



## **MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

### **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 120**

**"Hotel Obermühle"**

Fassung: 09.10.2018

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Jessica Schröder, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie  
Lisa Kasper, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Johanna Minks, Architektin BYAK, Stadtplanerin BYAK

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensart</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Verfahrensart</b>	<b>3</b>
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	3
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.2.1	Regionalplan	4
3.2.2	Flächennutzungsplan	4
3.2.3	Geltender Bebauungsplan Nr. 67	4
3.2.4	Planungsrechtliche Beurteilung	4
3.2.5	Relevante Satzungen und Verordnungen des Marktes Garmisch-Partenkirchen	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation</b>	<b>4</b>
4.1	Bestehende städtebauliche Situation	4
4.2	Orts- und Landschaftsbild	5
4.3	Grünordnerische Grundlagen	5
4.4	Denkmalschutz	7
4.5	Verkehr und Erschließung	8
4.6	Ver- und Entsorgung	8
4.7	Vorbelastungen	8
4.7.1	Altlasten	8
4.7.2	Kampfmittel	8
4.7.3	Immissionen	8
<b>5</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
5.1	Städtebau	9
5.2	Grünordnung	9
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	9
6.2	Bebauungsplankonzept	10
6.2.1	Art der Nutzung	10
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung	10
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.2.4	Stadtgestalt	11
6.3	Abstandsflächen	11
6.4	Grünordnungskonzept	11
6.5	Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung	14
6.6	Verkehrskonzept	16
6.6.1	Erschließungskonzept	16
6.6.2	Beurteilung des Verkehrsaufkommens	16
6.7	Schallschutzkonzept	16
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
7.1	Städtebau	17
7.2	Grünordnung	17
7.3	Verkehr und Erschließung	17

## **1 Anlass der Planung**

Das bestehende Hotel Obermühle in Garmisch-Partenkirchen soll um einen weiteren Gebäudeflügel und eine Tiefgarage erweitert werden. Aufgrund der geplanten Erweiterung, die der bestehende Bebauungsplan Nr. 67 nicht zulässt, hat der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen in seiner Sitzung am 19.02.2018 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 67 durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 120 teilweise zu ersetzen. In der Sitzung vom 19.02.2018 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag gefasst. Im weiteren Verlauf wurde beschlossen, dem Vorhabenträger Weiterentwicklungspotenzial und Baurechtsreserven zu ermöglichen. Daraufhin wurde die Art des Verfahrens in einen Angebotsbebauungsplan geändert. Der Beschluss hierfür erfolgte am 18.06.2018.

## **2 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Darüberhinaus werden keine der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie z.B. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Verstöße gegen den bundes- oder europarechtlichen Artenschutz sind nicht zu erwarten. Dies wurde durch eine faunistische Potentialabschätzung (Stand Juli 2018) bestätigt. Das Vorhaben liegt im Innenbereich und unterliegt damit keiner UVP-Pflicht.

Die gesetzlich festgelegten Kriterien werden somit erfüllt, so dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich ist. 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). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig. Es besteht folglich keine Ausgleichserfordernis.

## **3 Bestandsaufnahme und Verfahrensart**

### **3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet befindet sich im Hauptort der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen. Es weist eine Größe von ca. 1,0 ha auf und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 339, 3006/53 und 3006/54 der Gemarkung Garmisch sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Obermühlenweges mit der Fl.Nr. 339/13. Zudem sind Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Mühlstraße (Fl.Nr. 346), Teile der Loisach (Fl.Nr. 3006/2) und des Mühlbaches (Fl.Nr. 467/3) eingeschlossen.

Das Planungsgebiet wird im Osten durch den Obermühlenweg und im Norden durch den Fluss Loisach begrenzt. Im Süden verläuft der Mühlbach (Grundstück Fl.Nr. 467/3). Im Westen des Planungsgebiet befindet sich ein Leerschuss als Verbindung zwischen Mühlbach und Loisach auf der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1532. Ein Teil dieses Leerschusses begrenzt das Planungsgebiet.

Die Flächen Fl.Nrn. 3006/53, 3006/54 und 339 befinden sich in Privatbesitz und weisen eine Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf. Der Obermühlenweg (Grundstück Fl.Nr. 339/13) ist

öffentlich gewidmet, das Grundstück ist in Privatbesitz. Der Teil der Mühlstraße (Fl.Nr. 346) ist im Gemeindebesitz.

### **3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Oberland liegt der Markt Garmisch-Partenkirchen im Alpengebiet, im regionalen Fremdenverkehrsgebiet Werdenfelser Land mit Ammergau und Stafelsee und in der Tourismusregion Werdenfelser Land / Zugspitzregion. Er ist als Mittelzentrum und mögliches Oberzentrum dargestellt. Dem geplanten Vorhaben stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

#### **3.2.2 Flächennutzungsplan**

Der seit 1985 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet Hotel mit angrenzenden Grün- und Wasserflächen dar. Dieses wird von Norden, Westen und Süden durch Wasserflächen begrenzt. Im Osten grenzt ein Wohngebiet an. Die geplante Nutzung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Entsprechend ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

#### **3.2.3 Geltender Bebauungsplan Nr. 67**

Der Bebauungsplan Nr. 67 setzt für das Gebiet ein Sondergebiet Hotel mit einer GFZ von 0,55 fest. Die Höhenentwicklung sieht im Westen maximal drei Vollgeschosse, im Südosten maximal zwei Vollgeschosse und im restlichen Bereich ein Vollgeschoss vor. Der Geltungsbereich entspricht im Norden, Osten und Süden dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 120, ebenso wie die Festsetzungen der Straßenverkehrs- und Wasserflächen der Loisach und des Mühlbaches.

