

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67

für das Gebiet zwischen Loisach und Mühlbach

westlich der Mühlstraße - Hotel Obermühle -

1. Allgemeine städtebauliche Gesichtspunkte

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 339 am Mühlbach bestand vor der Jahrhundertwende ein landwirtschaftliches Anwesen mit Stallungen und großem Heuboden. Bereits 1927 wurde eine kleine Pension betrieben, die 1935 um weitere Gästezimmer erweitert wurde.

Das heutige Hotel Obermühle ist im Kern aus diesem Anwesen entstanden. Umfangreiche bauliche Erweiterungen im Jahre 1969 haben das bestehende Erscheinungsbild und das Ausmaß entstehen lassen.

Die Qualität und die Leistungsfähigkeit des entstandenen Restaurationsbetriebes bedingen zu ihrer Auslastung nunmehr die Erweiterung auch des Hotelbettenangebotes.

Gleichzeitig hat auch der Markt Garmisch-Partenkirchen starkes Interesse an der Vergrößerung des vorhandenen Angebotes an qualifizierten Hotelbetten.

Um die Voraussetzungen, insbesondere bezüglich der Einordnung in die Umgebung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, für den beabsichtigten Erweiterungsbau des Hotelbetriebes zu schaffen und um die Nutzung des Neubaus für Fremdenverkehrszwecke auf Dauer öffentlich-rechtlich abzusichern, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 03. November 1982 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die betreffenden Grundstücke mit der Ausweisung eines Sondergebietes Hotel beschlossen.

2. Bindung an den Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen stellt das Gebiet als Sonderbaufläche Hotel dar.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

### 3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen Mühlbach und Loisach. Es wird östlich von der Mühlstraße und dem von ihr abzweigenden Eigentümerweg mit Wendehammer (Fl.Nr. 339/13) begrenzt. Die westliche Begrenzung bildet der Überlauf vom Mühlbach zur Loisach (Leerschuß) mit der ihn westlich begleitenden ca. 8 m breiten Ufergrünfläche (Teilfläche aus Fl.Nr. 1532).

### 4. Größe des Planungsgebietes

4.1	Bruttobaufläche	ca. 10.914 m
4.21	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.270 m
4.22	Öffentliche Grünflächen	ca. 540 m
4.23	Wasserfläche Loisach und Mühlbach mit Uferböschung	ca. 1.170 m
4.3	Nettobaufläche gesamt	ca. 7.934 m
	Nettobaufläche im Sondergebiet Hotel	ca. 7.434 m
	Nettobaufläche im Allgemeinen Wohngebiet (Baugrundstück nur im Zusammenhang mit Fl.Nr. 1532 nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54)	ca. 500 m

### 5. Verkehrslage und innere Erschließung

Das Sondergebiet Hotel wird von der Zugspitzstraße aus über die Mühlstraße und den Eigentümerweg mit Wendehammer (Fl.Nr. 339/13) erschlossen.

### 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Um den in Nr. 1 dargelegten Erweiterungsbedürfnissen des Hotelbetriebes zwischen den im Westen durch Bebauungsplan festgesetzten und den im Osten nach § 34 BBauG anzunehmenden Allgemeinen Wohngebieten Rechnung tragen zu können, wurde für die Art der Nutzung ein Sondergebiet Hotel gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Im Sondergebiet Hotel ist ausschließlich die Errichtung eines zusätzlichen Hotelgebäudes (Appartements) im üblichen Sinn mit ständig wechselnder Belegung, einschließlich eines Restaurantsbetriebes zulässig.

Eine gegenseitige Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungsarten ist nicht gegeben, da das Sondergebiet Hotel nach Westen durch den Wasserlauf mit Ufergrün begrenzt ist und dort keine Verkehrserschließung stattfindet.

Nach Osten ist das Gebiet durch den vorhandenen Eigentümerweg gegen das Allgemeine Wohngebiet abgegrenzt. Die dort in der Nähe des Wendehammers vorgesehenen Stellplätze entstehen anstelle der bisher dort befindlichen, abzubrechenden Nebengebäude, wodurch ausreichend Platz für eine angemessene Eingrünung der Stellflächen geschaffen wird. Eine unzumutbare Belastung des Straßenraumes und Störung der Nachbarn, insbesondere durch parkende Fahrzeuge, ist somit nicht gegeben. Eher ist eine Verbesserung der bisherigen Situation zu erwarten.

