

Markt Garmisch- Partenkirchen



II. Änderung Bebauungsplan Nr. 12  
mit Teiländerung BP Nr. 73, BP Nr. 78, BP Nr. 3 Ä II, BP Nr. 26 Süd

## Umweltbericht



**Auftraggeber:**

Markt Garmisch- Partenkirchen  
vertr. d. Ersten Bürgermeister Thomas Schmid

Rathausplatz 1  
82467 Garmisch- Partenkirchen

**Auftragnehmer:**

Logo verde  
Ralph Kulak  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Isargestade 736  
84028 Landshut

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak,  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Carolin Meyer  
Landschaftsarchitektin

**Umfang:**

53 Seiten,  
10 Abbildungen,  
2 Tabellen,  
4 Anhänge.

**Datum:** 12.03.2013

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH.

# Inhaltsverzeichnis

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

|            |                                                                 |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>EINLEITUNG</b>                                               |           |
| 1          | Grundlagen                                                      | 3         |
| 1.1        | Beauftragung                                                    | 3         |
| 1.2        | Gesetzliche Grundlagen                                          | 3         |
| <b>2</b>   | <b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans</b>             | <b>4</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung des Vorhabens</b>                               | <b>6</b>  |
| 3.1        | Angaben zum Standort                                            | 6         |
| 3.2        | Art und Umfang des Vorhabens                                    | 9         |
| 3.3        | Bedarf an Grund und Boden                                       | 9         |
| <b>4</b>   | <b>Übergeordnete Planungen/ Vorbereitende Bauleitplanung</b>    | <b>10</b> |
| 4.1        | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand: 01.09.2006)      | 10        |
| 4.2        | Regionalplan Oberland                                           | 12        |
| 4.3        | Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis GAP                   | 14        |
| 4.4        | Fachinformation Naturschutz                                     | 15        |
| 4.5        | Flächennutzungsplan Markt Garmisch- Partenkirchen               | 15        |
| 4.6        | Benachbarte Planungen                                           | 15        |
| <b>II</b>  | <b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>        |           |
| <b>1</b>   | <b>Bestandsaufnahme</b>                                         | <b>17</b> |
| 1.1        | Aktuelle Nutzungen                                              | 17        |
| 1.2        | Schutzgüter des Naturhaushaltes                                 | 17        |
| <b>2</b>   | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>         | <b>21</b> |
| 2.1        | Bei Durchführung der Planung                                    | 21        |
| 2.2        | Bei Nichtdurchführung der Planung                               | 22        |
| 2.3        | Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter      | 23        |
| 2.4        | Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung               | 23        |
| <b>3</b>   | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> | <b>24</b> |
| 3.1        | Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen                         | 24        |
| 3.2        | Eingriffsberechnung und Ausgleichsbedarf                        | 25        |
| <b>4</b>   | <b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>                       | <b>26</b> |
| <b>III</b> | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>                                      |           |
| <b>1</b>   | <b>Methodik</b>                                                 | <b>28</b> |
| 1.1        | Verwendete technische Verfahren                                 | 28        |
| 1.2        | Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben            | 28        |
| <b>IV</b>  | <b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>                               |           |
| <b>V</b>   | <b>VERZEICHNISSE</b>                                            |           |
| <b>1</b>   | <b>Abbildungsverzeichnis</b>                                    | <b>31</b> |
| <b>2</b>   | <b>Tabellenverzeichnis</b>                                      | <b>31</b> |
| <b>3</b>   | <b>Quellenverzeichnis</b>                                       | <b>32</b> |
| <b>VI</b>  | <b>ANHANG</b>                                                   | <b>33</b> |

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Garmisch- Partenkirchen beabsichtigt den bestehenden Bebauungsplan Nr. 12 mit integriertem Grünordnungsplan zu ändern. Ziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und Mischgebieten, sowie Flächen für Gemeinbedarf.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich am Ortskern von Garmisch- Partenkirchen, zwischen Klammstraße, Höllentalstraße, Alp- spitzstraße und Lüßstraße. Es umfasst einen Teil der St. Martin- Straße. Der Gesamtum- griff des Bebauungsplanes beträgt ca. 8,2 ha.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt an der Südseite über die St. Martin- Straße und die Lüßstraße bzw. an der Westseite über die Alp- spitzstraße. An der Nord- und Ostseite wird das Gebiet über die Höllental- und die Klammstraße angebunden.

# I EINLEITUNG

# 1 Grundlagen

## 1.1 Beauftragung

Das Büro Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH, Isargestade 736, 84028 Landshut, wurde vom Markt Garmisch-Partenkirchen am 12.06.2012 mit der Erstellung der Grünordnungsplanung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 Ä II beauftragt.

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

### Umweltprüfung

*Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. [...] Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. [...] (§ 2 Abs. 4 BauGB)*

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) genutzt worden.

### Umweltbericht

*Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. (§ 2a BauGB)*

Er dient im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) der Informationspflicht der Gemeinde.

## **2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Der Markt Garmisch- Partenkirchen hat am 16.01.2012 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 12 gefasst.

Der Gesamtumgriff des Bearbeitungsgebietes umfasst ca. 82.100 m<sup>2</sup> und liegt im Ortsteil Garmisch. Im bisher gültigen Bebauungsplan sind die Flächen überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Zentrum der nördlichen Fläche ist bisher eine große Gemeinbedarfsfläche Schule und Kindergarten ausgewiesen [15].

Der Markt plant diese Flächen künftig umzuwidmen. Die großen allgemeinen Wohngebiete sollen in allgemeine und besondere Wohngebiete unterteilt werden, ein Teil der Flächen nördlich angrenzend an die St. Martin- Straße, sowie östlich der Klammstraße werden in Mischgebiete geändert. Die große Gemeinbedarfsfläche im Zentrum des Bearbeitungsgebietes wird stark verkleinert. Hier wird die Möglichkeit geschaffen eine Wohnanlage mit Tiefgarage und privaten Grünflächen zu errichten.

