

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen für den Bereich südlich des Bahnhofsvorplatzes zwischen der Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen – Mittenwald (westlich) und der Lagerhausstraße (östlich)**

**I. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Gegenstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen waren. Diese wurden im erstellten Umweltbericht gem. § 2a Ziff. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

In der Umweltprüfung wurden Gutachten zu folgenden Themen berücksichtigt:

Schall, Schwingungen und Erschütterungen; Natur- und Artenschutz; Boden und Bodenluft, Altlasten, Verkehr; Luft, Wasser.

Der Umweltbericht wurde dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Teil der Begründung beigelegt.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter als geringfügig anzusehen, so dass eine dauerhafte, erhebliche Beeinträchtigung für diese ausgeschlossen werden kann:

- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Landschaftsbild

Bezüglich folgender Schutzgüter sind die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 als gering bis mittel einzustufen:

- Mensch (bzgl. Lärm, Erschütterungen und sekundärem Luftschall)
- Pflanze
- Tier

Zu den Schutzgütern, die gering bis mittel betroffen sind, gilt im Einzelnen:

Bezüglich des **Schutzgutes Mensch** ist festzuhalten, dass eine erhebliche Zunahme der planbedingten Lärmbelastung nicht zu erwarten ist. Die Auswirkungen der Planung sowohl auf den Bereich innerhalb des Plangebietes, als auch auf die Umgebung des Plangebietes wurden untersucht und festgestellt, dass diese auf die Umgebung marginal sind und daher keine bzw. lediglich marginale Schutzmaßnahmen erforderlich sind (z.B. schallabsorbierende Tiefgaragenrampe). Innerhalb des Plangebietes besteht vor allem Schalleintrag durch die angrenzende Bahnlinie, dem mit umfangreichen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes begegnet wird (z.B. Ausschluss von Immissionsorten; Festsetzung erforderlicher Schalldämmmaße für Außenbauteile, Grundrissorientierung), sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch innerhalb des Plangebietes gewahrt sind. Bezüglich der durch den Bahnbetrieb auf das Plangebiet einwirkenden Erschütterungen bzw. des sekundären Luftschalls ist festzuhalten, dass diesen mit geeigneten Maßnahmen im Bauvollzug dergestalt begegnet werden kann, dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet ist.

Im Bereich des Plangebietes befanden sich mit Blick auf das **Schutzgut Pflanze** bereits aufgrund der Vornutzung vorrangig Ruderalfluren, sowie strauchreiche Bestände. Bäume waren nur vereinzelt und mit geringer Schutzwürdigkeit anzutreffen. Durch die vorliegende Planung wird das gesamte Plangebiet überformt, jedoch zugleich durch Festsetzungen sichergestellt, dass diejenigen Vegetationen (v.a. Ruderalfluren) wieder hergestellt werden, die insbesondere in den gleisnahen Bereichen des Plangebietes auch als Lebensraum für Zauneidechsen dienen.

Bezüglich des **Schutzgutes Tier** wurde ermittelt, dass sich im Plangebiet ein Habitat der streng geschützten Zauneidechse befindet. Daher wurden im Rahmen der Planung Vermeidungsmaßnahmen bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgelegt. Diese Vermeidungsmaßnahmen wurden auch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert, sodass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nur geringe bis mittlere Auswirkungen durch die Planung gegeben sind.

Im Ergebnis kann die vorliegende Planung daher als städtebauliche Maßnahme bewertet werden, die dem Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt. Die im Umweltbericht formulierten Maßnahmen stellen hierbei sicher, dass bei der Realisierung der Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltfachgesetzgebung zu erwarten sind.

## **II. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen insbesondere zu den folgenden Themen vorgebracht:

Erforderlichkeit; Maß der baulichen Nutzung; Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme; Lärmbelastungen; Umbau der Lagerhausstraße, Verschattung; Verkehr (ruhend), Naturschutz

Dem Einwand bezüglich der geplanten baulichen Dichte wurde nicht entsprochen, da die Planung aufgrund ihrer zentralörtlichen Lage im Gemeindegebiet, aber auch aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur als stärker verdichtetes Baugebiet angelegt ist. In seiner Eigenschaft als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO ist eine hohe Dichte innerhalb des Plangebietes daher städtebaulich angemessen, zumal sich die rechnerische Dichte auch maßgeblich aus den unterirdischen Baulichkeiten ergibt.

Die Verkürzung der Abstandsflächen v.a. zu Bereichen außerhalb des Plangebietes wurde kritisch gesehen. Diese Einschätzung teilt die Marktgemeinde nicht. Die gewünschte Verdichtung der Bebauung kann ohne eine flankierende planliche Regelung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht realisiert werden. Die Marktgemeinde hat die Auswirkungen dieser Verkürzung auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie den Sozialfrieden untersucht, bewertet und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass sich die Verkürzung mit Blick auf die Umgebung als verträglich darstellt und die gesunden Wohnverhältnisse nach wie vor gegeben sind.

Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes kann die Marktgemeinde nicht erkennen. Die planlich vorgesehenen Gebäude erzeugen nach Auffassung der Marktgemeinde keine einmauernde oder erdrückende Wirkung auf die Umgebung, deren Höhenentwicklung im Übrigen auch von der des Plangebietes nicht wesentlich abweicht. Soweit Beeinträchtigungen durch Immissionen befürchtet werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Marktgemeinde die wechselseitige Verträglichkeit der Bestandsnutzungen mit den Nutzungen des Plangebietes untersucht hat und im Ergebnis feststellen konnte, dass die gesunden Wohnverhältnisse nach wie vor gegeben sind.

Soweit Bedenken vorgebracht werden, dass der planbedingte Mehrverkehr insbesondere durch die vorgesehen Parkmöglichkeiten nicht ausreichend berücksichtigt wurde, ist darauf zu verweisen, dass innerhalb des Plangebietes ein nutzungsspezifischer Stellplatzschlüssel ermittelt und planlich fixiert wurde, der nach Auffassung der Marktgemeinde dem Bedarf gerecht wird. Hinzu kommt die gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV aufgrund der

unmittelbaren Lage am Bahnhof und Busbahnhof, sodass auch mit einem erheblichen Anteil nicht-individualisiertem Verkehrs gerechnet werden kann.

Die vorgesehene Verschwenkung der Lagerhausstraße im Bereich des Plangebietes, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kritisiert wurde, stellt aus Sicht der Marktgemeinde die finale Anpassung an den bereits in der Vergangenheit vorgesehenen Straßenverlauf dar. Die Verlegung erfolgt in den hierfür vorgesehenen kommunalen Grund und führt nicht zu unzumutbaren Belastungen der Umgebung.

Die zusätzliche Verschattung der Umgebung, aber auch die entstehende Verschattung innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen der Planaufstellung gutachterlich untersucht und festgestellt, dass die einschlägigen fachlichen Anforderungen als gewahrt anzusehen sind und somit nach wie vor die gesunden Wohnverhältnisse als gegeben angesehen werden können. Änderungen der Planung waren daher nicht veranlasst.

Soweit im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung die Anwendung des sog. „Schienen-Bonus“ im Rahmen der Bewertung der immissionsschutzfachlichen Verträglichkeitsuntersuchung kritisch hinterfragt wurde, wurde der Anregung in der Planaufstellung gefolgt und der Schienen-Bonus ist entfallen. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden an die geänderte Situation angepasst. Zudem wurde der Anregung gefolgt, die Immissionen des jenseits der Bahnstrecke liegenden Eisstadions gesondert zu würdigen. Eine Anpassung der Planung war diesbezüglich jedoch nicht veranlasst.

Auf Aspekte des Natur- und Artenschutzes, auf die im Rahmen der Behördenbeteiligung nochmals gesondert hingewiesen worden war, wurde in den einschlägigen Festsetzungen – insbesondere der Wiederherstellung der Ruderalfluren und entsprechender Habitate für die Zauneidechsen – eingegangen.

Den Einwänden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur fehlenden Erforderlichkeit und Bestimmtheit der Planung wurde nicht entsprochen. Der Marktgemeinde kommt für die Erforderlichkeit eine entsprechende Einschätzungsprärogative zu und die Planung dient der Umsetzung städtebaulicher Ziele. Die planlichen Festsetzungen wahren zudem die Anforderungen an die Normenklarheit.

Die Marktgemeinde hat die eingegangenen Äußerungen in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 02.07.2018 und 23.07.2018 umfassend erörtert und zu diesen Stellung genommen. Hierauf sei an dieser Stelle ergänzend verwiesen.

### **III. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept wurde durch die Marktgemeinde sorgfältig erwogen und hat unter mehreren alternativen Konzepten den Vorzug erhalten. Die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Nutzungsdichte auf einer innerörtlichen Konversionsfläche wird durch die Planung angemessen umgesetzt. Aufgrund der Aufgabe der Vornutzung Bestand das Bedürfnis nach Planung, um die bisherige Brache einer angemessenen Anschlussnutzung zuzuführen, die der Lage im Raum gerecht wird.

Das Nutzungsspektrum berücksichtigt zudem den örtlichen Bedarf an Wohnraum für Angestellte und Auszubildende in den Sektoren Tourismus und Gesundheit. Mit den vorgesehenen Übernachtungsmöglichkeiten wird die Planung zudem der Marktgemeinde als Tourismusregion gerecht, sodass in der Bilanz ein ansprechendes und gemischt genutztes Quartier in innerörtlicher Lage entsteht, das zudem den Bedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf den vorhandenen Wohnbedarf gerecht wird.

Der Verzicht auf die dem Nutzungsmaß nach massiven Kletterhallte im Bereich des Plangebietes trägt zudem dazu bei, die Auswirkungen auf die Umgebung gering zu halten.

Dem Grundsatz der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist hiermit entsprochen.