

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 Kleinfeldstraße Teilabschnitt Pfarrhausweg bis Grasbergstraße

entsprechend § 2a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 mit integrierter Grünordnung wurde am 15. Juli 2004 vom Gemeinderat beschlossen. Der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde vom 18.08.08 bis zum 18.09.08 nach § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 (1) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Die Äußerung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung, am 22.12.08 durch den Bauausschuss beschlussmäßig behandelt, wurde in den Planentwurf mit seinen Festsetzungen und in die Begründung eingearbeitet.

Es folgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.01.2010 bis zum 19.02.2010. Die Abwägung des Ergebnisses wurde im Bauausschuss am 01.03.2010 behandelt. Aus dem gefassten Beschluss geht hervor, dass der Entwurf erneut zu ändern und auszulegen ist. Die Grundlagen der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Der Entwurf wird erneut nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.06.2010 bis zum 25.06.2010 ausgelegt.

Eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 10.08.2011 bis 09.09.2011 statt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weist im Zentrum des festgelegten Umgriffs „Grünflächen“ und eine Erschließungsstraße für das anschließende Wohngebiet aus. Dieser Ausschnitt des Flächennutzungsplanes wird im Zuge der Aufstellung des BP 91 parallel geändert. Sie wird als 24. Änderung bezeichnet.

Kurzübersicht:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Ziele und Auswirkungen

3.1. Straßenplanung, Erschließung (Infrastrukturergänzungen), Verkehr, Finanzen

3.1.1. Kleinfeldstraße

3.1.2. Pfarrhausweg und Lazarettstraße

3.1.3. Leitlestraße, Kleinfeldstraße, Grasbergstraße, Am Feldkreuz

3.1.4. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

3.1.5. Finanzielle Auswirkungen auf die Marktgemeinde

3.2. Art und Maß der Nutzung – Bauweise

3.2.1. Teilbereich des BP Nr. 31 Ost, 1993 aufgehoben

3.2.1.1. Denkmalgeschützter Bereich

3.2.1.2. Süd-östlicher Teil der Kleinfeldstraße

3.2.2. Bereich südlich angrenzend an den Kindergarten und westlich des Kindergartens

3.2.3. Kindergarten

3.2.4. Ehemalige Grünfläche im Innenbereich mit angrenzenden Grundstücken und Grundstücksbereichen

3.2.5. Quartier zwischen Kleinfeld-, Grasberg- und Leitlestraße

3.3. Grünordnung

3.4. Immissionsschutz

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

5. Abwägung der Umweltbelange

Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 umfasst ein Teilgebiet der Kleinfeldstraße (Teilabschnitt Pfarrhausweg bis Grasbergstraße) mit näherer Umgebung. Die Fläche beträgt ca. 5,6 ha.

Im Umgriff enthalten ist auch ein Teil des Denkmalensembles „Im Winkel“ um die Alte Kirche im Ortsteil Garmisch.

Der Bebauungsplan Nr. 31 Süd von 15.07.1977 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91. Im westlichen Teil ergeben sich geringe inhaltliche Änderungen. Der nordöstliche Teil wird komplett neu überplant. Die großzügige Straßenplanung hat sich in heutiger Zeit überholt. Der Bebauungsplan Nr. 31 Süd wird bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 91 aufgehoben.

Im Norden des Geltungsbereichs gibt es eine unwesentliche Überlappung mit dem am 28.08.1968 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 20 und Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 31 Ost wurde am 24.06.1993 aufgehoben. Er umfasste den östlichen Bereich der Kleinfeldstraße.

Das gleiche gilt für den Bebauungsplan Nr. 31 West. Er wurde am 07.01.2005 aufgehoben. Er umfasste die Flächen um den Kindergarten.

2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die zum Teil noch bestehende Bauleitplanung aus den 70 er Jahren ist längst überholt. Sie wird im Umgriff des Bebauungsplanes zeitgemäß überarbeitet und ersetzt bzw. ergänzt.

Auch die letzten Änderungen des BauGB sollten u.a. Anlass dafür sein unbebaute Flächen im Innenbereich zu erschließen und den Gebäudebestand zu verdichten, um den Außenbereich zu schonen und trotzdem mehr Flächen zur Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können.

3. Ziele und Auswirkungen

3.1 Straßenplanung, Erschließung (Infrastrukturergänzungen), Verkehr, Finanzen

3.1.1. Kleinfeldstraße

Unter Bezugnahme auf den früher bundesweit propagierten Gedanken des Ausbaus einer „autogerechten Stadt“ wurde Anfang der Siebziger Jahre bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine flächenaufwändige und für den Straßenverkehr äußerst großzügige Erschließungsstraße für das Wohngebiet an den Kramerhängen und als Entlastungsstraße der B 23 geplant.

Spätestens mit der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungsprogrammes wird eine derartige Entwicklung nicht mehr angestrebt. Sie ist nicht mehr zeitgemäß in Zeiten von flächensparendem Bauen, Versiegelungsvermeidung, Kraftstoffknappheit, Geschwindigkeitsreduzierung in innerörtlichen Gebieten und größere Rücksichtnahme auf die Gestaltung des öffentlichen Raums, um ihn, wie in historischen Zeiten üblich, wieder für Aufenthaltzwecke attraktiver zu machen.

