



Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Zusammenhang der angrenzenden bebauten Ortsteile in Burgrain

**- Einbeziehungssatzung
„Am Lahnewiesgraben“ -**

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung der Planung und Verfahren	3
2.	Raumordnung und Flächennutzungsplan	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Festsetzungen	4
5.	Hinweise	5
6.	Festsetzungen zur Grünordnung	6
7.	Umweltbelange Würdigung	6
8.	Umweltbelange	9
9.	Abhandlung der Eingriffsregelung	15
	Schutzwert Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	20
	Schutzwert Boden	20
	Schutzwert Wasser	20
	Schutzwert Klima und Luft	21
	Schutzwert Landschaftsbild	21
	Fazit:	23
	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	23
10.	Ausgleichsbedarf	24
11.	Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt	26
12.	Planunterlagen	27

1. Veranlassung der Planung und Verfahren

Am 01.07.2024 wurde ein Aufstellungsbeschluss im Bau- und Umweltausschuss gefasst. Davor gab es eine Behandlung im Ausschuss am 04.04.2022. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB findet Anwendung.

Hauptsächlich Ortsansässigen soll die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden, um ihrer Absiedlung in die umliegenden Orte entgegen zu wirken und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen zu fördern. Einige Außenbereichsflächen sollen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die entsprechende Prägung durch die anschließende bauliche Nutzung ist gegeben.

Ca. zwei Drittel der bebaubaren Fläche stehen dem Markt Garmisch-Partenkirchen zur Verfügung, ein Drittel bleibt privat. Die notwendige Verkehrsfläche erwirbt der Markt. Die geplante Einbeziehungssatzung bezieht eine bislang als Außenbereich zu bezeichnende Fläche (Teil des Grundstücks 1059/1, Gemarkung Garmisch) in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich ein.

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm unter 3.3 ist vermerkt: „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen...“.

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung Am Lahnewiesgraben liegt in einer angebundenen Lage zum Wohngebiet am Kramer-Hang-Fuß.

Der Markt Garmisch-Partenkirchen ist ein Oberzentrum. Im **Regionalplan** der Region 17 Oberland wird der Landkreis Garmisch-Partenkirchen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf beschrieben. Mit der vorliegenden Planung werden neue Flächen für Wohnbebauung verfügbar.

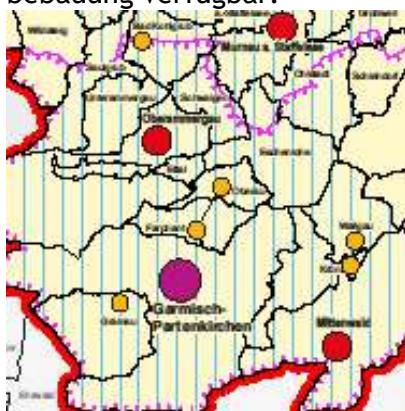


Abb. 1:

Die Flächen des Umgriffs der Einbeziehungssatzung sind im **Flächennutzungsplan** als landwirtschaftliche Flächen angrenzend an Wohnbauflächen dargestellt. Sie sind im Rahmen einer Berichtigung im Flächennutzungsplan zu ändern.



Abb. 2: Garmisch-Partenkirchen, Ortsteil Burgrain

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung „Am Lahnewiesgraben“ umfasst den östlichen Teilbereich der Flur Nr. 1059/1 in der Gemarkung Garmisch, in der die Straße „Am Lahnewiesgraben“ endet mit einer Fläche von rund 4.680 m².

4. Festsetzungen

4.1. Geltungsbereich

Siehe 3.

4.2. Art der Baulichen Nutzung

Der Umgriff erweitert den Ortsteil Burgrain. In der Umgebung des Geltungsbereichs besteht ein weitflächiges reines Wohngebiet. Die vorliegende Planung erweitert das reine Wohngebiet mit der gleichen Nutzung als Übergang zu den umliegenden Flächen für die Landwirtschaft.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung des insgesamt rund 4.700 m² großen Umgriffs wird an den angrenzenden bereits bebauten Bereich angepasst. Durch die novellierte Baugesetzgebung besteht seit einigen Jahren die Möglichkeit der Nachverdichtung im Bestand. Darauf wird durch das im vorliegenden Plan festgesetzte Maß der Nutzung reagiert. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 ist ein harmonischer Übergang zum unbebauten Gebiet gewährleistet. Die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung beschränkt sich auf 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

4.4. Überbaubare Flächen

Die Baufenster, umrandet durch die blaue Linie der Baugrenze, sind zum Außenbereich im Abstand von 3 m und zu den Verkehrsflächen im Abstand von 5 m angeordnet. Damit fügt sich die künftige Bebauung in die angrenzende bestehende

Bebauung ein. Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5. Bauweise

Im westlichen Bereich werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche trennt diesen Teil des Umgriffs vom östlichen Bereich, der die Möglichkeit zum Bau von Reihenhäusern/Geschosswohnungsbau zulässt. Damit wird die durchmischte bauliche Struktur im benachbarten bereits bestehenden bebauten Gebiet aufgegriffen und fortgeführt.

4.6. Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist über das bereits bestehende Straßennetz für den Verkehr erschlossen; Ebenso verhält es sich mit den erforderlichen Leitungen. Das Grundstück südlich des Geltungsbereichs kann durch den geplanten Straßenstich weiterhin angefahren werden. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine Erschließung einer möglichen Erweiterung der Einbeziehungssatzung nach Süd-Westen ist gegeben.

4.7. Garagen und Stellplätze

Sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Garagen und Stellplätze errichtet werden.

4.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe im Plan ab 7. Festsetzungen zur Grünordnung

5. Hinweise

5.1. Sozialgerechte Bodennutzung

Laut Beschluss vom 27.04.2020 sind die vom Gemeinderat am 13.09.2017 verabschiedeten Grundzüge der sozialgerechten Bodennutzung anzuwenden. Ergänzt wurde der Beschluss durch den Beschluss vom 13.06.2022.

