

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 Ä I nördlich der Maximilianstraße von der Einfahrt Zoepritzstraße bis zum westlichen Ende der Bebauung

entsprechend § 2a BauGB

Die Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 39 mit integrierter Grünordnung wurde am 11.02.2008 vom Bauausschuss beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 (1) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Es gingen Stellungnahmen zum oben genannten Verfahrensschritt ein. Diese wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.04.2012 behandelt.

Der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde entsprechend geändert und lag vom 26.02. bis 28.03.2013 nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich aus.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.05.2013 und am 05.04.2014 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht und erlangte dadurch Rechtskraft.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für die Forstwirtschaft und Grünfläche dargestellt.

Kurzübersicht:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

3. Ziele und Auswirkungen

3.1. Verkehrskonzept, Erschließung

3.2. Art und Maß der Nutzung – Bauweise

3.3 Grünordnung

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

5. Abwägung der Umweltbelange

Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nördliche Bebauung der Maximilianstraße zwischen der Einmündung der Zeepritzstraße und dem westlichen Ende der Bebauung. Der Einzugsbereich des Almhüttenwegs liegt ebenso im Geltungsbereich, wie ein Teil der Maximilian- sowie der Zeepritzstraße.

2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Markt Garmisch-Partenkirchen strebt eine Nachverdichtung der Bebauung im Bestand an. Auch neues Bauland soll in geringem Umfang hinzugewonnen werden. Die bestehende Erschließung über den Almhüttenweg soll dem Bedarf entsprechend reduziert werden.

Hinzu kommt die Umsetzung des Integrierten Wildbachschutzkonzeptes des Ingenieurbüros Kokai vom März 2012, das auf den Verlauf der Mittergerlaine im Planumgriff Auswirkungen hat.

3. Ziele und Auswirkungen

3.1. Verkehrskonzept, Erschließung

Der Geltungsbereich wird im Süden von Ost nach West begrenzt durch die Maximilianstraße, die Haupterschließungsstraße mit Durchgangsverkehr. Von Ihr zweigt der Almhüttenweg ab, eine wenig frequentierte Erschließungsstraße an den Kramerhängen, die als Sackgasse endet. Sie ist noch nicht erstmalig ausgebaut, was zeitnah je nach Haushaltslage erfolgen soll. Die Mindestbreite von 5,5 m richtet sich nach dem geringen Verkehrsaufkommen. Hangseitig ist der Verkehrsfläche noch ein 1,5 m breiter Streifen für die Böschung zugeschlagen. Der Almhüttenweg endet mit einem Wendehammer, der so ausgelegt ist, dass auch Rettungs- und Müllfahrzeuge wenden können. Für weitere Veränderungen besteht keine Veranlassung.

Hinterliegergrundstücke werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder eigene Zufahrten erschlossen.

Wasser, Abwasser und Stromleitungen sind im gesamten Gebiet verlegt. Die öffentliche Gasversorgung der Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen führt in der Maximilianstraße bis zu Haus Nummer 66 und bedient den gesamten Almhüttenweg. Auf der Westseite der Fl. Nr. 3037/20 verlaufen die Gasleitung, Wasser- und Stromversorgung und je 2 Hausanschlüsse. Die Telekom- und Kabelleitung führt für das Anwesen Maximilianstraße 38 im nördlichen Spitz über dieses Grundstück.

3.2. Art und Maß der Nutzung – Bauweise

Im der Maximilianstraße zugewandten Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der nördliche Bereich setzt ein reines Wohngebiet wie im ursprünglichen BP Nr. 39 fest, da er von der Einwirkung der Maximilianstraße wenig tangiert wird.

Das Maß der Nutzung wird mit dieser Änderung in verträglichem Umfang erhöht. Es reichte von GRZ 0,15 und GFZ 0,3 bis GRZ 0,2 und GFZ 0,4. Im Sinne der Nachverdichtung wird nun eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 im gesamten Geltungsbereich festgeschrieben und die kleingliedrigen und mit großem Abstand zur Maximilianstraße angelegten Baufenster werden bis auf zwei Ausnahmen großzügig um das jeweilige zusammengehörende Gebiet gelegt. Die erste Ausnahme ist ein Baufenster für das Gebäude Maximilianstraße 74, die andere für das Gebäude Maximilianstraße 34 a. Beide Gebäude befinden sich am Übergang in den Außenbereich im Gelände am Hang bzw. auch am Wildbach. Hier besteht keine weitere Flexibilität.