Ein Umdenken hat stattgefunden. Die Neustrukturierung der Flächen in diesem Sinn ist ein schon längere Zeit angestrebtes Ziel der Ortsplanung des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

Im ersten Teilabschnitt der Kleinfeldstraße wird der Straßenquerschnitt auf 5,5 m reduziert. Die Einfahrt in die Lazarettstraße wird im rechten Winkel geführt, um die Einmündungssituation überschaubar zu gestalten und die Geschwindigkeiten bei Ein- und Ausfahrt zu reduzieren. Die Zufahrt zu der Tiefgarage der Anwesen Kleinfeldstraße 1, 3, 5 und Lazarettstraße 1 wird weiter über die Lazarettstraße und über einen mit Schotterrasen befestigten Streifen erfolgen, die z.B. durch Flussbausteine oder eine untergeordnete Anpflanzung gekennzeichnet wird. Die Anwesen Kleinfeldstraße 2, 9 und 11 werden über die Kleinfeldstraße erschlossen. Die Restflächen werden als Grünflächen festgesetzt, auf denen Besucherstellplätze auf Schotterrasenflächen errichtet werden.

Die alte nach heutigem Wissensstand grundsätzlich überdimensionierte Planung des mittleren Teils der Kleinfeldstraße wird aufgegeben. Es hat sich in den letzten Jahrzehnten gezeigt, dass die Erschließung des Wohngebietes an den südlichen Kramerhängen wie sie besteht gut funktioniert. Eine weitere Erschließungsstraße ist nicht notwendig. Sie würde nur zusätzlichen Durchgangsverkehr in ein sehr ruhiges Wohngebiet lenken und den Engpass bei der Einmündung der Lazarettstraße in die Fürstenstraße verschärfen. Die derzeitigen hohen Grundstückspreise bestätigen dem Viertel eine sehr hohe Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Selbstverständlich wird für Fußgänger und Radfahrer die Verbindung zwischen den beiden Teilen der Kleinfeldstraße erhalten bleiben. Vom Wendehammer des ersten

Teilabschnitts wird es eine Verbindung zum Wendehammer einer neuen Stichstraße geben, die von der Leitlestraße abzweigt und fast alle Hinterlieger-Grundstücke der Frühlingstraße erschließt.

Die Verbindung der beiden Wendehämmer wird eine öffentliche Verkehrsfläche. An der Abzweigung der „neuen Straße“, ein Name wurde noch nicht vergeben, gliedert sich in die neustrukturierten Flächen eine öffentliche Grünfläche ein.

Die Abtretungen für Erschließung und öffentliche Flächen halten sich im Bereich des Zulässigen.

Im Gebiet ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Die Führung des bestehenden Kanals bleibt erhalten. Wo er auf privatem Grund verläuft, ist die Lage dinglich zu sichern. Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht enthält das Recht für den Markt Garmisch-Partenkirchen, auf den hierfür vorgesehenen Flächen unterirdische öffentliche Leitungen anzulegen und zu betreiben. 3 Meter beiderseits der Leitungsachse bzw. auf einem Schutzstreifen von 6 Metern sind untergeordnete bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig. Solche anderen Vorhaben, die die Leitung beeinträchtigen können sind unzulässig.

Zu den Grundstücken nördlich der Frühlingstraße hinter der Ensemblereihe müssen die Sparten verlegt werden, um sie bebauen zu können.

3.1.2. Pfarrhausweg und Lazarettstraße

Der Bebauungsplan Nr. 31 Ost, der auch Teile des Pfarrhausweges und die Lazarettstraße beinhaltete, wurde aufgehoben, da weitestgehend seine Ziele erreicht oder überholt waren. Der Abriss des Hauses Fürstenstraße 27 und die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich wurden nicht ausgeführt.

Als die Kleinfeldstraße in den 70er und 80er Jahren großzügig geplant wurde, war nicht bekannt, dass das Gebäude Fürstenstraße 27 ein Einzeldenkmal ist. Daher gab es in dieser Zeit keine Bedenken dieses Gebäude abzureißen. Aus heutiger denkmalrechtlicher Sicht ist es nicht denkbar das Einzelbaudenkmal für eine Straßenplanung zu entfernen. Hinzu kommt, dass das Gebäude für den historischen Zusammenhang des Ensembles „Fürstenstraße“ von großer Bedeutung ist (nähere Beschreibung unter 3.2.1.1 Denkmalgeschützter Bereich).

Der Ausbau und eine Neugestaltung des öffentlichen Teils des Pfarrhausweges, der Lazarettstraße und des Verbindungsweges zwischen den beiden Straßen sind schon lange erforderlich. Der Straßenbelag einschließlich des Unterbaus ist baufällig. Die Erscheinung des Straßenbildes ist für das Ortsbild prägend. Seine hohe Bedeutung erhält dieses Viertel wegen seiner Lage als zentraler Teils des Ensembles „Fürstenstraße“. Hier befinden sich so wichtige Sehenswürdigkeiten und lokale Identifikationspunkte wie die „Alte Kirche“, das „Bräustüberl“ oder der „Husar“ und das alte Zollamt. Die Lazarettstraße ist eine vielbefahrene Erschließungsstraße für die dahinter anschließende Bebauung. Die Führung des Begegnungsverkehrs und die des begleitenden Gehsteigs sind bisher unbefriedigend gelöst. Für die Kirchenbesucher, die mit dem Pkw anfahren fehlen befestigte Abstellmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Kirche.