In diesem Beschluss werden Bedingungen im Zusammenhang mit der Neuentwicklung von Baulandflächen definiert.

Folgende Schritte sind in dem Beschluss zur sozialgerechten Bodennutzung aufgeführt und durchzuführen:

- 1) Die grundsätzliche Bereitschaft der Grundstückseigentümer ist Voraussetzung (z.B. Bereitschaft zur freiwilligen Umlegung im Gegensatz zu einer behördlich verordneten Umlegung).
- 2) Der Markt entscheidet ob ein Planungsverfahren eingeleitet wird.
- 3) Die Planbegünstigten unterzeichnen (städtische) Verträge vor Rechtskraft der Planung.
- 4) Bezuglich der Erschließungsanlage werden Durchführungsverträge mit den Planbegünstigten geschlossen soweit dies erforderlich ist.

Zu 1) Die grundsätzliche Bereitschaft der Grundstückseigentümer besteht.

Zu 2) Der Markt hat mit Beschluss vom 01.07.2024 entschieden ein Planungsverfahren einzuleiten.

Zu 3) Es ist vorgesehen, dass während des Verfahrens der städtebauliche Vertag erarbeitet, abgestimmt und vor in Kraft treten der Satzung von den Planbegünstigten unterzeichnet wird.

Zu 4) Durchführungsverträge für die Begünstigten sind hinsichtlich der Kosten von Erschließung und ggf. Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuschließen.

6. Festsetzungen zur Grünordnung

Eine Eingrünung der Grundstücke zur freien Flur hin ist auf Grund des im Westen angrenzenden Waldes und der einzelnen Gehölze in den angrenzenden Wiesenflächen nicht erforderlich. Auf der Planungsfläche selber sind keine Gehölze vorhanden.

Die Beleuchtung des geplanten Gebiets ist möglichst „insekten schonend“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Daher werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind je angefangener 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder je angefangener 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kies- oder Schotterdeckungen sind unzulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.

Um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen in Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, ist die Ausbildung eines durchgängigen Sockels bei der Zaunanlage nicht zulässig. Zusätzlich ist eine Bodenfreiheit zum „Durchschlüpfen“ von mindestens 15 cm bei den Zaunfeldern einzuhalten.

7. Umweltbelange

Zur Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung sind die förmliche Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BlmSchG zu beachten sind.

a. Altlasten / Schadensfälle

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

b. Immissionsschutz

Lärmschutz

Die umgebende Bebauung besteht ausschließlich aus Wohnhäusern, eine übergeordnete Straße befindet sich nicht in der näheren Umgebung. Somit ist nicht mit einer Lärmbelastung, die über das gesetzlich zulässige Maß für eine Wohnbebauung hinausgeht, zu rechnen.

Staub / Geruch

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs erfolgt durch die Ausweisung dieser relativ kleinen Fläche nicht. Daher ist von keiner Erhöhung der Staubbelastung durch den Fahrverkehr auszugehen.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden.

c. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung liegt gem. BayernAtlas das Bodendenkmal D-1-8432-0058 „Dorfwüstung des hohen und späten Mittelalters ("Aschau")“.¹

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben

¹ (BayernAtlas, 2024)

durch eine archäologische Fachfirma eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Je nach Fundlage muss dann durch die Denkmalschutzbehörde vorab entschieden werden, ob die Fläche für den vorgesehenen Zweck genutzt werden kann, welche Teilfläche und unter welchen Auflagen und Bedingungen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.

Ca. 460 m südwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein weiteres Bodendenkmal. Hierbei handelt es sich um D-1-8432-0034 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Burgruine Werdenfels.“² Dieses Baudenkmal wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Weitere zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

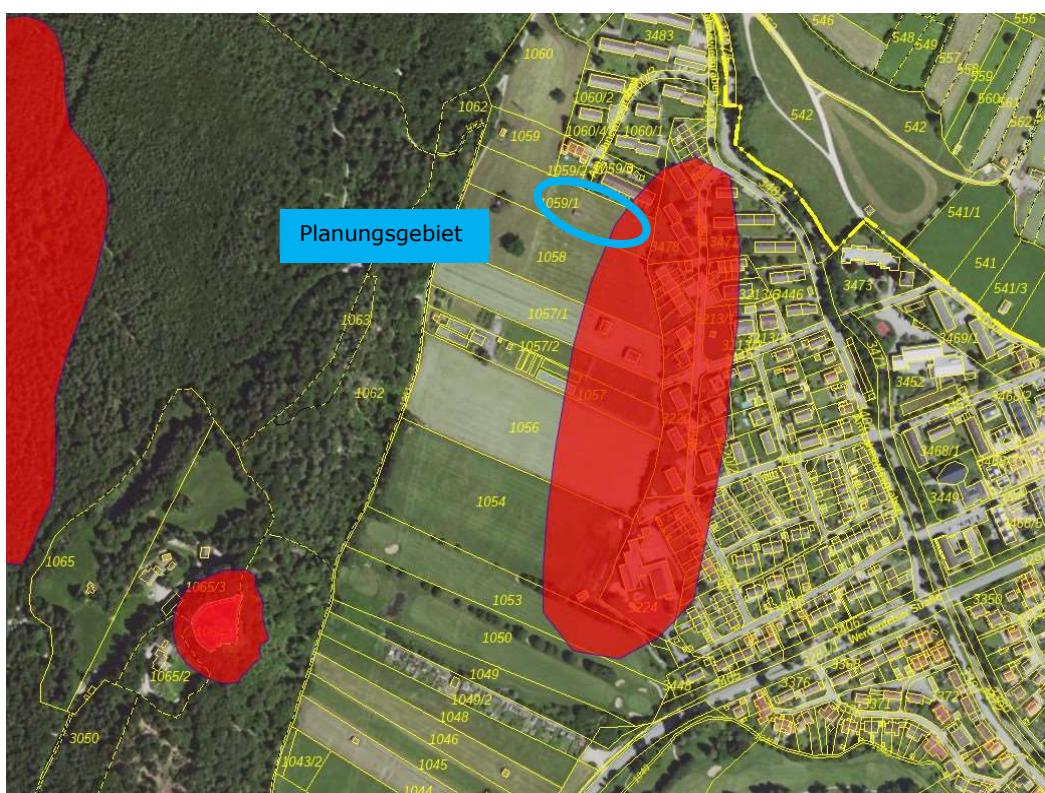


Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich im Bereich des oben genannten Bodendenkmals folgendes Baudenkmal:

- D-1-80-117-281: „Burgruine Werdenfels, ehem. Pflegsenschloss und -gericht, unverputzte Haustein-Mauerreste, bau wohl um 1230 - 1485, seit dem 17. Jh. Ruinös.“

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 - 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Wohnbebauung auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen.

² (*BavernAtlas, 2024*)

würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich des Baudenkmals folgendermaßen beurteilt:

Die Ruine der Burg Werdenfels liegt etwa 80 m über dem Loisachtal und somit über unserer Planungsfläche. Das Baudenkmal erfährt somit durch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes aufgrund der erhöhten Lage keine Beeinträchtigung.

8. Umweltbelange

Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befindet sich weder innerhalb eines europäischen Schutzgebietes noch eines nationalen Schutzgebietes.

In einer Entfernung von ca. 80 m befinden sich das FFH-Schutzgebiet „Ammergebirge“, das SPA-Gebiet „Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein“ und das Naturschutzgebiet „Ammergebirge“.³

Eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, kann ausgeschlossen werden.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung des FFH-Gebietes; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

³ (BayernAtlas, 2024)



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung des SPA-Gebietes; (BayernAtlas 2024),
Darstellung unmaßstäblich

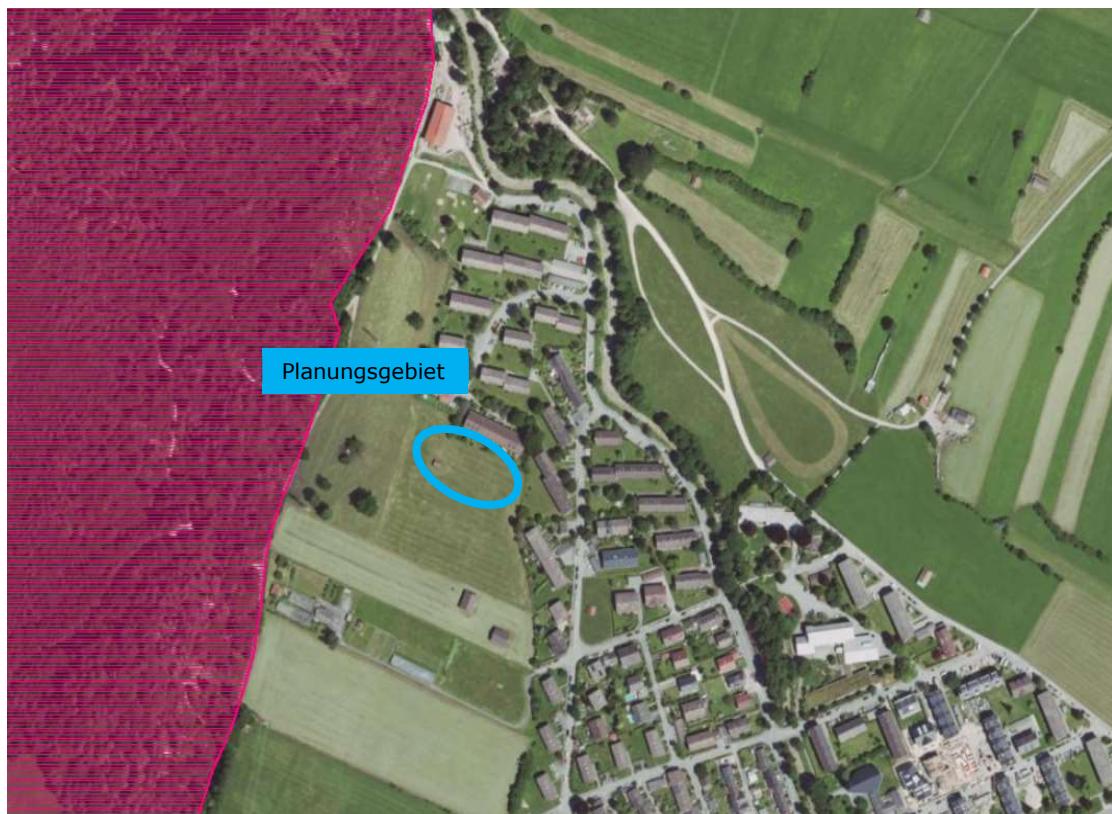


Abb. 6: Luftbild mit Darstellung des Naturschutzgebiets; (BayernAtlas 2024),
Darstellung unmaßstäblich

Naturwälder

Etwa 300 nordwestlich liegt der Naturwald ID: 1611.⁴

Von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die geplante Bebauung ist nicht auszugehen.

