

66 18 West

M a r k t  
Garmisch-Partenkirchen  
B a u a m t  
Abt. VI/2  
Ortsplanung

Garmisch-Partenkirchen, den 8.10.1965

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 des Marktes Garmisch-Partenkirchen  
vom 12.7.1965

#### I. Allgemeine Begründung

Die Bebauung des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist außerhalb der alten beiden Ortskerne, aber innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sehr locker und weit verzweigt. Zwischen den bebauten Gebieten liegen größere unbebaute Flächen, die zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der Zuwachs der Bevölkerung, verbunden mit Anträgen von bauwilligen Grundstückseigentümern, macht es notwendig, diese größeren Baulücken im Laufe der Zeit zu schließen und Wohngebäude erstehen zu lassen, ohne das Gesamtbaugebiet zu vergrößern.

#### II. Städtebauliche Begründung

Um die Bebauung in diesem Gebiet nach einer städtebaulichen Ordnung mit den Erfordernissen eines modernen Städtebaues zu gewährleisten, ist eine Planung erforderlich. Diese Planung soll durch die Anordnung der Gebäudekörper, Schaffung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen für die Zukunft das Gesicht der Gemeinde prägen und den hier lebenden Menschen soziale und gesunde Wohnverhältnisse schaffen.

Nach dem Bebauungsplan des Marktes soll das Gebiet in offener Bauweise als reines Wohngebiet genutzt werden. Die teilweise bereits bestehende Bebauung hat villenartigen Charakter, es sind zum großen Teil Einfamilienhäuser oder Wohngebäude mit nur wenigen Wohnungen. Bei Überprüfung der bestehenden Wohngebäude und Ausrechnung der Geschoßflächenzahl hat sich eine mittlere bauliche Nutzung von einer Geschoßflächenzahl 0,33 ergeben. Es wird daher für die Festsetzung eine Geschoßflächenzahl von 0,35 als ausreichend betrachtet. Die Höhenentwicklung der Gebäude

soll Erd- und 1 Obergeschoß nicht überschreiten.

Im Flächennutzungsplan des Marktes ist der größte Teil des Gebietes als Erweiterung der Wohnbauflächen festgesetzt.

Die im bestehenden Flächennutzungsplan noch eingetragene Verbindungsstraße von der B 2 zur B 24 schneidet teilweise in dieses Gebiet ein. Die Linienführung dieser Verbindungsstraße ( südliche Umgehungsstraße ) wurde durch Gemeinderatsbeschuß vom 11.7.1965 aufgrund eines neuen Projektes des Straßenbauamtes weiter nach Süden zur Bahnlinie hin verlegt. Bei Bearbeitung dieses Gebietes ergab sich durch die bereits bestehenden Wohnstraßen und die vorhandene Bebauung der zwingende Grund, das Baugebiet mit der Verlängerung der Rießackerstraße bis zur Alpspitzstraße im Süden abzuschließen. Da jedoch eine Straße als Abschluß des Baugebietes sowohl für die Beteiligten als auch für den Markt Garmisch-Partenkirchen einen enorm unwirtschaftlichen Aufwand bedeuten würde, wurde hier südlich der Rießackerstraße noch eine Reihe von Baugrundstücken angeordnet. Zur Bewirtschaftung der südlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke wurden in Verlängerung der Rießerkopfstraße eine Zufahrt zu diesen Grundstücken eingeplant.

Am westlichen Südenende der Alpspitzstraße befindet sich bereits eine Reihe von kleinen bebauten Grundstücken. Nach Westen abschließend sollen in diesem Bebauungsplan Hausgruppen ( Reihenhäuser ) festgesetzt werden. Diese Reihenhäuser sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich um die sonst zu langweilig wirkende Einfamilienhausbebauung zu unterbrechen. Außerdem können mit dieser Art der Bauweise auch kleinere Grundstücke bebauungsfähig gestaltet werden. Am südlichen Ostende der Windschäufelnstraße ist an die Schaffung einer größeren Grünanlage gedacht, die dem Spaziergänger eine erfreuliche Unterbrechung, Aussichts- und Ruhemöglichkeit geben soll

### III. Folgen für die Grundstückseigentümer

Im überwiegenden Teil dieses Baugebietes sind zur Baureifmachung der Grundstücke Umlegungen erforderlich. Diese Umlegungen können nach Festsetzung dieses Planes von Fall zu Fall eingeleitet und durchgeführt werden.

Die teilweise sehr großen Grundstücke können nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes geteilt werden. Die Flächen für den öffentlichen Verkehr werden durch diese Umlegungen gewonnen. Die Straßenbreiten sind nach einer Untersuchung des gemeindlichen Tiefbauamtes eingeplant und festgesetzt.

#### IV. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet ist in seiner ganzen Form ein fast ebenes Wiesengelände. Auffüllungen oder Abtragungen sind nicht erforderlich. Westlich der vorhandenen Bebauung an der Alpspitzstraße sind die Wiesen etwas naß und moosig, jedoch absolut tragfähig. Entlang der Ortsgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 2214 und 2214/1 führt ein kleiner, im Sommer nur sehr wenig Wasser führender Graben im Ausmaß von etwa 25 x 25 cm. Dieser Graben, Kreuzbach genannt, überquert in einer Verrohrung die noch nicht ausgebaute Riffelstraße und biegt dann nach Nordosten ab.

