
Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ehemalige Bowling-Area

entsprechend §2a BauGB

Am 11.02.2008 wurde durch den Bauausschuss beschlossen, eine Änderung im Flächennutzungsplan einzuleiten. Die Änderung des Sondergebietes Tourismus wurde am 24.10.2009 abgeschlossen.

In der 7. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.09.2009 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen.

In Abweichung zur Beschlusslage vom 29.09.2009 wurde im Bauausschuss vom 09.02.2015 die weitere Aufstellung mit angepassten Kennwerten beschlossen.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 01.08.2016. Am 24.09.2016 wurde die Satzung ortsüblich bekannt gemacht und wird seither zu jedermanns Einsicht im Rathaus bereitgehalten.

Der Bebauungsplan 92 wird auf Grund der erfüllten Voraussetzungen nach §13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Kurzübersicht:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlass der Aufstellung

3. Ziele und Auswirkungen

- 3.1 Bauweise, Art und Maß der Nutzung**
- 3.2 Verkehrskonzept und Erschließung**
- 3.3 Einrichtungen zur zentralen Verteilung von Strom**
- 3.4 Oberflächenentwässerung**
- 3.5 Altlasten**
- 3.6 Grünordnung**
- 3.7 Immissionen**

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

5. Abwägung der Umweltbelange

- 5.1 Übergeordnete Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele des Umweltschutzes / Methodik**
- 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**
- 5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei nicht Durchführung der Planung**
- 5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung**
- 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 5.6 Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
- 5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
- 5.8 Zusammenfassung**

6. Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 Äl

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 92 umfasst die Flurnummern 2328 und 2331/4, Gemarkung Garmisch. Teilbereiche der St. Martin-Straße und der Olympiastrasse sind innerhalb des Umgriff. Die Gesamtfläche beträgt rund 1,6 ha. Die Fläche wird im Osten von der Olympiastrasse, im Norden von der St-Martin-Straße und im Westen von der Achenfeldstraße umschlossen. Im Süden grenzen private Grundstücke an.

2. Anlass der Aufstellung

Im Jahr 2009 wurde der Touristische Masterplan für Garmisch-Partenkirchen durch den Gemeinderat verabschiedet. Ein Teilbereich dieses Touristischen Masterplans ist der Standort des ehemaligen Freizeit- und Bowling-Center der US-Streitkräfte in Garmisch-Partenkirchen. Es soll auf dem rund 1,35 ha großen Gelände ein 4*- 4*S Hotel entstehen, da der Standort laut des touristischen Masterplans dafür geeignet ist.

Seit 2009 ist der Flächennutzungsplan für diese Art der Nutzung fortgeschrieben. Es handelt sich bei der Fläche um ein Sondergebiet Tourismus.

Der Standort ist seit mehreren Jahren aufgelassen und die Fläche wird teilweise als öffentlicher Parkplatz benutzt. Der übrige, flächenmäßig größere Teil der Grundstücke ist seit Jahren ohne Nutzung. Es befinden sich bauliche Anlagen in ruinösem Zustand auf dem Gelände.

Der Bauausschuss hat sich seit 2009 mehrfach mit den möglichen baulichen Entwicklungen auf dem Gelände auseinander gesetzt und bereits 2009 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Zielsetzung einer touristischen Nutzung gefasst. Dieser Beschluss wurde auf Grundlage einer Planung aus dem Jahr 2015 nochmals geringfügig geändert und daraufhin das Bebauungsplan Verfahren eingeleitet.

3. Ziele und Auswirkungen

3.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Die auf Grund des rechtskräftigen Flächennutzungsplans gebotene touristische Nutzung wird durch zwei Sondergebietbereiche planerisch umgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs werden diese Sondergebietflächen von einer untergeordneten Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes abgegrenzt.

Somit entsteht ein Standort für eine touristische Nutzung die aufgrund der überbau baren Fläche und dem möglichen Maß der Nutzung Baukörper zulässt, die für die gewünschte Entwicklung eines 4*- 4*S Hotels notwendig sind.