Eine Teilfläche von Flur Nr. 871 Gemarkung Garmisch (Verkehrsfläche und Fußweg Lazarettstraße 1) müsste mit dem Markt Garmisch-Partenkirchen getauscht oder dem Markt abgetreten werden. Ein Tausch könnte z.B. mit der gleichen Fläche aus der an das Grundstück nördlich angrenzenden Grünfläche mit dem Pflanzgebot 1 arrangiert werden.

Die Bauleitplanung kann Details nicht lösen. Vielmehr stellt sie einen notwendigen Rahmen für weitere Planungs- und Entwicklungsschritte dar.

3.1.3. Leitlestraße, Kleinfeldstraße, Grasbergstraße, Am Feldkreuz

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 91 ändert sich das bereits zum größten Teil ausgeführte Erschließungskonzept aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 Süd nicht. Der Bebauungsplan Nr. 31 Süd wird durch den Bebauungsplan Nr. 91 ersetzt.

Von der Kreuzung der Straßen Leitlestraße, Kleinfeldstraße und Am Feldkreuz zweigt ein kurzer Eigentümerweg nach Osten ab, der die Flurnummern 1160/12 und 1160/15 auf Wunsch ihrer Eigentümer jeweils im hinteren Bereich erschließt.

3.1.4. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Es werden ostseitig bei der Kleinfeldstraße ca. 5 und westseitig ca. 32 neue Wohneinheiten erwartet. Das sich daraus ergebende Verkehrsaufkommen. Bei 1,5 PKWs pro Wohneinheit und durchschnittlich 3 Fahrzeugbewegungen pro Fahrzeug und Tag ergeben sich für die Ostseite 15 und für die Westseite 96 zusätzliche Fahrzeugbewegungen über den Tag verteilt.

Ostseitig wird das Verkehrsaufkommen minimal erhöht, westseitig wird es ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geben, das jedoch die vorhandene Verkehrs-Infrastruktur nicht überfordert.

3.1.5. Finanzielle Auswirkungen auf die Marktgemeinde

Der Ausbau des Pfarrhauswegs ist mit ca. 100.000 € veranschlagt, der der Lazarettstraße mit ca. 130.000 €. Die erstmalige Herstellung der Kleinfeldstraße östlicher Teil und der sogenannten neuen Straße sind mit ca. 130.000 € und 140.000 € kalkuliert. Ausbaubeiträge werden zu 80 % und Erschließungsbeiträge zu 90 % auf die Betroffenen umgelegt (vgl. Erschließungskostenbeitragssatzung).

3.2 Art und Maß der Nutzung – Bauweise:

Als integriertes Entwicklungsleitbild des Marktes Garmisch-Partenkirchen wird eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur angestrebt, mit besonderem Augenmerk auf die

Verbesserung der Niederlassungsmöglichkeiten für jüngere Familien mit Kindern. Bei der weiteren Siedlungstätigkeit sollen nach dem Leitbild Garmisch-Partenkirchen vor allem die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt werden und es sollen im Rahmen der Bauleitplanung die vorhandenen Entwicklungsflächen mit Hilfe geeigneter Modelle gesichert werden. Weiter will der Markt Garmisch-Partenkirchen verstärkt versuchen, durch den Einsatz städtebaulicher Instrumente jene Ortsbereiche wieder aufzuwerten, in denen Sanierungsbedarf besteht. Die private und öffentliche Infrastruktur ist vorausschauend zu dimensionieren und zu positionieren und die Möglichkeit für umweltverträgliches Bauen zu eröffnen.

Im Bereich Siedlung und Landschaft wird eine siedlungsstrukturelle Entwicklung angestrebt, die schwerpunktmäßig auf die Nutzung der innerörtlichen Potentiale zurückgreift.

Diesen Leitbildern soll mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.

Wegen der Übersichtlichkeit wird der Geltungsbereich in einzelnen Teilbereichen abgehandelt:

3.2.1. Teilbereich des BP Nr. 31 Ost, 1993 aufgehoben:

3.2.1.1. Denkmalgeschützter Bereich:

Auszüge aus der Denkmalliste, die den Geltungsbereich betreffen:

Ensemble Fürstenstraße

Das Ensemble umfasst den nördlichen der beiden durch die Loisach getrennten frühen Siedlungskerne der Ortschaft Garmisch. Von dem zur Burg Werdenfels und weiter nach Murnau führenden alten Verkehrsweg (heute Burgstraße) östlich tangiert, hat sich der Bereich um die alte Pfarrkirche St. Martin, der ursprünglichen Mutterkirche für das gesamte obere Loisach- und Isartal, als eng umgrenztes Quartier von besonderer historischer Dichte erhalten, während das Gebiet südlich der Loisach viel stärker expandierte und mit dem barocken Pfarrkirchenneubau zum eigentlichen Ortszentrum wurde.

