
Begründung zur Teilfortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 54 ÄI

entsprechend § 2a BauGB

Am 10.12.2018 wurde vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen, das Verfahren zur Teilfortschreibung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 54 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB im Sinne eines Bebauungsplans der Innenentwicklung in Teilbereichen aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 54 ÄI ersetzt in Teilen den Bebauungsplan Nr. 54. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit.

Kurzübersicht:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 54 ÄI

**2. Anlass, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 54 ÄI**

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

2.3 Grünordnung, Verkehrskonzept und Erschließung

2.4 Immissionen

2.5 Sonstiges

3. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

4. Abwägung der Umweltbelange

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 ÄI

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 ÄI umfasst die Flurnummern der Gemarkung Garmisch 1527, 1527/4, 1527/5, 1527/6, 1527/8, 1527/9 und 1527/10 sowie 1542 und 467/0 in Teilen. Der Geltungsbereich ist im Bereich der Flurnummer 1527/4 Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 116. Im Süden jenseits des Mühlbachs grenzt der Bebauungsplan Nr. 53 an.

2. Anlass, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 ÄI

Der Umgriff der Fortschreibung wird im Norden durch die Straße „Am Mühlbach“ vom Umgriff des Bebauungsplans Nr. 54, rechtskräftig seit 06.06.1977, abgegrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 116, rechtskräftig seit 02.07.2016, überlappt im Osten mit dem Umgriff im Bereich der Fl.-Nr. 1527/4. Nach Süden definiert der regulierte Verlauf des Mühlbachs das Plangebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 54 setzt überbaubare Flächen in einem erheblichen Abstand (bis zu 22m) vom Mühlbach fest. In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 54 wurden diese 22 Meter nicht weiterführend begründet. Da es keine städtebaulichen Gründe für die Aufrechterhaltung dieser Festsetzung aus dem Jahr 1977 gibt, ist eine Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 54 zur maßvollen Nachverdichtung begründet.

Im Bebauungsplan Nr. 116 wurde bereits das an die Mischgebietsfläche angrenzende Grundstück im Norden des Mühlbaches an die zeitgemäßen Vorgaben der Bauleitplanung durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche angepasst bzw. fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Bebauungsplans endet am Grundstück mit der Fl.- Nr. 1527/4 unvermittelt und stellt für die angrenzenden Grundstücke somit eine Ungleichbehandlung dar.

Aufgrund der Höhenlage der südlich gelegenen Grundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 53 ist auch für diese Grundstücke keine nachteilige Auswirkung zu erwarten. Das Heranrücken an den Mühlbach von Süden erfolgt auf einem Gelände das deutlich unterhalb der gegenüberliegenden Mühlbachseite liegt. Somit sind keine negativen Einblicke in die Grundstücke, Abstandsflächenunterschreitungen oder Verschattungen zu erwarten.

Um eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen wird der Teilbereich zwischen der Straße „Am Mühlbach“ und dem Gerinne des Mühlbachs im Rahmen der ersten Änderung Nr. 54 ÄI fortgeschrieben.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 54 ist bisher ein WA (Allgemeines Wohngebiet) in dem fortzuschreiben Plangebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 53 gegenüber dem Mühlbach im Süden setzt ebenfalls ein WA fest. Im Osten grenzt auf Grund der gewerblichen Nutzung ein MI (Mischgebiet) an. Eine gewerbliche Nutzung ist wie im bisherigen WA des Bebauungsplans Nr. 54 bzw. im zukünftigen Bebauungsplan Nr. 54ÄI entsprechend der BauNVO 1990 dem Wohnen untergeordnet und nur zulässig insoweit eine Wohnnutzung nicht wesentlich gestört wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr.116 übernommen, da auch hier eine Gleichbehandlung der Grundstücke umgesetzt wird. Gewerbe wird nur im Mindestrahmen des das Wohnen nicht störenden Umfangs zugelassen.

Das Maß der Nutzung ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 54 mit einer Grundflächenzahl von 0,20 und einer Geschossflächenzahl von 0,30 entsprechend der sehr lockeren Bebauung im nördlichen Teilbereich der Straße „Am Mühlbach“ festgesetzt. Dieses geringe Maß der Nutzung wurde für den Teilbereich der zukünftigen Überschneidung aus dem Bebauungsplan Nr. 116 ebenso übernommen, wie auch die Gebietsdefinition des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Für dieses geringe Maß der baulichen Nutzung gibt es aber aufgrund der städtebaulichen Situation keine hinreichende Begründung mehr. Um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, ist es nicht erforderlich ein Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Die Umgebung ist aufgrund der Eigenart ausreichend prägend, um auf eine Festsetzung verzichten zu können.

Die Baukörper sollen sich auch zukünftig insoweit am Bestand orientieren, als dass es mit einer maximalen Hauslänge von 22,00 Meter und einer Traufhöhe von bis zu 7,00 Metern und einer Firsthöhe von max. 9,50 Metern zu verträglichen Dimensionen bei einer geringen aber maßvollen Vergrößerung der Kubaturen kommen kann.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden geändert und Baugrenzen werden neu festgesetzt, wobei sich das zulässige Maß der Grundfläche zukünftig am Bestand orientieren soll.

Bei der Lage der Baukörper südlich des Mühlbaches wurde berücksichtigt, dass zum Mühlbach ein 4 m breiter Streifen zur Gewässerunterhaltung von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Dieses Maß wurde durch das Wasserwirtschaftsamt bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 116 bestätigt. Die bisherige Baugrenze wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 nur im an das Mischgebiet angrenzenden Grundstück teilweise erweitert. Somit entstand eine Benachteiligung der nach Westen angrenzenden Grundstücke.

