

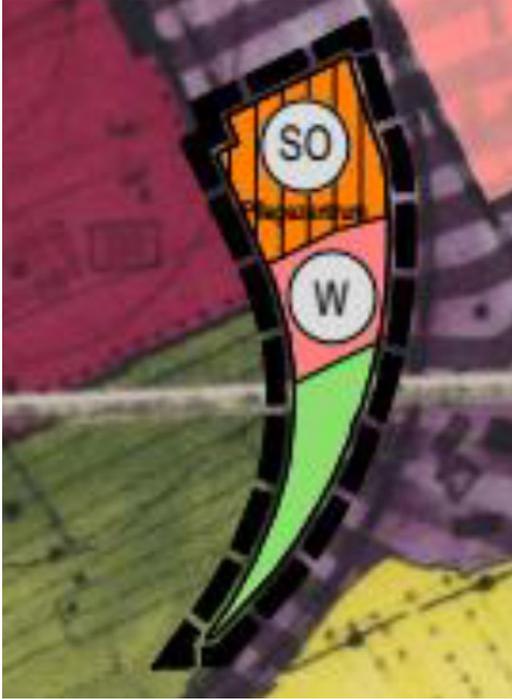
Verpflichtende Prüfung von Alternativstandorten – mit Vorschlag

Der Flächennutzungsplanentwurf 43 umfasst den südlichen Bereich des Bahnhofsareals West. In diesem Areal sind ein Sondergebiet „Pflegezentrum mit Pflegeschule“ und ein Wohnungsbaugelände, das laut Beschreibung für Gebäude genutzt werden soll, in denen „betreutes Wohnen“ für Senioren vorgesehen ist. Im Süden des Flächennutzungsplans ist eine Grünfläche geplant. Der Flächennutzungsplan 43 entspricht dem Bereich des Bebauungsplanentwurfs 101B.

Bekannterweise besteht in diesem Bereich ein Habitat der hochrangig geschützten Zauneidechse, wobei bisher erst Teilbereiche des Habitats kartiert worden sind. In der dort vorhandenen Kleingartenanlage besteht ein bisher nicht untersuchtes starkes Habitat von Zauneidechsen. Zudem gibt es auch Vorkommnisse von anderen geschützten Tieren (Amphibien, Fledermäuse). In der Begründung des Flächennutzungsplan-Entwurfs werden für diese Vorkommnisse CEF-Maßnahmen vorgesehen. Weiteres soll auf Bebauungsplan-Ebene geregelt werden.

In der Richtlinie 200/42/EWG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP- Richtlinie) ist die **Verpflichtung** „vernünftige“ Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Daneben fordert die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH- Richtlinie) eine **Alternativeprüfung** bei der Ausnahmeprüfung des Gebiets- und Artenschutz. Zudem darf gemäß § 34, Abs.3, Nr.2 des Bundesnaturschutzgesetzes ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es zumutbare **Alternativen**, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.

Dagegen wurde in der Begründung des Flächennutzungsplans unter Nr.8.6 die Aussage getroffen: „Auf Grund der angebundenen Lage, der optimalen Erschließung und der Verfügbarkeit wurde die vorliegende Planungsfläche gewählt. Dieser Standort kann aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und kann als positiv eingestuft werden, was einen Vergleich mit weiteren Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Gemeindegebiet obsolet erscheinen lässt“. Insbesondere die Aussage, es stehe eine optimale Erschließung zur Verfügung, kann überhaupt nicht nachvollzogen werden. Das Planungsgebiet ist in keiner Weise erschlossen. Nach dieser Aussage wurde **keine alternative Planungsmöglichkeit** geprüft. In der folgenden Tabelle wurde beispielhaft versucht, die verschiedenen Aspekte des Flächennutzungsplan-Entwurfs 43 und der **Alternative** gegenüber zu stellen, die Planungen auf dem Grundstück des bisherigen St.-Vinzenz-Altenheims vorzunehmen, wobei positive Aspekte grün und eher negative Aspekte rot eingefärbt wurden.

Kategorie	Flächennutzungsplan 43	Grundstück Partenkirchen St.-Vinzenz-Heim
Grundstücke Lage		
Derzeitiger Status FINPI.	Fläche für Bahnanlagen mit Gleiskörper	Gemeindebedarfsfläche beschrieben als Krankenhaus/Altenheim
Planerische Voraussetzung	Derzeit keine FINPI.43 in Aufstellung	Altenheim, Pflegezentrum ohne Änderung des FINPI. möglich
Bereich	Außenbereich	Innenbereich
Verfügbarkeit	Eigentum der Longleif gGmbH	Eigentum der Gemeinde Erbbaurecht zugunsten der Caritas
Derzeitige Nutzung	Am Ostrand Dauerkleingartenanlage sonst keine Nutzung (Ödland)	St.-Vinzent-Altenheim Zwischennutzung für Asylbewerber im alten Krankenhaus
Ortsbild	<p>Da direkt im Außenbereich am Ortsrand gelegen, nur sehr zurückhaltende Bebauung zulässig.</p> <p>Die im bereits in der Entstehung befindlichen Bebauungsplan festgelegten Höhen wären nicht zulässig.</p>	<p>Bebauung nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Kein Bebauungsplan erforderlich.</p>
§ 1a BauGB	Dem Grundsatz „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ kann am besten entsprochen werden, wenn das Areal im Aussenbereich unbebaut bleibt	Da die bestehenden Bauten in die Planung einbezogen werden, wird dem Grundsatz optimal entsprochen.