Am Nordende der Fürstenstraße, an der höchstgelegenen Stelle des vom Flussübergang her leicht ansteigenden Geländes, steht die um 1280 statt eines romanischen Vorgängerbaues errichtete Martinskirche, umgeben vom ehem. Friedhof, dem im Kern barocken Pfarrhof mit -ökonomie (Pfarrhausweg 4), dem alten Mesnerhaus (Lazarettstraße 2) und der 1853 der Kirche südlich angefügten alten Schule (Pfarrhausweg 1). Von der auf der Westseite der Fürstenstraße zur Kirche hin gestaffelten Bebauung reichen der große Steilgiebelbau des ehem. Rentamtes (Fürstenstraße 21) und das mit reicher Fassadenzier versehene Haus zum Husaren (Fürstenstraße 25) noch in das 17. Jh. zurück. Die im frühen 20. Jh. anstelle des alten Bräuhauses (Fürstenstraße 23, heute Gasthaus Bräustüberl) bzw. des ehem. bäuerlichen Anwesens Fürstenstraße 27 errichteten Nachbarsbauten respektieren in Bauflucht und Maßstab die barocken Vorgängeranlagen und suchen durch ihre Gestaltung in Formen des alpenländischen Heimatstils den malerischen Reiz des Straßenbildes noch zu erhöhen. Das "Bräustüberl" erfuhr (ebenso wie das Pfarrhaus) in den Jahren 1934/36 eine Umgestaltung, wobei die Wandbilder von Heinrich Bickel den historischen Ortsbezug thematisieren und zugleich an die Tradition der Lüftmalerei - hier am Haus zum Husaren besonders anschaulich - anknüpfen. Der 1907/1908 unterhalb des Chores von St. Martin in barockisierendem Jugendstil errichtete neue Schulbau (Burgstraße 9) bildet das moderne Pendant zum Schulhaus von 1853; er markiert zugleich die nordöstliche Begrenzung des Ensembles. Eine noch jüngere Variante barockisierender Formen zeigt das 1927 errichtete Geschäftshaus Fürstenstraße 19, das den Auftakt des Ensembles von Süden her bildet. Östlich der Fürstenstraße erstreckt sich in einer Senke die bäuerliche Besiedelung "Im Winkl", geprägt durch die eng zueinanderstehenden Bauernhäuser, wobei sich die Fürstenstraße bei den Häusern Nr. 22, 24, 26 und 28 mit ihren teilweise noch in das 18. Jh. zurückgehenden Ziergiebeln, platzartig vor dem ehem. Bräuhaus aufweitet. In lockerer Anordnung stehen östlich von "Im Winkl" die ehem. Bauernanwesen Burgstraße 5 und 7, die wie viele Häuser in Garmisch in den 1920er/30er Jahren zu Wohnhäusern umgebaut worden sind.

Einzeldenkmale im Geltungsbereich:

Fürstenstraße 25 Haus zum Husaren, Putzbau bez. 1611, Giebelzier bez. 1735, reiche klassizistische Lüftmalereien, um 1800.

Fl. Nr. 870[Gemarkung Garmisch]

Fürstenstraße 27 Wohnhaus im barockisierenden Heimatstil mit Eckerker, giebelseitigen Balkons und Zierdetails, 1909/10 über Fundamenten des Vorgängerbaues neu erbaut.

Fl. Nr. 914[Gemarkung Garmisch]

Lazarettstraße 2 Bauernhaus (Altes Mesnerhaus), mit Blockbau-Obergeschoß, bez. 1692, Zierbündgiebel und Traufbündwerk Ende 18. Jh.,

Fl. Nr. 909[Gemarkung Garmisch]

Die 3 Einzeldenkmale im östlichen Teil des Geltungsbereichs, die gleichzeitig Teil des Ensembles „Fürstenstraße“ sind, werden als Einzeldenkmale im Ensemble-Umgriff festgesetzt. An ihrem Status ändert sich nichts. Das bedeutet weiterhin, dass bei Änderungen im oder am Gebäude immer wenigstens eine denkmalpflegerische Erlaubnis einzuholen ist. Das Maß wird mit der Wandhöhe und die Art der Nutzung mit allgemeinem Wohngebiet festgesetzt.

3.2.1.2. Süd-östlicher Teil der Kleinfeldstraße:

Die beiden Grundstücke Flur Nrn. 865 und 871 + 870/1 Gemarkung Garmisch sind gemäß den Festsetzungen des aufgehobenen BP Nr. 31 Ost bebaut. Die Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung werden auf die heutige Gesetzeslage übertragen und dann übernommen. Der Gebietscharakter wird als allgemeines Wohngebiet fixiert, die Geschossigkeit mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) betragen 0,25/0,5 bzw. 0,25/0,65. Die Geschossflächenzahl verdichtet sich zum höher genutzten historischen Gebäudebestand hin. Die stark begrenzten kleinen Baufenster des BP Nr. 31 Ost werden zu einem einzigen großen verschmolzen und gleichzeitig ausgedehnt. Es bleibt bei der offenen Bauweise um eine lockernde Abstufung zur Nachbarbebauung beim „Bräustüberl“ zu erhalten. Hier werden zwei Wirtshäuser und eine Kunstgalerie betrieben, im weiteren Umfeld befinden sich eine Grundschule, ein kleines Kloster, eine Nebenkirche, eine Zimmerei, eine weitere Gaststätte. Daraus ergibt sich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

