



GEMEINDE FARCHANT

Landkreis **GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

Bebauungsplan Nr. 48 „Westlich der Hauptstraße“

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 Bebauungsplans	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	5
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)	10
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK)	10
2.5	Waldfunktionsplan	10
2.6	Flächennutzungsplan	11
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	13
3.1.4	Schutzgut Wasser	14
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	16
3.1.6	Schutzgut Landschaft	17
3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit	18

3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	20
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	22
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	22
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	22
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	23
4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	23
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
8	Referenzliste und verwendete Quellen	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	23
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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 und im Norden landwirtschaftliche Flächen liegen.

Das Gebiet wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen Grundstücke im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand städtebaulich überplant werden. Beabsichtigt ist die Realisierung von drei allgemeinen Wohngebieten. Mit dem Vorhaben soll der Bedarf an neuem Wohnraum gedeckt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht für die geplanten Nutzungen am gewählten Standort zu erhalten, dabei die städtebauliche Ordnung zu sichern und öffentliche Belange zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (6. FNP-Änderung).

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 des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1089, 1089/3, 1089/4, 1089/5, 1089/6 und 1091 und sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1230/5 und 1239/8 (Hauptstraße), 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

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (Stand: Februar 2025)

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

1.3.4 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“

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]

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

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.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bauphase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

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.

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

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

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)

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 Naturraumziele 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 ABSPs 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 des Bebauungsplans 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 Wohngebiet an.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Farchant wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (6. Änderung). Der Gemeinderat Farchant hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss hierzu gefasst.

Neben einer Allgemeinen Wohnbaufläche mit einer Eingrünung zur freien Landschaft werden eine öffentliche Grünfläche zusammen mit einer Fläche für die Wasserwirtschaft (Sickerbecken für Niederschlagswasser) neu dargestellt.

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.

Bestandsaufnahme

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 Westen 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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der im Umfeld lebenden Fauna kommen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine Grünlandfläche, welche aufgrund ihrer langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung als ökologisch gering bedeutender Biototyp zu bezeichnen ist. Die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung der Planfläche leisten einen wichtigen Beitrag zur Strukturanreicherung.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum geschaffen und so die Beeinträchtigung vermindert.

Durch Einhaltung und Umsetzung der Vermeidungs- Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Aufgrund des geplanten Abrisses des Stadels wurde eine Betroffenheit von Fledermäusen geprüft. Die abendliche Ausflugbeobachtung (vom 16.06.2024) an dem abzureißenden Stadel in Farchant (Fl.Nr. 1089) ergab keinen Hinweis auf Fledermausbesatz. Nachdem auch die Gebäudekontrolle am 22.05.2024 negativ war, kann eine Betroffenheit von Fledermäusen oder Brutvögeln beim Abriss des Stadels zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Bewertung

Es ist baubedingt und anlagen- und betriebsbedingt, unter Einhaltung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahme, 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 (*Umwidnungsklausel*).

Bestandsaufnahme

Durch das Vorhaben wird eine rund 13.400 m² große unbebaute Fläche im derzeitigen Außenbereich städtebaulich überplant. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich

genutzt. Erschlossen wird das Baugebiet über die Hauptstraße im Westen und einen Durchstich über den Schafkopfweg im Süden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer vorbelasteten Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (extensive landwirtschaftliche Nutzung) geprägt. Hinzukommt die Lage an der Hauptstraße.

Mit der Planung soll zum einen ein neuer und attraktiver Wohnraum in fußläufiger Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie der Grundschule, einem großflächigen Kinderspielplatz, dem Walderlebnispfad oder dem Panoramabad entstehen. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage im Gemeindegebiet spricht daher für den gewählten Standort. Hinzu kommt, dass durch die Darstellung einer allgemeinen Wohnbaufläche der wirksame Flächennutzungsplan das Vorhaben an diesem Standort bereits konzeptionell vorbereitet. Eine Anbindung an den Siedlungsbereich ist gegeben.