Es befinden sich drei denkmalgeschützte Gebäude im Bearbeitungsgebiet, die auch weiterhin erhalten und in die Planung integriert werden. Außerdem befindet sich im Nordosten des Umgriffs ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble. Die Grundstücke nördlich der St. Martin- Straße und östlich der Klammstraße sind geprägt durch entsprechende Mischnutzungen z.B. Geschäfte, nicht störendes Gewerbe.

Der vorhandene Baumbestand soll soweit wie möglich berücksichtigt und erhalten werden und durch zusätzliche Grünflächen und Baumpflanzungen ergänzt werden.



Abb. 1: Bebauungsplan Bestand Nr. 12 [15]



Abb. 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 12 Ä II [20]

### 3 Beschreibung des Vorhabens

#### 3.1 Angaben zum Standort

##### 3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung



Abb. 3: Topografische Karte mit Lage Bearbeitungsgebiet [7] bearbeitet



Abb. 4: Luftbild mit Umgriff Bebauungsplan Nr. 12 Ä II [8] bearbeitet

Garmisch-Partenkirchen liegt inmitten eines weiten Talkessels am Zusammenfluss der Loisach und der Partnach auf ca. 708 m ü NN [9].

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Garmisch, südwestlich der Fußgängerzone. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an einer der Haupteerschließungsachsen des Ortes, an der St. Martin- Straße. Der Markt Garmisch-Partenkirchen ist ländlich geprägt und mit hohem Grünanteil ausgestattet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Bearbeitungsgebiet bereits als Wohnbaufläche mit einer Gemeinbedarfsfläche Schule und Kindergarten dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Hauptflächen. Eine große Fläche südlich der St. Martin- Straße die durch die Alpstütz-, Lüß- und Klammstraße begrenzt wird, und eine Fläche nördlich der St. Martin- Straße, begrenzt durch die Alpstütz-, Höllental- und Klammstraße. Diese Fläche wird durch die Gartenstraße unterteilt. Das bereits vorhandene Schulgelände wird durch die Krankenhausstraße erschlossen.

Die oben aufgeführten Straßen sind Teil des Bebauungsplanumgriffes. An der Ostseite

des Umgriffes überlagern sich die Bebauungspläne Nr. 3 Ä II und Nr. 26 Süd, an der Westseite die Bebauungspläne Nr. 78 und 73 mit dem Bearbeitungsgebiet. Diese Teilflächen werden in die Änderung des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Der Gesamtumgriff des Planungsgebietes beträgt ca. 8,21 ha.

Er umfasst folgende Flurstücke:

Südlich der St. Martin- Straße: Fl. Nr. 2005, 1755/2, 1755, 1738, 1738/2, 1785/1, 1758, 1738/5, 1758/2, 1738/6, 1738/7, 1757, 1738/4, 1742/1, 1741/1, 1743, 1743/3, 1743/4, 1746/6, 1746/7, 1746/2, 1746/8, 1743/5, 2324, 1759 (Tlf.).

Nördlich St. Martin- Straße:

Fl. Nr. 1782, 1733, 1752/4 (Tlf.), 1731, 74, 2556/3 (Tlf.), 96 (Tlf.), 2261/2 (Tlf.), 96/1, 2322, 1725, 1726, 1727, 1722, 1724, 1728/2, 1728, 1728/4, 1728/5, 1728/3, 1732/3, 1732, 732/2, 1732/4, 70/1, 70/2, 70, 72, 68, 58, 65, 63, 56, 54/2, 54, 54/3, 95/1 (Tlf.) und die St. Martin- Straße Fl. Nr. 1736, 1795 (Tlf.), 2338 (Tlf.)

Die Flächen befinden sich alle innerhalb der Gemarkung Garmisch.

### **3.1.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende Gutachten der Bearbeitung zugrunde gelegt.

- Schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Verkehr, Bericht Nr. M 101954/01, Müller BBM vom 17.09.2012, geändert am 24.09.2012
- Baumbestandsaufnahme und Bewertung Bereich Kammstraße bis Gartenstraße, bzw. St- Martin- Straße bis Höllentalstraße, Gemeindegärtnerei Herrn Roesler, vom 11.05.2011

### 3.2 Art und Umfang des Vorhabens

Für das Planungsgebiet sind Nutzungen als allgemeines und besonderes Wohngebiet nach § 3, 4 und 4a BauNVO [3], sowie Mischgebiete nach § 6 BauNVO und eine Gemeinbedarfsfläche für Schule vorgesehen.

Der Markt Garmisch- Partenkirchen sieht folgende Nutzungen für das Gebiet vor:

#### Wohnen:

##### **Allgemeine Wohngebiete:**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung.

Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestehender baulicher Anlagen. (gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO)

##### **Besonderes Wohngebiet:**

Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

#### Gemeinbedarfsfläche:

Zulässig sind Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und Bürgerbeilage. Das denkmalgeschützte Schulgebäude bleibt erhalten.

#### Mischgebiet:

Zulässig sind Gebäude mit einer Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### Verkehrsflächen

Die angrenzenden Verkehrsflächen im Umgriff die St. Martin- Straße, Alpspitzstraße, Kammstraße und Lüßstraße sollen nicht verändert werden. Die Krankenhausstraße, Gartenstraße und Höllentalstraße sollen verkehrsberuhigt ausgewiesen und höhengleich ausgebaut werden. Die Krankenhausstraße dient zukünftig als Erschließungsstraße für die geplante Wohnanlage und die Gemeinbedarfsfläche. Im Süden der Gemeinbedarfsfläche soll ein Parkplatz entstehen.

#### Öffentliche Grünflächen

Hinter dem denkmalgeschützten Schulgebäude soll ein großer Spielplatz für Kinder von 6- 12 Jahren entstehen.