3.2.2. Bereich südlich angrenzend an den Kindergarten und westlich des Kindergartens:

Ein Großteil der Fläche der bisher vorgesehenen Verbindung der beiden Teile der Kleinfeldstraße ist in private Hand übergegangen. Der Rest bildet mit den Flurnummern 1160/24 und 1160/25 eine bebaubare Fläche, die durch die bestehende Leitungsführung des Hauptkanals durchtrennt ist. Die Flurnummern 1160/14 und 1160/13 werden um den abzutretenden Teil für den Wendehammer der neuen Straße Richtung Nord-Osten erweitert. Damit entsteht eine größere zusammenhängende bebaubare Fläche, erschlossen über die „neue Straße“. Mit dieser Maßnahme soll den Bedürfnissen junger ortsansässiger Familien im Sinne des oben erwähnten Leitbilds des Marktes Garmisch-Partenkirchen Rechnung getragen werden. Daher sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig sowie Hausgruppen mit einer maximalen Hauslänge der Hauptgebäude von 21 m, um einen

angemessenen Dreispänner möglich zu machen. Die Begrenzung auf eine übliche durchschnittliche Haustiefe soll eine Ausuferung der Gebäudewirkung verhindern. Mit 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 fügt sich diese neue Bebauung in seine Umgebung ein.

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet passt sich an die umliegende Bebauung an und berücksichtigt die Nachbarschaft des Kindergartens mit zeitweise hohen Emissionen.

Westlich des Kindergartens entlang der Straße „Am Feldkreuz“ wird das Maß der Nutzung beibehalten jedoch das Pflanzgebot nicht und die Bauweise in eine offene abgestuft. Wie in 3.2.2. ausgeführt, entstehen zeitweise hohe Emissionen durch den Kindergartenbetrieb. Der Bereich dient als Puffer zum reinen Wohngebiet im Westen und ist bereits bebaut.

3.2.3 Kindergarten

Der rot umrandete Bereich ist als Fläche für Gemeinbedarf mit sozialer Zweckbestimmung (Kindergarten) festgesetzt. Mit einer Wandhöhe von 10 m und einer Grundfläche von 1.550 m² ist eine maßvolle Erweiterung möglich. Sondernutzungen werden in der Regel in besonders gestalteten und proportionierten Gebäuden untergebracht, die sich von der Wohnbebauung absetzen und dennoch einfügen. Die Art des Gebäudes wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Die Nutzung darf die umliegend festgesetzten Wohngebiete nicht unangemessen beeinträchtigen. Da der Kindergarten seit Jahrzehnten dort existiert, bestehen keine Bedenken.

3.2.4 Ehemalige Grünfläche im Innenbereich mit angrenzenden Grundstücken und Grundstücksteilbereichen

Das Gebiet umfasst die Fläche südöstlich der „neuen Straße“ und deren Verbindung zum östlichen Teil der Kleinfeldstraße. Auf der Süd-Ost-Seite verläuft nahegelegen die rückwärtige Grenze des Ensembles „Frühlingstraße“.

Art und Maß der Nutzung werden mit 0,25/0,45 festgesetzt und die Bauweise ist offen. Dadurch wird eine stufenweise Verdichtung der Bebauung in Richtung Ortszentrum ermöglicht. Durch die offene Bauweise ist weiterhin eine gewisse Durchlässigkeit gegeben.

3.2.5. Quartier zwischen Kleinfeld-, Grasberg- und Leitlestraße

Alle Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zur Bauweise bleiben gleich bis auf zwei Ausnahmen:

- Die maximale Gebäudelänge von 21 m wird aufgenommen.
- Die Geschossflächenzahl wird von 0,3 auf 0,35 erhöht.

Im Bestand wurde die bisher festgesetzte Grenze der maximalen Gebäudelänge bereits überschritten. Die Geschossflächenerhöhung dient als Abstufung von den bisher erläuterten Bereichen über die mit GRZ 0,2 und GFZ 0,3 bebauten Ortsrandlagen hin zum unbebauten Außenbereich der Kramerhänge.

Die ruhige und für die Tallage besonders sonnige Lage und das geringe Maß der Bebauung sind Ausdruck der außergewöhnlich hohen Wohnqualität im Viertel, das sich vom Plangebiet bis zum Kramerfuß hinzieht. Die Grundstückspreise sind entsprechend hoch. Unser Bestreben ist es durch die Planung dieses Niveau zu erhalten.

3.3. Grünordnung

Der erste Teil der nicht ausgebauten Kleinfeldstraße ist bisher provisorisch geteert und geschottert mit kleineren aufkommenden wilden Rasen- und Schotterraseninseln und einem hochstämmigen älteren Wahnussbaum.

Der Schotterrasen wird in die neue Planung bei der erstmaligen Herstellung der Verkehrsfläche integriert. Er soll um den Wahnussbaum (zu erhalten) und den Restflächen mit einigen hochstämmigen schattenspendenden Bäumen angelegt werden. Die Einfahrten sind deutlich abzugrenzen z.B. durch Flussbausteine oder eine untergeordnete Bepflanzung.