Kategorie	Flächennutzungsplan 43	Grundstück Partenkirchen St.-Vinzenz-Heim
Landschaftsschutz	Durch die geplante Bebauung gibt es je nach Art der Bebauung möglicherweise Probleme mit dem Landschaftsschutz.	Wenn die bisherige Bauhöhe eingehalten wird, ist kein Konflikt mit dem Landschaftsschutz zu befürchten.
ÖPNV-Anbindung	Nicht vorhanden und auch kaum möglich Die Aussage in der Begründung des Flächennutzungsplans „die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur“ ist nicht nachvollziehbar. Es ist keine Infrastruktur vorhanden.	Haltestelle „Altenheim“ der Ortsbuslinien 4 und 5 vor dem Anwesen vorhanden.
Verkehrerschließung	Keine Verkehrerschließung vorhanden. Die Erschließung ist durch eine Planfeststellung der Regierung von OBB zugunsten der Bayerischen Zugspitzbahn blockiert (siehe hierzu die Äußerung der Reg. Von OBB in den TÖB zum Bebauungsplanentwurf 100).	Vorhanden
Anbindung Ortszentren, Erreichbarkeit	Nur schwer bis gar nicht möglich, da von Gleisen eingeschlossen.	Über Ortsbusse 4 und 5 vorhanden
Erholungsmöglichkeit	Sehr eingeschränkt, da das Areal auf drei Seiten von Bahngleisen umgeben ist. Nur ein kleiner Park vorgesehen.	Direkt anschließend an das Grundstück befindet sich das Erholungsgebiet Wank mit dem Philosophenweg.
Lärmimmissionen	Von den beidseitig direkt neben dem Grundstück vorhandenen Gleisen geht eine erhebliche Lärmimmission aus	Keine relevante Lärmimmission
Altlasten	Auf dem Grundstück gibt es laut Gutachten aus der ehemaligen Nutzung durch die Eisenbahnen etliche Altlasten, die bisher nicht flächendeckend untersucht worden sind.	Keine Altlasten bekannt.
Negativ-einrichtungen	Direkt neben dem geplanten Pflegezentrum betreiben die Gemeindewerke eine „Kälteanlage mit Verdunstungskühlern“. Diese ist der 42. BImSchV unterworfen und kann im Schadensfall sowohl Ammoniak als auch Legionellen freisetzen. Das kann im Störfall eine erhebliche Gefährdung der	Keine Negativeinrichtung vorhanden.

Kategorie	Flächennutzungsplan 43	Grundstück Partenkirchen St.-Vinzenz-Heim
	<p>Bewohner bedeuten.</p> <p>Die Aussagen unter 8.3 der Begründung zum Flächennutzungsplan „Schwere Unfälle und Katastrophen“ kann nicht nachvollzogen werden.</p>	
Artenschutz	<p>Auf dem Areal befindet sich ein Habitat an hochgradig geschützten Zauneidechsen, das bei der Begutachtung allerdings nur teilweise erfasst worden ist. Im Bereich der Kleingartenanlage hat keine Erfassung stattgefunden. Dort befindet sich das größte Habitat.</p>	Kein besonderes Habitat bekannt.
Kleingartenanlage	<p>In der Kleingartenanlage gibt es ausser dem Zauneidechsen-Habitat noch weitere schützenswerte Flora und Fauna nach der FFH-Richtlinie. Es gibt einen alten Obstbaumbestand und „Schlupfwinkel“ für seltene Amphibien, Fledermäuse und Insekten. Auch diese Bestände wurde bisher nicht kartiert.</p> <p>Der Grundstückseigentümer „Longleif gGmbH“ will die Kleingartenanlage entfernen und durch eine Wiese ersetzen</p>	Es gibt einige alte Obstbäume und auch eine gewisse Amphibien- und Insektenpopulation, die bei geschickter Planung durchaus erhalten werden können.

Dem Flächennutzungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB eine zusammenfassende Erklärung (§ 6a BauGB) beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach **Abwägung der Alternativen** gewählt wurde.

01.08.2025

da Krampus