### 3.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Umgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 8,21 ha.

## 4 Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung enthalten das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan.

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretheit der Ziele ab.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand: 01.09.2006)

Das LEP [7] ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Teil A beschreibt dabei Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur, Teil B Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche. Beide Teile werden in einer Begründung noch differenzierter ausgeführt.

#### Teil A

*A I 4.2.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiter entwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raums fördern.*

*A II 2.1.8 (Z) Mögliche Oberzentren sollen die Oberzentren bei der Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raumes sowie bei der Bereitstellung hochqualifizierter Arbeitsplätze ergänzen und bei Bedarf entlasten.*

*(G) Mögliche Oberzentren können als Standorte für oberzentrale Einrichtungen in Betracht kommen, sofern die Funktionsfähigkeit vergleichbarer Einrichtungen in benachbarten möglichen Oberzentren und Oberzentren nicht beeinträchtigt wird.*

#### Teil B

##### *B I 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen*

###### *Naturhaushalt:*

*Grundbausteine jedes Ökosystems sind die Naturgüter wie Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere. [...] Daher sind ihre Erhaltung und Verbesserung, sowie ein geordnetes Zusammenwirken in Regulations- und Regenerationskreisläufen für die Umweltqualität und das Wohlbefinden des Menschen sowie der Pflanzen und Tiere von ausschlaggebender Bedeutung. Naturhaushalt und Klima sollen daher vor Veränderungen im Zuge von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bewahrt werden, die ungünstige und mittelfristig nicht umkehrbare Auswirkungen auf Menschen, Pflanzen und Tiere haben.*

*(Begründung B I 1.1 (G))*

###### *Wasser:*

*Ein intakter und leistungsfähiger Wasserhaushalt, frei von schädlichen äußeren Einflüssen, ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine auch in Zukunft vitale Umwelt, den wir im Sinne des Generationenprinzips nicht nur für uns, sondern auch für künftige Generationen erhalten müssen. Insbesondere unser qualitativ hochwertigster Wasservorrat, das Grundwasser, bedarf auf lange Sicht des verstärkten Schutzes. (Begründung B I 1.2.1 (G))*

###### *Boden:*

*Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar, soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.*

*(B I 1.2.2 (Z))*

###### *Pflanzen und Tiere:*

*Es ist von besonderer Bedeutung, die Lebens- bzw. Teillebensräume der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften so zu sichern, dass das genetische Potenzial der Arten erhalten wird. Der vorrangigen Sicherung und Weiterentwicklung der*

*Lebensräume für gefährdete Arten kommt besondere Bedeutung zu. (B I 1.3.1 (G)).*

*B I 1.4 Nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter:*

*Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter möglichst so abzustimmen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleibt. Mehrfachnutzungen sind anzustreben, wenn hierdurch eine Entlastung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erreicht werden kann. (B I 1.4 (G))*

*B I 2.2.8.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiter entwickelt werden.*

*B I 2.2.8.4 (G) In den Siedlungsgebieten sind die Erhaltung und Entwicklung wohnungsnaher, vielfältig nutzbarer und ökologisch wirksamer Gärten sowie ein entsprechend gestaltetes Wohnumfeld anzustreben.*

*B II 1.2.1.1 (Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.*

*B VI 1.1 (Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*

- die vorhandenen Potentiale (Baulandre-serven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Sied-lungsgebieten genutzt und*
- flächensparende Siedlungs- und Erschlie-ßungsformen angewendet werden.*

*B VI 1.1 (G) Es ist anzustreben, die Versie-gelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.*

## 4.2 Regionalplan Oberland (RP; Stand 2001)

Der RP [6] hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind. Teil A beschreibt dabei die nachhaltige überfachliche Entwicklung der Raumstruktur, Teil B die nachhaltige Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche.

### Teil A

II 2 (G) Stadt- und Umlandbereich Garmisch-Partenkirchen

*Der Markt Garmisch-Partenkirchen soll, in enger Abstimmung mit den Umlandgemeinden, als Dienstleistungsschwerpunkt gestärkt und seine Erreichbarkeit auf Straße und Schiene verbessert werden.*

III 1.5 (G) Mögliches Oberzentrum

*Im möglichen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen sollen die Dienstleistungs-, Bildungs und Tagungsangebote unter Beachtung der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und der sensiblen Landschaft gesichert und ausgebaut werden.*

*Der Ausbau von Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung ist anzustreben. Die Ortszentren sollen vom Durchgangsverkehr entlastet werden.*

III 2.2 (G) Ausbau der Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung *An den regionalen Entwicklungsachsen sollen die Standortvoraussetzungen für Wohn- und Arbeitsstätten gesichert und verbessert werden. Einrichtungen der Bandinfrastruktur, insbesondere Verkehrseinrichtungen sollen bevorzugt im Verlauf der Entwicklungsachsen ausgebaut werden.*

### Teil B

I 2.1.1 (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, die Böden der Region Oberland in ihren natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Boden-*

*organismen (Lebensraumfunktion), als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Kreislauffunktion), als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (ökologische Regelungsfunktion) sowie in ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu erhalten und zu pflegen.*

I 2.7.1 (Z) *Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.*

I 2.7.2 (Z) *Ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrsverbindungen oder Versorgungsanlagen sollen durch ausreichende Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten vermieden werden. Besonders sollen in den Gebirgs- oder Flusstälern sowie an den Seeufern Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten erhalten werden.*

I 2.7.3 (Z) *Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.*

II 1.1 (G) *Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.*

II 1.2 (G) *Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.*

II 1.3 (Z) *Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle*

*Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.*

*VI 1.2.1 (Z) Im Mittelbereich Garmisch-Partenkirchen soll eine Kinderkrippe eingerichtet werden.*