Die Beziehung zu den südlich des Mühlbaches im Mischgebiet gelegenen und teilweise durch Pflanzungen abgeschirmten Gewerbebetriebe ist als unproblematisch anzusehen.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,55 ist im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung des Hotelgrundstücks und die betrieblichen Belange der Anlage wie auch auf die in den angrenzenden Wohngebieten zulässige GFZ von 0,4 angemessen.

Bei einer Größe des Hotelgrundstückes von ca. 7.434 m ergibt sich damit eine zulässige Gesamtbruttogeschoßfläche von ca. 4.090 m für das Sondergebiet Hotel.

## 7. Gestalterische Gesichtspunkte

### 7.1 Außenanlagen:

Die Freiflächen, insbesondere auch der Umgriff der Kfz-Stellflächen, sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume sind im Plan eingetragen. Für die bei der Bepflanzung des Grundstückes zu verwendenden Bäume und Sträucher enthält der Plan eine Rahmenliste für Gehölze.

Der Überlauf vom Mühlbach zur Loisach (Leerschluß) wurde im Plan in Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen abweichend von einer erteilten wasserrechtlichen Genehmigung eingeplant.

### 7.2 Bauliche Anlagen:

Die neu auf dem Hotelgrundstück entstehenden, höchstens dreigeschossigen Baukörper müssen ein Satteldach mit einer parallel zum Hauptbaukörper des bestehenden Hotels verlaufenden Firstrichtung haben. Die Gestaltung des Neubaus soll sich der des Bestandes anpassen.

Im Hinblick auf die verhältnismäßig kleinteilige Bebauung der Umgebung soll die entstehende Baumasse nach Möglichkeit gegliedert werden.

Die Örtliche Bauvorschrift ist Inhalt des Bebauungsplanes und bei der Planung und Ausführung von Gebäuden und Außenanlagen zu beachten.

## 8. Gesichtspunkte des Hotelbetriebes

Für den nach der geplanten Erweiterung entstehenden Hotelbetrieb ist folgende Konzeption vorgesehen:

Bauherr und Eigentümer der neu auf dem Hotelgrundstück entstehenden 51 Hotel-Appartements und 4 Wohnungen ist eine Bauherrengemeinschaft. Deren Mitglieder verpachten ihre im Sondereigentum nach WEG befindlichen Eigentumseinheiten an eine Betriebsgesellschaft.

Diese erhält durch die ihr dann zusätzlich verfügbaren ca. 110 Hotelbetten die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Auslastung ihrer vorhandenen Hotel-Infrastruktur einschließlich Restaurationsbetrieb und damit zur Steigerung der Rentabilität des Gesamtbetriebes.

Alle Freiflächen des Hotelgebietes stehen allen Hotelgästen der Gesamtanlage gleichermaßen zur Verfügung.

Alle Stellplätze der Hotelanlage, also von Neubau- und Altbauanteil, werden über eine Einfahrt bzw. Ausfahrt von Wendehammer bzw. Eigentümerweg angefahren.

9. Absicherung der Hotelnutzung

Über die durch Bebauungsplan und Baugenehmigungsbescheid geschaffene öffentlich-rechtliche Absicherung der alleine zulässigen Hotelnutzung für das Sondergebiet Hotel hinaus verlangt der Markt Garmisch-Partenkirchen von den Bauherren die privat-rechtliche Absicherung der immerwährenden Nutzung der Anlage ausschließlich zu gastronomischen oder hotelmäßigen Zwecken durch Eintragung einer entsprechenden beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit an erster Rangstelle im Grundbuch.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden über den vorhandenen Anschluß an die gemeindliche Kanalisation abgeleitet.

11. Die Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes, sondern soll nur Aufschlüsse über die Motive des Bebauungsplanes, die einzelnen Festsetzungen und die Tragweite der Bauleitplanung geben.

Garmisch-Partenkirchen, den 20.08.1987



Neidlinger  
1. Bürgermeister