Das Gebäude Maximilianstraße 74 wird durch Wandhöhen bezogen auf „Normal-Null“ wie es besteht, festgesetzt.

Die offene Bauweise soll weiterhin im ganzen Geltungsbereich bestimmend sein.

3.3 Grünordnung

Der Landschaftsplan wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans integriert.

Durch die Begleitung der Mittergernlaine, einem ausgebauten Wildbach, mit öffentlichen und privaten Grünflächen soll der darüber liegende Grünbereich weiterhin an die Siedlungslage angebunden werden. Am Beginn des Almhüttenweges beginnt ein vielgenutzter Spazier- und Wanderweg zum Kramerplateau und weiter ins Kramergebiet und hat daher große Bedeutung.

Am Beginn des Almhüttenweges wird die Grünanlage im Zuge der Nachverdichtung deutlich verkleinert.

Der östliche Teil der Maximilianstraße wird durch eine Allee entlang des Sportplatzes stark geprägt. Dieser positive räumliche Eindruck soll erhalten bleiben. Im Mittleren Bereich befinden sich zwei erhaltenswerte Bäume, die als zu erhalten festgesetzt werden.

In den letzten Jahren wurde das Teilstück der Zoepritzstraße, das sich im Geltungsbereich befindet ausgebaut. Im öffentlichen Bereich bleibt eine Grünfläche in der ein Gerinne verläuft, das von den darüber liegenden Hängen seinen Ursprung hat.

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Überplanung eine sinnvolle Ortsentwicklung unterstützt wird.

5. Abwägung der Umweltbelange

Aus dem Umweltbericht ergibt sich ein Flächen-Ausgleichbedarf, der nicht vor Ort erfüllt werden kann. Daher wurde eine Vereinbarung mit dem Landkreis getroffen, in der der Ausgleich in einem Flächenpool geleistet wird.

Die Belange des § 1 Absatz 5 insbesondere die des Klimaschutzes werden berücksichtigt.

Das Planungsgebiet, das als allgemeines und reines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus der Maximilianstraße. Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile festgesetzt.

Durch den Betrieb des „Stadion am Gröben“ im erwarteten Ausmaß ist mit keinen Überschreitungen der hierfür gültigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Damit wird den Umweltbelangen ausreichend Rechnung getragen.

Für die Mittergernlaine und Ackerlalaine wurde ein integriertes Wildbachschutzkonzept erstellt. Ein Teilabschnitt des untersuchten Gebietes durchquert den Bebauungsplanumgriff von Nord nach Süd. Hier werden Schutzvorkehrungen vorgesehen, die den Bebauungsplan als Hinweise übernommen werden.

Garmisch-Partenkirchen, 08.04.2014


Thomas Schmid
1. Bürgermeister

Anlagen
Umweltbericht
BP 39
Luftbild Allee

394° I

STRND 1570210212



**Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 39 Ä I
für das Gebiet nördlich Der Maximilianstraße zwischen
Zoeppritzstraße und Flurnummer 3041/30, Gemarkung
Garmisch**

Entwurf

(Entsprechend § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Kurzübersicht:

- 1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung:**
- 2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung**
- 3. Umweltprüfung**
 - 3.1. Vorprüfung Schutzgüter**
 - 3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**
 - 3.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 3.3.1. Vermeidung und Verringerung**
 - 3.3.2. Ausgleich**
 - 3.4. Alternative Planungsmöglichkeiten**
 - 3.5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
 - 3.6. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**
- 4. Zusammenfassung des Umweltberichts**
- 5. Flächenbilanz**

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung:

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Neuordnung und zeitgemäße Erschließung von bebaubaren aber bisher nicht oder nur ungenügend erschlossenen Grundstücken in einer sehr guten Ortslage. Die Flächen sind zum Teil bereits bebaut oder sind oder waren intensiv genutzt.

Die Ziele des Bebauungsplans sind:

- eine verträgliche Nachverdichtung
- Anstoß zur Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen des Almhüttenwegs

Zusammenfassend soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung integriert ins bestehende Ortsbild möglich werden.

Die Gliederung des Umweltberichts mit Umweltprüfung orientiert sich an der Anlage 1 zum BauGB.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung:

Einschlägige Fachgesetze (BNatSchG, BlmSchG)

Landesentwicklungsprogramm

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan liegen für den betroffenen Bereich nicht vor.