*VI 3.1.1 (Z) Die flächendeckende Versorgung der Region mit beruflichen Schulen soll gesichert werden. Dies gilt insbesondere für die traditionellen Fachschulen in Oberammergau, Mittenwald und Garmisch-Partenkirchen.*

*VI 7.2.1 (Z) Durch funktions- und substanzerhaltende Maßnahmen soll auf die Sicherung schützenswerter Baudenkmäler in der Region Oberland hingewirkt werden. Ihr Umfeld soll durch städtebauliche und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen erhalten werden.*

*Auf die Erhaltung sonstiger historischer Gebäude in Stadt und Land sowie ihre zweckentsprechende Nutzung soll hingewirkt werden.*

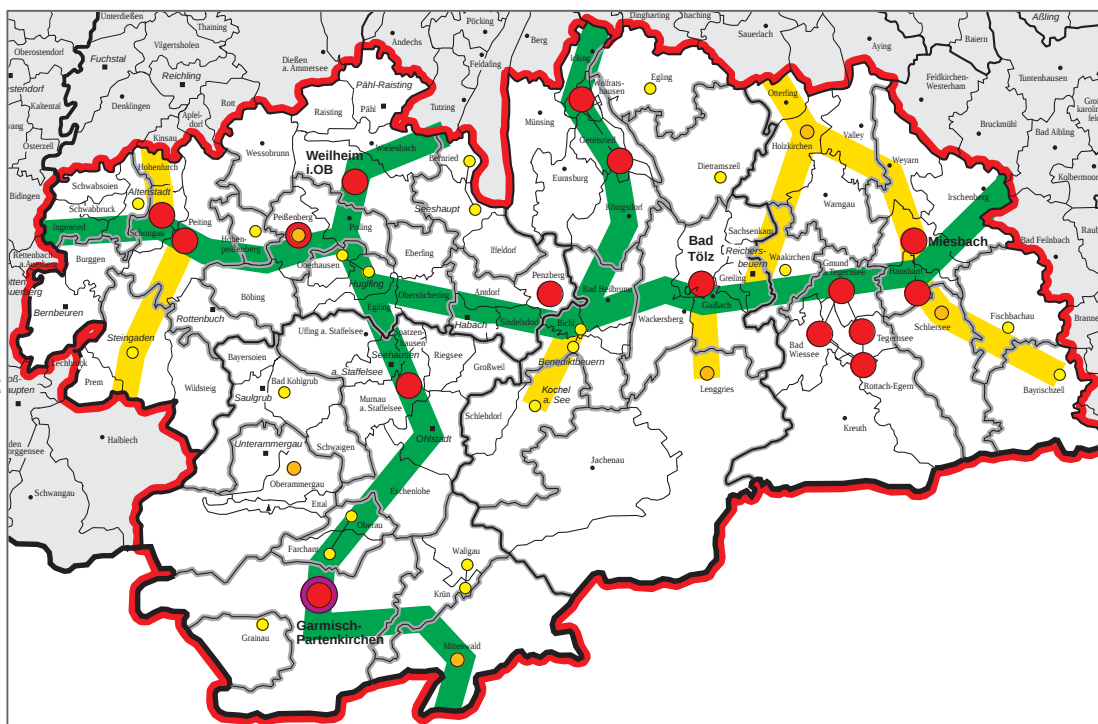


Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan 17 Oberland, Stand: 05. April 2001 [6]

#### 4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Garmisch-Partenkirchen (ABSP- View; Stand: Juli 2007)

Zielsetzungen aus dem ABSP der Marktes Garmisch- Partenkirchen sind:

- die Schaffung und Ergänzung innerstädtischer Grünstrukturen
- der Erhalt und die Sicherung der für den Arten- und Biotopschutz wichtigen Lebensräume im Stadtgebiet
- die Aufwertung dicht bebauter Bereiche durch Entsiegelung, Baumpflanzungen, Dach- und Wandbegrünungen, innerstädtische Ruderalvegetation, naturnahe Flächengestaltung
- die Aufwertung von Straßen und Straßennebenflächen sowie Rad- und Fußwegen durch Durchgrünung, Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen
- Erhalt der charakteristischen alten Baumbestände

- Verbesserung der Erholungs- und Lebensraumfunktionen durch:

- die Schaffung geeigneter Flächen in unterversorgten Wohngebieten,
- die Aufwertung von Freiraumverbindungen und Grünanlagen
- die Verringerung von Lärm- und lufthygienischen Belastungen

Im Bereich des Planungsumgriffes sind keine kartierten Biotope oder geschützte Lebensräume verzeichnet. In der näheren Umgebung sind drei Fledermaus- Sichtungen gekennzeichnet. [10]

