

Markt Garmisch-Partenkirchen  
-Bauamt-  
Rathausplatz 1  
8100 Garmisch-Partenkirchen

### Begründung

#### 60.2 -Schle/uh

##### Bebauungsplan-Entwurf Nr. 57 - Loisachauen

###### 1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Aus der für den Neubau der Zufahrtsstraße zur Kläranlage erforderlichen Umlegung von Grundstücken ergab sich die Notwendigkeit der Neuerrichtung der Betriebsgebäude der Firma Deutsche Asphalt auf einem vom Markt Garmisch-Partenkirchen gepachteten Grundstück (Bauantrag vom 7.8.1981). Das Bedürfnis zur Errichtung baulicher Anlagen auf anderen Grundstücken des Plangebietes (Spichtinger, Fl.Nr. 1215/1, - vgl. Schreiben vom 13.6.75, Erweiterung des Obdachlosenheimes des Marktes Garmisch-Partenkirchen auf Fl.Nr. 1212, Bauantrag von Hans Baudrexel auf Teilfläche von Fl.Nr. 1212 sowie Bauantrag Stimpfle auf Fl. Nr. 1227/1) besteht ebenfalls.

Voraussetzung für die Errichtung dieser baulichen Anlagen auf den derzeit im Außenbereich befindlichen Grundstücken ist nach § 36 (1) BBauG die Zustimmung der Regierung von Oberbayern.

Diese Zustimmung wurde im Schreiben der Regierung von Oberbayern an den Markt Garmisch-Partenkirchen vom 7.3.1975 -- Az.: 422-6022 GAP 7-69 -- von einer Ordnung der baulichen Entwicklung und Nutzung in diesem Gebiet durch eine ordnungsgemäße Planung abhängig gemacht.

Im Zuge der Herstellung der neuen Zufahrtsstraße zur Kläranlage wurden die Fragen der Erschließung und Hochwasserfreilegung des Planungsgebietes abschließend geklärt.

Die Planung der Trasse von Autobahn und Umgehungsstraße ist so weit fortgeschritten, daß eine Beeinträchtigung des Bebauungsplan-Gebietes ausgeschlossen werden kann.

Die Wiederaufnahme der mit Bauausschußbeschuß vom 27.12.1976 eingestellten Arbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 Loisachauen war somit dringend erforderlich und möglich.

Der Marktgemeinderat hat deshalb am 2.7.1981 den Aufstellungsbeschluß gefaßt.

## 2. 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 und gemäß § 173 Abs. 1 BBauG mit Entschließung der Regierung von Oberbayern vom 27.6.1963 zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt, liegt das Gebiet dieses Bebauungsplanes im Außenbereich.

Im Entwurf des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes ist das Gebiet gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 2.10.1980 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## 3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird nordwestlich von der Loisach und südöstlich von der Bahnlinie München - Scharnitz begrenzt. Es endet im Norden an der Eisenbahnbrücke über die Loisach und im Süden etwa auf der Verbindungs- linie zwischen Bahnkilometer 97,9 und Flusskilometer 83,2.

Jenseits der Loisach beginnt in einem Abstand von 50 - 70 m zum Ufer die Bebauung des Ortsteiles Burgrain.

Jenseits der Bahnlinie führt die Bundesstraße 2 durch unbebautes Gebiet (Außenbereich). Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt von der B 2 aus durch eine Bahnunterführung.

## 4. Größe des Planungsgebietes

4.1 Bruttobaufläche (GE-Gebiet)	ca. 55.987 m <sup>2</sup>
4.2.1 Verkehrsfläche für die innere Erschließung	ca. 5.095 m <sup>2</sup>
4.2.2 Gemeinbedarfsflächen	ca. 3.295 m <sup>2</sup>
4.2.3 Versorgungsflächen	ca. 400 m <sup>2</sup>
4.3 Nettobaufläche (GE-Gebiet)	ca. 47.188 m <sup>2</sup>

## 5. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und weist einen tragfähigen Untergrund auf.

Das Gelände ist vor einer Bebauung zur Hochwasserfreilegung aufzuschütten. Die entsprechenden Geländeprofile sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Da bei Hochwasser der Loisach ein starkes Ansteigen des Grundwasserspiegels zu erwarten ist, sind Keller nur als grundwassersichere Wanne zulässig.