Bewertung

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 hochwertigem land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bestandsaufnahme

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 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.⁷

Das Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der geplanten Versickerung in den gewachsenen Böden (Mutterboden, Decklagen und Talschotter) mit der Ausnahme der Cyanide keine den Grenzwert Z 0 überschreitenden Stoffkonzentrationen vorliegen. Bei der Asphalttschicht der Hauptstraße im Bereich des geplanten Anschlusses an das Baugebiet handelt es sich um pechhaltigen Ausbauasphalt. In der darunter liegenden Asphalttragschicht sowie den Auffüllungen ist mit erheblichen Belastungen an Kohlenwasserstoffen und PAK (Zuordnungsklasse > Z 2) zu rechnen. Das Material ist zudem als gefährlicher Abfall einzustufen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Bau von Gebäuden, Erschließungs- und Stellplatzflächen wird ein Bodentyp, welcher aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre, in Teilen dauerhaft versiegelt.

Nachdem das Bodenprofil jedoch infolge der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung bereits stark verändert ist, ist der Bodenaufbau bereits gestört. Jedoch ist ein Verlust von besonders ertragsfähigem Boden für die Landwirtschaft zu erwarten.

Bewertung

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.

⁷ Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Baugrunderkundung/Baugrundgutachten; Utting am Ammersee [31.07.2023]

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig} 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 HQ_{extrem} 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.“⁸

Laut Baugrundgutachten wird die Versickerungsfähigkeit mit einem Durchlässigkeitswert $k_f \approx 4 \cdot 10^{-4}$ m/s angegeben. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind prinzipiell gute Verhältnisse gegeben, da die erkundeten kiesigen Flussablagerungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlage eine große Versickerungsfähigkeit aufweisen.⁹

Hinsichtlich der Grundwasserergebnisse konnte der geschlossene Grundwasserspiegel nach den Erkundungsarbeiten im Mai 2023 in den Kleinbohrungen SDB 2 und SDB 3 bei ca. 1,1 m unter der bestehenden Geländeoberkante entsprechend auf Kote 666,16 bzw. 665,90 mNN festgestellt werden. Der mittlere Grundwasserspiegel (MW) kann für das gegenständliche Baugebiet auf Kote 666,1 mNN interpoliert werden. 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.¹⁰

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

⁸ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 03.02.2025]

⁹ Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Baugrunderkundung/Baugrundgutachten; Utting am Ammersee [31.07.2023]

¹⁰ Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Baugrunderkundung/Baugrundgutachten; Utting am Ammersee [31.07.2023]

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze und der damit verbundenen Verdichtung zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert so die Grundwasserneubildung. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen.

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. Zudem wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Bereich der Stellplatzflächen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut 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. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

Bestandsaufnahme

Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und schließt im Süden an den derzeitigen Siedlungsbereich 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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die mit dem Planvorhaben verbundene Überbauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen. Der Betrieb von Heizungsanlagen bedingt eine zusätzliche negative klimatische Wirkung, wodurch insgesamt höhere Temperaturen innerhalb des Planbereichs zu erwarten sind.

Aufgrund der im Norden und Westen angrenzenden freien Landschaft sind im Umfeld des Baugebietes Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Zudem haben die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Baugebietes eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Weiter ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die im Süden und Osten benachbarte Bebauung beeinflusst bereits den abend- und nächtlichen Kaltabfluss.

Die Neupflanzungen zur Randeingrünung haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Durch die getroffenen Maßnahmen sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

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.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Osten durch die Hauptstraße begrenzt und zugleich erschlossen. Im Süden befindet sich Wohnbebauung. Im Westen und Norden grenzen der Lauf des Salatbaches und Landwirtschaftsflächen an.

Das Baugebiet selbst wird bislang als Grünland genutzt. Das Gelände fällt von Osten nach Westen geringfügig um bis zu 1,0 m ab.

Die weitläufigen Grünlandflächen im Westen und Norden des Geltungsbereiches sind von landschaftlicher Monotonie bestimmt.

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die planbedingte Nutzungsänderung von einer Grünlandfläche in eine Baufläche wird das Landschaftsbild verändert. In Anbetracht des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine verdichtete Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen geplant.

Des Weiteren ist eine Eingrünung an den Rändern des Plangebiets vorgesehen. Demnach ist am Übergang zur freien Landschaft eine abwechslungsreiche Eingrünung aus ein-bis zweireihigen Strauchgruppen und Einzelbaumpflanzungen geplant. Entlang des Salatbaches sind weitere Baumpflanzungen sowie eine Heckenpflanzung festgeschrieben. Eine darüber hinaus gehende Abschirmung durch Gehölze wird nicht vorgesehen, da der Siedlungsbereich durchaus von der freien Landschaft her sichtbar sein darf. Einzelbaumpflanzungen in den privaten Wohnungsgärten tragen zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes bei.