Die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene innerörtliche Grünfläche hinter der historischen Bebauung im mittleren Teil der Frühlingstraße wird kaum mehr landwirtschaftlich genutzt. Früher waren es Obstgärten mit Wiesen, in denen Heu gemacht wurde. Sie waren den Haupt- und Nebengebäuden an der Frühlingstraße direkt zugeordnet.

Der heutige Trend zur modernen Gartennutzung ist deutlich an einigen Parzellen zu erkennen. Nicht standortgerechter Baumbestand, gepflanzt in den letzten Jahrzehnten (z.B. Fichten), Gartenhäuschen und Ansammlungen von Abstellschuppen in wilder Bauweise haben den ursprünglichen Charakter bereits stark verändert. Viele alte Obstbäume wurden bereits entfernt. Die hausnahen Obstbaumwiesen sind weitgehend verschwunden.

Im Bereich des pfg 2 (Pflanzgebot 2) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Dadurch wird der historischen Nutzung Rechnung getragen.

Das pfg 3 (Pflanzgebot 3) schirmt die rückwärtige Seite des Denkmalensembles „Frühlingstraße“ zur neuen Bebauung in Form einer freiwachsenden heimischen Hecke ab. Die Zusammenstellung der buschigen und auch hochstämmigen Pflanzen gibt zum einen die Pflanzliste vor und zum anderen werden die Arten-/ Sortenzusammenstellung und Standorte von Fachplanern geplant und beratend durch die Gartenbauabteilung des Marktes Garmisch-Partenkirchen begleitet.

Die öffentliche Grünfläche wird mit standortgerechter Bepflanzung versehen. Weitere zu pflanzende Bäume markieren Änderungen im Verlauf des Straßenraumes.

Um das Wegkreuz in der Straße „Am Feldkreuz“ wird weiterhin eine kleine markteigene Grünanlage bestehen bleiben.

Ziel dieser Planung ist es, die Veränderung der Nutzung aufgrund der veränderten Bedürfnisse der Eigentümer planerisch im Sinne der Allgemeinheit zu steuern und einer chaotischen Entwicklung im Voraus zu entgegenen. Dabei sollen die formulierten Entwicklungsziele des Ortes berücksichtigt werden.

Detailliertere Informationen enthält der beigefügte Umweltbericht.

3.4. Immissionsschutz

Durch bauliche Maßnahmen bei der angrenzenden Bebauung beim Kindergarten sind Vorkehrungen zu treffen. Diese werden durch ein Fachgutachten bestimmt, das dem Bauantrag beizufügen ist.

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Die vorliegende Bauleitplanung greift einen lange nicht ausreichend berücksichtigten und mehr als überfälligen Handlungsbedarf auf, ein innerörtlicher Lückenschluss mit bisher viel Konfliktpotential. Mit Rechtskraft der Planung kann die Erschließung und Sanierung weiterer Straßen in Angriff genommen werden. Außerdem wird die Voraussetzung geschaffen für eine weitere dringend notwendige bauliche Entwicklung. Weiterer Wohnraum kann geschaffen werden unter Berücksichtigung einer sanften Entwicklung.

5. Abwägung der Umweltbelange

Es wird hier nicht in eine naturbelassene Umgebung eingegriffen sondern in einen innerörtlichen Grünbereich bzw. in straßenbegleitende Flächen.

Eine zusätzliche Versiegelung wird stattfinden. Dafür werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten als Festsetzungen im Bebauungsplan integriert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind wie im beiliegenden Umweltbericht mit Umweltprüfung zu lesen hoch angesetzt. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Garmisch-Partenkirchen, den 02.08.2012



Thomas Schmid
1. Bürgermeister

Anlagen

Flächenberechnung Tabelle und Plan

Umweltbericht mit Anlagen

Abdruck BP 31 Süd

Abdruck BP 20

KIGA

31 Süd

Kleinfeldstraße

Neue Straße

Leilestraße

Frühlingsstraße

Parcel numbers: 1160/24, 1160/25, 1160/13, 1160/14, 1160/15, 1160/16, 1160/18, 1160/27, 855/1, 857, 862/1, 860/1, 860, 853, 851, 850, 849, 845, 844, 842, 839, 837, 835, 834/4, 837/2, 835/1, 841/2, 25a, 25b, 27, 27a, 8437, 29, 31, 33, 35, 37, 37a, 35a, 855/3, 855/2, 716, 719, 726, 728, 1720, 249, 13, 61, 9, 39c, 2, 900/8, 888.

