

---

**Begründung zur ersten Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 32, bezeichnet als BP Nr. 32 ÄI**

---

entsprechend §2a BauGB

Am 10.11.2014 wurde vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen, das Verfahren zur ersten Änderung bzw. Fortschreibung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 32 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB im Sinne eines Bebauungsplans der Innenentwicklung in Teilbereichen aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 32 bleibt im restlich verbleibenden Geltungsbereich bestehen. Der Flächennutzungsplan wird inhaltlich berichtigt.

## **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 Grünordnungen**

#### **3.4 Immissionen**

#### **3.5 Hochwasser / Überschwemmungsgebiet**

### **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**

#### **6.1 Verkehrsgutachten mit zwei zusätzlichen Varianten**

#### **6.2 Schalltechnische Untersuchung**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 Äl**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 32 Äl umfasst die Flurnummern der Gemarkung Garmisch 469/3, 469/4 und 469/1 nördlich der Alleestraße und die Flurnummern 468, 463/2, 464, 463, 463/3, 460, 543/10, 461, 471 und 471/2 südlich der Alleestraße sowie die Flurnummern 543/2, 2373/2, 460/1 des Anliegerwegs und den Flurnummern 589/4 als Teilbereich der Fürstenstraße und der Flurnummer 543 und 2390/2 als Teilbereich der Alleestraße. Des Weiteren sind Teile des Kurparks Garmisch mit der Flurnummer 2371, des Wittelsbacher Parks mit der Flurnummer 2383, der Mühlbach in Teilbereichen mit der Flurnummer 467 sowie der Parkplatz zwischen dem Kurpark Garmisch und der Alleestraße mit der Flurnummer 2378 Teile der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.

## **2. Anlass der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 32**

---

Im Jahr 2009 wurde der Touristische Masterplan für Garmisch-Partenkirchen durch den Gemeinderat verabschiedet. Ein Teilbereich dieses Touristischen Masterplans ist der Kurpark und das Kongresshaus mit seiner Umgebung.

Als Ergänzung der bisherigen Angebotsstruktur des Kongresshauses wurde im Touristischen Masterplan 2009 ein „kleines Luxus Boutique-Hotel 5\*s“ als notwendig erachtet.

Im Bebauungsplan Nr. 32 aus dem Jahr 1974 wurde ein WA, allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht in Teilbereichen nicht mehr dem tatsächlichen Gebietscharakter. Bei den Baukörpern im Nord-Westen des Plangebietes, an der Kreuzung der B23 und der Alleestraße entspricht der Bestand einem Mischgebiet entsprechend §6 der BauNVO 1990.

Aufgrund einer Bauvoranfrage zu einer touristischen Nutzung nördlich der Alleestraße sowie der Entwicklung der Fläche des ehemaligen „Kurhotel Bichlerhof“ als zukünftigen Hotelstandort wurde die erste Änderung des Bebauungsplans 32 im vorgenannten Umgriff notwendig.

Um dieser Entwicklung zu folgen und eine weitere bauliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in diesem Bereich des Umgriffs durchgeführt. Zudem sieht die Bebauung entlang der Alleestraße im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 eine in Teilen nicht umsetzbare bauliche Entwicklung vor. Dieser, aus heutiger Sicht unbilligen Härte soll durch die Neuordnung dieses Bereichs durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Rechnung getragen werden.

Aufgrund der erfolgten Aufnahme von zwei Gebäuden in die Liste der denkmalgeschützten Gebäude wurden diese auch als solche in der ersten Änderung des Bebauungsplans 32 nachrichtlich unter B) Hinweise aufgenommen.

### **3. Ziele und Auswirkungen**

---

#### **3.1 Bauweise, Art und Maß der Nutzung**

Im Bereich nördlich der Alleestraße soll eine Sondergebiet Tourismus (SO Tourismus) mit einem Maß der Nutzung definiert durch eine GRZ von 0,4 sowie einer maximalen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß entstehen.

Die Baukörperlänge kann mehr als 50m aufweisen.

Es ist auf Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand der halben Wandhöhe (H1/2) unter Berücksichtigung der Mindestabstandsfläche von 3 Metern möglich.

Die touristische Nutzung bezieht sich im Sondergebiet Tourismus auf eine Nutzung von Wohnungen, Ferienwohnungen oder Apartments mit einer wechselnden Belegung. Es ist zudem ausnahmsweise möglich, 10% der Nettonutzfläche im Sinne von Wohneigentum ohne wechselnde Belegung zu errichten.