Bewertung

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.

Schutzgut Mensch (Gesundheit):

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Osten von der Hauptstraße und im Süden von angrenzender Wohnbebauung begrenzt. Nördlich und westlich des Plangebiets sind landwirtschaftliche Nutzflächen und der Gewässerlauf des Salatbaches vorzufinden. Östlich der Hauptstraße befinden sich die Gewerbegebiete Farchant Nord und Ettaler Straße.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist es vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Um die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen, wurde das Büro C. Hentschel Consult, Freising mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten kommt zu den Ergebnissen hinsichtlich einwirkender Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr:

Der zulässige Orientierungswert auf den Parzellen 1 – 11 wird durchgängig während der Tag- und Nachtzeit eingehalten, während die unmittelbar neben der Hauptstraße gelegenen Parzellen 12 – 14 bei freier Schallausbreitung tags und nachts bis zu einem Abstand von etwa 20 – 25 m vom Fahrbahnrand der Hauptstraße von Überschreitungen um 1 – 7 dB(A) betroffen sind. Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Gebäude kann der Orientierungswert auch auf diesen Parzellen weitestgehend eingehalten werden. Lediglich vor den Ostfassaden und abschnittsweise vor den Nord- und Südfassaden muss mit Überschreitungen gerechnet werden. Der Immissionsgrenzwert wird allein vor den Ostfassaden um bis zu 2/3 dB(A) tags/nachts verletzt.

Weil sowohl ein Abrücken der Baugrenzen als auch aktive Schallschutzmaßnahmen aus den im Gutachten genannten Gründen nicht zielführend sind, muss im Umgang mit den Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte neben der – baurechtlich ohnehin erforderlichen – Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Für einwirkende Immissionsbelastungen aus den Betrieben sind in den jeweils gültigen Bebauungsplänen der Gemeinde Farchant keine Festsetzungen zum Schallschutz enthalten. Deshalb wurde die Immissionsbelastung aus denjenigen Betrieben, die dem Plangebiet am nächsten liegen und die demnach am stärksten einwirken, nach Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde mithilfe einer detaillierten Emissionsprognose auf Grundlage von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik bestimmt. Für die weiter entfernten Betriebsgrundstücke wurde ein pauschaler flächenhafter Emissionsansatz gewählt, der unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche bei freier Schallausbreitung zu einer Ausschöpfung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen bestehenden Immissionsorten außerhalb der Gewerbegebietsflächen führt.

Unter diesen Voraussetzungen errechnen sich Immissionsbelastungen, die die Orientierungswerte während der Tag- und Nachtzeit durchgängig einhalten. Demnach sind keine Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem Anlagenlärm der umliegenden Betriebe notwendig.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen (Grundrissorientierung, erforderliches Bau-Schalldämm-Maß) und Hinweise zum Schallschutz ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung):

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden. Der parallel an der angrenzenden Hauptstraße verlaufende Rad- und Fußweg bleibt von der Planung überwiegend unberührt. Das Plangebiet wird an die Verkehrswege angeschlossen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

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.

Bestandsaufnahme

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 Baudenkmälern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Andere Baudenkmäler liegen weiter entfernt vom Untersuchungsgebiet.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

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

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

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 Bebauungsplangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.¹¹ Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.¹²

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebiets werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

¹¹ 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.

¹² Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

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

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände
→ Gehölzbeseitigungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig
- Aufnahme textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)

3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Begründung zu entnehmen.

Im weiteren Verfahren wird dem Vorhaben eine Ausgleichsfläche zugeordnete und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von

erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Farchant jedoch die Chance ein Angebot an Wohnraum in zentraler Lage im Gemeindegebiet zu schaffen. Durch die Darstellung einer Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan wird die bauliche Entwicklung an diesem Standort bereits konzeptionell vorbereitet. Weitere Argumente werden im Zuge des Verfahrens zu ergänzt.

4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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 der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl erfolgt im weiteren 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.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen festzusetzen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

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.

Aussagen zur Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten werden zum nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) nachgereicht. Eine Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen ist nach aktuellem Erkenntnisstand daher noch nicht abschließend möglich.

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)