

Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ettal zur Darstellung einer Fläche für einen Kindergarten und zur Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets, jeweils unmittelbar nordöstlich der Klosteranlage

Stand der 6. Änderung des Flächennutzungsplans: 04.02.2020

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

In der Klosteranlage Ettal sind derzeit zwei Einrichtungen untergebracht, die erhebliche räumliche Probleme haben, nämlich der Ettaler Kindergarten sowie die klostereigene Brauerei.

Der Kindergarten liegt im Untergeschoss eines Klostertrakts, er hat eine Vielzahl baubedingter Mängel, nämlich u.a. zu hohe Treppenstufen, nicht sicherheitsgerechte Treppengeländer, grenzwertige Notausgänge und WC-Anlagen, die mit vertretbarem Aufwand nicht auf den heutigen Standard zu bringen sind. Behördlicherseits ist der Kindergarten daher nur noch aus „Bestandsgründen“ geduldet. Die Gemeinde ist jetzt in der Pflicht, neue Kindergartenräumlichkeiten zu schaffen. Der erforderliche Neubau wurde nun vor Kurzem vom Gemeinderat beschlossen.

Das zweite Problem, das es zu beheben gibt, liegt in der klostereigenen Brauerei. Sie hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt, es fehlt jedoch ganz erheblich an Lager- und Abstellflächen, die mit dem LKW erreichbar sind. Innerhalb der Klosterfläche mit ihrer differenzierten Ausstattung sind zusätzliche geeignete Flächen für die Brauerei nicht zu finden. Die notwendige Fläche muss deshalb außerhalb geschaffen werden.

2. Lage und Größe der geplanten Ausweisungsfäche und ihre derzeitige Nutzung

Die Gemeinde hat derzeit keinerlei Fläche, die für den Bau eines neuen Kindergartens auch nur halbwegs geeignet wäre. Was den Ort Ettal betrifft, kommt es daher insbesondere darauf an, dass der Standort nicht nahe der stark frequentierten B23 liegt, die Kinder nicht die Straße überqueren müssen und dass auch keine Lärmbelästigung besteht. Der Standort sollte aber trotzdem nicht zu sehr abseits des bestehenden Ortsgefüges liegen. Nachdem auch privaterseits kein geeigneter Standort zu finden war, kam es zu einem „Krisengespräch“ zwischen der Gemeinde und dem Kloster – dem weitaus größten Grundbesitzer Ettals – und einem nachfolgenden Antrag der Gemeinde an das Kloster, samt der bevorzugten Variante:

Das Ergebnis war gut für die Gemeinde: Das Kloster ist bereit, eine entsprechende Gesamtfläche, also für den Bedarf des Kindergartens und als Lager der klostereigenen Brauerei neu auszuweisen. Es geht dabei um einen Bereich im Osten bzw. Nordosten der Klosteranlage, der im Westen unmittelbar an die Straße vor der Klostermauer und im Süden an das bestehende Dorfgebiet (MD) mit der klostereigenen Landwirtschaft anschließt. Die geplante Gesamtfläche ist für die beiden vorgesehenen Nutzungen gut geeignet. Wie gesagt, eine Standortalternative gibt es derzeit in Ettal nicht. Die

geplante Fläche ist u.a. auch deshalb für beide Nutzungen geeignet, weil sie über die bestehende, längs der Klostermauer nach Süden führende Klosterstraße vorbei an der „Schaukäserei“ einwandfreien Anschluss an die B23 findet.

Die vorgesehenen Ausweisungsfäche ist etwa 160 m lang und zwischen 45 und 60 m breit. Sie hat also die Größe von rund 8.600 m². Dieses nicht gerade geringe Flächenmaß hängt damit zusammen, dass es sich bei ihm nicht nur um eine bebaubare Fläche handelt, sondern vielmehr auch um eine bereits bestehende schützenswerte Streuobstfläche von ca. 2.300 m² und um eine vom Kloster aus Anlass der Landesausstellung neu geschaffene Parkplatzfläche von ca. 2.100 m² sowie um weitere Straßenverkehrsflächen. Es muss insoweit ein neues Gesamtkonzept entwickelt werden, in dem die Nutzungen bestmöglich einander gut zugeordnet sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das bestehende Gelände ab der Klosterstraße im Süden der Ausweisungsfäche derzeit nur leicht nach Osten ansteigt, während der Anstieg im Norden etwas kräftiger ist (siehe hierzu Höhenlinien im Bebauungsplan).