#### **3.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung**

Der Bebauungsplan Nr. 67 ist derzeit rechtsgültig; er entspricht nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten, die Aufstockung des Westflügels erfolgte abweichend vom Bebauungsplan. Das festgesetzte Baurecht ist bereits ausgeschöpft.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Hotel Obermühle“ soll das Gebiet nachverdichtet und das geplante Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden.

#### **3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen des Marktes Garmisch-Partenkirchen**

- Verordnung über den Schutz des Baumbestandes, 1989
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung, 2008

Die für den Markt Garmisch-Partenkirchen bestehende Ortsgestaltungssatzung gilt in ihrer aktuellen Fassung nicht für Sondergebiete.

## **4 Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation**

### **4.1 Bestehende städtebauliche Situation**

Auf der Fläche befindet sich das 4 Sterne Superior Hotel Obermühle. Namensgeber für das Hotel ist die Obermühle, die sich an der südlichen Grundstücksgrenze direkt am Mühlbach befindet.

Das Gebäude befindet sich seit 1634 in Familienbesitz und wird bereits seit 1925 als Hotel genutzt. Auf dem Grundstück gibt es zwei Bestandsgebäude. Direkt am Obermühlweg und an der Gabelung der Mühlstraße befindet sich das dreigeschossige Hauptgebäude mit niedrigeren Anbauten im Norden. Diese werden u.a. als Wellnessbereich genutzt. Daneben gibt es ein freistehendes viergeschossiges Apartmenthaus, welches ebenfalls Bestandteil des Hotelbetriebes ist. Die Gebäude sind jeweils mit einem Satteldach ausgestattet.

Der nördliche Teil des Grundstücks wird als Parkplatz genutzt.

Das Planungsgebiet wird im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Mühlstraße und des Obermühlweges begrenzt. Der Obermühlweg befindet sich im Privatbesitz mit öffentlicher Widmung. Im Norden, Westen und Süden wird das Planungsgebiet von Gewässern umschlossen. Im Norden grenzt die Loisach, im Süden der Mühlbach an das Gebiet. Diese sind im Westen durch einen Leerschuss miteinander verbunden.

## **4.2 Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Zugspitzstraße (B 23, in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum). Das Ortsbild in der Umgebung ist überwiegend geprägt durch eine lockere Wohnbebauung, z.T. dreigeschossig mit Satteldach. Südlich angrenzend zwischen Mühlbach und Zugspitzstraße befindet sich der Vollsortimenter EDEKA. Der Bereich zwischen Mühlbach und Zugspitzstraße ist allgemein großflächiger bebaut.

Das Planungsgebiet wird von drei Seiten eingegrünt, im Osten besteht aufgrund der Zufahrt zum Hotel keine Eingrünung. Die Eingrünung zieht sich durchgehend entlang der Grundstücksgrenzen und bildet somit ein vernetzendes Element. Die Gehölze befinden sich v.a. entlang der umgebenden Gewässer (Loisach, Mühlbach) und deren Verbindung. Auch der Loisach-Uferweg ist beidseitig begrünt. Auf dem Parkplatz im Norden befinden sich ebenfalls einige Baumpflanzungen.

## **4.3 Grünordnerische Grundlagen**

### Lage und Topographie

Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 700,07 m ü. NN. Das Gebiet ist von Westen nach Osten um 0,5 – 1 m sowie von Norden nach Süden um bis zu 2 m geneigt.

### Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen.

### Boden

Die Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) zeigt im Planungsgebiet überwiegend Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schuffkies (Auensediment).

Für das Planungsgebiet wurde ein geotechnisches Gutachten mit Stand vom Juni 2018 erstellt. Demnach besteht der Untergrund bis max. 1,40 m Tiefe ab Geländeniveau aus künstlichen Anschüttungen bzw. geringmächtigen Sandschichten aus vorwiegend schwach sandigen, schwach steinigen Kiesen. Das Material weist eine hohe Scherfähigkeit auf und ist vorwiegend kantkörnig. Aufgrund des sehr geringen Feinkornanteils ist der Boden sehr durchlässig.

Der Versiegelungsgrad im Bestand beträgt ca. 50%.

#### Wasserhaushalt

Das Grundstück ist von mehreren Fließgewässern umgeben: im Norden von der Loisach, im Süden vom Mühlbach sowie im Westen von einem Verbindungskanal der beiden.