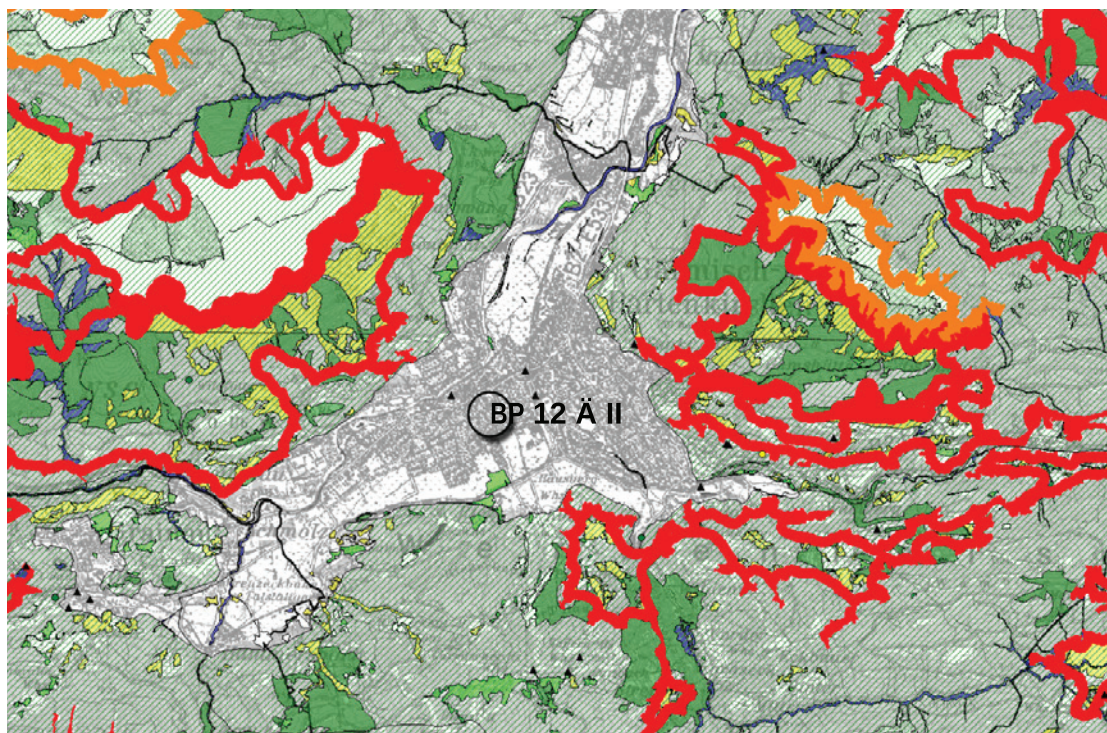


Abb. 6: Ausschnitt ABSP Garmisch Partenkirchen [10] bearbeitet

#### 4.4 Fachinformation Naturschutz (FIN-Web)

Das Bearbeitungsgebiet ist kein Bestandteil eines Schutzgebietes.

Es befinden sich keine kartierten Biotope auf dem Gelände. [7]

#### 4.5 Flächennutzungsplan Markt Garmisch- Partenkirchen (FNP; Stand: 1986)

Ziele des FNP [16] in Bezug auf Landschaft und Grünordnung sind die Erhaltung und der Schutz der natürlichen Grundlagen, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der naturräumlichen Gliederung sowie der Schutz und Erhalt aller Wald- und Agrarflächen.

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft soll als Lebensgrundlage des

Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung erhalten werden.

Das Bearbeitungsgebiet ist im südlichen Bereich als Wohnbaufläche (§ 3, 4 BauNVO) ausgewiesen. Im Osten und Westen der nördlichen Teilfläche befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen. Dazwischen ist, wie im bestehenden BP 12 eine große Fläche für Gemeinbedarf Schule mit Kindergarten eingezeichnet mit einer Grünfläche.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### 4.6 Benachbarte Planungen

An der Ostseite des Bearbeitungsgebietes überlagern die Bebauungspläne Nr. 3 Ä II und Nr. 26 Süd, im Osten die Bebauungspläne Nr. 73 und 78 (s. Anhang 4) das Bearbeitungsgebiet. In diesen Überlappungsbereichen wird eine Teiländerung dieser der Bebauungspläne durchgeführt.



Abb. 7: Flächennutzungsplan Markt Garmisch- Partenkirchen [9] bearbeitet

## **II      BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT- AUSWIRKUNGEN**

# 1 Bestandsaufnahme

## 1.1 Aktuelle Nutzungen

Die Flächen des Bearbeitungsgebietes sind derzeit überwiegend Wohnbauflächen. Im Bereich der geplanten Mischgebiete befinden sich derzeit große Grünflächen die momentan z.T. als Privatgärten genutzt werden. Im Osten der nördlichen Teilfläche befindet sich derzeit ein Minigolfplatz mit Kartbahn und eine, vom angrenzenden Gästehaus, Klammsstraße 18 genutzte, große Grünfläche. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Volksschule, sowie ein Integrationskindergarten untergebracht.

## 1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes

### 1.2.1 Schutzgut Mensch

Um die Geräuschemissionen für das Bebauungsplangebiet, sowie notwendige Verringerungsmaßnahmen abschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Verkehrsgerauschemissionen wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung auftragsgemäß in zwei Bearbeitungsschritten ermittelt.

Schritt 1: Berechnung der Verkehrsgerauschemissionen unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude, des denkmalgeschützten Ensembles und der Wohngebäude (II+D) im Bereich der Fl. Nr. 1732. Ansonsten wurden im Bearbeitungsschritt 1 innerhalb des Bebauungsplanes 12 Ä II unbebaute Grundstücke zugrunde gelegt.

Schritt 2: Wiederholung der Berechnung gemäß Bearbeitungsschritt 1- mit Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes mit kleinteiliger Bebauung auf den straßennahen Grundstücken. Die zugrunde gelegte Bebauung deckt sich hinsichtlich der Lage und Geschossigkeit nicht zwingend mit der Bestandsbebauung.

Derzeit gehen starke Geräuschemissionen von den Verkehren vor allem der an-

grenzenden St. Martin- Straße aus, die das Bearbeitungsgebiet durchkreuzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden in weiten Bereichen des Bebauungsplangebietes deutlich überschritten- in beiden Bearbeitungsschritten. Aufgrund der hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und auch der Immissionsgrenzwerte sind für das Bebauungsplangebiet Nr. 12 Ä II Schallschutzmaßnahmen erforderlich. [18]

### 1.2.2 Schutzgut Pflanze

Im Bearbeitungsgebiet befindet sich ein umfangreicher und teilweise sehr hochwertiger Baumbestand. Besonders im Bereich zwischen Fl. Nr. 70 (Integrationskindergarten) und Fl. Nr. 1732/3 und 1732 besteht sehr dichter Baumbestand mit erhaltenswerten Großbäumen. Auf der Fläche sind keine kartierten Biotope vorhanden. [12]

### 1.2.3 Schutzgut Tier

Der umfangreiche, dichte Baumbestand lässt ein hohes Vorkommen an verschiedenen Tierarten wie Kleinsäugetern, Vögeln und evtl. Fledermäusen erwarten. Laut ABSP für den Landkreis Garmisch- Partenkirchen wurden bereits an drei Stellen (z.B. in der Pfarrkirche Garmisch) Fledermäuse gesichtet (s. Abb. 6 5). Der Bestand an Großbäumen verschiedener Altersstufen lässt vermuten, dass geschützte Vögel und Fledermäuse vorkommen können.