3. Bisherige Darstellung der Ausweisungsfäche im Flächennutzungsplan sowie ihre nun geplante Aufteilung der Art der Nutzung nach

Bisher war die vorgesehene Ausweisungsfäche mit ihren rund 8.600 m² im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich ein Streuobstbereich war zusätzlich gekennzeichnet.

Nun sind von Süden (Grenze zum bestehenden Dorfgebiet) aus nach Norden der Art der Nutzung nach in folgende vier Bereiche zu unterscheiden:

- Die bestehende landwirtschaftliche Wiesenfläche wird als Dorfgebiet (MD) von etwa 2.300 m² dargestellt. Auf ihr soll nun die Lagerhalle u.Ä. für die Klosterbrauerei errichtet werden.
- Es folgt die bereits bestehende Streuobstfläche mit etwa 2.300 m².
- Die bereits bestehende weiter nördlich anschließende Fläche für etwa 60 Parkplätze misst rund 2.100 m². Sie soll jedoch um etwa 540 m² zugunsten des nordöstlich anschließenden Kindergartens verringert werden.
- Und schließlich kommt noch im Nordosten die Fläche für den neuen Kindergarten von etwa 1.200 m². Sie setzt sich zusammen aus der besagten Fläche von ca. 540 m², die aus der bisherigen Parkplatzflächen „herausgeschnitten“ wird. Und sie wird ergänzt nach Norden bzw. Osten von zusätzlichen Flächenstreifen von 8 bzw. 12 m Breite, also insgesamt um ca. 660 m² Fläche. – Die so gebildete Gesamtfläche ist ideal für einen Kindergarten: Sie ist gut besonnt und ruhig gelegen, sie ist wettergeschützt durch den nach Norden ansteigenden Hang des Labers und sie ist ein sehr guter Ausgangspunkt für Wanderungen mit den Kindern.

Außerdem umfasst der Ausweisungsbereich noch etwa 1.200 m² an Straßenflächen.

4. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Ausweisung

Die wichtigsten Ziele der Ausweisung liegen darin, dass in Ettal

a) nun doch trotz Mangels an geeigneter Fläche ein guter Standort für einen neuen Kindergarten gefunden werden konnte und

b) gleichzeitig für die klostereigene Brauerei ein ausreichend großer Platz für eine Lagerhalle gefunden werden konnte, deren Standort relativ nah zur bestehenden Brauerei liegt und der der Art der Nutzung nach nicht stört.

1.2. Fachplanungen, Fachgesetze

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Reg.v.Obb. hat im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB festgestellt, dass im gegebenen Fall die geplante Änderung des Flächennutzungsplans den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, wenn die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden. (siehe hierzu insbesondere die Begründung des Bebauungsplans)

Sonstige Darstellungen von Zielen des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ergeben, sind hinsichtlich der nun geplanten Änderung des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

2. Bestandsaufnahme mit Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose der Durchführung

2.1. Schutzgut Boden

Wie die bereits vorliegende Bodenuntersuchung beim Kindergarten-gelände zeigt, liegt dieser Bereich in einer Zone von grundwasserfreiem Kies, Moräne und Hangschutt.

Der Bereich des geplanten Dorfgebiets liegt ähnlich wie der Bereich der südlich anschließenden klösterlichen Landwirtschaft in einem grundwasserfreien Moränen-Hangschutt-Gelände. Insoweit dürften die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden unerheblich sein.

2.2. Schutzgut Klima, Luft

Diesem Gebiet kommt im gegebenen Fall keine besondere Bedeutung zu.

2.3. Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Ausweisgebiet nicht vorhanden. Es gibt jedoch einen Entwässerungsgraben, der den Niederschlag aufnimmt, der bei Starkregen vom Hanggelände nördlich des Klosters zu Tal fließt. Es ist vorgesehen, in diesen Entwässerungsgraben auch das Niederschlagswasser des Kindergartens einzuleiten.

Das Schmutzwasser des Kindergartens wird gemäß Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt per Druckleitung nach Nordwesten in den

vorhandenen Schmutzwasserkanal des Gebäudes „St. Raphael“ eingeleitet. Dieser Schmutzwasserkanal findet Anschluss an den Hauptkanal des Klosters.

2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die beiden Schutzgüter werden nur gering betroffen, weil nur eine Gesamtfläche von 3.020 m² (Dorfgebietsfläche und Fläche des Kindergartens) bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesen waren. Hierfür wird im Bebauungsplan folgender Ausgleich festgesetzt: Zum einen wird die bestehende Streuobstwiese durch Neupflanzung von zusätzlichen Obstbäumen deutlich erweitert und zum Zweiten ist auf den bisher völlig „nackten“ Frei- und Böschungsfächen des Parkplatzgeländes eine Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt.