Am Westende des Baugebietes mündet, von Süden kommend, der Ablauf des Rießersees in die Storistraße ein. Dieser Ablauf ist zur Zeit in einem 400mm starken Rohr verrohrt. Das Projekt zur Zusammenfassung dieser Wasserläufe ( 1. Ablauf Rießersee, 2. Kreuzbach, 3. Entwässerung der Moorziesen westlich der Alpspitzstraße ) wurde vom gemeindlichen Tiefbauamt ausgearbeitet und als Hinweis in diesen Bebauungsplan übernommen.

Die Verrohrung dieser Tagwasser ist Voraussetzung für eine Umlegung und nachfolgende Verbauung, da sonst eine zweckentsprechende Aufteilung der Grundstücke nicht möglich ist.

Die Gemeinde ist grundsätzlich nicht verpflichtet diese Verrohrung auf ihre Kosten herzustellen, da es sich nicht um Einrichtung zur Entwässerung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 128 Abs. 1 Nr. 2 BBauG handelt. Der Unterhalt der Gräben würde vielmehr nach § 29 des WHG den Grundeigentümern bzw. Anliegern der Wasserläufe obliegen.

Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit bei einer freiwilligen Verrohrung die ihr erwachsenen Kosten im Rahmen des Umlegungsverfahrens nach § 58 BBauG durch einen Flächenbeitrag zu kompensieren. § 58 des BBauG berechtigt die Gemeinden, den Flächenbeitrag nicht nur zur Deckung ihrer Aufwendungen bei der Umlegung zu verlangen. Ihr Verlangen hängt vielmehr nach Zulässigkeit und Höhe davon ab, ob und in welcher Höhe ein Grundstück durch die Umlegung einen Vorteil erfahren hat (vergl. Kohl-

hammer-Kommentar zum BBauG § 58 Anmerkung 2 ). Der Flächenbeitrag darf in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30% der eingeworfenen Fläche betragen. Der ausgleichende Vorteil bestimmt sich aus Differenz zwischen den Verkehrswerten des Grundstücks vor und nach der Umlegung.

#### V. Erschließung der Baugrundstücke

Die bereits bebauten Grundstücke sind durch die bereits fertiggestellte Alpspitzstraße und durch das bestehende Mittelstück der Riffelstraße erschlossen. Sämtliche anderen öffentlichen Verkehrsflächen müssen erst durch die bereits angeführte Umlegung gewonnen werden. Die Entwässerung des Baugebietes hat durch die noch zu bauende Kanalisation mit Anschluß an den Hauptsammler zu erfolgen. Übergangslösungen mittels Hauskläranlagen und Versitzgruben müssen auf jeden Fall wegen des anstehenden lehmigen Untergrundes ausscheiden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom bietet keine Schwierigkeiten.

#### VI. Kosten für die Gemeinde

Zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme sind für die Gemeinde an Kosten zu erwarten:

##### 1. Straßenherstellungskosten

- a) Grunderwerb fällt nicht an, da die Flächen durch die Umlegungen gewonnen werden müssen;
- b) Gesamtfläche der Straßenflächen ca. 33.320 qm
- c) Gesamtkosten zur Herstellung der Straßen  
33.320 qm a 50,--DM= ca. 1.670.000,-- DM
- d) vom Markt zu übernehmender Anteil des Erschließungsaufwandes gemäß Satzung= 10% 167.000,-- DM  
=====

##### 2. Kanalherstellungskosten

- a) Größe der gesamten Baugrundstücke 132.900 qm
- b) Größe der Geschoßflächen 46.500 qm
- c) Kanalherstellungsbeitrag  
132.900 a 1,--DM = 132.900,--DM  
46.500 a 5,--DM = 232.000,--DM  

---

364.900,--DM  
=====



- d) Kosten für die Gemeinde nach  
Erfahrungssatz 100% ca.

365.000,-- DM  
=====

Gesamtlänge des herzustellenden  
Kanalnetzes ca. 3010 m

Herstellungskosten 3010 m  
a 240,--DM = ca. 720.000,--DM

Kosten für die Gemeinde nach Abzug  
des Kanalherstellungsbeitrages  
ca. 365.000,--DM

3. Herstellungskosten für die Kanalisierung des  
Rießerseeablaufes, des Kreuzbaches und der  
Entwässerung der Mooswiesen laut Schätzung  
Abteilung VI/5

320.000,--DM  
=====

Gesamtkosten:

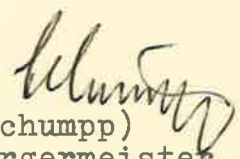
1. 167.000,-- DM  
2. 365.000,-- DM  
3. 320.000,-- DM

852.000,-- DM  
=====

VII. Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes,  
sondern soll nur Aufschlüsse über Motiv und Tragweite der  
Maßnahme geben.

Garmisch-Partenkirchen, den 8.10.1965

In Vertretung

  
(Schumpp)  
2. Bürgermeister