

---

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116**

---

entsprechend § 2a BauGB

Am 30.11.2015 wurde vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 116 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB im Sinne eines Bebauungsplans der Innenentwicklung in Teilbereichen aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 116 ersetzt in Teilen die Bebauungspläne Nrn. 53 und 54. Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 53 und 54 bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit.

## **Kurzübersicht:**

---

### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116**

### **2. Anlass, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116**

#### **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. 116**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 umfasst die Flurnummern der Gemarkung Garmisch 1527/4, 1527/7, 1536, 1542/1, 1542/2 (Teilbereich der Straße Am Mühlbach), 1542/3 und 1543.

## **2. Anlass, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116**

---

Die bauliche Nutzung im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 116 ist bereits in den Bebauungsplänen Nr. 54, im Norden des Mühlbaches, rechtskräftig sei 08.07.1978, und Bebauungsplan Nr. 53, im Süden des Mühlbaches, rechtskräftig seit 15.07.1977, festgesetzt.

Die bestehenden planungs- und immissionsschutzrechtlichen Regelungen reichen jedoch nicht aus, um die von einem bestehenden Handwerksbetrieb ausgehenden Belästigung so zu begrenzen, dass die Grenz- und Schwellenwerte im Bereich der umliegenden Wohnbebauung jederzeit eingehalten werden.

Auf Grundlage eines aktuellen schalltechnischen Gutachtens werden im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 die zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebiets ebenso neu gegliedert, wie auch Baukörperstellung und –höhe, bei in Summe gleichbleibendem Maß der Nutzung.

Im Zuge der Prüfung eines Bauantrages im Bereich der Fl.Nr. 1536 Gemarkung Garmisch war seitens des Marktes Garmisch-Partenkirchen ursprünglich beabsichtigt, auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne die oben bezeichneten Ziele zu erreichen.

Eine Empfehlung der Regierung von Oberbayern, verbunden mit der Einsicht, dass knapp 40 Jahre alte Regelungen einer Anpassung bedürfen, führte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Wobei an den bisher festgesetzten Nutzungen insgesamt festgehalten wird.

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

---

In den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 53 und 54 sind jeweils Mischgebiete, lediglich getrennt durch den Garmischer Mühlbach, festgesetzt. Diese Grenze besteht jedoch faktisch nicht, da das Gewässer weniger als 3 m breit ist.

Die Bebauungspläne aus den Jahren 1977 und 1978 regeln die tatsächlich bestehende Immissionsschutzproblematik nur unzureichend.

An den bestehenden Gebietstypen, ihren Umgriffen sowie am absoluten Maß der Nutzung wird unverändert festgehalten. Die bisher getrennten Mischgebiete werden jedoch als Einheit betrachtet.

Innerhalb des Mischgebietes sind die Nutzungen in ein gewerbelastiges MI 1 und ein wohnlastiges MI 2 gegliedert. So wird, bei insgesamt unveränderter Zweckbestimmung,

erreicht, dass sowohl innerhalb des Plangebietes, insbesondere aber in den angrenzenden, bestehenden Wohngebieten die Anforderungen des Immissionsschutzes erfüllt werden. Auch die Staffelung der Gebäudehöhen, bei in Summe unverändertem Maß der Nutzung, trägt dem Rechnung.

Die Bezeichnung –zu einem geringen Teil- bei den Festsetzungen der zulässigen Nutzungen in den unterschiedlich charakterisierte Mischgebietsteilen bedeutet: höchstens 25% der Nutzfläche.

Nach dem mehrere Versuche, den bestehenden Zimmereibetrieb (Fl.Nr. 1527/7) zu verlagern, fehlschlugen, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Voraussetzungen geschaffen, dass dieser Gewerbebetrieb auch künftig, und ohne den Gebietserhaltungsanspruch der angrenzenden, bestehenden Bebauung zu verletzen, bestehen bleiben kann.

## **2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden geändert und erweitert. Baulinien wurden neu festgesetzt, wobei das zulässige Maß der Grundfläche insgesamt gleichbleibt. Ausschlaggebend hierfür, sind primär Belange des Immissionsschutzes.

Der Geländeschnitt zeigt den bestehenden Höhenversatz zwischen Grundstückfläche, die an den Mühlbach angrenzen, zu den an die Zugspitzstraße angrenzenden Grundstücken. Wegen dieses Geländeversatzes gliedern sich auch Gebäudeteile mit drei Vollgeschossen verträglich in die bauliche Umgebung ein.

Im Bereich der festgesetzten Baulinie besteht ein Geländeversatz zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 und den südlich angrenzenden Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 53.

Die maximale Höhe der Bebauung der festgesetzten Baulinie entspricht diesem Geländeversatz (vgl. Schnitt A-A). Eine Grenzbebauung in diesem Bereich beeinträchtigt somit die südlich angrenzenden Grundstücke optisch nicht, sorgt gleichzeitig aber für einen wirksamen Schutz vor Immissionen des MI 1.

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.

## **2.3 Grünordnung, Verkehrskonzept und Erschließung**

---

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

Im Bereich des MI 2 findet das Parken überwiegend in Tiefgaragen statt.

## **2.4 Immissionen**

---

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass Belange des Immissionsschutzes sowie das Festhalten an den zulässigen Nutzungen, verbunden mit der Existenzsicherung eines bestehenden gewerblichen Betriebes das Korsett für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 116 bilden.

Unter diesen Vorgaben wurde das schalltechnische Gutachten des Akustikbüros Schwarzenberger und Burkhart vom 31.08.2015 erstellt. Zu diesem Gutachten liegt eine fachtechnische Stellungnahme des Immissionsschutzes beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen vor. Die entsprechenden Auflagenvorschläge wurden vollständig als Festsetzung übernommen.

## **2.5 Sonstiges**

---

Der Bebauungsplan Nr. 116 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 der Bebauungspläne Nr. 53 und Nr. 54 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 ersetzt.

Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 53 und Nr. 54 bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit.

## **3. Zusammenfassung und Schlussfolgerung**

---

Der Entwurf mit Begründung lag nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 vom 20.04.2016 bis zum 20.05.2016 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

## **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**

---

### **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 (BaumSchV) 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 ist unverändert zum Bestand bzw. den entsprechenden Festsetzungen.

### 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 kann gesteuert werden, so dass eine Überschwemmungsgefahr durch den Mühlbach ausgeschlossen werden kann.

In der Stellungnahme der fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen wird zur Niederschlagswasserbeseitigung ausgeführt, dass das gesammelte Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß beseitigt 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 die 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**

---

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 hinausgehende 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 m<sup>2</sup> 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**

---

Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Planung hervorgerufen werden, sind nicht zu erwarten.

Garmisch Partenkirchen, den 16.06.2016



Dr. Sigrig Meierhofer  
1. Bürgermeisterin