Das Sondergebiet Hotel (SO Hotel) im Teilbereich zwischen Kurpark und der Alleestraße liegt auf dem Grundstück des bisherigen "Kurhotel Bichlerhof". Es handelt sich dabei um eine im weitesten Sinne touristische Nutzung. Das zulässige Höchstmaß der Nutzung liegt bei einer GRZ von 0,4 sowie drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß als Vollgeschoss mit mehr als einer nutzbaren Ebene. Die mögliche Baukörpertiefe lässt im Dachgeschoß Raumhöhen möglich werden, die in Teilen des Dachgeschoßes eine zweite nutzbare Ebene städtebaulich verträglich werden lassen. Die Baukörperlänge kann mehr als 50m aufweisen.

Es ist auf Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand der halben Wandhöhe (H1/2) unter Berücksichtigung der Mindestabstandsfläche von 3 Metern möglich.

Die zulässige Nutzung bezieht sich auf einen Hotelbetrieb mit wechselnder Belegung der Zimmer. Die weiterreichenden Einrichtungen die zu einem Hotelbetrieb gehören wie z.B. eine Gastronomie sowie einem „Wellness-Bereich“ sind zulässig. Die zusätzlichen Einrichtungen dürfen dabei auch von Besuchern bzw. Gästen die nicht Gäste des Hotelbetriebs sind genutzt werden.

Ausnahmsweise ist es zulässig, 10% der Nettonutzfläche als Sondereigentum an fremde Eigentümer zu veräußern.

Die bisherige Fläche des allgemeinen Wohngebietes BauNVO § 4 an der Alleestraße wird als Mischgebiet und, im Inneren des überplanten Bereichs als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Mischgebiet nach BauNVO § 6 ermöglicht ein Maß der Nutzung von einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 bei maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß als Vollgeschoss.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist die Bebauung der Grundstücke ist auch ohne seitlichen Grenzabstand möglich.

Durch die zwei Vollgeschosse soll ein baulicher Schallschutz für die rückwärtige Wohnbebauung erreicht werden. Zudem ist im Sinne eines Mischgebietes eine der Alleestraße und der Fürstenstraße im Bereich der Brücke über die Loisach entsprechende Nutzung möglich. Somit ist eine bauliche Entwicklung bzw. eine Verdichtung im überplanten Innenbereich möglich. Es wurde das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich angepasst.

Zulässig sind regelmäßig Wohngebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, 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 (§6 Art. 2 Abs. 8 BauNVO 1990 und §4 a Abs. 3 Nr.2).

Das Allgemeine Wohngebiet ist definiert durch eine GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 bei zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als nicht Vollgeschoss bei einer Offenen Bauweise gem. § 22 Abs. (4) BauNVO. Die Erhöhung des Maßes der Nutzung entspricht der städtebaulichen Abwicklung der baulichen Anlagen von Osten her kommend durch das Sondergebiet Hotel und dem Mischgebiet an der Alleestraße. Es wird eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Innenentwicklung ermöglicht, die eine moderate, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung vorsieht. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausgenommen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art.

### **3.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 Äl liegen die B23 Fürstenstraße als Bundesstraße mit einer überörtlichen Verkehrsbedeutung, sowie die Alleestrasse mit einer für den Ortsteil Garmisch sehr wichtigen innerörtlichen Verkehrsfunktion. Im Bereich der Verkehrsfläche (V) entsteht ein verkehrsberuhigter Bereich, der lediglich zur Erschließung der jeweiligen Grundstücke und des Michael-Ende Kurparks dient und in seiner untergeordneten Funktion erhalten bleiben soll. Dieser Bereich ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, die keine Aufwertung erfahren soll.

Die Verkehrsfläche im Osten der B23 wurde bis zur Grundstücksgrenze erweitert um zusätzlich Flächen für den Radverkehr zu schaffen.

Im Bereich der Alleestraße wird der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 32 fortgeschrieben. Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 wurde den beiden Häusern mit den Hausnummern 20 und 26 jeweils auferlegt, im Falle eines Ausbaus der Straße ganz oder teilweise weichen zu müssen. Dieses Rückbaugebot konnte im Zuge der Fortschreibung aufgehoben werden. Der Grund dafür ist, dass die notwendige Straßenraumbreite, die wegen der Abwicklung mit beidseitigen Gehwehgen und einer 2-spurigen Fahrbahn mit seitlichem Schutzstreifen für Radfahrer mindestens 12 Meter beträgt zwischen der bestehenden Bebauung und der Loisach darstellbar ist. Hierzu wurde auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens eine intensive Abwägung vollzogen (siehe Analgen). Die Variante 2 wurde nach erfolgter Abwägung als verträglichste und realisierbarste Variante in den Bebauungsplan Nr. 32 Äl übernommen und vom Bau- und Umweltausschuss mit Beschluss vom 26.09.2016 gebilligt.