2.5. Schutzgut Mensch

Die für den Kindergarten und das Dorfgebiet vorgesehenen Flächen haben bisher keine Bedeutung als besonderer Erholungsraum des Menschen. Der Bau des geplanten Kindergartens in der bereits in Abschnitt 1 geschilderten geeigneten Lage ist allerdings ein ganz erheblicher Gewinn für die Bewohner Ettals.

2.6. Schutzgut Landschaft

Gebiete von besonderer naturschutzrechtlicher Bedeutung, wie etwa ein Landschafts-schutzgebiet, werden nicht betroffen. Aus der Sicht des Landschaftsbildes ist es vielmehr von ganz wesentlicher Bedeutung, dass der bestehende, relativ große Parkplatz durch Sträucher und Bäume eingegrünt wird.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Klosterkirche samt der sie umgebenden Klosteranlage und einschließlich des Bereichs, den die Klostermauer umschließt, ist ein überaus bedeutendes Baudenkmal. Dazu folgendes: Das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) hat der Gemeinde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass die Klosteranlage „von jeher geprägt ist von ihrer freien landschaftlichen Einbettung in die ungestörte Naturlandschaft im Norden und Osten, d.h. durch deren engen Bezug zur un bebauten Gebirgs-Landschaft“. Laut LfD belegen historische Kartenwerke des 19. Jahrhunderts diesen landschaftlichen Bezug nach Norden und Osten deutlich, lediglich im südlichen und südwestlichen Bereich außerhalb der ausgedehnten Klosteranlage habe sich eine frühe Bebauung etabliert. Vor diesem Hintergrund stelle die sukzessive im Osten im Nähebereich der Klosteranlage entstandene Einzelbebauung eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, nur im nordöstlichen Abschnitt sei der unmittelbare landschaftliche Bezug der Klosteranlage zur umgebenden Gebirgslandschaft noch erlebbar. Mit der nunmehrigen Planung, so das LfD, sei dieser Landschaftsbezug, wie er für das Kloster in besonderer Weise charakteristisch ist, nun weitgehend eliminiert. Insoweit bestehen

gegen die nun vorgesehene „Planung im Nähebereich zum Denkmal Kloster Ettal erhebliche denkmalpflegerische Bedenken“.

Diese Argumentation des LfD trifft jedoch aus folgenden Gründen (siehe in der Anlage das Luftbild der baulichen Umgebung des Klosters im Nordostbereich) leider bereits jetzt kaum mehr zu:

Die „Einbettung“ der Klosteranlage von Norden über Nordosten nach Osten durch bauliche Anlagen sieht nämlich derzeit wie folgt aus:

- Im Norden befindet sich das klösterliche Heizkraftwerk.
- Nach Osten folgen das bestehende Hackschnitzellager und der Wertstoffhof.
- Sodann folgt ein neues, relativ großes zweiteiliges Parkplatzgelände für etwa 60 PKW.
- Anschließend in südöstlicher Richtung kommt ein Tennisplatzgelände mit 2 Spielfeldern.
- Und sodann folgt die große Rinderstallung der klösterlichen Landwirtschaft.

Der unmittelbare „Landschaftsbezug der Klosteranlage zur un bebauten Gebirgs-Landschaft“ ist insoweit nun wirklich bereits wesentlich belastet. Er wird jedoch nun aber nicht durch die vorgesehenen Baumaßnahmen, also das geplante Lagergebäude für die Klosterbrauerei sowie den vorgesehenen Kindergarten, bereits „weitgehend eliminiert“.

Der geplante Kindergarten ist nämlich beileibe nicht übergroß. Er ist nur erdgeschossig mit einer Höhenentwicklung in der Flucht der Außenwand von max. 4 m und seine Grundfläche ist mit max. 300 m² festgesetzt. Auch bei seiner Außengestaltung ist auf eine landschaftsgerechte Ausführung geachtet, nämlich mit einem flachgeneigten Satteldach und einer anthrazitfarbigen Zeigeleindeckung. – Und das geplante Lagergebäude für die Klosterbrauerei ist der Höhe nach auf ein Außenwandmaß von 9 auf 7 m und auf ein Maß der Nutzung durch die GRZ von 0,5 auf 0,35 reduziert worden. Im Übrigen überschreitet die Gebäudehöhe des geplanten Bierlagers beim Fernblick auf das Kloster von Osten her kaum die klösterliche Rinderstallung, da diese geländemäßig um einige Meter höher liegt.