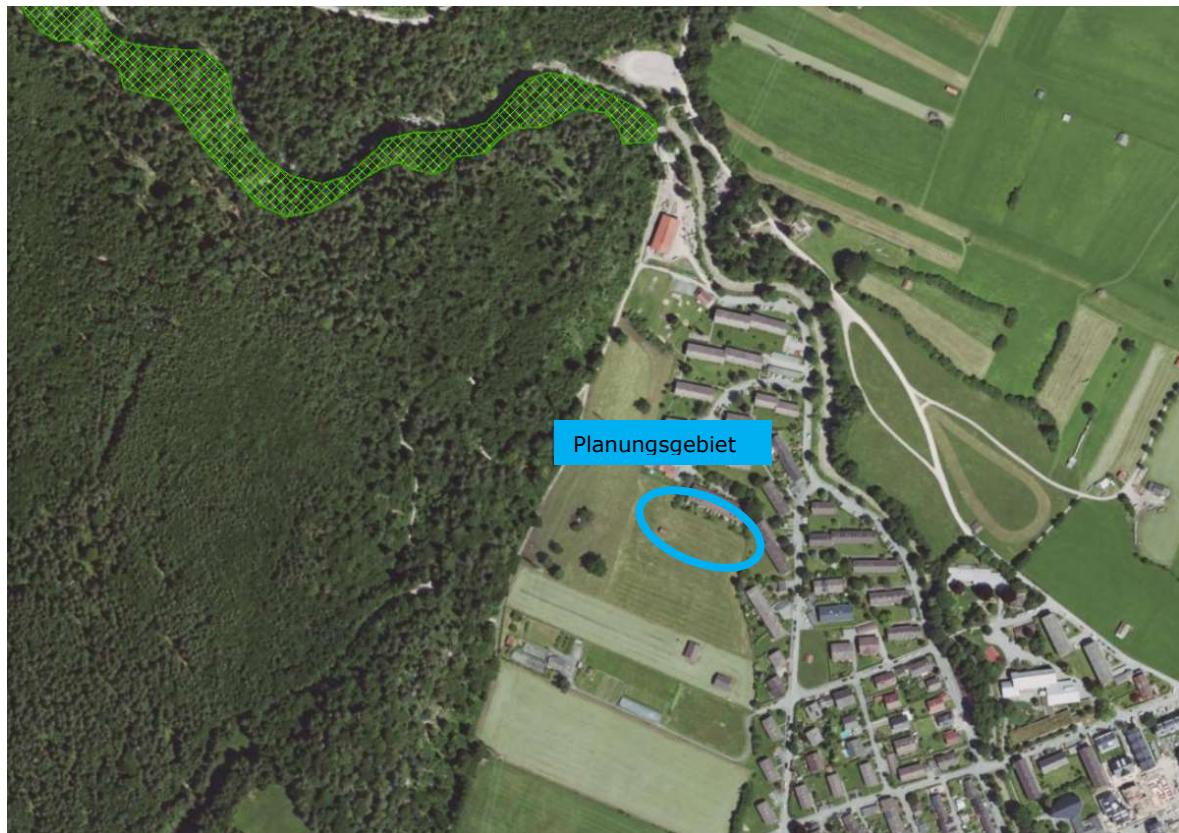


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung des Naturwaldes; (BayernAtlas 2024),
Darstellung unmaßstäblich

⁴ (FINWeb, 2024)

Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Biotope. Auch in direkter Nachbarschaft befinden sich keine Biotope. In einer Entfernung von ca. 120 m Richtung Süden liegt das amtlich kartierte Biotop A8432-0119 „Lahnewiesgraben-Unterlauf“ an. Dieses Biotop wird von der Planung nicht berührt.⁵

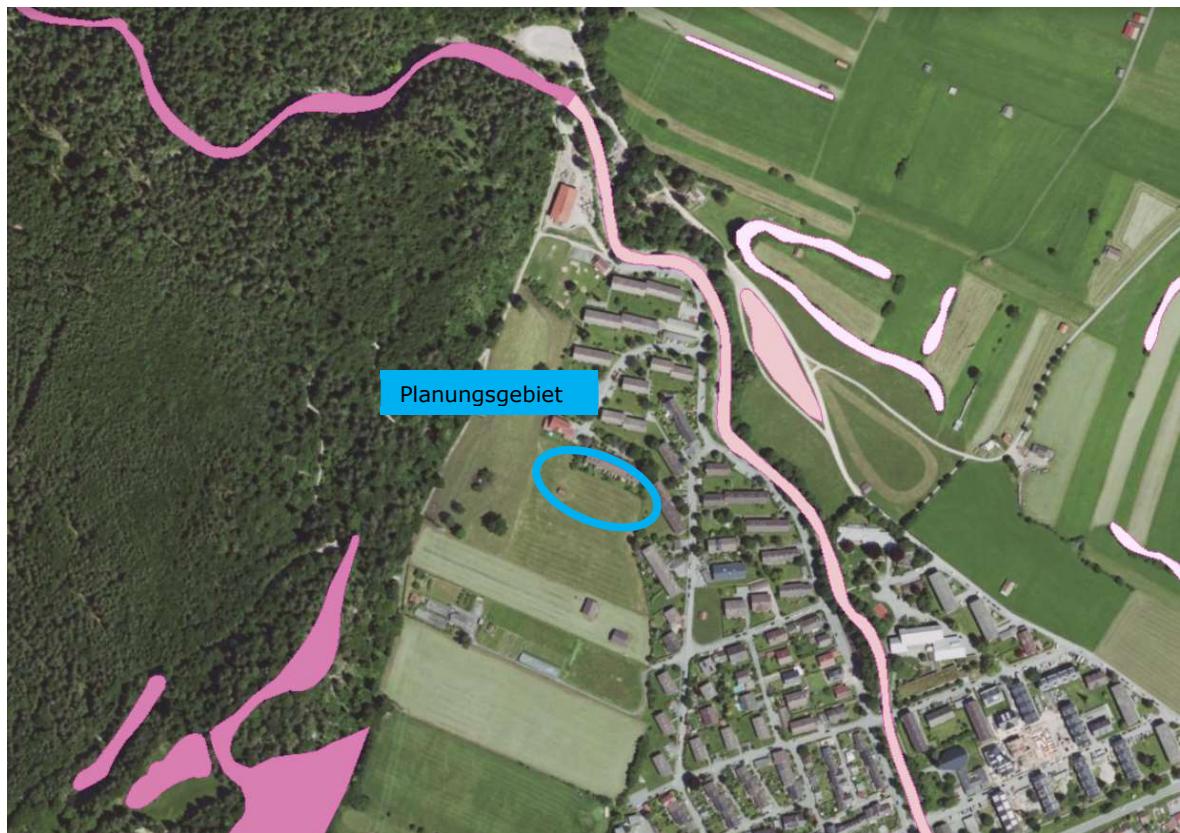


Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2024); Darstellung unmaßstätig; Rosa: amtlich kartierte Biotope

⁵ (FINWeb, 2024)

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern⁶ ist erkennbar, dass festgesetzte Überschwemmungsgebiete durch das Planungsgebiet nicht berührt werden. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Standorte frei von jeglichen Restriktionen dieser Art sind.