Im Bereich der Einmündung der Alleestraße in die B23 kommt noch eine zusätzliche Fahrspur hinzu. Trotzdem ist auf der südlichen Straßenseite ein Gehweg in der Normbreite von 2,5 Metern möglich. Die Baulinie bzw. die überbaubare Fläche der Grundstücke wird in diesem Bereich erweitert und erfährt somit ebenso eine Fortschreibung. Dies ist auch der verbleibenden baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke geschuldet. Die Einbindung der Alleestraße in das kommunale Radwegekonzept ist aufgrund der geänderten Lage der öffentlichen Verkehrsfläche möglich und ist gerade aufgrund der hohen Verkehrs frequenz von großer Bedeutung.

Zusätzlich zur bestehenden Erschließung der Flur Nummern 464, 463 und 463/2 soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Garmisch-Partenkirchen und der vorgenannten Flur Nummern auf der Flur Nummer 468 eingetragen werden. Dies dient der Schaffung einer zweiten Erschließungsmöglichkeit und zur Entlastung des Verkehrsberuhigten Bereichs (V).

Zulässige Einfahrten zu den Grundstücken sind auf die im Bebauungsplan 32ÄI beschränkte Anzahl zu reduzieren, um den Verkehrsfluss nicht unnötig häufig zu unterbrechen und insbesondere das Unfallrisiko für Radfahrer und Fußgänger zu minimieren.

### **3.3 Grünordnung**

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 32 umfasst weite Teile des Kurparks und den Wittelsbacher Park in Gänze. Diese Teilbereiche sind aufgrund des weiteren Festhaltens an den bisherigen Regelungen nicht Inhalt des Umgriff der ersten Änderung.

Die wesentliche und auch städtebaulich prägende Begrünung der Alleestraße mittels großer Straßen-Bäume, die offenkundig für die Namensgebung der Straße verantwortlich zeichnen, soll mittels der jeweiligen Pflanzgebote deutlich umfangreicher und grösser festgesetzt werden. Der Erhalt der Straßenbäume ist von großer raumbildender Bedeutung. Deshalb werden in der ersten Änderung weitere Pflanzgebote festgesetzt, um den Alleeäumen ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Nähe zum Kurpark kann auf eine weiterführende Grünordnung innerhalb der überbaubaren Flächen verzichtet werden.

### **3.4 Immissionen**

Um die generelle Verträglichkeit der Vorhaben, die durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ermöglicht werden im Hinblick auf den Immissionsschutz zu überprüfen, wurde im Auftrag des Marktes Garmisch-Partenkirchen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult – Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Schalltechnische Untersuchung vom September 2016), die als Anlage beigefügt ist. Hierin wurden die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße, Bushaltestelle, Pkw-Parkplätze) sowie die zu erwartende Verkehrszunahme aus den Parzellen SO-Hotel und SO-Tourismus beurteilt. Die wesentlichen Ergebnisse sind in Kapitel 5.2 „Schutgzug Mensch (Lärm) zu finden.

### **3.5 Hochwasser / Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich grenzt an die Loisach und den Mühlbach und liegt im 60 m-Bereich Loisach. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m-Bereichs befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenhemigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m Art 20 BayWG beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen einzureichen. Die in der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen sind einzuhalten.

Auf das nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 9 festgesetzte Überschwemmungsgebiet innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans 32Äl wird hingewiesen. Die aktuellen Daten und Planunterlagen können beim Wasserwirtschaftsamt Weilheim bezogen werden.

Ausschnitt aus der Übersichtskarte der Überschwemmungsgebiete 6/2007



### **4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung**

Der Entwurf mit Begründung lag nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 vom 16.12.2015 bis zum 20.01.2016 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs.1 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 (BaumSchVO) des Marktes Garmisch-Partenkirchen (BaumSchV) sowie die Ortsgestaltungssatzung (OGS) maßgeblich.