### 1.2.4 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet befindet sich in der geologischen Raumeinheit Isar- Loisach- Gebirgsregion. In der Talsohle, in der sich Garmisch- Partenkirchen befindet herrscht die geologische Einheit aus „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf“ vor. [11]

Aufgrund der derzeitigen Bebauung ist die Oberfläche eher gering versiegelt. Bei dem Großteil der Flächen handelt es sich um of-

fene Garten- und Freiflächen.

Ein Bodengutachten liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilbereichen vor (Fl. Nr. Fl.-Nr. 68, 70, 70/1, 12, 71, 72, 1732, 1732/2, /3 und /4 [21]). Aus dem vorliegenden Gutachten ist zu entnehmen, dass auf den Grundstücken Fl. Nr. 70, 72, 1732 unterschiedliche Bodenverunreinigungen festgestellt. Eine detaillierte Beschreibung ist dem beigefügten Gutachten zu entnehmen. [21]

### 1.2.5 Schutzgut Wasser

Der Untersuchungsbereich befindet sich nahe dem Ortskern. Der Grundwasserstand befindet sich hier auf ca. +687 m ü. NN. Im Bearbeitungsgebiet sind außer dem überdeckten Laingraben in der Mitte der Klammstraße keine Oberflächengewässer vorhanden.

### 1.2.6 Schutzgut Luft

Der Markt Garmisch-Partenkirchen trägt das Prädikat „Heilklimatischer Kurort“ und ist zum Einhalten gesetzlicher Vorgaben, so auch der lufthygienischen Grenzwerte aus der aktuellen Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV, Tab. 1-1) verpflichtet [19].

### 1.2.7 Schutzgut Klima

Mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 7 °C - 8 °C und einer Jahresniederschlagssumme von ca. 1500 mm bis 2000 mm herrscht in Garmisch-Partenkirchen Hochgebirgsklima. Der Jahresniederschlag verteilt sich auf durchschnittlich 190 Tage im Jahr, bei durchschnittlich 4,5 Sonnenstunden pro Tag. Der Markt ist einer der 16 Heilklimatischen Kurorte der Premium-Class in Deutschland und seit 2012 zählt die Marktgemeinde zu den wenigen auserwählten „Gesundheitsregionen“ Bayerns. [13]

### 1.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

#### Naturräumliche Gliederung

Der Alpenbereich des Landkreises ist durch zwei Großnaturräume gegliedert, die Kalkhochalpen am Südrand des Landkreises und die Kalkvoralpen im übrigen Gebiet. Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Naturraum Kalkvoralpen im Werdenfelser Land. [14]

Der Planungsumgriff befindet sich im Zentrum des Marktes, die Grundstücke sind z.T. bereits bebaut und befinden sich im Zusammenhang des bebauten Ortsbereich des Marktes Garmisch-Partenkirchen. Unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen, haben die geplanten Baukörper keinen Einfluss auf das Landschaftsbild.

### 1.2.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Der nördliche Bereich des Umgriffes des Bebauungsplanes befindet sich auf einem kartierten Bodendenkmal D-1-8532-0022. Hier befinden sich untertägige, mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile. [17] siehe Anlage 1. Bei Durchführung des Bauvorhabens müssen Bodeneingriffe im Bereich von Denkmälern auf das unabwiesbare Mindestmaß beschränkt werden. Das Benehmen mit dem Markt Garmisch Partenkirchen ist derzeit nicht hergestellt.

Es werden keine weiteren Bodendenkmäler im Bereich des Planungsgebietes vermutet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Des Weiteren sind laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Bearbeitungsgebiet drei Baudenkmäler vorhanden.

#### Schulhaus

Baudenkmal D-1-80-117-429  
Krankenhausstraße 1



Abb. 8: Schulhaus [17]

**Beschreibung:**  
Ehemalige Knabenschule, zweigeschossiger, abgewinkelter Satteldachbau mit eingestelltem Treppenturm mit Eckquaderung, Pyramidendach und Wetterfahne, im alpenländischen Heimatstil, von Johann Ostler, 1909.

#### Villa- Landhaus

Baudenkmal D-1-80-117-436  
Höllentalstraße 15



Abb. 9: Villa/ Landhaus [17]

#### **Beschreibung:**

Villa, zweigeschossiger Satteldachbau mit großem Zwerchgiebel und rückwärtigem Runderker mit Balkon, von Ludwig Grothe, 1920.

#### Mittertennhaus/ Doppelbauernhaus

Baudenkmal D-1-80-117-101  
Höllentalstraße 5



Abb. 10: Mittertennhaus/ Doppelbauernhaus [17]

#### **Beschreibung:**

Ehemaliges Doppelbauernhaus, zweigeschossiger legschindelgedeckter Preisdachbau mit giebelseitiger Mittertenne, beidseitigen Zierbünden und Lauben, 1750-60. Dieses Gebäude ist Teil eines Ensembles, das sich somit ebenfalls im Bearbeitungsgebiet befindet.

### Ensemble Klammstraße E-1-80-117-4

#### Beschreibung:

Das Ensemble umfasst einen Teil der nördlichen Klammstraße sowie die östliche Höllentalstraße und die Schmiedstraße. Die Straßen und Gassen liegen rechtwinklig zueinander am Südrand des historischen Ortskerns von Garmisch und weisen meist locker gereihete und giebelständig zur Straße stehende Werdenfelser Bauernhäuser auf, die allerdings nur zum Teil noch als solche genutzt sind. Die zugehörigen Hausgärten sind z. T. erhalten geblieben.