Fläche liegt außerhalb der von der Biotoptkartierung erfassten Bereiche.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

3. Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung herangezogene Literatur:

Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ und „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

3.1. Vorprüfung Schutzgüter und Schutzgebiete

Schutzgut	Auswirkung Ja/nein	Erhebliche Auswirkung	Anmerkung
Boden	ja		Zusätzliche Versiegelung
Oberflächenwasser	ja		Oberflächenwasser wegen zusätzlicher Versiegelung und Wildbach (Wildbachschutzkonzept vgl. Anlage) bzw. Hangwasser bei Starkregenereignissen und Schmelzwasser
Luft	nein		
Pflanzen/ Tiere	nein		
Mensch Landschaftsbild/ Erholung	nein		
Mensch Lärm-Immissionen	ja		Maximilianstraße, Parkplatz Schulturnhalle siehe Schalltechnische Untersuchung (Anlage)
Kulturgüter und Sachgüter	nein		
Wirkungsgefüge untereinander	ja		

Schutzgebiet	Auswirkung Ja/nein	Erhebliche Auswirkung	Anmerkung
Überschwemmungsgebiet	Nein		Siehe Anlage Informationssystem Überschwemmungsgebiete
Überschwemmungsgebiet	Ja		Integriertes Wildbachschutzkonzept (Anlage)
Sonstige Schutzausweisungen	Nein		

3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bauleitplanung ermöglicht die Erschließung und Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Ortsbereich von Garmisch-Partenkirchen. Es gibt einen hohen Siedlungsdruck in der Marktgemeinde. Gäbe es diese Planung nicht, müssten an anderer Stelle Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Alternative ist eine Steigerung der bestehenden Abwanderung von jungen Familien in die Nachbarorte, der es von der Seite der Gemeindeverwaltung entgegenzuwirken gilt.

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Bauleitplanung erforderlich.

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

3.3.1. Vermeidung und Verringerung

Das Planungsgebiet, das als allgemeines und reines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus der Maximilianstraße. Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile festgesetzt:

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109:1989 müssen an der straßenzugewandten Seite beim Neubau oder im Sanierungsfall ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'w, res = 30 \text{ dB}$ bzw. 35 dB

aufweisen. (vgl. Bebauungsplan Nr. 39 Ä I mit Festsetzungen und Anlage Schalltechnische Untersuchung von C. Hentschel Consult vom Juli 2012)

Durch den Betrieb am „Stadion am Gröben“ in erwartetem Ausmaß ist mit keinen Überschreitungen des hierfür gültigen Immissionsrichtwerts zu rechnen. (vgl. Schalltechnische Untersuchung Anlage)

Für die Mittergernlaine und Ackerl elaine wurde ein integriertes Wildbachschutzkonzept erstellt. (siehe Anlage) Daraus ergeben sich für den Teilabschnitt im Bebauungsplangebiet für den Schutz vor Hochwasserereignissen folgende Maßnahmen:

Es ist geplant 3 Sperren zu errichten. Dazwischen wird Rückhalteraum durch Ausbaggerungen vergrößert und Zugangsrampen geschaffen. Im weiteren Verlauf ist geplant das Gerinne zu erneuern, der Fußgängersteg soll angepasst und eine vergrößerte und in ihrer Lage für den Abfluss günstigere Verrohrung unter der Maximilianstraße errichtet werden.

Für den Namenlosen Graben in der Zoepritzstraße ist vorgesehen eine Ableitung in die Loisach zu schaffen. Bisher wurde er der Kanalisation in der Maximilianstraße zugeleitet.

Zudem werden rund 5.800 m² öffentliche und 1.750 m² private Grünflächen festgesetzt.

3.3.2. Ausgleich

Entsprechend § 1a BauBG

Es wird eine Ausgleichsfläche von 0,0592 ha berechnet. Als Anlage ist der Vereinbarungs-Abdruck mit dem Landkreis für den Ausgleich beigefügt.

Berechnung:

Almhüttenweg GRZ 0.25

Eingriff:

Grünfläche an der Maximilianstraße:	1.149 m ²	intensiv gepflegtes Grünland
Flurnummer 3041/9:	1.215 m ²	intensiv gepflegtes Grünland
Flurnummer 3041/49	923 m ²	intensiv gepflegtes Grünland
abzugliche 5 m privates Grün	- 325 m ²	entlang Fußweg zum Kramerplateau
Summe x Faktor	2.962 m ² x 0,2 =	
errechneter Ausgleich		592,4 m ² x 3,5 € = 2.073,40 €

3.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Erschließung der jetzigen Hinterliegergrundstücke ist die gewählte die, die mit den Flächen am schonendsten umgeht.