Allerdings liegt die Fläche in einem wassersensiblen Bereich.

Überflutungen durch Starkregenereignisse

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

In der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“, die über den Internetauftritt des Landesamtes für Umwelt

(https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm) bzw. über den UmweltAtlas LfU Bayern abgerufen werden kann, ist für das Planungsgebiet ein schwach ausgeprägter „potenzieller Fließweg“ aus der südlich gelegenen Geländesenke ersichtlich.

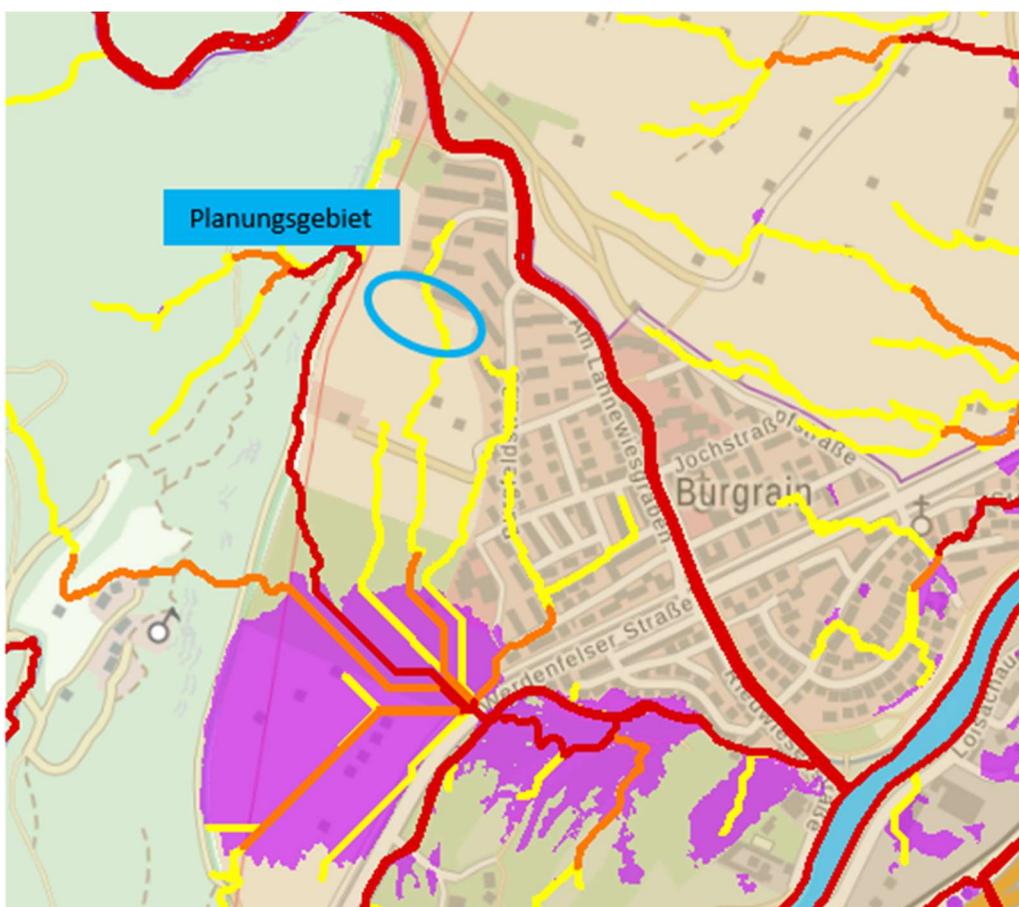


Abb. 9: WebKarte mit Darstellung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

⁶ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs von Vorhaben nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Hang- und Schichtwasser

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen auf Grund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