An der Klammstraße hat nur die Westseite bis zur Einmündung der Höllentalstraße ihren historischen Charakter bewahrt. Die durch maßstabslose Bauten zerstörte Ostseite der Straße gehört lediglich mit der Gruppe der z. T. bedeutenden Werdenfelser Bauernhäuser Nr. 11-17 a zum Ensemble, die zugleich den östlichen Abschluss der Höllentalstraße bildet.

Die Höllentalstraße weist durch die sich gegenüberstehenden Giebel einen weitgehend geschlossen wirkenden Straßenraum auf, den das Altgarmischer Bauernhaus Nr. 5 besonders prägt. Die süd- nördlich gerichtete, kurze Schmiedstraße ist durch locker gesetzte, trauf- und giebelständige, hervorragende Bauern- und Handwerkerhäuser des 17. bis frühen 19. Jahrhunderts mit charakteristischen Werdenfelser Bundwerken und Lüftlmalereien gekennzeichnet. Ein altertümlicher Blockbau, Schmiedstraße 10, und das Giebelhaus Höllentalstraße 9 bilden südlich einen städtebaulich wirkungsvollen Abschluss. Von Norden überragt der Barockturm der Pfarrkirche das Bild der Gasse.

Alle geplanten Gebäude im Umfeld der aufgeführten Baudenkmäler müssen mit Rücksicht auf die historischen Fassaden und Bauarten im Einzelfall betrachtet und beurteilt werden. [17]

### **1.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Es sind keine Wechselwirkungen der Schutzgüter bekannt.

## 2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 2.1 Bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

##### Lärm

Bei Vergleich der beiden Bearbeitungsschritten wird deutlich, dass durch eine dichtere Bebauung des Untersuchungsraumes eine deutliche Verbesserung der schalltechnischen Situation in erster Linie an den Gebäudefassaden erreicht wird. In den Bereichen mit großen Baulücken wirken die Straßenverkehrsgeräusche jedoch noch weit in das Bearbeitungsgebiet hinein. [18] Durch die Durchführung der Planung entsteht keine Verschlechterung der Situation im Vergleich zur Bestandssituation.

##### Schutzgut Pflanze

Im Planungsumgriff befindet sich ein z.T. sehr hochwertiger, alter Baumbestand. Durch die Planung werden Grünflächen und große Teile des Baumbestandes komplett überformt. Bei Beurteilung der Bäume, ist die Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchens zu beachten. Bei Fällung geschützter Bäume ist eine Genehmigung durch diesen zu erwirken.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen können nur geringen Ersatz für die verlorengehenden Strukturen bieten und die Eingriffe nur geringfügig mindern. Es sind daher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsumgriffs durchzuführen.

##### Schutzgut Tier

Untersuchungen zu potentiell vorkommenden Arten wurden in diesem Verfahrensschritt nicht unternommen.

Der umfangreiche, dichte Baumbestand lässt jedoch ein hohes Vorkommen an verschiedenen Tierarten wie Kleinsäugetern, Vögeln und evtl. Fledermäusen erwarten.

Bei Durchführung evtl. Fällungs- und Schnittmaßnahmen wird auf den allgemeinen Artenschutz, sowie den besonderen Artenschutz hingewiesen.

#### Schutzgut Boden

Durch die erforderliche Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt. Der Versiegelungsgrad verschlechtert sich durch das Planungsvorhaben gegenüber dem aktuellen Bestand.

Als Minimierungsmaßnahme für den Eingriff in den Boden wird daher so weit wie möglich die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen angeregt. Dies ist bereits in der Ortsgestaltungssatzung §5 berücksichtigt.

Aus dem beigelegten Bodengutachten [21] ist zu entnehmen, dass in Teilbereichen des Bearbeitungsgebietes mit z. T. belasteten Auffüllungen zu rechnen ist. Es ergaben sich aus abfallrechtlicher Sicht hier z. T. PAK (EPA) Belastungen bis über dem Z2- Wert. Da durch die geplante Bebauung ein Aushub und eine Deponierung der belasteten Bodenbereiche notwendig wird, erhält das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung eine Verbesserung. In der Gesamtbetrachtung ergeben sich durch die Planung geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Versiegelung).

#### Schutzgut Wasser

Der Grundwasserspiegel liegt bei +687m ü NN und wird durch die Planung kaum beeinflusst.

Durch die erforderliche Flächenversiegelung wird die Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort und damit die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

#### Schutzgut Luft

Hinsichtlich der Verkehrsimmissionen sind keine Verbesserungen im Planungsgebiet zu erwarten.

#### Schutzgut Luft - Bauphase

Es ist damit zu rechnen, dass lokal und auf die tatsächlichen Arbeitszeiten für Erdarbeiten und Lkw-Fahrten begrenzt die Immissionswerte für Schwebstaub PM-10 erreicht bzw. überschritten werden. Dies ist bei allen Baustellen der Fall.

Belastungen durch Motorenemissionen der Baustellenfahrzeuge und der anliefernden Lkw treten nur zeitlich begrenzt auf.

### Schutzgut Klima

Die Versiegelung durch das Planungsvorhaben ist im Vergleich zur Bestandssituation voraussichtlich höher.

Der entstehenden, kleinklimatisch wirkenden Überhitzung kann im Rahmen der vorliegenden Planung nicht entgegengewirkt werden. Als Minimierungsmaßnahme sind daher Dachbegrünungen bzw. Fassadenbegrünungen zu empfehlen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Bei Berücksichtigung der bestehenden Gebäudehöhen hat das Vorhaben aufgrund seiner Situierung im Ortskern von Garmisch-Partenkirchen kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Durch das geplante Vorhaben mit Funktion Dienstleistung mit darauf befindlichen Baukörpern und zugehörigem Umfeld (Parkplätze, etc.) entstehen hochwertige Sachgüter.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Auf Grund der geplanten Verdichtung werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört und damit die Versickerung und Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Tiere werden durch den Verlust an Brut- und Nahrungshabitaten beeinträchtigt. Durch die Verdichtung verlieren Pflanzen ihren Lebensraum. Die Immissionen der St.- Martin- Straße können durch aktive und passive Schutzmaßnahmen im nördlichen und südlichen Planungsumgriff gemindert werden.