Ein geringeres Maß der Nutzung wäre nicht zeitgemäß.

Die Grünfläche nicht zu überplanen und für Wohnbauzwecke zu nutzen ist bezüglich der Nachfrage nach bebaubaren Flächen nicht mehr durchsetzbar bezüglich der Nachfrage nach bebaubaren Flächen.

3.5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich hier um intensiv genutzte Flächen im Innern des Ortes handelt, ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus dem Leitfaden die Kategorie eins (Gebiete geringer Bedeutung) zu wählen. Der Versiegelungsgrad mit einer festgesetzten GRZ von 0,25 bewegt sich weit unter 0,35. Daher ist hier der Typ B mit einer niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einem Wert zwischen 0,2 und 0,5 anzuwenden. Es wird von 0,2 ausgegangen. Bei einer gesamten betroffenen Fläche von 2962 m² ergibt das 592,4 m². Hierbei handelt es sich um die neu erschlossenen und zur Bebauung überplanten Flächen.

Zu berücksichtigen ist die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, besonders im Lainebereich.

3.6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die der Bauleitplanung entsprechende Ausführung von Bauvorhalben wird durch die Baukontrollen der Unteren Bauaufsichtsbehörde kontrolliert.

Die Ausgleichsmaßnahme überwachen Mitarbeiter des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen.

4. Zusammenfassung des Umweltberichts

Schutzbereich	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering			

Oberflächenwasser	mäßig			Umsetzung des Wildbachschutzkonzeptes Zwieseletgraben: Abfluss- und Versickerungsflächen
Luft	gering			
Pflanzen/ Tiere	gering			
Mensch Landschaftsbild/ Erholung	gering			
Mensch Lärm-Immissionen	mäßig		Parkplatz Schulturnhalle, Verkehrsbelastung und Trainings- bzw. Spielbetrieb	tolerierbar, Festsetzung von Bauschalldämm-Maßen und Einhaltung der Nutzungszeiten
Kulturgüter und Sachgüter	gering			
Wirkungsgefüge untereinander	gering			

Für den Eingriff wurde eine Vereinbarung über Ausgleichsmaßnahmen in einem Flächenpool, den der Landkreis aufgelegt hat, im Dezember 2011 getroffen.

5. Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. 8,1 ha

GR Fläche allgemeines Wohngebiet WA und reines Wohngebiet WR	40.140 m ²
Grünflächen	15.860 m ²
Verkehrsflächen	7.550 m ²
	17.460 m ²

