

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

Garmisch-Partenkirchen 19.11.1975

Betreff: Bebauungsplan Nr. 54 des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 19.11.1975

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan

1. Bindung an den Flächennutzungsplan

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen von 1950, gebilligt mit Entschließung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a20 - PB 929, mit RE vom 27.6.1963 Nr.IV B 7- 15507 - ee 5 gem. § 173 BBauG zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt, liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

2. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km westlich der Ortsmitte des Ortsteiles Garmisch. Es wird umschlossen im Norden von der Loisach, im Osten von einem Überlauf aus dem Mühlbach in die Loisach, im Süden vom Mühlbach und im Westen von der Archstraße. Im ganzen liegt das Gebiet eingebettet in das südlich der Loisach liegende Gebiet einer offenen Bebauung, das sich von der Ortsmitte Garmisch bis zum Ortsende (Kasernenbereich) hinzieht.

3. Größe des Planungsgebietes:

3.1 Bruttowohnbaufläche	ca. 102 800 qm
3.21 Verkehrsfläche für die innere Erschließung (einschl.Loisachunferweg)	ca. 11 400 qm
3.22 Grünflächen	ca. 30 200 qm
3.23 Wasserflächen mit Ufergrün	ca. 19 120 qm
3.24 Gemeinbedarfsflächen	ca. - qm
3.25 Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 10 qm
S u m m e 3.2	ca. 60 730 qm
3.3 Netto-Wohnbaufläche	ca. 42 070 qm

4. Beschaffenheit des Baugebietes und besondere Maßnahmen für die Bebauung

Im großen und ganzen ist das Baugebiet ebenes Gelände. Lediglich durch die Flußläufe bedingt, erstreckt sich entlang der Loisach vom Kreuzsteg bis zum Loisachbad-weiher ein kleiner Hang mit einem Höhenunterschied von ca. 1,50 m Höhe. Auch südlich des Mühlbaches von der Archstraße bis zur Straße Am Mühlbach verläuft ein gleicher Hang, der etwa ab Profil Nr. 5 bei Grundstück FlNr. 1527 direkt sich an den Bach heranzieht und nach Osten ausläuft. Die näheren Einzelheiten des Geländes sind aus den zum Plan gehörenden Geländeprofilaufnahmen zu entnehmen. Der Untergrund besteht aus sandigem Kies, der teilweise mit Lehm durchmischt ist. Besondere Maßnahmen für die Bebauung wegen Gründungen und dergl. sind nicht erforderlich.

5. Verkehrslage und innere Erschließung

Hauptzubringerstraße zu diesem Baugebiet ist die Zugspitzstraße, die von der Ortsmitte Garmisch als Teil der B 24 (Durchgangsstraße) nach Westen führt. Von dieser Straße biegen sowohl die Straße Am Mühlbach als auch die Archstraße ab und führen in das Baugebiet.

Beide Straßen dienen der inneren Erschließung des Gebietes und enden jeweils als Stichstraßen in Umkehrplätzen. Diese Umkehrstellen wurden in dieser Planung nach RAST bemessen, ebenso soll durch diese Planung die Straße Am Mühlbach eine Verbreiterung von derzeit nur 6,00 m auf insgesamt 8,00 m erfahren.

Entlang der Loisach ist ein Fußgänger- Spazierweg geplant. Dieser Weg ist zwischen Archstraße und Kreuzsteg in geringer Breite, teilweise als Trampelpfad, schon vorhanden. Er soll jedoch bis zu einer Breite von 4,00 m ausgebaut und später vom Kreuzsteg nach Osten bis zur Alleestraße weitergeführt werden.

Damit wird in diesem Planungsgebiet ein Teilstück eines Loisachuferweges festgesetzt, der später eine reine Fußgängerverbindung von der Ortsmitte Garmisch entlang der Loisach über einen Steg in Verlängerung der Archstraße die Verbindung zu den Spazierwegen am Kramerplateau schaffen soll.

6. Allgemeine Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung

Hauptbestandteil des Planungsgebietes ist die öffentliche Grünfläche des derzeitigen Loisachbades und die das Bad umschließende Bebauung.