Der größere Teilbereich des Sondergebietes Hotel erlaubt eine GRZ von 0,55 mit drei Geschossen und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss. Die kleinere dem

Sondergebiet Hotel zugeordnete Teilfläche erlaubt eine Bebauung mit einer GRZ von ebenfalls 0,55, zwei Vollgeschossen und einen Dachgeschoss als Vollgeschoss. Aufgrund der Art der Nutzung und der daraus resultierenden Mindestgeschoss Höhe in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsflächen auf Grundlage Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,5 H (min. 3 Meter) ist die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe im Sondergebiet Hotel nicht notwendig.

Die zulässige Nutzung bezieht sich auf einen Hotelbetrieb mit wechselnder Belegung von 170 bis zu 230 Zimmer. Die weiterreichenden Einrichtungen die zu einem Hotelbetrieb der gehoben bzw. hochwertigen Kategorie gehören wie z.B. eine Gastronomie, bis zu 250m² Verkaufsflächen, Personalwohnen, einem oder mehrerer Konferenz-Säle mit insgesamt bis zu 250 Besuchern sowie einem „Wellness-Bereich“ sind, solange diese Nutzungen deutlich der Hotelnutzung untergeordnet sind, zulässig. Die zusätzlichen Einrichtungen dürfen dabei auch von Besuchern bzw. Gästen, die nicht Gäste des Hotelbetriebs sind, genutzt werden. Es steht zudem frei, 10% der Nettonutzfläche der Gebäude innerhalb der beiden Sondergebiete Teilflächen als Sondereigentum an dritte Eigentümer zu veräußern.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets erlaubt ein Maß der Nutzung von 0,25 GRZ und zwei Vollgeschossen mit einem Dachgeschoss als NICHT Vollgeschoss unter Beachtung der Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung.
Die Gebäudehöhen sind auf Grund der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit ausreichenden definiert.

Zulässig sind regelmäßig Wohngebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen zur Verwaltung, Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
Ausgenommen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art (§6 2 Abs. 8 BauNVO 1990 und §4 a Abs. 3 Nr.2).

Im gesamten Geltungsbereich werden bauliche Anlagen, die mit mindestens 60cm Erdreich überdeckt sind, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets gilt eine offene Bauweise im Sinne des §22 BauNVO 1990.

Im Bereich des Sondergebiets Hotel sind abweichende Abstandsflächen im Sinne des §22 Satz Abs. 4 BauNVO 1990 festgesetzt:
Baukörper mit seitlichem Grenzabstand sind zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0.5 H, min. 3 m. Geringere Abstandsflächen zwischen Gebäude und Gebäudeteilen auf dem gleichen Grundstück sind zulässig, sofern die Anforderungen des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfüllt werden.
Die Gebäude können 50 m Länge überschreiten.

Im Sondergebiet Hotel findet die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen keine Anwendung. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Der Geltungsbereich umschließt Teile der St.-Martin-Straße sowie der Olympiastrasse. Diese beiden Straßen weisen bzw. werden zukünftig eine überdurchschnittliche Verkehrsbelastung aufweisen.

Daher ist es notwendig, den Kreuzungsbereich auch auf Grund der zukünftigen Entwicklung im Bereich Bahnhofs-Areal-West anzupassen.

Die St.-Martin-Straße ist eine innerörtliche Verbindungsstraße, die eine für Garmisch-Partenkirchen überdurchschnittliche Verkehrsbelastung aufweist. Die Olympiastrasse ist die bestehende und zukünftig weiter zu entwickelnde Verbindungsachse zwischen dem Areal rund um den Bahnhof und dem Richard-Strauss-Platz am Beginn der Fußgängerzone Garmisch.

Die Achenfeldstraße ist eine reine Wohnstraße, die wechselseitig befahrbar ist. Es werden keine weiterreichenden Änderungen von Verkehrsanordnungen auf Grund der baulichen Entwicklung notwendig.