..
Garmisch-Partenkirchen, den 08.04.2014

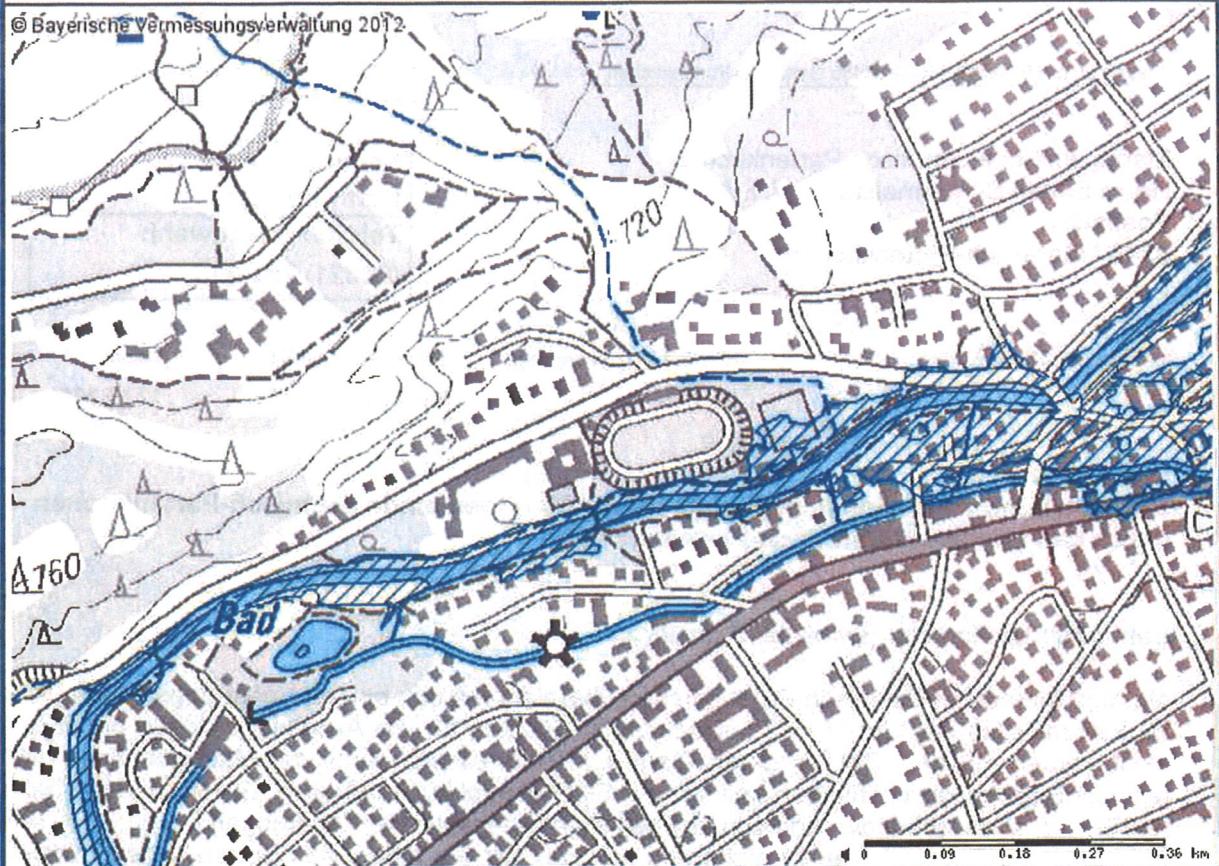


Thomas Schmid
1. Bürgermeister

Anlagen

- Auszug aus dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern
- Vereinbarung Ausgleichsmaßnahmen
- Stellungnahme Gemeindegärtnerei
- Schalltechnische Untersuchung C. Hentschel Consult
- Integrales Wildbachschutzkonzept Mittergernlaine Ingenieurbüro Kokai

Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern



Kartenhintergrund TK 25

Fachinformationen Wasser

Überschwemmungsgebiete

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Quellen nachweis

Fachdaten:

Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung

Kartendienst:

Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Darstellung der Digitalen Flurkarte beruht auf der Grundlage des Katasterkartenwerks, stellt aber keinen amtlichen Auszug daraus dar. Für die Richtigkeit der Grundstücksdaten wird keine Haftung übernommen. Die Daten der genutzten Digitalen Flurkarte können veraltete Informationen zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden enthalten und sind daher nicht als Unterlage bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden (z.B. Bauanfragen) geeignet. Die Abgabe von aktuellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster ist nur durch das örtlich zuständige Vermessungsamt möglich.



Landratsamt Garmisch-Partenkirchen



- Untere Naturschutzbehörde -

Landratsamt • Postfach 1563 • 82455 Garmisch-Partenkirchen

☎ (08821) 751-1 Telefax (08821) 751-416
✉ klaus.streicher@lra-gap.de

Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen
Herrn Ersten Bürgermeister o. V. i. A.
Postfach
82467 Garmisch-Partenkirchen

Sachbearbeiter/in:

Herr Streicher

Telefon-Durchwahl:

(08821) 751-315

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Bitte bei Antwort angeben

Gebäude/Zimmer-Nr.:

Datum

20-1737-7

Bahnhofstr. 30 / 101

12.12.2011

Bauleitplanung;

Bereitstellung von Ausgleichsflächen für die Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen durch den Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schmid,

die Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen überplant mit den beiden Bebauungsplänen „Nr. 39 Maximilianstraße und Nr. 72 Loisachauen“ Flächen, für die Ausgleichsflächen bereitgestellt werden müssen. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen kann der Marktgemeinde die notwendigen Ausgleichsflächen aus seinem Flächenpool zur Verfügung stellen, anbei erhalten Sie die entsprechenden und von uns gegengezeichneten Vereinbarungen. Entsprechend Punkt III. der Vereinbarung möchten wir Sie bitten, den Betrag für die Bereitstellung, Aufwertung und Verwaltung der Teilfläche innerhalb der nächsten zwei Wochen auf das angegebene Konto zu überweisen.