Nach bereits gefaßten Beschlüssen soll auch die südlich des Mühlbaches gelegene noch unbebaute Fläche entsprechend des Flächennutzungsplanes in die öffentliche Grünfläche miteinbezogen werden.

Als Zweckbestimmung dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Sport-, Spiel- und Badeplatz vorgesehen, in der auch zweckgebundene bauliche Anlagen und die erforderlichen Stellplätze zulässig sind.

Das östlich an diese Grünfläche angrenzende Baugebiet ist bereits zum größten Teil in offener Bauweise mit Wohngebäuden bebaut. Es wird daher hier als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit Ausnahme der bereits bestehenden Betriebe Zimmerei Maurer auf Grundstück FlNr. 1527/7, das als Mischgebiet vorgesehen ist.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,3 bis 0,4 läßt noch Erweiterungen des Gebäudebestandes zu.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.22 Geschoßflächenzahl

Gebiet a) 0,3

Gebiet b) 0,4

Gebiet c) --

7.23 Summe der Geschoßfläche

Nettowohnbau land x GFZ

$$= \frac{24\ 570}{17\ 500} = \frac{0,3}{0,4} = \text{ca. } 14\ 371 \text{ qm}$$

7.3 Mögliche Wohnungsdichte

(bei 75 qm Geschoßfläche/Wohnung)

7.31 Anzahl der Wohnungen

= Geschoßflächenzahl : 75

= 14 371 : 75 = ca. 192 WE

7.32 Netto-Wohnungsdichte

Anzahl der Wohnungen : Nettowohnbau land

= 192 : 4,2 = 45 WE/ha

7.4 Einwohnerdichte:

(bei 3 Einwohnern/Wohnung)

7.41 Anzahl der Einwohner

$$= \text{Anzahl der Wohnungen} \times 3$$

$$= 192 \times 3 = \text{ca. } 576 \text{ E}$$

7.42 Einwohnerdichte

Einwohner : Nettowohnbauland

$$= 576 : 4,2 = \text{ca. } 137 \text{ E/ha}$$

8. Versorgung des Baugebietes

Durch bereits vorhandene Wasserleitungen in den Straßen und Stromleitungen, teilweise als Freileitungen, ist das gesamte Baugebiet bereits ausreichend mit Wasser- und elektrischer Energie versorgt.

Besondere Aufwendungen hierfür sind durch diese Planung nicht veranlaßt.

9. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

9.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)
Für Grünflächen FlNr. 1472, 1472/3, 1473

10. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

(zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen)

10.1 Straßenherstellung

- a) Die Archstraße und die Straße Am Mühlbach sind bereits vorhanden und befahrbar, aber noch nicht endgültig ausgebaut.
Wie beschrieben, bedarf es noch für Verbreiterungen und Anlegen der Umkehrstelle eines Flächenerwerbs. Nach Ausbau fallen für diese Straßen Erschließungsbeiträge an.

- b) Der Fußgängerweg entlang der Loisach dient nicht zur

Erschließung des Baugebietes, sondern stellt eine allgemeine Bereicherung der Fremdenverkehrseinrichtungen des Orts dar und soll allen Bewohnern zugänglich sein. Die Kosten des Ausbaues können daher über Erschließungsbeiträge nicht abgegolten werden. Sie wurden aber trotzdem in die Kostenübersicht dieses Bebauungsplanes aufgenommen.

10.2 Kanalherstellung

Die Abwasserbeseitigung der bestehenden Gebäude innerhalb dieses Baugebietes erfolgt derzeit über Klär- und Versitzgruben in den Untergrund.

Zur Verbesserung der Abwasserbeseitigung sind nun die Straßenkanäle in der Archstraße und in der Straße Am Mühlbach vorgesehen.

Bedingt durch Höhenunterschiede innerhalb des Baugebietes und des daran westlich anschließenden Geländes kann das westlich an diesem Planbereich anschließende Baugebiet beidseitig der Wehrstraße und der Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 nicht nach Süden in den Hauptsammler der Zugspitzstraße entwässert werden.

Für diese Gebiete soll einmal ein neuer Abwasserkanal entlang der Loisach im Bereich des Fußweges geführt werden.

Die Kosten für diesen Kanal wurden jedoch unter Ziffer 11.41 mitaufgenommen.