Die festgesetzte Baugrenze an der Kreuzung St. Martin-Straße Olympiastrasse ermöglicht durch einen Rücksprung die Vorfahrt und das untergeordnete Kurzzeitparken zum Be- und Entladen der an- bzw. abreisenden Hotelgäste, nicht aber die Anlieferung des Hotels.

Die Hauptschließung der notwendigen Infrastruktur, sprich Anlieferung des Hotels, erfolgt über die Olympiastrasse ohne eigenen Anlieferhof. In diesem Bereich ist eine über die Baugrenze reichende Überdachung möglich.

Die Einfahrt für die dem Sondergebiet Hotel zugeordnete Tiefgarage ist an der Olympiastrasse anzuordnen. Die notwendigen Aufstellflächen für die Zufahrten sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 92 darzustellen. Im Bereich der Olympiastrasse ist keine eigene Abbiegespur vorgesehen.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Achenfeldstraße. Die Einfahrt der Tiefgarage ist ebenfalls mit den notwendigen Aufstellflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszuführen.

Im Ortsgebiet Garmisch-Partenkirchen gilt zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Stellplatzschlüssel der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) in der letztmalig geänderten Fassung von 08.07.2009. Oberirdisches Parken an der Achenfeldstraße mit rund 15 Stellplätzen ist im Bereich der dafür festgesetzten Fläche möglich. Weitere Stellplätze sind im Umgriff des Bebauungsplans möglich. Eine schalltechnische Untersuchung ist hierfür im Baugenehmigungsverfahren zu erstellen.

Aufgrund der Lage innerhalb des Ortsbereichs ist eine Ver- und Entsorgung mit den für eine bauliche Anlage dieser Größe notwendigen Medien möglich.

3.3 Einrichtungen zur dezentralen Verteilung von Strom

Eine Trafostation für die im Geltungsbereich befindlichen Anlagen wird an der nordwestlichen Ecke (Kreuzung St-Martin-Straße, Achenfeldstraße) festgesetzt.

3.4 Oberflächenentwässerung

Die in der Planzeichnung festgelegten Flächen zur Entwässerung (Rigolen) sind in den festgesetzten Bereichen der Lage der jeweiligen Bebauung anzupassen. Das Niederschlagswasser ist mittels Rigolen in einer Länge von 110 bis 190 m je nach kf -Wert und 10 Absetzschächten auf dem eigenen Grundstück innerhalb dieser Flächen zu versickern. Bei doppelter Verlegung halbiert sich die notwendige Länge. Der genaue Bedarf und die Platzierung ist im Zuge des Bauantrags zu festzulegen. Alternativen auf Grundlage eines dem Bauvorhaben entsprechend angepasstem Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts sind ausnahmsweise zulässig. Ein abschließendes der tatsächlichen Bebauung angepasstes Konzept der Oberflächenentwässerung ist vor der Umsetzung der Bebauung objektbezogen aufzustellen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Bestandteil der Baugenehmigung.

3.5 Altlasten

Die im Rahmen einer orientierenden Untersuchung durchgeföhrten Boden-, Bodenluftuntersuchungen ergaben, dass im Bereich der flächig festgestellten etwa 1 - 1,5 m mächtigen Auffüllungen u.a. erhöhte MKW-, PAK-, und BTEX-Gehalte vorliegen, die auf diese Bodenschicht beschränkt sind. Die unterlagernden natürlichen quartären Ablagerungen sind unauffällig und weisen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Nach Durchführung einer Emissionsprognose führen lediglich die erhöhten PAK-Gehalte in der Auffüllung zu einer geringfügigen Überschreitung der angelegten Prüfwerte am Ort der Beurteilung. Ob diese prognostizierten Prüfwertüberschreitungen zu einer nicht akzeptablen Emission in das Grundwasser führen, kann letztlich nur durch eine Grundwasseruntersuchung überprüft werden. Eine Grundwasseruntersuchung kann entfallen, wenn der geringmächtige Auffüllungskörper im Zuge der geplanten Baumaßnahme entfernt wird. Diese nachrichtliche Übernahme entfaltet die Notwendigkeit einer abschließenden Betrachtung im Bauantragsverfahren.