Flächenbilanz

BP 91

Circa-Angaben aus DFK ohne Vermessung

1) Privatgrundstücke

Eigentümer	Fl. Nr. Garmisch	Ein- wurf m ²	Auswurf 1. Auslegung m ²	Auswurf 2. Auslegung m ²	Aus- wurf m ²	Ab- tretung m ²	Ab- tretung %
Brigitta und Michael Bader	862/1 860/1	1.736	1.702	1.727	1.731	5	0,3
Martin Maurer	860	121	121	121	121	-	-
Johann Buchner	857	1.147	968	1.067	1.141	6	0,5
Sophie Linke	855/1	958	768	835	914	44	4,6
Rosa und Johann Maurer	853	1.012	866	913	989	23	2,3
Anton Lechner	851	1.071	889	941	1.027	44	4,1
Nina Goschenhofer	850	540	441	469	513	27	5,0
Christina Baader	849	524	433	460	494	30	5,7
Franz Baader	845	383	319	338	357	26	6,8
Sylvester Breunig	844	360	295	314	330	30	8,3
Gerda und Karl Hartenstein	842/2	1.305	1.179	1255	1.303	2	0,2
Marianne Honnen	837/2	842	834	840	841	1	0,1
(Markus Bender)	(835/1)	(1.118)	(1.118)	(1.118)	(1.118)		-
Summen		9.999	8.815	9.280	9761	238	

Details siehe Anlage 1, 2, 3, 4

Abtretung in m² x 100

Einwurf in m²

= Abtretung in %

2) Kongregation der Armen Schulschwestern von Unserer Lieben Frau

Vgl. Pläne Flächeneinwurf und Flächenauswurf (2 Seiten)

	Fl. Nr. (Garmisch)	Einwurf	Auswurf		
		m ²	m ²		
	1160/14	832			
	1160/13	822			
Summe		1654			
Auswurf Baugrund			1654		

3) Markt Garmisch-Partenkirchen

Incl. öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünfläche

	Fl. Nr. (Garmisch)	Einwurf	Auswurf 1. Auslegung	Auswurf 2. Auslegung	Auswurf 3. Auslegung	Auswurf aktuell
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	1160/24	785				
	1160/25	259				
	1160/23	575				
Fuß- und Radweg	1160/27	634				
	854	63				
Summe		2316				
Bebaubare Fläche			2.525	2.281	2192	1550
ö. Verkehrsfläche mit ruhendem V.				1.002	992	992
Grünfläche				348	91	91

- Umweltbericht -

**für den Bebauungsplan Nr. 91
an der Kleinfeldstraße Teilabschnitt Pfarrhausweg bis Grasbergstraße**

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

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 landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Die Ziele des Bebauungsplans sind:

- eine verträgliche Nachverdichtung einer zentralen Ortslage
- Rückbau bzw. „Rückplanung“ der überdimensionierten Straßenplanung von Teilen der Kleinfeldstraße
- Anstoß zur Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen des Pfarrhausweges, des ersten Teilabschnitts der Lazarettstraße und des Verbindungsweges zwischen den beiden Verkehrsflächen
- Vermeidung der fortschreitenden planlosen Fehlentwicklung der den Hauptgebäuden an der Frühlingstraße zugeordneten Wiesen.

Zusammenfassend soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung integriert ins bestehende Ortsbild gewährt 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, BImSchG)

Entwicklung und Pflege einer standortgerechten freiwachsenden Hecken zur Sicherung eines Lebensraums von Tier- und Pflanzenwelt (§ 1, § 3 (1) 10. + 12. , BNatSchG)

Landesentwicklungsprogramm

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

Fläche liegt außerhalb der von der Biotopkartierung 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
Luft	nein		
Pflanzen/ Tiere	nein		
Mensch Landschaftsbild/ Erholung	nein		
Mensch Lärm-Immissionen	ja		Bestehender Kindergartenbetrieb
Kulturgüter und Sachgüter	ja		Einige erhaltene historische Wiesen hinter Denkmalensemble
Wirkungsgefüge untereinander	ja		

Schutzgebiet	Auswirkung Ja/nein	Erhebliche Auswirkung	Anmerkung
Überschwemmungs- gebiet	Nein		
Denkmalschutz Ensemble	Ja		Ensemble „Für- stenstraße“ wird durch die Sanierung des Straßenraumes gewinnen
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 zentrumsnahen 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.

Das Längst überholte Erschließungsmodell der Kleinfeldstraße über die Lazarettstraße mit Abriss des Hauses Fürstenstraße 27 würde weiterhin bestehen und einer zeitgemäßen Entwicklung mit Grünordnung im Wege stehen.

Es steht zudem zu befürchten, dass weitere Parzellen der Wiesen hinter der Frühlingstraße standortfremd bepflanzt und als Abstellflächen oder als Kleingarten-Kolonie mit Gartenlauben und Abstellschuppen dem Standort nicht gerecht werden. Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Bauleitplanung dringend erforderlich.

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

3.3.1. Vermeidung und Verringerung

Schotterrasen um den Walnussbaum vor der Kleinfeldstraße 2 soll vermeiden, dass der Baum mit einem Stammumfang von 185 cm und einer Krone von 12 m eingeht.

3.3.2. Ausgleich

Entsprechend § 1a BauBG

Es wird eine Ausgleichsfläche von 1.408 m² berechnet. In Anlage ist die Berechnung beigelegt.

Neue Grünflächen werden in ortstypischer heimischer Bepflanzung entstehen, bestehende werden aufgewertet:

Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplanumgriff auf öffentlichen Flächen:

Pflanzgebot 1: Eine Schotterrasenfläche mit Baumbestand (ca. je 10 laufende Meter ein Hochstamm) wird trockenliebenden Pflanzen einen Standort bieten.