Eine UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren nur dann zulässig, wenn der Bebauungsplan keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Da sich das Plangebiet nicht im Außenbereich befindet, kämen für eine mögliche UVP-Pflicht lediglich die Nrn. 18.1 bis 18.7 i. V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG in Frage.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 lässt jedoch keine der dort aufgeführten Nutzungen zu, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG nicht erforderlich ist.

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

#### **Schutzwert Mensch (Lärm)**

Um die generelle Verträglichkeit der Vorhaben, die durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ermöglicht werden, im Hinblick auf den Immissionsschutz zu überprüfen, wurde im Auftrag des Marktes Garmisch-Partenkirchen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult – Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Schalltechnische Untersuchung vom September 2016), die als Anlage beigefügt ist. Hierin wurden die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße, Bushaltestelle, Pkw-Parkplätze) sowie die zu erwartende Verkehrszunahme aus den Parzellen SO-Hotel und SO-Tourismus beurteilt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Lärmelastung durch den Verkehr die angesetzten Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete, vor allem im Kreuzungsbereich B23/Alleestraße, für den Prognosehorizont 2030 überschreitet: Der ORW<sub>WA</sub> (Allgemeines Wohngebiet) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts und der ORW<sub>MI</sub> (Mischgebiet) von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts werden überschritten. Die Immissionsbelastung liegt im Kreuzungsbereich B23/Alleestraße

bei bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts und an der Alleestraße in der Parzelle SO-Hotel bei bis zu 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten Fassaden kann der ORW<sub>WA</sub> eingehalten werden.

Da auf der Alleestraße die Geschwindigkeit bereits auf 30 km/h reduziert ist, die Bundesstraße nicht in der Baulast des Marktes liegt, d. h. eine Geschwindigkeitsreduzierung oder ein lärmindernder Fahrbahnbelag nicht sichergestellt werden können, des Weiteren aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten eine Schallschutzwand oder –wall nicht umgesetzt werden kann, werden zum Schutz der Aufenthaltsräume entsprechende Festsetzungen hinsichtlich Maßnahmen an der Bebauung in den Bebauungsplan übernommen.

So muss neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile durch eine „architektonische Selbsthilfe“ dafür gesorgt werden, dass im WA und SO die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine Fassade belüftet werden können, an welcher zumindest der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BlmschV von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts eingehalten werden kann. Für das Mischgebiet wird tagsüber der IGW von 64 dB(A) herangezogen und zum Schutz der Schlafräume nachts der ORW der DIN 18005 von 50 dB(A). Ziel dieser Maßnahme ist, dass insbesondere nachts unabhängig von einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung die Möglichkeit besteht, die Schlafräume über ein gekipptes Fenster belüften zu können und hierbei einen mittleren Innenraumpegel von 30 dB nicht zu überschreiten.

Für Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume im SO und MI kann der IGW<sub>MI</sub> (Mischgebiet) von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts angewendet werden. Als Schallschutzmaßnahme ist hier ausschließlich eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung zulässig.

Die Verkehrszunahme durch die auf den Parzellen SO Hotel und Tourismus geplanten Betriebe führt zu keiner nennenswerten Änderung bzw. Erhöhung der Lärmbelastung auf den öffentlichen Straßen.

Für die Betrachtung der durch die geplanten Betriebe verursachten Lärmimmissionen wurde aufgrund des zum Teil noch recht unkonkreten Planungsstandes der einzelnen Vorhaben absichtlich ein eher konservativer Ansatz verwendet. So wurde angenommen, dass der gesamte Betriebsverkehr über oberirdische Stellplätze abgewickelt wird. Im Ergebnis resultieren hieraus nachts Überschreitungen der anzusetzenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Tatsächlich sind im Einklang mit der Ortsgestaltungssatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen nur vereinzelt oberirdische Stellplätze zulässig. Für den Großteil des Parkraumbedarfs sind Tiefgaragen vorgesehen. Bei einer geeigneten Lage der Tiefgaragenrampen wären voraussichtlich keine Überschreitungen zu erwarten.

Im Rahmen der konkreten Bauanträge müssen die Vorhaben hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gegenüber der Nachbarschaft genau überprüft werden. Dies gilt für die Immissionen durch den Betriebs- und An-/Abreiseverkehr sowie für weitere Schallemissionen aus dem Hotelbetrieb (Außengastronomie, Klima- und Abluftanlagen etc.). Die Festlegung von möglicherweise hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen ist ebenfalls im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **Schutzbau Pflanze**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und in diesem Zusammenhang versiegelt. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um das „Kurhotel Bichlerhof“ mit seinen Grünflächen, kleineres Gewerbe im bisherigen Allgemeinen Wohngebiet (nach Umsetzung der Planung dann Mischgebiet) sowie Wohnbebauung im nördlichen Teil des Planungsgebietes und im Bereich der Fürstenstraße bzw. durch die in östliche Richtung verlaufende Stichstraße erschlossen.