Ein Teil des Planungsgebietes berührt die ausgewiesene Retentionsfläche der Loisach. In Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde im Bereich der Grundstücke 339/13, 3006/53, 339 und 3006/54 der Gemarkung Garmisch die HQ 100 Grenze auf 700,42 m ü. NN festgelegt.

Im Mai 2018 lag der freie Grundwasserspiegel bei ca. 4,60 m unterhalb des Geländeniveaus. Dies entspricht einer absoluten Kote von ca. 695,60 m ü. NN.

#### Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei durchschnittlich 964 mm. Garmisch-Partenkirchen liegt in einem weiten Talkessel zwischen Ammer-, Ester- und Wettersteingebirge. Diesem Talkessel kommt eine wichtige Funktion für die tagesperiodische Frischluftzirkulation zu. Die nahegelegene Loisach kann als Luftleitbahn fungieren.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als ausgeglichen einzustufen, da weite Teile des Grundstücks begrünt sind.

Das Planungsgebiet unterliegt Vorbelastungen durch Immissionen aus den umgebenden Nutzungen. Von der Zugspitzstraße und der Mühlstraße ausgehend ist mit Lärm- und Feinstaubimmissionen zu rechnen.

#### Vegetation und Baumbestand

Das Planungsgebiet liegt im Hinblick auf die vorkommende potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse in diesem Bereich entwickeln würde, im Bereich eines Grauerlen-Auwaldes im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald, örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald.

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes wird als Parkplatz genutzt; die Fläche ist asphaltiert und teilweise mit Bäumen bepflanzt. Im Osten befindet sich ebenfalls ein versiegelter Zufahrtsbereich. Der Rest der Freiräume im Planungsgebiet ist als intensiv genutzte Gartenfläche hergestellt. Baumpflanzungen kommen hier nur vereinzelt im Bereich der Terrasse vor. Vor allem in den Randbereichen finden sich zur Eingrünung Baumpflanzungen. Die Heckenpflanzung im Norden dient als optimale Abgrenzung des Hotels zum öffentlichen Loisachuferweg. Sie besteht hauptsächlich aus Hainbuche und Hasel sowie Hartriegelgewächsen. Entlang der Loisach wächst ebenfalls dichtere Ufervegetation. Auch entlang des Mühlbaches im Süden kommen dichte Gehölzstrukturen vor. Hier dominieren Bergahorn und Linde. Es sind keine Besonderheiten bzw. Schäden an den Bäumen vorhanden.

Im gesamten Planungsgebiet befinden sich 71 Bäume, von denen 19 mit einem Stammumfang größer als 100 cm unter die Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen fallen.

#### Artenschutz

Aussagen zu möglichen europarechtlich geschützten Arten innerhalb des Planungsgebietes wurden durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verifiziert. Die Erhebungen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie zur Abschätzung der

strukturellen Ausstattung und des Habitatangebots für saP-relevante Arten fanden am 29. und 30. Mai 2018 statt. Das Ergebnis liegt in der Fassung vom Juli 2018 vor und kommt zu folgenden Aussagen:

Aufgrund fehlender Spalten und Höhlen können Fledermausquartiere in den Bäumen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die vom Umbau betroffenen Gebäude wurden ebenfalls auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Hier konnte kein Nachweis von Fledermausquartieren erbracht werden. Lediglich Fledermäuse, die zwischen dem Gebäude und der Loisach jagen, wurden erfasst. Die Anzahl der dort fliegenden Fledermäuse war jedoch sehr gering. Angesichts der Lage zwischen Mühlbach und Loisach stellt das Planungsgebiet einen kleinen Teilbereich des Jagd- und Nahrungshabitats von Fledermäusen dar. Einzeltiere, kleine Kolonien oder Winterquartiere können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ferner konnten keine saP-relevanten Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen werden. Gebäudebrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz wurden an den Gebäuden festgestellt. Andere "Allerweltsarten" konnten in einigen Sträuchern und in den Hecken im Westen, Osten und Norden festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen die Verbotstatbesetände (Schädigungsverbot von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind keine geeigneten Strukturen, die sich als Fortpflanzungs- oder Nahrungshabitate für die saP-relevanten Arten *Muscardinus avellanarius* (Haselmaus) oder *Dryomys nitedula* (Baumschläfer) eignen, vorhanden. Das Vorkommen der Art *Castor fiber* (Biber) kann im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Erst nach ausreichenden Datenaufnahmen können Aussagen über Verstöße gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) getroffen werden.

Aufgrund fehlender Strukturen, die sich als Brut- und Fortpflanzungsstätte oder Nahrungs- und Jagdhabitat erweisen, können weitere saP-relavante Reptilien-, Amphibien-, Schmetterlings-, Libellen-, Käfer- und Weichtierarten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### Schutzgebiete und Biotope

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope.

#### Erholung

Als Beherbergungsbetrieb weist das Planungsgebiet einen hohen Wert für die Erholung und den Tourismus auf. Neben den umliegenden naturräumlichen Attraktionen bietet auch die Anlage selber mit einem Schwimmbad und Wellnessbereich sowie großzügigen Freibereichen und Terrassen viele Angebote zur Erholung an.