#### 6. Verkehrslage und innere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die ausgebauten Zufahrtsstraße zur Kläranlage. Die alte Loisachauenstraße wurde aufgelassen, bzw. überbaut.

Die Straße verläuft in Höhenlage der Krone des Linksseitigen Loisachuferdammes (Dammweg).

Die Fahrbahnbreite von 7,00 m ist für den LKW-Verkehr sowohl der Kläranlage als auch des Gewerbegebietes angemessen. Bis zur Höhe des gemeindeeigenen Obdachlosenheimes ist ein einseitiger Fußweg mit einer Breite von 2,0 m vorhanden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt unmittelbar von der Straße aus. Lediglich im Südwesten des Planungsgebietes müssen einige Hinterliegergrundstücke durch Geh- und Fahrtrechte oder Zuerwerb von Zufahrtsflächen erschlossen werden.

Die Grundstücke nördlich der Zufahrtsstraße sollen über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden.

#### 7. Allgemeine Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung

7.1 Aufgrund seiner Lage zwischen Loisach und Bahnlinie, in der unmittelbaren Nähe der B 2 und erheblichem Abstand zu Wohnaugebieten ist das Planungsgebiet zur Ausweisung von Gewerbebeflächen besonders geeignet. Wegen des nahezu vollständigen Mangels an Lagerplatzflächen für das Baugewerbe im Gemeindegebiet sollen die hier ausgewiesenen Bauflächen ausschließlich der Nutzung durch diesen Gewerbezweig vorbehalten werden.

Auch die vorhandene sanierungsbedürftige Bausubstanz ist überwiegend durch Baugewerbe genutzt. Der bisherige ungeordnete Eindruck ist verbessерungsbedürftig.

Um das vorhandene gemeindliche Obdachlosenheim wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die eine Erweiterung gewährleistet.

Eine Versorgungsfläche ist für eine Abwasserpumpstation und Transformatorenstation vorgesehen.

7.2 Zur Abschirmung des Gebietes gegen Einblick und Lärm dient ein Pflanzgebot entlang der Bahnlinie (Pflanzgebot 3).

Die Flächen zwischen Straße und überbaubaren Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen (pfg 2).

Der Uferbewuchs entlang der Loisach ist zu erhalten und zu pflegen (pfg 1), soweit Belange der Wasserwirtschaft nicht entgegenstehen.

Das Pflanzgebot und dessen Durchführung sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich (§ 39a Abs. 2 BBauG), um die charakteristische Auenlandschaft zu erhalten (pfg 1), um die Bauflächen gegenüber der Erschließungsstraße abzugrenzen, und zur Uferbegrünung überzuleiten (pfg 2) und um das Baugebiet zur Bundesbahnlinie und den anschließenden landwirtschaftlichen Bereich, bzw. die Bundesstraße 2, gegen Lärm und Einsicht abzuschirmen (pfg 3). Das Pflanzgebot ist dann zu verwirklichen, wenn von dem mit dem Bebauungsplan verbundenen Baurecht Gebrauch gemacht wird.

In der nach § 39a Abs. 1 BBauG vorgeschriebenen Erörterung des Pflanzgebotes und gleichzeitig im Rahmen der Bürgerbeteiligung besteht die Möglichkeit, zu beantragen, daß der Markt die Bepflanzung unter Erstattung der Kosten zum Selbstkostenpreis ausführt.

Entsprechende Beratung durch den Markt wird durchgeführt.

Grundsätze für soziale Maßnahmen nach § 13a Abs. 1 BBauG brauchen für das Pflanzgebot nicht dargelegt werden, da nachteilige Auswirkungen auf die dort wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht zu befürchten sind.