3.6 Grünordnung

Die an der St.-Martin-Straße befindliche Allee, der an der Achenfeldstraße befindliche Solitärbbaum und die an der Olympiastraße befindliche Baumgruppe werden als zu erhaltend festgesetzt.

Bei der Allee an der St.-Martin-Straße handelt es sich um 13 Winterlinden (*Tilia cordata*). Bei dem Solitärbbaum an der Achenfeldstraße handelt es sich auch um eine Winterlinde (*Tilia cordata*). Die Baumgruppe an der Olympiastraße an der südöstlichen Ecke des Grundstücks besteht aus drei Spitzahornen (*Acer platanoides*).

Die restlichen auf den Grundstücken befindlichen Einzelbäume bzw. Baumgruppen dürfen unter Berücksichtigung von notwendigen Ersatzmaßnahmen entfernt werden. Die unter Punkt B 6. in der Planzeichnung als Hinweis aufgeführte Pflanzliste bzw. Baumarten stellen die möglichen Pflanzen im Zuge der notwendigen Ersatzpflanzungen dar, angelehnt an die Ortsgestaltungssatzung.

Je 100 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum oder ein Strauch (Stammumfang 16/18 bei Bäumen, Höhe 1,25 bis 1,50 bei Sträuchern) zu pflanzen. Im Gesamten sind diesbezüglich darunter mindestens 7 Bäume vorzusehen.

Für die Fällung der Silberweide, der Winterlinde und der Bergulme im Inneren des Geltungsbereichs sind 3 gleichartige gebietsheimische Laubgehölze mit Stammumfang 16/18 als Kompensation zu pflanzen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist zu erstellen.

3.7 Immissionen

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der daraus resultierenden hohen Immissionen sind für das Sondergebiet Hotel folgende Maßnahmen erforderlich:
SO Hotel

Im Sondergebiet SO Hotel sind nachts schutzbedürftige Räume (Bettenräume, Aufenthaltsräumen von Wohnungen, usw.) mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern bei Verkehrslärmpegeln von mehr 50 dB(A) nachts mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung auszustatten.

(Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 92, Bericht Nr. 700-4799-1, Möhler + Partner Ingenieure AG Beratung in Schallschutz + Bauphysik, 09.05.2016)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gelten folgende Auflagen:

Die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude ist erst zulässig, wenn durch den Bau des Hotelkomplexes ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, d.h. wenn mindestens der schalltechnisch wirksame Rohbau fertig gestellt worden ist.

(Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 92, Bericht Nr. 700-4799-1, Möhler + Partner Ingenieure AG Beratung in Schallschutz + Bauphysik, 09.05.2016)

Darüber hinaus sind im Rahmen der Bauausführungsplanungen die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile gegenüber Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu dimensionieren.

Für die Auswirkungen der neuen Nutzung auf die Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs gilt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK inklusive Zusatzkontingente LEK, zus nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid von jedem anzusiedelnden Hotelbetrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Hotelbetriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 im Bezug auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Regelungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei

Hotelbetrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf den Nachweis verzichten.
(Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 92, Bericht Nr. 700-4799-1, Möhler + Partner Ingenieure AG Beratung in Schallschutz + Bauphysik, 09.05.2016)

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Die Überplanung führt zu einer sinnvollen und verträglichen Entwicklung im Innenbereich des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

Der Entwurf mit Begründung liegt nach §13a BaGB vom 15.06.2016 bis zum 15.07.2016 öffentlich aus. Gleichzeitig werden nach § 4(2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

5. Abwägung der Umweltbelange

Entsprechend § 13a Abs. 1 Ziff. 1 sowie Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

5.1 Übergeordnete Fachgesetze

Fachpläne und deren Ziele des Umweltschutzes / Methodik

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, sind die Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen (BaumSchV) sowie die Ortsgestaltungssatzung (OGS) maßgeblich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da die möglichen baulichen Nutzungen die Größen- und Leistungswerte des UVP-Gesetzes nicht erreichen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzwert Mensch (Lärm)

Für den Menschen sind hinsichtlich Lärmemissionen/-immissionen bei Realisierung des Vorhabens im Vergleich zum Ist-Zustand Steigerungen zu erwarten. Um diese beurteilen zu können und die Umsetzung des Vorhabens mit den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Schutz vor Lärm in Einklang bringen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan in Auftrag gegeben, die dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt ist.