## **4.4 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Baudenkmäler: 206247 ehem. Gemeinde-Schafstadel mit Brechbad (Von-Müller-Straße 20), 206248 Brechhaus (Mühlstraße). Des Weiteren befindet sich in der Nähe das Bodendenkmal Nr. 855799

(Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Garmisch). Auswirkungen auf Einzeldenkmäler sind nicht zu erwarten.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, muss dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Es gelten entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

#### **4.5 Verkehr und Erschließung**

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt über die Mühlstraße. Über diese ist das Planungsgebiet an die Bundesstraße B23 (Zugspitzstraße) im Süden angebunden.

Das Planungsgebiet befindet sich in rd. 2 km Entfernung zum Bahnhof von Garmisch-Partenkirchen (Bahnhofstraße) und ist von dort aus fußläufig in ca. 25 Minuten erreichbar. Es ist außerdem über die Buslinien 1 (Klinikum Skistation - Äußere Maximilianstraße) und 2 (Kreuzeck Alpspitzbahn) an den Bahnhof angebunden. Die Buslinien verlaufen dabei von der Zugspitzstraße, vorbei am Marienplatz und Kurpark in Richtung Bahnhof. Die derzeit nächstgelegenen Bushaltestellen beider Buslinien sind die Haltestellen "Am Mühlbach" und „Rießerkopfstraße“ in der Zugspitzstraße auf Höhe der Abzweigung der Straße Am Mühlbach bzw. in der Nähe zur Kreuzung Rießerkopfstraße/Zugspitzstraße. Insgesamt ist die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr als sehr gut zu bewerten.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes gibt es entlang der Zugspitzstraße und Mühlstraße ausgewiesene Fuß- und Radwege. Im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet verläuft der Loisachuferweg als Fußweg.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Gas) die für die beabsichtigten Nutzungen erforderlich ist, ist bereits vorhanden und kann auch weiterhin genutzt werden. Die Leitungen befinden sich in den öffentlichen Erschließungsstraßen.

#### **4.7 Vorbelastungen**

##### **4.7.1 Altlasten**

Für das Planungsgebiet liegt kein Vermerk im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. Die bisherigen Nutzungen des Grundstücks (Mühle und Hotel) lassen nicht auf einen Altlastenverdacht schließen.

##### **4.7.2 Kampfmittel**

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine Kampfmittel zu erwarten. Im Markt Garmisch-Partenkirchen wurden Kampfmittel bisher nur im Umfeld des Bahnhofs vorgefunden.

##### **4.7.3 Immissionen**

###### Schienen- und Straßenlärm

Das Planungsgebiet wird vor allem im Süden durch die angrenzende Bundesstraße B23 mit Verkehrslärm belastet. Die Mühlstraße und der Obermühlweg sind weit

weniger befahren. Darüber hinaus sind weitere Belastungen durch den Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten.

#### Erschütterungen

Aufgrund der Entfernung zum Bahnhof sind Erschütterungen auszuschließen.

## **5 Ziele des Bebauungsplanes**

### **5.1 Städtebau**

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Ermöglichen einer verträglichen Erweiterung bzw. Nachverdichtung eines funktionierenden Hotelbetriebes
- Sicherung der Einfügung des Planungsgebiets bezüglich seiner Höhenentwicklung und Ausdehnung in die Umgebung
- Sicherung der bestehenden Baustruktur
- Sicherstellung der Verträglichkeit der Hotelnutzung mit den umgebenden Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf die immissionstechnischen Auswirkungen

### **5.2 Grünordnung**

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Sicherung der bestehenden Durchgrünung und Freiflächen des Planungsgebiets
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes

## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept**

Das Planungskonzept sieht vor, den bestehenden Hotelkomplex um einen weiteren Flügel sowie eine Tiefgarage im Norden zu erweitern, sodass sich eine u-förmige viergeschossige Bebauung, die zur Loisach hin großteils geschlossen ist, ergibt. Im Innenbereich des „U“s ist eine zweigeschossige Bebauung geplant. Hier sind die gemeinschaftlichen Nutzungen (Wellnessbereich) vorgesehen. Diese orientieren sich zum restlichen, unbebauten Innenbereich. Entlang des Obermühlweges ist die Bebauung ebenfalls zum Teil auf zwei Geschosse reduziert, um hier eine Abstufung zur benachbarten niedrigeren Wohnbebauung zu realisieren. Zurückgesetzt kann auf den vier Geschossen ein Verbindungsgang zwischen neuem und bestehendem Hotelflügel gebaut werden. Die festgesetzte Geschossigkeit fügt sich so in das Bestandsgebäude ein, welches bereits aus drei und vier Geschossen besteht.

## 6.2 Bebauungsplankonzept

### 6.2.1 Art der Nutzung

Wie im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 67 wird ein Sondergebiet „Hotel“ für die Errichtung und Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes inkl. zugehöriger betriebsbezogener Einrichtungen wie Café, Restaurant einem der Gesundheit dienenden Bereich, untergeordnete Sportanlagen im Gebäude sowie Personalwohnungen festgesetzt.