Da der Kanalherstellungsbeitrag nur für dieses Planungsgebiet angegeben werden kann, entsteht dadurch ein sehr hoher Gemeindeanteil für die Kanalherstellungskosten.

10.3 Sonstige Kosten (öffentliche Grünfläche)

Das Gelände des Loisachbades mit dem Badeweiher ist im Eigentum des Freistaates Bayern. Die Fläche wird seit über 50 Jahren gegen Pacht der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Durch Festsetzung dieser Fläche in diesem Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche-, Sport-, Spiel- und Badeplatz ändert sich an der Zweckbestimmung dieser Fläche nichts.

Eine Übernahme dieser Flächen und damit eine Entschädigung entsprechend § 40 BBauG ist daher nicht veranlaßt.

Anders sind dagegen die privaten Grundstücksflächen südlich des Mühlbaches zu beurteilen, die durch diesen Bebauungsplan einer anderen Nutzungsart zugeführt werden.

Hier können die derzeitigen Eigentümer die Übernahme durch die Gemeinde, verbunden mit einer Entschädigungs-

leistung, verlangen.

11. Kostenberechnung im einzelnen:

11.1 Umfang des Erschließungsaufwandes
(§128 i.V. mit § 40 BBauG) für

11.11 den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen
Verbreiterung Straße Am Mühlbach

ca. 1100 qm à DM 100,-- = 110.000,-- DM

11.12 die erstmalige Herstellung der Erschließungs-
anlagen, einschließlich Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung
(ohne Loisachuferweg)

ca. 8100 qm à DM 60,-- = 486.000,-- DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge vom 8.8.1974

11.2 Gesamtkosten (Summe aus 11.11 + 11.12) 596.000,-- DM

11.21 Erschließungsbeiträge (90 %) 536.400,-- DM

11.22 Gemeindeanteil (10 %) 59.600,-- DM

11.3 Kosten, die nicht zum Erschließungs-
aufwand gehören

11.31 Kosten für den Erwerb der öffentlichen
Grünfläche FlNr. 1472, 1472/3, 1473

6972 qm à DM 200,-- = 1394.400,-- DM

11.32 Kosten für Fußgängerweg entlang der
Loisach

a) Erwerb von Teilflächen
ca. 300 qm à DM 100,--

b) Herstellung
ca. 800 lfm à DM 50,-- ca. 70.000,-- DM

11.32a	Kosten für Fußgängersteg über die Loisach	55.000,-- DM
11.4	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)	
11.41	Gesamtkosten : 1150 m à DM 400,--	460.000,-- DM
	Abgaben lt. Satzung vom 13.4.1966	
11.42	Nettowohnbauland à DM 1,--/qm = 42070 x 1,-- = DM 42070,--	
11.43	Geschoßflächen à DM 5,-- = 14371 x 5,-- = DM 71855,--	113.925,-- DM
11.44	Gemeindeanteil	346.075,-- DM
11.5	Kosten der Versorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)	
11.51	Versorgung mit Wasser: Die Versorgung der einzelnen Anlieger mit Wasser richtet sich nach der Satzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen über den Anschluß an die öffentliche Wasserleitung und über die Abgabe von Wasser vom 13.7.1961 bzw. den Erweiterungen vom 18.2.1965, 8.7.1966 und 1.6.1970. Besondere Kosten und Aufwendungen für diese Maßnahme entstehen der Gemeinde nicht.	
11.52	Versorgung mit elektrischer Energie: Die Versorgung mit elektrischer Energie richtet sich nach der allgemeinen Tarifpreisordnung für die Versorgung mit elektrischer Energie im Versorgungsgebiet der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen nach den Beschlüssen des Gemeinderates in der Fassung vom 27.9.1959 bzw. 5.5.1961. Die Anschlußkosten haben die zukünftigen Grundstückseigentümer zu tragen, besondere Aufwendungen zu Lasten der Gemeinde oder der Grundstückseigentümer sind nicht erforderlich.	
11.6	Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten aus	

aus 11.22	59.600,-- DM
aus 11.31	1 394.400,-- DM
aus 11.32	125.000,-- DM
aus 11.44	346.075,-- DM
 Insgesamt:	 1 925 075,-- DM

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

In Vertretung:


Neidlinger
2. Bürgermeister