Parallel dazu empfehlen wir, in den jeweiligen Bebauungsplänen die Beschreibung der Ausgleichsfläche durch folgende Formulierung an die gegebene Situation anzupassen:

„Die Ausgleichsfläche von 0,0592 bzw. 0,6840 ha wird als Teilfläche eines Flächenpools durch den Landkreis Garmisch-Partenkirchen zur Verfügung gestellt. Grundlage hierfür ist die zwischen der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen und dem Landkreis Garmisch-Partenkirchen abgeschlossene Vereinbarung über die Bereitstellung und Aufwertung von Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.“

Mit freundlichen Grüßen

Untergruber
Regierungsrat

Rechnerisch und sachlich richtig. Die Richtigkeit
der Lieferung - Leistung und Angemessenheit der
Preise bestätigt
14.12.2011 S. Staudt

HHST 6105 6551

Hausadresse und Hauptgebäude
Olympiastraße 10
82467 Garmisch-Partenkirchen
Besuchanschrift
Natur- und Umweltschutz,
Landwirtschaft, Wasserkirtschaft
Bahnhofstr. 30
82467 Garmisch-Partenkirchen

Besuchszeiten:
Mo. - Do. 8.00 - 12.30 Uhr
Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Kfz.- u. Führerscheinstelle
zusätzlich Mi. bis 17.00 Uhr durchgehend
Bauamt: Nur donnerstags
8.00 - 17.00 Uhr
und im Übrigen nach Terminvereinbarung

Kreissparkasse Garmisch-Partenkirchen
Nr. 28001 (BLZ 703 500 00)
IBAN: DE8770350000000028001
SWIFT-BIC: BYLADEM1GAP
Postbank München
Nr. 292-802 (BLZ 700 100 80)

Vereinbarung
über die
Bereitstellung und Aufwertung von Ausgleichsflächen
im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

zwischen der

Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen
– vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Thomas Schmid –

und dem

Landkreis Garmisch-Partenkirchen
– vertreten durch Herrn Landrat Harald Kühn –

Präambel

Gemäß §13 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – i.V. mit § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB – ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, wenn im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan „BP Nr. 39 1. Änderung, für das Gebiet nördlich der Maximilianstraße zwischen Zeepritzstraße und FINr. 3041/30, Gemarkung Garmisch“ der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen überplant Flächen, die für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind. Er stellt somit einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Da ein Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Seiten des Landratsamtes und der Gemeinde nicht für sinnvoll erachtet wird, werden die notwendigen Ausgleichsfächen für die Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen aus dem Flächenpool des Landkreises Garmisch-Partenkirchen als sonstige geeignete Maßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erbracht.

I. Flächenpool und Eigentumsverhältnisse

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist alleiniger Eigentümer folgender Grundstücke:

FINr.	Gemarkung	Flurbezeichnung	Größe der Grundstücke	Anrechnungsfaktor	Größe des Flächenpools
445/10	Oberau	Unterfilz	1,0876 ha	0,5	0,5438 ha
2259	Ohlstadt	Rappenstein	2,5760 ha	1	2,5760 ha
3439	Ohlstadt	Lustwäldl	4,0234 ha	0,5	2,0117 ha
438/1	Weindorf	Schnatterbichel	0,1823 ha	1	0,1823 ha
451	Weindorf	Schnatterbichel	0,2040 ha	0,33	0,0673 ha
			8,0733 ha		5,3811 ha

Alle Grundstücke sind frei von jeglicher Belastung.

II. Beschreibung der Grundstücke und der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

FINr. 445/10, Gemarkung Oberau, Unterfilz:

Das nordöstlich von Oberau gelegene Grundstück befindet sich in einem großen Streuwiesenkomplex (Ober- und Unterfilz), wird jedoch schon seit geraumer Zeit nicht mehr bewirtschaftet, erste Gehölze haben sich zwischenzeitlich in der Fläche etabliert.

Ziel der Maßnahme ist die Wiederherstellung einer artenreichen Streuwiese. Dazu soll der Gehölzanflug auf dem Grundstück zu einem Großteil entfernt und eine regelmäßige Mahd ab 01.09. aufgenommen werden.

Entwicklungszeitraum: 10 Jahre; Aufwertbarkeit: 50 %

FINr. 2259, Gemarkung Ohlstadt, Rappenstein:

Das Grundstück befindet sich östlich von Ohlstadt am Nordwesthang des Großen Illing, und erstreckt sich zwischen 900 und 1.200 m Meereshöhe. Das Grundstück ist komplett mit Waldbäumen bestockt und wird im unteren und oberen Bereich von einer Forststraße durchquert. Laubholzreiche Teilflächen wechseln sich mit fichtendominierten Beständen ab, eine forstliche Nutzung des Grundstückes ist bereits seit geraumer Zeit nicht mehr erfolgt.