Durch eine entsprechende Festsetzung wird für eine ständig wechselnde Belegung gesorgt. Lediglich max. 10% der Nutzungsfläche nach DIN 277 dürfen für nicht zweckgebundenes Wohnen genutzt werden. Dies entspricht dem üblichen Vorgehen des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch die Grundfläche des Hauptgebäudes und die maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt 4.200 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche darf gem. BauNVO (§ 19 Abs. 4) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % der festgesetzten GR bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Für die Einfahrtsbereiche sowie die Lieferverkehrs- und Feuerwehrzufahrten, die für den Betrieb eines Beherbergungsbetriebes notwendig sind, ist die allgemein zulässige GR-Überschreitung von 50% nach BauNVO ausreichend. Durch die zulässige maximale Bebauung kann eine GF von ca. 10.700 m<sup>2</sup> realisiert werden, woraus sich eine GFZ von 1,5 ergeben würde. Die GFZ und GRZ-Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

Die festgesetzte GR entspricht ca. 60 % des Baugrundstückes, ca. 20 % können durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 überschritten werden. Die übrigen 20 % sind als Grünflächen herzustellen und von Bebauung freizuhalten.

Mit diesen Festsetzungen kann der Bestand gesichert und eine Erweiterung mit allen nötigen Nebenanlagen und ausreichend Grünflächen ermöglicht werden. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen einerseits den viergeschossigen westlichen Bestandsflügel und andererseits die Umsetzung von zwei- und viergeschossigen Neubauten, sowie einer Aufstockung des Bestandes. Derzeit ist lediglich ein viergeschossiger Neubau im Norden geplant, der mit einem ebenfalls viergeschossigen Verbindungsgang mit neuem Treppenhaus an den bestehenden dreigeschossigen Ostflügel anschließt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird abgestuft festgesetzt. Der untere Bezugspunkt liegt bei 700,40 m ü. NN (bestehende Geländeoberkante). Die maximale Wandhöhe liegt bei ca. 14,50 m. Insbesondere nach Osten zur angrenzenden Nachbarschaft ausgerichtet ist die maximal zulässige Höhe mit ca. 8,50 m und zwei Vollgeschossen am niedrigsten.

Durch die Regelung der max. Vollgeschosszahl und max. Wandhöhe soll nicht nur das städtebauliche Gesamtbild, sondern auch das Einfügen in die Höhenentwicklung der umgebenden Bestandsbebauung sichergestellt werden.

Insbesondere wird durch diese Regelung auf die angrenzende Bewohnerschaft im Osten Rücksicht genommen. Durch die Festsetzung eines zweigeschossigen Bereiches im Osten mit einer max. zulässigen Wandhöhe von 8,50 m sowie der Anordnung

der Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO können gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft gesunde Wohnbedingungen sichergestellt werden.

#### **6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bestandsgebäude und die geplanten Erweiterungen werden durch einen großzügigen Bauraum mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragenrampen um maximal 3,60 m auf einer Länge von max. 12 m überschritten werden. Das Vordach im Eingangsbereich darf die festgesetzten Baugrenzen um bis zu max. 1,60 m auf einer Länge von max. 5,50 m überschreiten. Gleichzeitig kann durch die Festsetzung von Baugrenzen eine angemessene Randeingrünung im Westen und Süden und ausreichend begrünte Freiflächen für den Hotelbetrieb sichergestellt werden.

#### **6.2.4 Stadtgestalt**

##### Dachgestaltung, Dachaufbauten

Im Planungsgebiet werden keine Aussagen zur Dachform getroffen, um flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Um ergänzend sicherzustellen, dass die erforderlichen technischen Dachaufbauten, die der Nutzung des Gebäudes dienen, wie z.B. Klimageräte, gestalterisch hinter die Gebäudearchitektur zurücktreten, werden diese in ihrer Höhe auf 3 m begrenzt und müssen von der Gebäudekante zurücktreten. Sie dürfen 30% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten und sind mit einem Sichtschutz zu umfassen. Der untere Bezugspunkt für technische Dachaufbauten ist die Oberkante der realisierten Dachhaut. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut des technischen Dachaufbaus.

Zur Schaffung von Anreizen zum Einsatz von Solarenergie sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie von der Flächenbegrenzung für Dachaufbauten ausgenommen.

##### Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze und Tiefgaragen sollen im festgesetzten Bauraum sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen untergebracht werden, um sicherzustellen, dass Grün- und Freiflächen angemessen gestaltet werden können und von Einbauten frei bleiben.

Müllstandorte sind in das Gebäude zu integrieren, um sicherzustellen, dass diese weder den öffentlichen Raum noch die angrenzenden Nutzungen negativ beeinträchtigen.

### **6.3 Abstandsflächen**

Es sind die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft kann damit sichergestellt werden.

### **6.4 Grünordnungskonzept**

Vorrangiges Ziel der Grünordnung ist es, im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets eine ausreichende Begrünung des Gebiets zu gewährleisten und diese langfristig zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind deshalb zu ersetzen. Eine wichtige Rolle spielt die Eingrünung des Planungsgebietes bzw. der Erhalt der bereits bestehenden begrünten Randbereiche, sowie die hochwertige Gestaltung der Gartenflächen als Aufenthaltsbereich für die Gäste.