Betrachtet und beurteilt wurden hierin die auf das Plangebiet einwirkenden sowie die vom Plangebiet ausgehenden Geräusche.

Bei Beachtung der in der o. g. schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Schlussfolgerungen und Maßnahmen sind für das Schutzwert Mensch sowohl für das

SO Hotel und das WA in der Bebauungsplanfläche als auch für die Nachbarschaft keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzbau Pflanze

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzbau Pflanze bei Durchführung des Vorhabens wurden naturschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt (Anlage 3). In diesem Rahmen wurden insgesamt drei Biotoptypen festgestellt, die eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit aufweisen. Eine geringe ökologische Wertigkeit haben dagegen die flächenmäßig am meisten verbreiteten versiegelten Bereiche, wie der Parkplatz, asphaltierte Innenhofbereiche, das Fundament des abgerissenen Gebäudes sowie die beiden noch bestehenden Gebäude selbst.

Ebenso hat eine Kartierung der geschützten Einzelgehölze stattgefunden, aus der ein Kompensationsbedarf bestimmt wurde, welcher innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann.

Auch wurden mögliche Verbotstatbestände gem. BNatSchG geprüft, mit deren Erfüllung nicht zu rechnen ist.

Die Berücksichtigung der Vorgaben der o. g. naturschutzfachlichen Untersuchungen vorausgesetzt, ist für das Schutzbau Pflanze nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzbau Tier

Die o. g. naturschutzfachlichen Untersuchungen (Anlage 3) umfassen auch die Prüfung der möglichen Auswirkungen auf die Fauna (artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung).

So wurde hinsichtlich des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 des BNatSchG geprüft, ob beispielsweise die Gebäude oder auch ältere Bäume als Fledermausquartiere dienen oder das Vorkommen von Zauneidechsen bestätigt werden kann. Da sich für keine der potenziell zu erwartenden Tierarten ein Vorkommen bestätigt hat und die Berücksichtigung in der o. g. Untersuchung aufgeführten vorbeugenden Maßnahmen wie z. B. Fällung der Gehölze grundsätzlich im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar und erneute Kontrolle v. a. der zuvor nicht zugänglichen Gebäude durch einen Fledermausexperten vor Beginn der Abrissarbeiten vorausgesetzt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Tier zu erwarten.

Schutzbau Boden

Mit Ausnahme von einigen wenigen derzeit unversiegelten Flächen wie z. B. dem ehemaligen Tennisplatz und ehemaligen Beet- und Rasenflächen im Plangebiet ist die gesamte Fläche als versiegelte, mit Gebäuden bzw. Fundamenten, Kellern und im nördlichen Bereich einer großen PKW-Parkfläche versehene und zu kleineren Anteilen auch als teilversiegelte Kies- und Schotterfläche zu betrachten. Somit ist von einer nutzungsbedingt starken Beeinflussung des natürlichen Bodengefüges sowie der Bodenfunktionen bereits im Bestand auszugehen.

Durch diese intensive Vornutzung stellt das geplante Vorhaben keine erhebliche Verschlechterung hinsichtlich Verdichtung und Versiegelung dar, zumal Zufahrten, Parkflächen, Wege sowie Parkplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge o. ä. befestigt werden dürfen.