860 m²

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanumgriff auf Privatgrundstücken:

Pflanzgebot 2: Die Pflanzung alter Obstbaumsorten wird für einen großen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Pflanzgebot 3: Die Festsetzung einer fast 200 m langen freiwachsenden Hecke, die aus heimischen Feldraingehölzen gepflanzt wird.

950 m²

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 nicht mehr durchsetzbar.

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

Da es sich hier um landwirtschaftliche oder privat als Garten 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 0,2 bzw. 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 aufgrund des geringen Eingriffs bei einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25. Bei einer gesamten betroffenen Fläche von 7.040 m² ergibt das 1.408 m². Hierbei handelt es sich um die neu erschlossenen und zur Bebauung überplanten Flächen. In den bereits bebauten Flächen bleibt weiterhin die Grundflächenzahl bei einer Zahl von 0,2. Es gibt keine zusätzliche Versiegelung. Daher bleiben diese Flächen unberücksichtigt.

Einen Ausgleich im überplanten Gebiet bietet die freiwachsende heimische Hecke mit 8 m Breite und einer Länge von 190 m.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen aus der Pflanzliste. Je angefangene 300 m² Baugrund ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Daraus ergibt sich eine Zahl weit über 30 Stück. Mit welchem Anrechnungsfaktor diese Maßnahme zu berücksichtigen ist, ist uns unklar.

Der Schotterrasen auf den Flächen des Pflanzgebots 1 stellt zusätzlich eine naturnahe Aufwertung des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 91 dar.

3.6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Außenanlagenplanung ist Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung. Damit wird die Ausführung durch die Baukontrollen der Unteren Bauaufsichtsbehörde kontrolliert.

3.7. Zusammenfassung des Umweltberichts

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering			
Oberflächenwasser	gering			
Luft	gering			
Pflanzen/ Tiere	gering			
Mensch Landschaftsbild/ Erholung	gering			
Mensch Lärm-Immissionen			mittlere	nicht neu durch diese Planung
Kulturgüter und Sachgüter	gering			
Wirkungsgefüge untereinander	gering			

3.8. Flächenbilanz

Geltungsbereich	5,6 ha
Fläche für Gemeinbedarf	4.480 m ²
GR Fläche allgemeines Wohngebiet WA und reines Wohngebiet WR	21.840 m ² 16.205 m ²
Grünflächen	2.190 m ²
Verkehrsflächen	9.200 m ²

Garmisch-Partenkirchen, den 06.08.2012



Thomas Schmid
1. Bürgermeister

Anlagen

Flächenzusammenstellung
Nebenrechnung
Baumbestandsplan

BP 91 Anlage zum Umweltbericht – Flächenzusammenstellung der bisherigen Grünflächen

Circa-Angaben aus DFK ohne Vermessung

1) Privatgrundstücke

Eigentümer	Fl. Nr. (Garmisch)	Fläche			
		m ²			
Johann Buchner	857	1.147			
Sophie Linke	855/1	958			
Rosa und Johann Maurer	853	1.012			
Anton Lechner	851	1.071			
Nina Goschenhofer	850	540			
Christina Baader	849	524			
Franz Baader	845	383			
Sylvester Breunig	844	360			
Summen		5.995			

2) Kongregation der Armen Schulschwestern von Unserer Lieben Frau

Kein Teil der Grünfläche im Flächennutzungsplan

3) Markt Garmisch-Partenkirchen

	Fl. Nr. (Garmisch)	Fläche			
		m ²			
	1160/24	785			
	1160/25	259			
Summe		1.044			

BP 91 Nebenrechnung zum Umweltbericht

• Maße sind ca. aus DFK

Flurstücke, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen und zum Teil im Bebauungsplan 31 Süd als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt sind:

1)	Privatgrundstücke	5.995 m ²
2)	Arme Schulschwestern	0
3)	Markt	1.044 m ²
	<u>Summe</u>	<u>7.039 m²</u>

Ausgleichsberechnung: 7.040 m² x 0,2 =

Ausgleich **1.408 m²**

Verzicht auf Ausbau Kleinfeldstraße

Abschnitt Ost:

Gesamte Fläche	1.575 m ²	
Nicht ausgebaut (pfg 1)		860 m ²

Abschnitt Mitte:

Gesamte Fläche	1.272 m ²	
Abzüglich Eigentümerweg	- 80 m ²	
<u>Teil Wendehammer Ost</u>	<u>- 74 m²</u>	
Nicht ausgebaut		1.198 m ²

Abschnitt West:

Gesamte Fläche	512 m ²	
<u>Abzüglich Eigentümerweg</u>	<u>-140 m²</u>	
<u>Nicht ausgebaut</u>		<u>372 m²</u>
Summe nicht ausgebaut Kleinfeldstraße		<u>2.430 m²</u>

Ausgleichsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken

Pflanzgebot 3 Feldrain ca. 190 x 5 m 950 m²

Ortstypische Obstbaumpflanzung auf Baugrundstück je angefangene 300 m² 1 Stück

Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan

Pflanzgebot 1 Schotterrasen mit Baumbestand 860 m²