Was aber landschaftlich wesentlich mehr Bedeutung hat, ist die Tatsache, dass im Zuge der beiden Baumaßnahmen nicht nur der Kindergarten und das zukünftige Lagergebäude durch Bäume und Sträucher eingegrünt werden. Nein, ganz besonders wichtig sind die festgesetzte Eingrünung des bestehenden Parkplatzes und auch die festgesetzte Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese mit weiteren Obstbäumen.

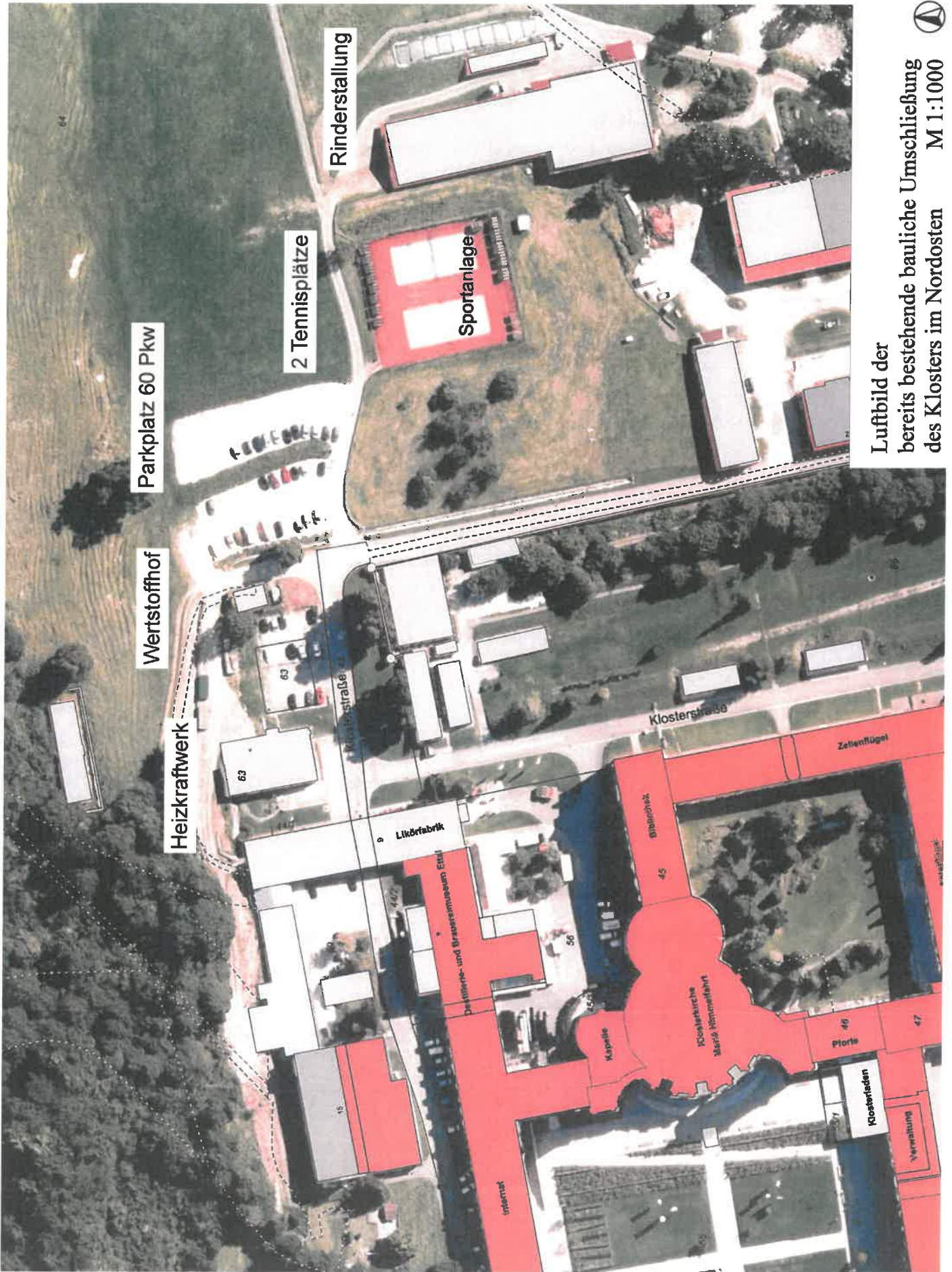
Ettal, den

.....

Josef Pössinger
(1. Bürgermeister)

Anlage

zur Begründung, Punkt 4. Umweltbericht der 6. Änderung des Flächennutzungsplans



Luftbild der
bereits bestehende bauliche Umschließung
des Klosters im Nordosten M 1:1000