die Durchführung eines Monitorings besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Veranlassung. Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan nicht auf den Vollzug angelegt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen hat auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) zu erfolgen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Farchant plant die 6. Änderung des Flächennutzungsplans. Anlass ist der Bebauungsplan Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“, mit welcher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung der Wohnbauflächen geschaffen wird.

Durch die Umsetzung der Planung ändert sich die Nutzungsart im zu betrachtenden Gebiet.

Daraus ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Farchant, nach: www.climate-data.org [Abfrage: Februar 2025]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: 03.02.2025]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Garmisch-Partenkirchen [Stand: Juli 2007]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 8432 Oberammergau [Stand: 03.02.2017]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIN-WEB nach: lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Abfrage: Februar 2025]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfragen: Februar 2025]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas, nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus [Abfragen: Februar 2025]

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern nach www.landesentwicklung-bayern.de [Stand: 01.01.2020]

C. Hentschel Consult: Schalltechnische Untersuchung zu Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“ durch die Gemeinde Farchant, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Freising [Stand: 26.02.2025]

Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Baugrunderkundung/Baugrundgutachten; Utting am Ammersee [Stand: 31.07.2023]

Gemeinde Farchant: Flächennutzungsplan [Stand: 19.07.2006]

IPCC (2013/2014): Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

Planungsverband Region Oberland (inkl. 10. Fortschreibung in Kraft seit 27.06.2020)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern nach www.landesentwicklung-bayern.de [Stand: 01.01.2020]