Zur Beurteilung von evtl. vorhandenen nutzungsbedingten Verunreinigungen des Untergrundes wurde eine Gefahrverdachtserkundung (Anlage 4) erstellt. Diese hatte mittels einer orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchung zum Ergebnis, dass im Bereich der flächig festgestellten etwa 1 bis 1,5 m mächtigen Auffüllungen u. a. erhöhte MKW-, PAK-, und BTEX-Gehalte vorliegen, die auf diese Bodenschicht beschränkt sind. Lediglich die erhöhten PAK-Gehalte in der Auffüllung führen zu einer geringfügigen Überschreitung der angelegten Prüfwerte.

Wird der geringmächtige Auffüllungskörper im Zuge der geplanten Baumaßnahmen entfernt, kann für das Schutzbau Boden i. V. mit dem Schutzbau Wasser in dieser Hinsicht eine Verbesserung erreicht werden. Dabei ist der Aushub von einem Sachverständigen zu überwachen und hinsichtlich seiner Schädlichkeit zu bewerten bzw. zu entsorgen.

Im Rahmen der o. g. Gefahrverdachtserkundung wurde aufgrund der historischen Nutzung des Plangebietes zusätzlich eine Kampfmittelauswertung durch die M & P Ingenieurgesellschaft durchgeführt (als Anlage 5 der o. g. Erkundung beigefügt), die keinen Kampfmittelverdacht im Plangebiet zum Ergebnis hatte.

Zusammenfassend sind bei Durchführung der Planung unter Beachtung der o. g. Gefahrverdachtserkundung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Boden zu erwarten.

Schutzbau Wasser

In der o. g. Gefahrverdachtserkundung (Anlage 4) werden die in einer etwa 1 bis 1,5 m mächtigen Auffüllungsschicht festgestellten erhöhten MKW-, PAK-, und BTEX-Gehalte bzw. vor allem die erhöhten PAK-Gehalte, die als einzige zu einer geringfügigen Überschreitung der angelegten Prüfwerte führen, mit einer möglichen nicht akzeptablen Emission in das Grundwasser in Verbindung gebracht. Dies könnte letztlich nur durch eine Grundwasseruntersuchung überprüft werden. Das o. g.

Gutachten zitierend, kann diese entfallen, wenn der geringmächtige Auffüllungskörper im Zuge der geplanten Baumaßnahme entfernt wird.

Um die Versickerung von Niederschlagswasser beurteilen zu können, wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt (Anlage 5). In diesem wird die Anlage von Box-Rigolen dringend empfohlen. Den Vorgaben des Gutachtens entsprechende Flächen für die Versickerung sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Vor Baubeginn sollte in einem Baugrundgutachten u.a. die Versickerungsfähigkeit bzw. der kf-Wert des Untergrundes ermittelt werden. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen kann im Bauantragsverfahren erfolgen. Werden die Vorgaben der beiden einschlägigen Gutachten berücksichtigt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Wasser zu erwarten.

Schutzbau Luft

Der Markt Garmisch-Partenkirchen trägt das Prädikat „Heilklimatischer Luftkurort“. Hinsichtlich der Verkehrsimmissionen sind aufgrund des im Ist-Zustand bereits starken Verkehrsaufkommens (v. a. St. Martin-Str.) durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Steigerungen zu erwarten. Ebenso sind anlagenbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Luft zu erwarten.

Schutzbau Klima

Mit den geplanten Vorhaben im der Planfläche in den SO Hotel sowie WA ändert sich die Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum Ist-Zustand. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf umweltschützende Anforderungen sowie auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung durch energieeffiziente Bauweise umgesetzt.

Es ist nicht mit erheblichen Einflüssen auf das Schutzbau Klima zu rechnen.