Die der Loisach zugewandten Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr.3308 im Norden des Geltungsbereiches bestehen, soweit sie nicht vom Kieswerk Neuner genutzt werden, aus einer teilweise dicht bewachsener künstlichen Aufschüttung in einer Höhe von 2,75 m bis 4 m. Dieser ohnehin unbebaubare Grundstücksteil wird in das Pflanzgebiet einbezogen. Die Aufschüttung, einschließlich Bewuchs, dient so gleichzeitig als Lärmschutzwall zwischen

der Firma Neuner und der Wohnbebauung nördlich der Loisach.

7.3 Die gestalterischen Anforderungen an bauliche Anlagen sollen sich in diesem Gebiet auf ein erforderliches Mindestmaß beschränken.

7.4 Die Bebauung soll auf eine Traufhöhe von 6,5m beschränkt bleiben und in offener, bzw. besonderer Bauweise erfolgen. An einer Grundstücksgrenze wird Grenzanbau zugelassen.

Die Grundflächenzahl von 0,5, bzw. die Baumassenzahl von 1,75 gewährleisten einsteils eine dem Gewerbe entsprechende Grundstücksausnutzung und zum anderen noch ausreichende Freiflächen, die der Besonderheit der Landschaft und des Baugebietes gerecht werden.

#### 7.5 Wohnungsbeschränkung

Die Wohnungsbeschränkung auf eine maximale Wohnfläche von  $108 \text{ m}^2$  bzw. den Bruchteil von 1/10 der zulässigen Baumasse ist erforderlich, um sicherzustellen, daß Betriebs- und Wohnungsgröße in einem angemessenen Verhältnis stehen und die Wohnung einen untergeordneten Teil der Baumasse einnimmt.

#### 7.6 Garagen

Garagen und Stellplätze für PKW werden im Vergleich zur Hauptnutzung einen untergeordneten Flächenbedarf aufweisen und als Gebäude nicht besonders in Erscheinung treten.

Sie können deshalb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Für Garagen und Stellplätze (überdacht oder nicht überdacht) für LKW, Kraftomnibusse und Anhänger dieser Kraftfahrzeuge gilt diese Erleichterung nicht. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen nach Ziffer 5) der Festsetzungen zugelassen.

### 8. Versorgung und Entsorgung des Baugebietes

Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die in der neuen Erschließungsstraße verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen. Bis zur Errichtung der neuen Kläranlage und der Pumpstation im Bebauungsgebiet ist im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim eine Untergrundentwässerung zulässig.

### 9. Bodenordnung

Über die Bestellung einiger Geh- und Fahrtrechte für Hinterliegergrundstücke hinaus sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Für die Teilung von Grundstücken wird eine Mindestgröße von 1500 qm vorgesehen, in der eine ausreichende Betriebsgröße verwirklicht werden kann.

### 10. Vorkaufsrecht

Es wird darauf hingewiesen, daß der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zusteht, die in einem Gebiet liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 BBauG). Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das ist dann der Fall, wenn der Erwerb des Grundstücks aus städtebaulichen Gründen erfolgt und das Allgemeininteresse die Ausübung rechtfertigt. Das Vorkaufsrecht ist u.a. ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den künftigen Festsetzungen bebaut ist und genutzt wird oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den künftigen Festsetzungen zu nutzen.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, ggf. eine Entscheidung der Gemeinde zu beantragen, ob ein Vorkaufsrecht besteht, bzw. ob es ausgeübt wird.

### 11. Besondere Maßnahmen für die Bebauung

Hochwasserfreilegung (vgl. 5.)

Pflanzgebote (vgl. 7.2)

12. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kosten kommen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Gemeinde nicht zu.

13. Die Begründung ist kein Inhalt des Bebauungsplanes. Sie soll die Motive des Bebauungsplanes und einzelne Festsetzungen erläutern und Einblick in die Tragweite der Bauleitplanung geben.

Garmisch-Partenkirchen, den 13. Oktober 1981

ergänzt am 6. Juli 1983

Neidlinger

i. Bürgermeister

*Stu. H.*