2.3 Grünordnung, Verkehrskonzept und Erschließung

Der vorliegende Planentwurf entfaltet keine grundsätzlich anderen Wirkungen. Die entsprechenden Festsetzungen aus den bestehenden Bebauungsplänen werden übernommen.

Da es sich nur um eine mögliche maßvolle Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Areals handelt, sind keine Änderungen an der bestehenden Verkehrs- oder Erschließungssituation zu erwarten. Der bestehende Wendehammer reicht bisher aus. Es wird zukünftig auch nicht mit nennenswert mehr Fahrverkehr in der Stichstraße zu rechnen sein.

Die Grundstücke liegen alle an der öffentlichen Verkehrsfläche an und sind erschlossen.

2.4 Immissionen

Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 54 ändert sich der bisherige Gebietscharakter nicht.

Durch die eventuell eintretende geringfügige Zunahme des Verkehrs ändert sich auch die Belastung des Bestandes nicht.

Auf das Schalltechnische Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 des Büros Schwartenberger und Burkhart vom 31.08.2015 wird nachrichtlich verwiesen.

2.5 Sonstiges

Der Bebauungsplan Nr. 54 ÄI ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen in der Fassung vom 25.10.1985 entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erübrigt sich.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 ÄI ersetzt, sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 116 im Bereich der Flur Nummer 1527/4

3. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

.....

4. Abwägung der Umweltbelange entsprechend § 13a Abs. 1 Ziff. 1 sowie Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen; der Umweltbericht entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Zur Würdigung findet lediglich eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange statt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig. Es besteht folglich kein Ausgleichserfordernis.

4.1 Übergeordnete Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele des Umweltschutzes / Methodik

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, sind die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) des Marktes Garmisch-Partenkirchen sowie die Ortsgestaltungssatzung (OGS) maßgeblich.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch (Lärm)

Für den Menschen sind hinsichtlich Lärm- und Staubemissionen bei Realisierung der Vorhaben im Vergleich zum Ist-Zustand keine spürbaren Steigerungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanze

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und in diesem Zusammenhang versiegelt. Das Maß der Versiegelung wird bei Durchführung der Planung marginal höher sein als im Ist-Zustand.

Das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Tier

In dem bereits bebauten bzw. freigemachten Plangebiet ist nicht mit besonders schützenswerten Arten zu rechnen. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher abgesehen werden.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier zu erwarten.

Schutzgut Boden

Das Maß der Versiegelung kann allenfalls geringfügig zum Bestand zunehmen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Trinkwasserversorgung oder einem Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb des 60 m Bereiches der Loisach, aber im 60 m Bereich des Mühlbachs. Der Mühlbach ist ein künstlich hergestelltes Gewässer. Der Wasserabfluss des Mühlbachs ist gesteuert, so dass eine Überschwemmungsgefahr durch den Mühlbach ausgeschlossen werden kann.

Schutzgut Luft

Der Markt Garmisch-Partenkirchen trägt das Prädikat „Heilklimatischer Luftkurort“. Hinsichtlich der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen sind durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

Somit sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Schutzgut Klima

In Garmisch-Partenkirchen herrscht mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 7 bis 8 °C und einer Jahresniederschlagssumme von ca. 1500 bis 2000 mm Hochgebirgsklima. Der Jahresniederschlag verteilt sich auf durchschnittlich 190 Tage im Jahr. Durchschnittlich ist von 4,5 Sonnenstunden pro Tag auszugehen (Quelle: wetterkontor.de).

Die Hauptwindrichtung ist nachts Süd-West, welche tagsüber (ca. ab 9 bzw. 10 Uhr bis ca. 18 bzw. 19 Uhr) nach Nord-Ost wechselt (Quelle: Daten des Deutschen Wetterdienstes für das Jahr 2000).

Da das Maß der Nutzung im Vergleich zum Ist-Zustand nicht wesentlich verändert wird, ist nicht mit erheblichen Einflüssen auf das Schutzgut Klima zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der im Ortsgebiet Garmisch liegende Planungsumgriff wird sich nicht über den Maßen vom Erscheinungsbild der jetzigen Bebauung unterscheiden.

Im Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches und unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen hat die geplante Bebauung insgesamt keinen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind deshalb nicht zu erwarten.

4.3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 54ÄI liegt im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54. Es werden keine neuen Eingriffe in den derzeitigen Umweltzustand ermöglicht.

Sämtliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden bei Durchführung der Planung als nicht erheblich angesehen. Vereinzelt können bei Durchführung sogar Verbesserungen erzielt werden, wie z. B. im Falle einer höherwertigen Gestaltung der Frei-/Grünflächen. Diese würde bei Nichtdurchführung folglich nicht umgesetzt werden können.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Da keine zusätzlichen Beeinträchtigungen und somit keine über den vorhandenen Umfang hinausgehenden Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind im Rahmen der Bebauungsplanung keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erforderlich.

Ausgleich

Ein Ausgleich ist gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Ziff. 1).

4.5 Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, sind Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ sowie auf Basis diverser Ortseinsichten.

4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der geringen Erheblichkeit der geplanten Bebauung sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und der Lärmimmissionen sind die entsprechend erwähnten Untersuchungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

4.8 Zusammenfassung

Es werden keine der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b BauGB genannten einzelnen Schutzgüter sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie z.B. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Verstöße gegen den bundes- oder europarechtlichen Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Garmisch-Partenkirchen, den 03. Mai 2022



Elisabeth Koch
Erste Bürgermeisterin