Das Maß der Versiegelung wird bei Durchführung der Planung marginal höher sein als im Ist-Zustand. Dies wird jedoch durch eine höherwertige Gestaltung der Freianlagen und Grünflächen kompensiert.

Das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.

Allerdings sind im Plangebiet einige zu erhaltende Bäume vorhanden (hauptsächlich Rotbuchen und Kastanien; siehe Festsetzungen in der Planzeichnung), deren Erhalt im Zuge der Baumaßnahmen anzustreben ist und die durch die BaumSchVO geschützt sind. Im Falle der Bäume beidseits der Alleestraße ist darüber hinaus ein Pflanzgebot festgesetzt, das dem Erhalt und der Fortführung des Alleecharakters dienen soll. Über den vorhandenen Alleebaumbestand hinaus, der im Falle nicht möglicher Erhaltung durch standortgerechte Bäume im Sinne der Allee ersetzt werden muss, bestimmt das Pflanzgebot die Fortführung der Allee beidseitig in nördlicher Richtung der Alleestraße. Neben der Bedeutung für das Ortsbild bietet die Allee einen innerstädtischen Lebensraum für die heimische Avifauna und stellt damit sowohl Fortpflanzungsstätte als auch Nahrungshabitat dar.

Auf das Schutzbau Pflanze sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## **Schutzbau Tier**

In dem bereits bebauten und durch die verkehrsreiche Allee- und Fürstenstraße geprägten Plangebiet ist nicht mit besonders schützenswerten Arten zu rechnen. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher abgesehen werden.

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

Jedoch sind vor allem in den großen Bäumen sowie den Gebäuden (hier v. a. der Komplex des Kurhotels Bichlerhof) potenzielle Fledermausquartiere denkbar, weshalb bei Abbruch- und Fällarbeiten eine fachkundige Begleitung erforderlich ist.

## **Schutzbau Boden**

Das Maß der Versiegelung wird bei Durchführung der Planung marginal höher sein als im Ist-Zustand. Dies wird jedoch durch eine höherwertige Gestaltung der Freianlagen und Grünflächen sowie durch Befestigung von Flächen mit durchlässigen Belägen (wie Rasengittersteine o. ä.) anstatt Versiegelung kompensiert.

Darüber hinaus handelt es sich bei der zu überplanenden Fläche um ein bereits bebautes und versiegeltes Areal im zentralen Ortsbereich von Garmisch. Somit ist

von einer nutzungsbedingt starken Beeinflussung des natürlichen Bodengefüges sowie der Bodenfunktionen bereits im Bestand auszugehen.

Vor diesem Hintergrund sind bei Durchführung der Planung keine darüberhinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) Bayern

([http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm),

Abfrage am 12.12.2015) liegt die zu überplanende Fläche in einem

Überschwemmungsgebiet. Es handelt sich hierbei um eine

Hochwassergefahrenfläche HQ 100. Dies bedeutet, dass die Fläche bei einem hundertjährlichen, d. h. mittleren Hochwasser betroffen wäre.

Aufgrund dieser Tatsache ist zusätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Zuge dessen sind alle wasserrechtlichen Belange, u. a. die Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Bauvorhaben, genau zu prüfen.

Nach Umsetzung der Bauvorhaben soll das anfallende Niederschlagswasser über das Mischsystem abgeleitet und in den jeweiligen privaten und öffentlichen Grünanlagen zur Versickerung gebracht werden.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Schutzgut Luft**

Der Markt Garmisch-Partenkirchen trägt das Prädikat „Heilklimatischer Luftkurort“. Hinsichtlich der Verkehrsimmissionen sind durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **Schutzgut Klima**

In Garmisch-Partenkirchen herrscht mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 7 bis 8 °C und einer Jahresniederschlagssumme von ca. 1500 bis 2000 mm Hochgebirgsklima. Der Jahresniederschlag verteilt sich auf durchschnittlich 190 Tage im Jahr. Durchschnittlich ist von 4,5 Sonnenstunden pro Tag auszugehen (Quelle: [wetterkontor.de](http://wetterkontor.de)).