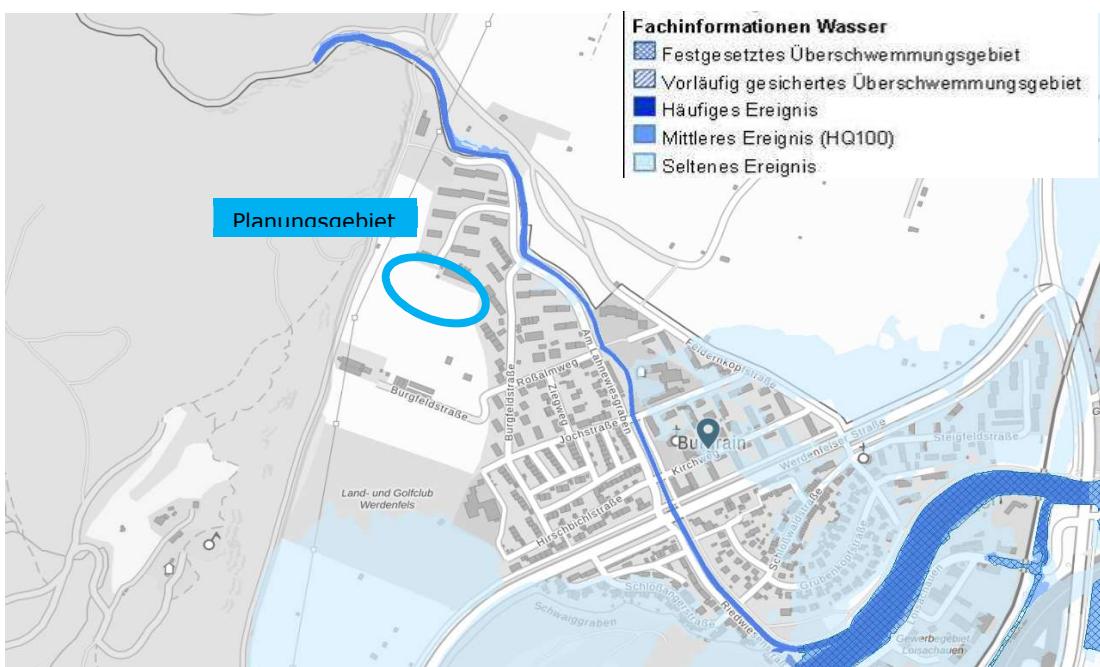


Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

9. Abhandlung der Eingriffsregelung

Vorbereitende Bauleitplanung

Die durch die Einbeziehung betroffenen Grundstücke befinden sich im Ortsteil Burgrain am südwestlichen Siedlungsrand im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Diese Flächen werden durch eine Einbeziehungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Burgrain einbezogen. Deshalb ist die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen dieser Satzung für diese Fläche abzuhandeln.

Bestandteile und Integration der Planung

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist die Einstufung des Zustandes des Planungsbereiches nach den Bedeutungen der Schutzgüter und der sich daraus ergebenden Kompensationsfaktoren (erarbeitet auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2021).⁷

Fachliche Ziele, Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind auf der Grundlage der Listen 1a - 1c in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung bewertet worden. Die Zuordnung der einzelnen Schutzgüter nach ihrer Bedeutung in die verschiedenen Kategorien sind mit Hilfe der Listen nachzuvollziehen. Diese Aufschlüsselung zeigt auch zugleich die am stärksten beeinträchtigten Schutzgüter auf.

Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung und der Ausgleichsflächenplanung berücksichtigt.

Bestandsaufnahme

Der überwiegende Teil der Fläche im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Auf dieser Grünlandfläche befindet sich ein kleines Bestandsgebäude.

Ein kleines Übergangsstück von der bestehenden Erschließungsstraße zu den geplanten Baugrundstücken ist im Bestand als straßenbegleitende Grünfläche anzutreffen.

⁷ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

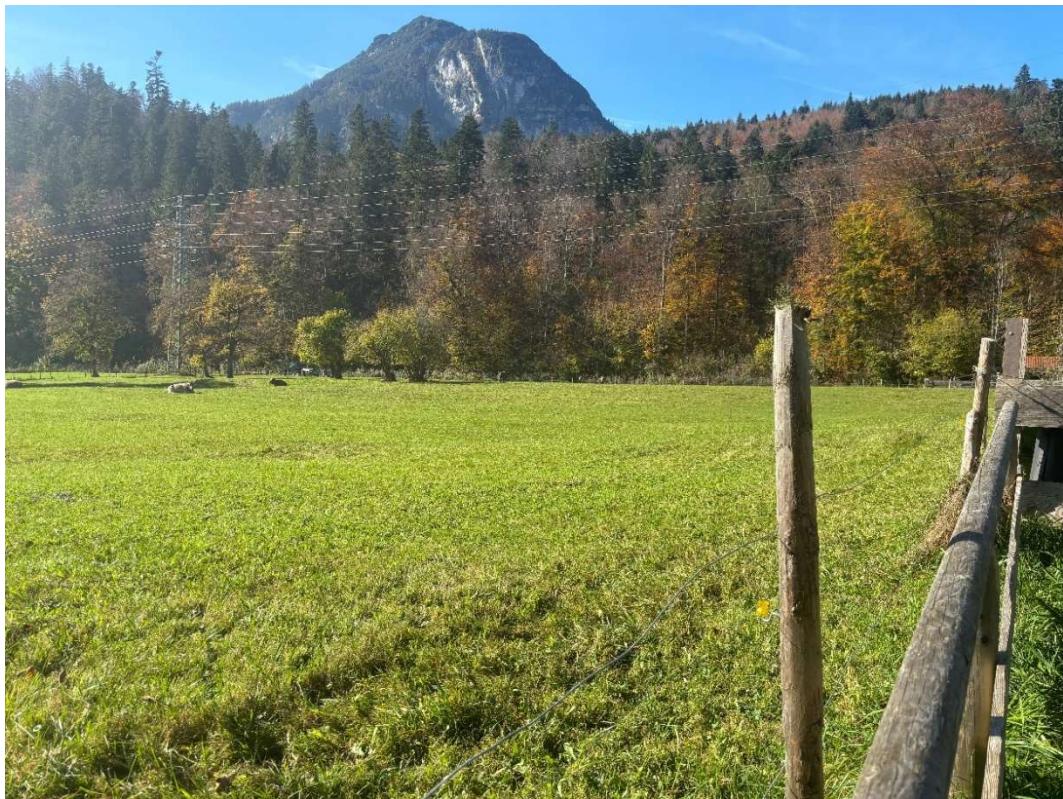


Abb. 11: Ansicht von Südwesten, - mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünlandfläche; Foto Jocham + Kellhuber (Okt 2024)



Abb. 72: Ansicht von Südwesten, - Bestandsgebäude der der Grünlandfläche, Foto Jocham + Kellhuber (Okt 2024)