Schutzbau Landschaftsbild

Der an der stark befahrenen St. Martin-Str. im Ortsgebiet Garmisch liegende Planungsumgriff ist gestaffelt von der nördlich gelegenen und damit zum Ortskern hin orientierten straßenbegleitenden Hotelnutzung hin zu Wohnnutzungen, die sich abgestuft an die bereits vorhandene Wohnbebauung in Richtung Süden anpassen. Im Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches und unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen hat die geplante Bebauung insgesamt keinen negativen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Zudem wird mit dem Vorhaben der geschätzten Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung in einer sinnvollen Weise Rechnung getragen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzbau Sach- und Kulturgüter

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans 92 fand eine Begehung der Planfläche mit Verantwortlichen des Landesamtes für Denkmalpflege statt. Diese ergab, dass die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Gebäudefundamente/-reste nicht denkmal-schutzwürdig sind.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Sach- und Kulturgüter zu erwarten.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Marktgemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 die Absicht, die innerörtliche Parzelle einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und formuliert durch die Ausweisung der Flächen SO Hotel und WA eine Stärkung der touristischen Infrastruktur sowie des zentrumsnahen Wohnens. Bei Nichtdurchführung der Planung muss befürchtet werden, dass der Standort mittelfristig nicht adäquat entwickelt werden.

Sämtliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzbau werden bei Durchführung der Planung als nicht erheblich angesehen. Eine Verbesserung kann bei Durchführung sogar im Falle der Entsorgung des verunreinigen Bodenaushubs erfolgen. Diese würde bei Nichtdurchführung folglich nicht umgesetzt werden können.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind im Rahmen der Bebauungsplanung keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erforderlich.

Ausgleich

Ein Ausgleich ist gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Ziff. 1).

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 wird die Absicht verfolgt, den Vorgaben des Touristischen Masterplans 2009 Rechnung zu tragen indem durch das SO Tourismus die touristische Infrastruktur gestärkt wird. Das WA dient der Ergänzung von innerörtlichem Wohnraum.

Beide Anliegen können an diesem seit vielen Jahren brachliegenden Standort ideal umgesetzt werden, weshalb die zielgerichtete Planung alternativlos ist.

5.6 Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, sind Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Betrachtung und Abwägung der Umweltauswirkungen erfolgt zum Teil auf Basis der angeführten und als Anlage beigefügten Gutachten sowie verbal argumentativ und auf Basis einer Ortseinsicht am 1. Oktober 2015.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der geringen Erheblichkeit der geplanten Bebauung sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein Monitoring Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist im eigentlichen Sinne nicht erforderlich.

Wie in den Abschnitten „Schutzgut Tier“, „Schutzgut Boden“ und „Schutzgut Wasser“ dargestellt, sind die dort sowie in den entsprechenden Gutachten festgehaltenen vorbeugenden Maßnahmen wie z. B. Fällung der Gehölze grundsätzlich im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar, erneute Kontrolle v. a. der zuvor nicht zugänglichen Gebäude durch einen Fledermausexperten vor Beginn der Abrissarbeiten und der sachgemäße Umgang mit den vorgefundenen mit PAK verunreinigten Boden-Auffüllungen durchzuführen und zu belegen.

5.8 Zusammenfassung

Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Planung hervorgerufen werden könnten, sind bei Beachtung der mit den einschlägigen Gutachten bekannten Vorgaben nicht zu erwarten.

6 Anlagen

- [1] Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 92 des Marktes Garmisch-Partenkirchen (ehem. „Bowling Area“), Bericht Nr. 700-4799-1 der Möhler + Partner Ingenieure AG München vom Mai 2016
- [2] Verkehrsuntersuchung Touristische Sondernutzungen der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH München vom Juni 2014
- [3] Naturschutzfachliche Untersuchungen im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 92: „Ehemalige Bowling Area“ in Garmisch-Partenkirchen, Projektnummer 15445 der M & P Geonova GmbH Hannover vom November 2015
- [4] Gefahrverdachtserkundung Ehem. Bowling-Area Garmisch-Partenkirchen, Projekt-Nr.: P 60478/15 der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH Heilbronn vom November 2015
- [5] Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 der SiwaPlan Ing.-Ges.mbH München vom Mai 2016

Garmisch Partenkirchen, den 08.08.2016



Dr. Sigrid Meierhofer
1. Bürgermeisterin