



**Markt  
Garmisch-Partenkirchen**

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 86 Äl -Bernrieder Hof-**  
(gem. § 2a Abs. 1 Baugesetzbuch)

Fassung: 02.08.2019

## I. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 625, 625/2, 626 sowie Teilflächen der Flurnummern 623 und 688 der Gemarkung Garmisch mit einer Gesamtfläche von ca. 4.000 Quadratmeter.

## II. Gründe für die Aufstellung

Seit April 2000 regelt der Bebauungsplan (BP) mit der Nr. 86 die bauliche Nutzung im Geltungsbereich. Dieser setzt als Art der Nutzung ein Sondergebiet Klinik fest und definiert, dass das Sondergebiet der medizinischen Versorgung und zu einem untergeordneten Teil der Fremdenbeherbergung dient. Allgemein zulässig sind Einrichtungen der stationären und ambulanten medizinischen Versorgung, ausnahmsweise kann Fremdenbeherbergung mit ständig wechselnder Belegung gestattet werden. Eine medizinische Versorgung fand in den zurückliegenden Jahren nicht mehr statt. Die bisher festgesetzten Nutzungen entsprechen nicht mehr den Entwicklungszielen sowohl der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen, als auch der Eigentümer. Deshalb hat der Markt Garmisch-Partenkirchen am 23.07.2018 beschlossen, den BP Nr. 86 zu ändern und künftig im gleichen Geltungsbereich die Errichtung von Wohnungen zuzulassen. Der Beschluss über die auszulegende Planfassung wurde am 10.12.2018 gefasst.

## III. Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Darüber hinaus ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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).

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **IV. Ziele der Planung**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um in zentraler Lage neue Wohnbauflächen zu schaffen. Zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen wird ergänzend zu diesem Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) geschlossen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Die planerischen und textlichen Festsetzungen zu Lage und Höhe der Baukörper bzw. zu den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind Ergebnis der Beratungen des Gestaltungsbeirates des Marktes Garmisch-Partenkirchen. Belange der Denkmalpflege sind berücksichtigt, was sich unter anderem in der durch Baulinien gesicherten, bestandserhaltenden Festsetzung des Gebäudes Haus Nr. 12 niederschlägt. Der nördlich gelegene Neubau mit höchstens drei Vollgeschossen und einer höchstzulässigen Wandhöhe, die kein zusätzliches ausgebautes Dachgeschoss erlaubt, orientiert sich an der Höhe des zu erhaltenden Gebäudes. Der westlich gelegene Neubau ist auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.

Das Maß der Nutzung ist unter Berücksichtigung der Art der Nutzung und der örtlichen Situation städtebaulich verträglich und liegt ca. 15% unter dem Maß der Nutzung des seit 2000 gültigen BP Nr. 86. Die im Bebauungsplan festgesetzten absoluten Werte entsprechen umgerechnet Verhältniszahlen – für die Geschoßfläche einer GFZ von 0,6 sowie einer Grundflächenzahl von 0,3.

#### **V. Flächen für Bodendenkmäler**

Teile des Plangebietes überlagern das Bodendenkmal D-1-8532-0042 -untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Garmisch- (Benehmen bisher nicht hergestellt).

Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen im Bereich des Bodendenkmals weitgehend den bereits bebauten Flächen. Eine Änderung der Planung um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden bzw. zu verringern ist nicht erforderlich.

## **VI. Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert. Sowohl zur Alleestraße wie auch zur Von-Müller Straße sind Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. In einem kleinen Teilbereich im Anschluss an das benachbarte Grundstück Fl-Nr. 628 wurde die Straßenbegrenzungslinie der bestehenden Situation angepasst.

## **VII. Grünflächen**

Der vorliegende Bebauungsplan regelt den Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen sowie des begrünten Geländeversatzes zur Alleestraße. Die Begrenzung der Grundflächen, die sogar etwas geringer als im noch bestehenden Bebauungsplan ausfällt, sowie die Regelungen zu Freiflächen in der unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Ortsgestaltungssatzung, gewährleisten eine angemessene Durchgrünung des Areals. Die Erhaltung von Bäumen ist gesichert; zum einen durch die Festsetzung des jeweiligen Baumes, zum anderen durch die Einhaltung der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

## **VIII. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Änderungen des Bebauungsplanes (BP) Nr. 86 Ä I führen nicht zu einer höheren Bodenversiegelung. Lediglich die Stellung der Baukörper ändert sich.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der weiterführenden Abwasserkanäle muss das Niederschlagswasser, wie in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gefordert, auf dem betreffenden Grundstück ortsnah versickert bzw. verrieselt werden (Stellungnahme der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen vom 02.05.2019). In gutachterlichen Stellungnahmen der GHB Consult GmbH, Starnberg, sowie des Ingenieurbüros B. Grasegger, Garmisch-Partenkirchen, wird nachgewiesen, dass die Versickerung im Plangebiet möglich ist.

Im vorliegenden Fall wäre eine Regelung im Bebauungsplan weder erforderlich noch verhältnismäßig. Die für eine ordnungsgemäße Entwässerung erforderlichen Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Für die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**IX. Hochwasserschutz**

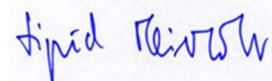
Eine Beeinträchtigung der bebauten Flächen durch das noch nicht förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Loisach ist nicht gegeben.

Damit bei Hochwasserereignissen kein Wasser in bauliche Anlagen eindringen kann, ist im Bebauungsplan eine Höhenkote festgesetzt, bis zu der Öffnungen (TG-Einfahrt, Lichtschächte....) hochzuführen sind.

**X. Auswirkungen**

Die Umsetzung des BP Nr. 86 Ä I wird weder umweltbezogene Auswirkungen auf Naturgüter, auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf Kulturgüter, noch auf die Gesundheit des Menschen entfalten, die nicht bereits erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Garmisch-Partenkirchen, 16.09.2019



Dr. Sigrid Meierhofer  
1. Bürgermeisterin