Die ökologische Aufwertung der Fläche besteht in der Einführung einer Hiebsruhe, insbesondere aus einem Verzicht auf die Nutzung von Altältern (über 100 Jahre). Damit sollen sowohl ökologisch wertvolle Waldreifestadien als auch stehendes und liegendes Totholz als Lebensraum für zahlreiche Tier- (Vögel, Käfer etc.) und Pilzarten gefördert werden, Ziel ist also die Entwicklung einer naturwaldreservatsähnlichen Parzelle. Erforderliche Waldschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen bleiben unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Zielsetzung zulässig.

Entwicklungszeitraum: dauerhaft; Aufwertbarkeit: 100 %

FINr. 3439, Gemarkung Ohlstadt, Lustwäldl:

Dieses Grundstück liegt östlich der A 95 auf etwa 650 m über NN und ist ebenfalls mit einem Mischwald bestockt, im nördlichen Teil des Grundstückes befindet sich eine Weide.

Entwicklungsziele für dieses Grundstück sind

- eine Erweiterung und ökologische Aufwertung der bestehenden, derzeit mäßig artenreichen Weidefläche im nordöstlichen Bereich des Grundstückes,
- im Kernbereich ein ökologisch orientierter Waldumbau von Fichtenbeständen und die langfristige Hiebsruhe in sämtlichen Altbaumbeständen zur weiteren ökologischen Aufwertung des Waldes, auch hier bleiben erforderliche Waldschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Aufwertungsziele zulässig,
- eine Wiederaufnahme der Weidenutzung im brachgefallenen und verbuschten südwestlichen Bereich.

Entwicklungszeitraum (Wald): dauerhaft

Entwicklungszeitraum (Weide – Südwest): 5 Jahre; Aufwertbarkeit: 50 %

FINr. 438/1, Gemarkung Weindorf, Schnatterbichel:

Südlich des Froschhauser Sees, in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet, liegt dieses Grundstück, auf dem sich ein Fischweiher samt Umfeld (Bäume und Sträucher, kleine Hütte, etwas Grünland) befindet.

Zur Aufwertung und ökologischen Verbesserung der Fläche sollen verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden (Nutzungsaufgabe des Fischweihers, Entfernung der Hütte und der Gehölzgruppe, Mähnutzung der Wiese).

Entwicklungszeitraum: 5 Jahre; Aufwertbarkeit: 100 %

FINr. 451, Gemarkung Weindorf, Schnatterbichel:

Auf dem in unmittelbarer Nachbarschaft der FINr. 438/1 befindlichen Grundstück FINr. 451 befindet sich im Westteil eine Magerwiese, die nach Osten zu in eine Streuwiese übergeht.

Zur Optimierung der Pflege soll in der westlichen Teilfläche die Nutzung weiter extensiviert und auf beiden Teilflächen der Schnittpunkt an die standörtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Entwicklungszeitraum: 3 Jahre; Aufwertbarkeit: 33 %

Als Anlage sind dieser Vereinbarung Luftbilder der genannten Flächen beigefügt.

III. Gegenstand der Vereinbarung

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen stellt der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen eine 0,0592 ha große Teilfläche des unter Nr. I beschriebenen Flächenpools als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „BP Nr. 39 1. Änderung für das Gebiet nördlich der Maximilianstraße zwischen Zoepritzstraße und FINr. 3041/30, Gemarkung Garmisch“ dauerhaft zur Verfügung und übernimmt alle Maßnahmen, die für die unter Punkt II. beschriebene Entwicklung und Verbesserung der Flächen notwendig sind.

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen erhält für die Bereitstellung und Verwaltung der Teilfläche sowie für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung der Teilfläche einen einmaligen Betrag in Höhe von 2.072 €, was einem Preis von € 3,50 pro m² entspricht. Dieser Betrag ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf das Konto Nr. 28001 bei der Kreissparkasse Garmisch-Partenkirchen (BLZ 703 500 00) einzuzahlen.

Auf eine konkrete Zuordnung der Teilfläche auf eines der Grundstücke wird verzichtet, die Ausgleichsfläche ist als Teilfläche des gesamten unter Nr. I beschriebenen Flächenpools zu verstehen.