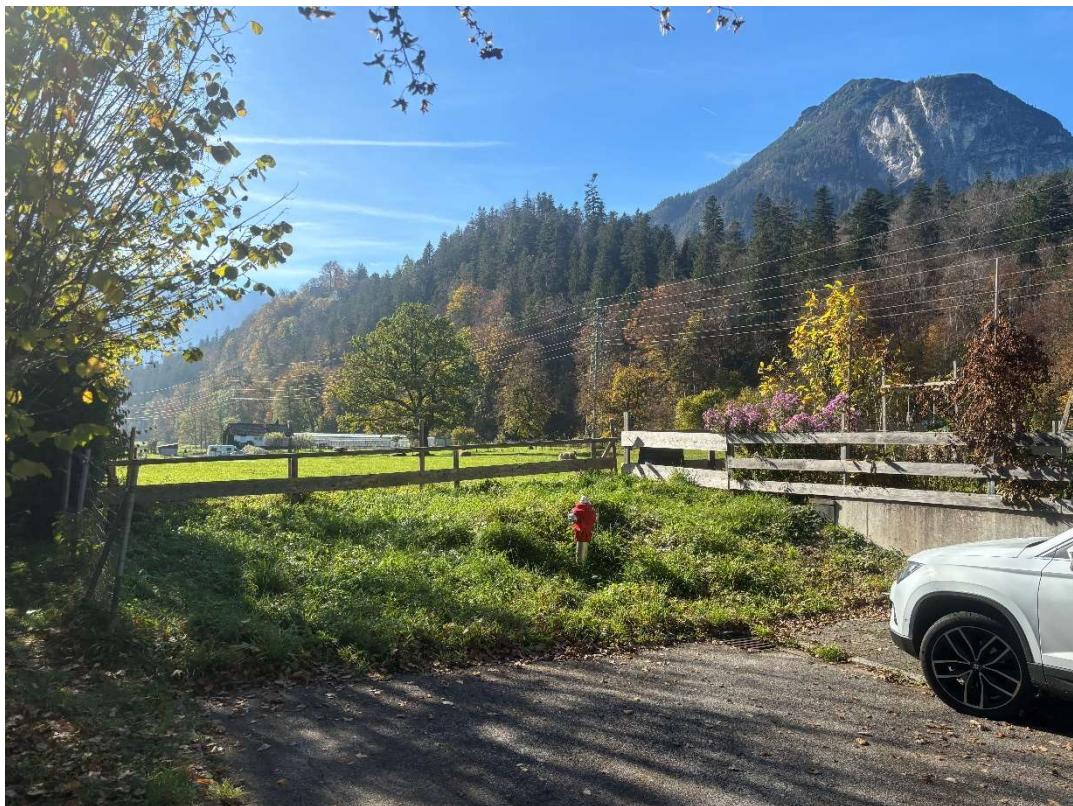


Abb. 83: Ansicht von Südosten, - straßenbegleitende Grünfläche, Foto Jocham + Kellhuber (Okt 2024)



Abb. 14: Ansicht von Norden, - Straße, Foto Jocham + Kellhuber (Okt 2024)



Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
- Eingriffsfläche
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche					
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Compensationsverordnung statt.					
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m ²	GRZ / Ausgleichsbedarf WP
	V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	581 m ²	GRZ 0,3 82 WP
	G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	4.590 m ²	GRZ 0,3 8.262 WP
Summe				4.648 m ²	8.314 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor					- 1.663 WP
errechneter Kompensationsbedarf					6.651 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

Einbeziehungssatzung
„Am Lahnewiesgraben“

Markt Garmisch-Partenkirchen
Landkreis Garmisch-Partenkirchen
Regierungsbezirk Oberbayern

Schutzbereich Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Auf den überplanten Eingriffsflächen befinden sich keine Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG.

Das Planungsgebiet besteht aus einer mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche mit einem kleinen Bestandsgebäude. Der Übergangsbereich von der bestehenden Straße zum Planungsgebiet besteht aus einer Grünfläche.

Die Grundlagen für alle Tiergruppen sind auf der Grünlandfläche und der Grünfläche als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.

Die Fläche wird im Mai/Juni 2025 erneut vor dem ersten Schnitt kartiert, um die Auswirkung des Eingriffs auf die Flora mittels neuerlicher Begutachtung zu überprüfen.

Gemäß Leitfaden wird diese Flächen in Liste 1a für das Schutzbereich Arten und Lebensräume als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Schutzbereich Boden

Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der bebaubaren Fläche wird ein Großteil der Flächen versiegelt.

Schutzbereich Wasser

Das Planungsgebiet liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Allerdings befindet es sich in einem wassersensiblen Bereich. Auf die Ausführungen zu den Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen wird verwiesen.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Daher sind gemäß Leitfaden diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt. Da es sich ledig-

lich um wenige Bauparzellen und eine GRZ von 0,3 handelt, ist von einer geringen Bodeninanspruchnahme und Versiegelung auszugehen. Der Eintrag von Düngemittel wird durch die Nutzung als Wohnbaufläche reduziert.

Die geplante Bebauung dürfte daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben.

Schutzgut Klima und Luft

Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Burgrain im Anschluss an bestehende Bebauung. Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Gebiet hinsichtlich des Schutzgutes Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Die geplante Bebauung dürfte keine Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima haben.

Schutzgut Landschaftsbild

Die zukünftige Bebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung stellt mit der im Osten und Norden anschließenden Bebauung eine Erweiterung des Ortes dar. Der im Westen angrenzende Hang mit der dichten Bewaldung und die einzelnen Gehölze in den angrenzenden Wiesen stellen eine ausreichende Einbindung der kleinen Planungsfläche in die Landschaft dar. Eine festgesetzte Eingrünung am Ortsrand ist daher nicht erforderlich. Deshalb wird für die Planungsfläche in den Grünordnerischen Festsetzungen die Durchgrünung nur textlich festgesetzt und dem jeweiligen Bauwerber damit freigestellt, an welcher Stelle er auf seinem Baugrundstück die notwendige Bepflanzung erbringt. Durch den räumlichen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung und die umgebenden Gehölze in der Nachbarschaft zur freien Landschaft stellt diese Erweiterung eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Bewertung des Bestandes

Für diese Erweiterung muss für die Berechnung der Ausgleichsflächen das Regelverfahren nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt werden. Als Grundlage dient der Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ -Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, **in der Fassung von 2021**.

Die Erweiterungsfläche wurde anhand von den Listen 1a - 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, in folgende Kategorien eingeteilt.