### Begrünung der Baugebiete

Um einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen und die gestalterische Qualität der Freiflächen zu erhöhen werden zu begrünende und zu bepflanzende Flächen festgesetzt. Da die Bereiche rund um den Beherbergungsbetrieb von den Gästen zur Erholung intensiv genutzt werden, sind diese als Rasen- oder Wiesenflächen herzustellen. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind die befestigten Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Anteil an zu begrünenden und zu bepflanzenden, nicht überbauten Flächen muss im Geltungsbereich min. 20 % betragen. Zur Verbesserung der Durchgrünung des Gebiets gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen auch für nicht bebaute Bereiche innerhalb der Baugrenzen sowie nicht genutzte Flächen innerhalb des Baugrundstücks. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Die Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes erhöht sich durch das aktuelle Bauvorhaben von ca. 50 % auf ca. 60 %. Um Erweiterungen zu ermöglichen ist im Bebauungsplan eine Versiegung von bis zu 80% zugelassen. Die festgesetzte GR entspricht dabei ca. 60 % des Baugrundstückes, ca. 20 % können durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 überschritten werden. Die übrigen 20 % sind als Grünflächen herzustellen und von Bebauung freizuhalten.

Die zu überplanende Fläche wird momentan größtenteils als Parkplatz genutzt und befindet sich daher bereits in einem versiegelten Zustand.

### Begrünung der Stellplätze und Tiefgaragen

Die oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern sie nicht unterbaut sind. Um eine zufriedenstellende Qualität der Bepflanzung sowie einen ausreichenden Durchwurzelungsraum sicherzustellen und die Möglichkeit der RegenwasserRetention zu schaffen, ist bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, sowie auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen. Bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup>, auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,8 m vorzusehen. Tiefgaragen sind außerhalb von überbauten oder befestigten Bereichen mit mindestens 0,6 m durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

### Baumpflanzungen

Bäume haben im bebauten Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion, sodass deren Erhalt erstrebenswert ist und eine lokalklimatische Bedeutung erlangt. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten und ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baumpflanzungen empfohlen. Insgesamt befinden sich derzeit 71 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans, von denen 19 Bäume der Baumschutzverordnung des Marktes unterliegen. Der Großteil der Gehölze befindet sich im Bereich des Apartmenthauses und ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen, ca. 20 Bäume können jedoch im Zuge des

Bauvorhabens nicht erhalten bleiben. Hiervon unterliegen 9 Bäume der Baumschutzverordnung.

Die Planung sieht die Pflanzung neuer Bäume vor, um das Gebiet ausreichend zu durchgrünern. Im Planungsgebiet wird pro 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als zu pflanzen festgesetzt. Über diese Festsetzung können insgesamt ca. 9 Bäume im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Der Verlust von Bestandsbäumen, auch von jenen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, gilt somit als ausgeglichen. Zum Schutz von ökologisch wertvollen Bäumen werden in der Relevanzprüfung zum Artenschutz weitere Maßnahmen aufgeführt (vgl. Kapitel 6.5).

Im Zuge der Planung kann ein Teil des Vegetationsbestandes nicht erhalten bleiben, auch die bestehende Hecke entlang des Loisachuferweges. Diese soll nach Fertigstellung der Erweiterung wieder als Sichtschutz zwischen Hotel und dem öffentlichen Uferweg dienen. Hierzu wird die Pflanzung einer einreihigen, geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen festgesetzt.

Die ökologischen Funktionen werden somit weiterhin v.a. von den uferbegleitenden Gehölzen übernommen. Die Eingrünung des Gebietes ebenso wie der großflächige Gartenbereich bleiben erhalten. So wird weiterhin eine gute Durch- und Eingrünung des Gebietes gewährleistet.

Um möglichst viele der bestehenden Bäume im Rahmen der erforderlichen Bauarbeiten zu schützen, sind die Vorgaben DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen einzuhalten. Des Weiteren ist die RAS-LP 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, zu beachten.

### Dachbegrünung

Bei der Entwicklung von Flachdächern, sind diese mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm extensiv zu begrünen, z.B. mit einer blütenreichen Sedum-Mischung. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche/Terrassen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind. Die Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. Sie hält Niederschlagswasser zurück und mindert Spitzenabflüsse. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

### Klimaschutz

Dem Klimaschutz wird Rechnung getragen, indem durch den Erhalt eines Großteils des Baumbestandes sowie den Erhalt der Gartenflächen nicht mit negativen Beeinträchtigungen des Kleinklimas zu rechnen ist. Die Beschattung durch Bäume wirkt sich weiterhin positiv bei starken Hitzeereignissen aus. Die herzstellende Dachbegrünung trägt mit ihrem verzögerten und reduzierten Niederschlagswasserabfluss zur Kompen-sation von Starkregenereignissen bei und wirkt sich durch die Verdunstungsfläche positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus. Ferner besteht die Möglichkeit, regenerative Energien zu unterstützen, indem Solaranlagen auf den Dächern angebracht werden.

### Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Der Boden im Planungsgebiet erweist sich als sehr durchlässig. Die Niederschlagswasserentsorgung für den Neubaubereich mit Parkplätzen erfolgt komplett in den Untergrund. Die Dachabwässer des Neubaus werden in eine Kastenrigole über-

vorgeschaltete Filterschächte für gering belastete Regenwässer eingeleitet. Die Einleitung der Parkplatzabwässer erfolgt ebenfalls über Kastenrigolen über vorgeschaltete Schächte für Regenwasserbehandlung nach dem Sedimentationsprinzip für wenig stark belastetes Regenwasser von Verkehrsflächen. Im Bestandsgebäude zum Obermühlenweg hin werden in geringen Mengen Regenabwässer in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Dies bleibt bestehen. Die verbleibenden Dachabwässer des Bestandes werden in vorhandene Sickerschächte eingeleitet.

Bei der Versickerung sind grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen.

Da der Grundwasserstand weit unter der Geländeoberkante vermutet wird (ca. 5 m) werden voraussichtlich keine Bauwerke oder erforderlich Bauwasserhaltungen in den Grundwasserleiter einbinden. Sollten dennoch Bauwerke oder Bauwasserhaltungen in den Grundwasserleiter einbinden, sodass ein Grundwasserstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Dasselbe gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

#### Hochwasser und Fließgewässer

Um bei Hochwasserereignissen das Eindringen von Wasser in die Tiefgarage zu verhindern, wird nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Einfahrtsbereich der Tiefgaragenzufahrt eine Fußbodenoberkante von min. 20 cm über der festgelegten HQ 100-Grenze von 700,42 m ü. NN festgesetzt. Dies gilt auch für Be- und Entlüftungsanlagen sowie für weitere unterirdische Öffnungen.

Durch das Planvorhaben wird ein Teil des Retensionsraums der Loisach berührt. Die Beeinträchtigung der ausgewiesenen Retensionsfläche der Loisach durch das geplante Bauprojekt ist allerdings nur minimal und laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim unterhalb der Bagatellgrenze. In Absimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim ist keine Retensionsausgleichsfläche auf dem Grundstück notwendig.

Zwischen der Loisach und dem Mühlbach besteht ein Leerschuss. Unabhängig vom Bauvorhaben steht zur Diskussion, den Leerschuss zu verfüllen, da dieser in seiner Funktion nicht mehr gebraucht wird. Zu dieser Thematik fanden bereits Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, dem Markt Garmisch-Partenkirchen sowie den Grundstückseigentümern und Architekten statt. Dieses Vorgehen betrifft das Bauvorhaben des Erweiterungsbaus des Hotels nicht und wird voraussichtlich in einem eigenen Genehmigungsverfahren geregelt.

Der Leerschuss wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Ein ökologischer Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

## **6.5 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

Aus den Einschätzungen der Relevanzprüfung zu potenziell betroffenen Arten sind drei Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um Gefährdungen der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden und zu mindern.

### **M1: Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitatem und Verbundlebensräumen von Fledermäusen und Brutvögeln**

Zur Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitatem und Verbundlebensräumen von Fledermäusen und Brutvögeln sind UVarme Leuchtmittel (LED-Leuchten oder Natriumdampflampen) zu verwenden. Bei Umbau der Straße und eine damit einhergehende Neueinrichtung der Straßenbeleuchtung ist eine Beleuchtung mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zu verwenden. Auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich ist zu verzichten. Die Festsetzungen gelten während der Bauphase sowie für die dauerhafte Beleuchtung.

### **M2: Schutz von ökologisch wertvollen Biotopen im Plangebiet und Zeitraum der Rödung**

Da sich im Plangebiet naturschutzfachlich wertvolle Biotopbäume und Gehölzstrukturen für Tierarten, v.a. Vögel, befinden, sind Maßnahmen zum Schutz dieser Biotope notwendig.

#### **M2A: Innenbereiche des Plangebietes:**

Als ökologisch wertvoll gekennzeichnete und aus naturschutzfachlichen Grüden zu erhaltende Bäume sind zu erhalten, bei Fällung der Bäume sind Ersatzpflanzungen notwendig. Ihr Wurzelbereich ist gemäß dem Baum- und Biotopschutz nach DIN 18920 (VOB Teil C) zu schützen.

Ökologisch wertvoller Baumbestand ist nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zu fällen.

#### **M2B: Randbereich und (Ufer-)Begleitgehölze des Mühlbaches**

Sollte es im Bereich der Ufergehölze entlang des Mühlbaches zu Fällungen kommen, sind in Abhängigkeit vom Ausmaß der Fällungen die Gehölzstrukturen entlang des Mühlbaches von einem Fachbiologen auf ein Vorkommen prüfungsrelevanter Brutvögel zu kontrollieren. Die Kontrolle ist während der Aktivitätszeiten der Vögel (Februar bis Juni) durchzuführen. Erst nach Abschluss der Kartierungen kann das weitere Vorgehen diskutiert werden.