IV. Sicherung der Ausgleichsfläche

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen beantragt nach Inanspruchannahme des gesamten Flächenpools die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, zur dauerhaften Sicherung und Bereitstellung der Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit:

Der Eigentümer der unter Nr. I der Vereinbarung genannten Grundstücke ist verpflichtet, dauerhaft alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Naturhaushalt auf der Fläche schädigen oder das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Insbesondere sind folgende Maßnahmen unzulässig:

- a) Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art
- b) Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen
- c) Umbruch
- d) Düngung in jeglicher Form (ausgenommen durch Beweidung)
- e) Aufforstungen bzw. Ansaaten jeglicher Art
- f) Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

V. Kündigung

Die Vereinbarung kann nur aus wichtigem Grund von der Gemeinde außerordentlich mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden, als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn das Bauvorhaben nicht verwirklicht werden kann und der Bebauungsplan deshalb aufgehoben wird.

VI. In-Kraft-Treten

Die Vereinbarung tritt am Tage seiner Unterzeichnung in Kraft.

VII. Schlussbestimmung

Sollte eine der Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine solche wirksame ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Der Vertrag ist unwirksam, wenn das Festhalten an ihm auch unter Berücksichtigung der nach dem vorstehenden Satz vorgesehenen Änderung eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellen würde.

Für die Marktgemeinde Garmisch-P.,
vertreten durch den Ersten Bürgermeister

Garmisch-Partenkirchen, den
05.12.11


Thomas Schmid
Erster Bürgermeister

Für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen,
vertreten durch den Landrat


Garmisch-Partenkirchen,
13.12.11

Harald Kühn
Landrat

70.3 Gemeindegärtnerei Roe

BP 39 Ä I Stellungnahme zu Grünbestand

An 60.23

1. Charakter

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Waldgebiete unterhalb der Maximilianshöhe und des Kramerplateaus. Die Ackerlalaine, ein Wildwasser- und Lawinengraben, durchschneidet das Gebiet.

Die Südgrenze bildet die Maximilanstr., angrenzend an die Wiesen zur Loisach, die Gröbenschule, sowie das Sportgelände Am Gröben.

Die BaumSchVo ist im gesamten Plangebiet gültig.

2. Baum- und Grünflächenbestand als öffentliches Grün:

2.1 Fl.Nr.3037/4 Maximilianstr. Nr.20 bis Nr.58

2.1.1 zwischen Radweg und Parkplätzen entlang Gröben-Sportplatz
Pflanzstreifen mit ca. 685 m² Bodendeckern und 325 m² Stauden (nicht Sträucher!) bepflanzt.

Alléeartiger Baumbestand aus überwiegend Spitz-Ahorn. Alter über 50 Jahre.
Etwa 30 Stck.

Funktion als Parkplatzeingrünung, Straßenbegleitgrün

2.1.2 Entlang Zaun zu Sportanlage

Bankettstreifen ca.850m² mit überwiegend Spitz-Ahorn. Alter über 50 Jahre. Etwa 30 Stck.
Funktion als Sportplatzeingrünung, Straßenbegleitgrün, Allée.

2.1.3 Beete vor Haus Nr. 28 (zu Fl.Nr.303872) und Haus Nr. 32, 36.

Ca. 120 m² Bodendecker, ca. 75m² Sträucher und 260 m² Rasenfläche.
Funktion als Abstandsgrün, zwischen Gebäuden und Straße sowie Eingrünung der Ackerlalaine.

Baumbestand 5 Spitz-Ahorne über 50 Jahre in teilweise schlechtem Zustand.

2.1.4 Gegenüber Haus Nr.46 zwei Spitz-Ahorn, Alter über 50 Jahre in kleinen Baumscheiben. Funktion als Straßenbegleitgrün.

2.2 Fl. Nr. 3037/7 Einfache Grünanlage bei Einmündung Almhüttenweg in Maximilianstraße.

Rasenfläche mit ca. 1550 m², einer Bank mit Abfallbehälter.

15 Bäume überwiegend Ahorn und Birke.

Funktion als Abstandsfläche, öffentliche Grünfläche.

2.3 Fl. Nr. 3037/8 Maximilianstr. gegenüber Haus Nr.74

1 Berg- und 1 Spitz-Ahorn in Wiesenfläche der Fl. Nr. 3037.

Funktion als Straßenbegleitgrün, Flußufer.

3. Privatgrundstück 3041/9

Grenzt nördlich an das Forstgrundstück unterhalb der Maximilianshöhe und östlich an die Ackerlalaine.

Garmisch-Partenkirchen, 02.12.2008


Roesler

Anlagen: Lageplan mit Baum-Grünflächenbestand M 1:2000