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Grünland	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland • Gebiet mittlerer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung • Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand • Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen • Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Straßenbegleitende Grünfläche	Grünfläche • Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung • Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand • Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen • Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Fazit:

Durch die Planung wird in diesen qualitativ mittleren Lebensbereich (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, Grünfläche) eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Die Fläche wird im Mai/Juni 2025 erneut vor dem ersten Schnitt kartiert, um die Auswirkung des Eingriffs mittels neuerlicher Begutachtung zu überprüfen.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, die geringe festgesetzte GRZ, das Verbot von durchlaufenden Zaunsockeln, Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, sowie textliche Pflanzauflagen zur Durchgrünung.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandfläche auf der für die Wohnbaufläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Auch im Bereich der kleinen Grünflächen ist von keinem nennenswerten Lebensraum für Tiere auszugehen.

Die Grünland- bzw. Grünfläche befindet sich im Anschluss an Bestandsbebauung.

Bei dem geplanten Vorhaben kann somit davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Bezogen auf die Flora wird die Fläche im Mai/Juni 2025 erneut vor dem ersten Schnitt kartiert. Sollte sich durch die erneute Begutachtung herausstellen, dass darüber hinaus eine weitere Aufwertung der Fläche erforderlich ist, werden diese Maßnahmen/Zahlungen zum Eingriff nach Vorliegen des Ergänzungsgutachtens im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.

10. Ausgleichsbedarf

Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotoptwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotoptwertliste mit Wertpunkten bewertet.

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die in der Einbeziehungssatzung festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotoptypen ($\geq 11\text{WP}$) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

$$\text{Fläche } [\text{m}^2] \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf } [\text{WP}]$$

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ Punkt 17 zur Begründung „Eingriff“ grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

G 211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6 WP
V 51	Grünfläche	3 WP

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die in der Einbeziehungssatzung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

In der Satzung wurde für das Vorhaben eine Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 - 10 WP): GRZ	0,3
---	-----

Bestand und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach Bay-KompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
	G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	4.590 m ²	0,3	8.262 WP
	V51	Grünfläche	3	58 m ²	0,3	52 WP
Summe				4.648 m ²		8.314 WP
Abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 1.663 WP
Errechneter Kompensationsbedarf						6.651 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Abschlag Planungsfaktor Begründung	Sicherung
Durchgrünung des Baugrundstücks durch Festsetzung: Je angefangener 200 m ² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder je angefangener 200 m ² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kies- oder Schotterdeckungen sind unzulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind davon ausgenommen.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verbot eines durchlaufenden Zaunsockels mit Bodenfreiheit von mindestens 15 cm, damit Durchgängigkeit für Kleinlebewesen.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)	20 %

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für die Ergänzungssatzung weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So werden beschränkende Festsetzung zur Versiegelung und Festsetzungen für die Außenbeleuchtung zum Artenschutz getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt durch die Einbeziehungssatzung ein Ausgleichsbedarf von 6.651 Wertpunkten erforderlich.

Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt 6.651 Wertpunkte zu erbringen.

Nachweis der Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleich von 6.651 Wertpunkten wird als Festbetrag, der über einen gewerblichen Anbieter (Bayrische Staatsforsten mit Flächen in der Föhrenheide Farchant) aufgerufen wird, erfolgen. Sollte sich durch die erneute artenschutzrechtliche Begutachtung herausstellen, dass darüber hinaus eine weitere Aufwertung der Fläche erforderlich ist, werden diese Maßnahmen/Zahlungen zum Eingriff nach Vorliegen des Ergänzungsgutachtens im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.

Der Ausgleichsbedarf wird für die Fläche von 4.648 m² entsprechend 6.651 WP als Festbetrag, der über einen gewerblichen Anbieter (Bayrische Staatsforsten mit Flächen in der Föhrenheide Farchant) aufgerufen wird, nachgewiesen.

11. Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Durchgrünung der Freiflächen
- Verwendung heimischer Gehölze
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende Bebauung
- möglichst geringer Versiegelungsgrad (max. GRZ 0,3)

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- möglichst geringer Versiegelungsgrad (max. GRZ 0,3)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung

12. Planunterlagen

- **Plan Einbeziehungssatzung „Am Lahnewiesgraben“**
M 1 : 1.000
Stand 23.12.2024 i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 07.04.2025
Markt Garmisch-Partenkirchen
Bauamt/ Ortsplanung
- **Bestätigung der Staatsforsten für den Vertrag für die Ausgleichsmaßnahmen**

Garmisch-Partenkirchen, den 29. April 2025

.....
Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin
Markt Garmisch-Partenkirchen



Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2024). BayernAtlas. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen*
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.*
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2024). UmweltAtlas Bayern. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen*

BAYERISCHE STAATSFORSTEN AöR • Sauerlacher Straße 1, 85649 Brunnthal

Markt Garmisch-Partenkirchen
Bauamt
Rathausplatz 1
82467 Garmisch-Partenkirchen

Ihr Ansprechpartner

Herr [REDACTED]

Telefon

[REDACTED]

Telefax

[REDACTED]

eMail

[REDACTED]@baysf.de

Ihr Zeichen • Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Seite

1 von 1

Regensburg

29.04.2025

**Bestätigung i.S. Bereitstellung von Wertpunkten aus dem Ökokonto
„Naturpark Farchant“ der Bayerischen Staatsforsten AöR**

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

der Markt Garmisch-Partenkirchen beabsichtigt für die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Am Lahnewiesgraben"" Wertpunkten für die naturschutzrechtliche Kompensation der Maßnahme aus dem Ökokonto „Naturpark Farchant“ der Bayerischen Staatsforsten AöR zu erwerben.

Vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bestätigen wir Ihnen, dass die Bayerischen Staatsforsten die benötigten 6.651 Wertpunkte aus der Ökokontofläche „Naturpark Farchant“ Flst. 1413/0 und 1414/0 Gemeinde und Gemarkung Farchant dem Markt Garmisch-Partenkirchen zum Kauf anbieten.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

[REDACTED]

Teamleiter Kompensation

gez.

[REDACTED]

Sachbearbeiter Kompensation