Sofern das Wasserwirtschaftsamt eine Verfüllung des Leerschusses wünscht, ist diese nicht Gegenstand der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan lässt damit eine Beibehaltung der jetzigen Situation wie auch eine Verfüllung des Leerschusses planungsrechtlich zu. Sollte es unabhängig vom Bauvorhaben zu einer Verfüllung des Leerschusses und/oder einer Rodung der westlich des Leerschusses gelegenen Ufergehölze kommen, sind in Abhängigkeit vom Ausmaß der Fällungen die Gehölzstrukturen westlich des Leerschusses von einem Fachbiologen auf ein Vorkommen prüfungsrelevanter Brutvögel zu kontrollieren. Die Kontrolle ist während der Aktivitätszeiten der Vögel (Februar bis Juni) durchzuführen. Des Weiteren sind der Mühlbach (Abschnitt, der im Planungsbereich liegt und 50 m hinaus) und der Leerschuss durch einen Fachbiologen auf ein Vorkommen der Art Castor fiber (Biber) zu untersuchen. Die Kontrolle ist bestmöglich im Zeitraum zwischen November und April durchzuführen. Erst nach Abschluss der Kartierungen kann das weitere Vorgehen diskutiert werden.

### **M3: Startzeitraum des Vorhabens**

Zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten vor Tötung, Verletzung und Schädigung ihrer Nester und Eier ist der Start des Vorhabens mit Dachabdeckung und Arbeiten am Dach und an der Fassade im Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar durchzuführen. Sind die o.g. Arbeiten erst nach dem 20. Februar möglich, sind die relevanten Teilbereiche mit einer Plane zuzuhängen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden, sofern sie dauerhaft von Bedeutung sind, im Bebauungsplan festgesetzt. Darüberhinaus werden Maßnahmen, welche nur die Bauphase betreffen, im städtebaulichen Vertrag geregelt. Zu den Maßnahmen zum Schutz von ökologisch wertvollen Bäumen trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Diese Maßnahmen sind im Rahmen des Bauvollzuges zu berücksichtigen und im Bebauungsplan hinweislich aufgeführt sowie im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Maßnahmen, welche eine mögliche Verfüllung des Leerschusses betreffen, werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt, da die eventuell geplante Verfüllung nicht Inhalt des Bebauungsplanes ist.

## **6.6 Verkehrskonzept**

### **6.6.1 Erschließungskonzept**

Die bestehende Erschließung des Areals wird beibehalten. Der Parkplatz sowie die Tiefgarage und der fußläufige Eingang werden über den Obermühlenweg erreicht. Dieser ist über die Mühlstraße und die Zugspitzstraße (B23) an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

### **6.6.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens**

Das Verkehrsaufkommen wurde im Zuge des Schallgutachtens bewertet.

## **6.7 Schallschutzkonzept**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Stand Juni 2018) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BlmSchV und 18. BlmSchV beurteilt.

### Verkehrsgeräusche

Die Beurteilung erfolgt anhand der Anforderungen für ein Mischgebiet (MI), da Sondergebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zu beurteilen sind und keine eigenen Orientierungs-/Richt-/Grenzwerte existieren. Die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm betragen innerhalb des Plangebietes bis zu 59/50 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete von 64/54 dB(A) Tag/Nacht werden eingehalten. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind nicht erforderlich.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen,

insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Es wird der Lärm pegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109 nicht überschritten.

Die Auswirkungen auf die Verkehrsgeräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft sind nicht relevant im Sinne der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung. Somit ist für die Nachbarschaft kein Anspruch auf Schadensersatz oder Schallschutzmaßnahmen ableitbar.

#### Gewerbe- und Anlagengeräusche außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung)

Die Anforderungen der TA Lärm werden sowohl an der Planbebauung als auch an Bestandsgebäude eingehalten. Lärmkonflikte können somit ausgeschlossen werden. Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber Anlagen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

#### Gewerbe- und Anlagengeräusche innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung durch das Hotel)

Durch den Neubau und die Neusituierung der Tiefgarageneinfahrt können die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden (Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterium). Die Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft ist gegeben, sofern nächtliche Anlieferungen (zwischen 22-6 Uhr) ausgeschlossen und die Schallleistung von stationären Geräten begrenzt wird. Darüberhinaus muss die Tiefgaragen-Rampe eingehaust und schallabsorbierend ausgekleidet werden. Dies wird entsprechend in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebau**

- Umwandlung einer als Parkplatz genutzten Fläche in eine bebaute Fläche
- Errichtung eines Gebäudeanbaus zur Schaffung neuer Räumlichkeiten für die Hotelnutzung

### **7.2 Grünordnung**

- Der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs erhöht sich durch das geplante Bauvorhaben von ca. 50 % auf ca. 60 %. Im Bebauungsplan ist ein Versiegelungsgrad von 80 % zugelassen.
- Erhalt der Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes
- Ersatz für gefällte Bäume
- Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

### **7.3 Verkehr und Erschließung**

- Verträgliche Erhöhung des Verkehrs- und Lärmaufkommens
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs – Überwiegender Unterbringung in Tiefgaragen