Die Hauptwindrichtung ist nachts Süd-West welche tagsüber (ca. ab 9 bzw. 10 Uhr bis ca. 18 bzw. 19 Uhr) nach Nord-Ost wechselt (Quelle: Daten des Deutschen Wetterdienstes für das Jahr 2000).

Da das Maß der Nutzung im Vergleich zum Ist-Zustand nicht wesentlich verändert wird, ist nicht mit erheblichen Einflüssen auf das Schutzgut Klima zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Der zentral im Ortsgebiet Garmisch liegende Planungsumgriff wird sich in seiner Höhenentwicklung und Ausgestaltung am umgebenden Bestand orientieren. Zudem wird er sich nicht über die Maßen vom Erscheinungsbild der jetzigen Bebauung unterscheiden.

Im Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches und unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen hat die geplante Bebauung insgesamt keinen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

In der südlichen Spitze des Plangebietes, südlich der Stichstraße zur Erschließung der dort befindlichen Wohnbebauung gelegen, befinden sich gemäß Bayerischem Denkmalatlas ([http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/9KbfYcA-WJJDGjjAoYy1rBWCTF-oc2Rcne83\\_zEGZk03LZapeSfp8ZftoSC9fBhbnNV2GiQ-DEn-bNYapsrtzERI-pl0Ft0yWqA\\_riNLxGm0NK6T0mkZNjHKyh57kpv2/9Kb2f/3\\_z2d/yWqb2](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/9KbfYcA-WJJDGjjAoYy1rBWCTF-oc2Rcne83_zEGZk03LZapeSfp8ZftoSC9fBhbnNV2GiQ-DEn-bNYapsrtzERI-pl0Ft0yWqA_riNLxGm0NK6T0mkZNjHKyh57kpv2/9Kb2f/3_z2d/yWqb2), Abfrage am 13.12.2015) zwei zusammengehörende Einzeldenkmäler. Es handelt sich hierbei um die Baudenkmäler D-1-80-117-75 (Fürstenstraße 18, Bauernhaus, Mittertennhaus) und D-1-80-117-75 (Nähe Fürstenstraße, Getreidekasten/Getreidespeicher). Diese bleiben von der Überplanung unberührt.

Ebenso ist Teilbereichen des Plangebietes ein Bodendenkmal D-1-8532-0042 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Garmisch, Benehmen nicht hergestellt) kartiert.

Aufgrund des Abstandes zum Bearbeitungsgebiet sind weitere im Umfeld liegende Baudenkmäler nicht betroffen.

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

Auf den Artikel 7 Abs. 1 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen:

#### **Ausgraben von Bodendenkmälern**

(1) <sup>1</sup>Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis.<sup>2</sup>Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Sämtliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden bei Durchführung der Planung als nicht erheblich angesehen. Vereinzelt können bei Durchführung sogar Verbesserungen erzielt werden, wie z. B. im Falle einer höherwertigen Gestaltung der Frei-/Grünflächen. 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 zusätzlichen Beeinträchtigungen und somit keine über den vorhandenen Umfang hinausgehenden 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 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Ziff. 1).

## **5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans 32 wird die Absicht verfolgt, den Vorgaben des Touristischen Masterplans 2009 Rechnung zu tragen sowie durch das SO Tourismus die touristische Infrastruktur zu stärken.

Die Entwicklung dieses Teilbereiches des Bebauungsplans 32 ist aufgrund der geplanten effektiven Umgestaltung des bisher eher unattraktiven Zustands alternativlos.

## **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 der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ sowie auf Basis einer Ortseinsicht am 14. Oktober 2015.

## **5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

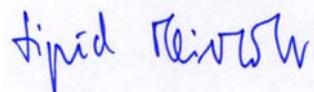
Aufgrund der geringen Erheblichkeit der geplanten Bebauung sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein Monitoring im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist bis auf die fachkundige Begleitung der ggf. nötigen Fällung großer Bäume im Hinblick auf Fledermausquartiere nicht vorgesehen. Vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und der Lärmimmissionen sind die entsprechend erwähnten Untersuchungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

## **5.8 Zusammenfassung**

Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Planung hervorgerufen werden, sind nicht zu erwarten.

Die Vorgaben unter „Schutzgut Mensch“ sowie „Schutzgut Pflanze“, „Schutzgut Tier“ und „Schutzgut Wasser“ sind zu beachten.

Garmisch Partenkirchen, den 07.02.2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sigrid Meierhofer".

Dr. Sigrid Meierhofer  
1. Bürgermeisterin