Die vorgesehenen Verringerungsmaßnahmen können die Auswirkungen nur minimieren. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung**

### Schutzgut Mensch

#### Lärm

Die Bestandssituation bleibt unverändert. Es bleiben die Geräuschemissionen der Verkehre der angrenzenden St. Martin- Straße. Die momentan vorhandenen Grundstücke sind unter Umständen sogar bei Nichtdurchführung stärker belastet als bei Durchführung der Planung. [18]

### Schutzgut Pflanze

Die vorhandenen Gehölze und Grünflächen bleiben erhalten und bleiben damit unbeeinträchtigt.

### Schutzgut Tier

Die Entwicklung der Fauna wird sich vermutlich nicht wesentlich im Vergleich zum Planfall verändern.

### Schutzgut Boden

Die Prüfwerte gemäß BBodSchV für Kinderspielflächen wurden hinsichtlich Benzo-a-pyren und Blei insbesondere im Bereich des Spielplatzes (Fl.-Nr. 1732) überschritten. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die z. T. belasteten Auffüllungen weiterhin im Boden und können u. U. die Gesundheit von Menschen gefährden.

### Schutzgut Wasser

Keine Veränderung zum momentanen Zustand

### Schutzgut Luft

Die aus dem Straßenverkehr resultierende Luftbelastung bleibt unverändert.

## 2.3 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

| Schutzgut                              | anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Mensch<br>- Lärm<br>Gewerbe            | mäßig                                           |
| - Verkehr                              | gering                                          |
| Pflanze                                | mäßig                                           |
| Tier                                   | gering                                          |
| Boden                                  | mäßig                                           |
| Wasser<br>- Grundwasser                | gering                                          |
| Luft                                   | keine                                           |
| Klima<br>- großräumig<br>- kleinräumig | keine<br>gering                                 |
| Landschaftsbild                        | keine                                           |
| Sach- und Kulturgüter                  | keine                                           |

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung haben gesamtökologisch gesehen geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## 2.4 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung

Im Rahmen der Planung wurden die übergeordneten Belange des LEP (siehe I 4.1 ) und RP (siehe I 4.2 ) soweit wie möglich berücksichtigt.

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Bearbeitungsgebietes erhält der Markt Garmisch- Partenkirchen ein hochwertiges, modernes Wohnquartier mit Gemeinbedarfsfläche und Dienstleistungsflächen.

Die Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens im Plangebiet insbesondere durch Versiegelung werden in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch

durch Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Begrünung, etc.) minimiert.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile und Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Planungsumgriff werden soweit wie möglich berücksichtigt. Für den dennoch entstehenden Eingriff werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung sind bis auf den Erhalt einzelner Bäume keine Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des BauGB jedoch Verringerungsmaßnahmen möglich.

##### Schutzgut Mensch

Aufgrund der hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte sind für das Bebauungsplangebiet Nr. 12 Ä II Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände, günstige Grundrissgestaltungen, verglaste Vorbauten oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen notwendig. Diese Lärmschutzmaßnahmen und Anforderungen an Gebäuden sollten jedoch im Zuge der Genehmigungsplanung für jedes Bauvorhaben einzeln betrachtet und festgelegt werden. [18]

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind am öffentlichen Parkplatz, sowie an der Zufahrt zur Krankenhausstraße, von der St.- Martin-Straße aus begrünte Schallschutzanlagen geplant.

##### Schutzgüter Pflanze und Tier

Baumpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten sollen die Naturausstattung verbessern.

Die extensiven Dachbegrünungen im Planungsumgriff sind Nahrungs- und Brutbiotope für Vögel. Die trockenheitsverträglichen Pflanzengesellschaften der Dachbegrünungen entwickeln sich zu wertvollen Sonderstandorten.

##### Schutzgut Boden

Die Versiegelung wird auf das geringst mögliche Maß reduziert. Trotzdem entstehen durch das erweiterte Baurecht und die damit verbundenen Versiegelungen der Nebenanlagen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

##### Schutzgut Wasser

Durch die wasserdurchlässige Ausbildung der Beläge (wasserdurchlässiger Gesamtaufbau) soll das anfallende Oberflächenwasser von den befestigten Flächen zum Teil direkt versickert werden

Das verbleibende Niederschlagswasser soll in geeigneten Versickerungsanlagen versickert (begrünte Bodenmulden, soweit technisch möglich) werden. Es wird dadurch gereinigt und dem Grundwasser zugeführt und trägt somit er Grundwasserneubildung bei.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann unverschmutztes Niederschlagswasser getrennt gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

##### Grünordnerische Maßnahmen

- Bepflanzung mit Einzelbäumen, Baumreihen
- Bepflanzung der Stellplätze mit Einzelbäumen in begrünten Baumgräben
- Dachbegrünung

### 3.2 Eingriffsberechnung und Ausgleichsbedarf

Der Berechnung des Eingriffs liegt der aktuelle Ausgangszustand der Flächen und ihre ökologische Wertigkeit zugrunde. Die Bewertung der Flächen ist in Anhang 2 dargestellt.

Im ersten Bearbeitungsschritt wird das bestehende Baurecht des rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 (20.05.1968) und Nr. 3 Ä II (16.01.1995) mit dem geplanten Baurecht verglichen. Flächen auf denen sich das bestehende Baurecht nicht verändert, lösen keinen Eingriff aus. Zusätzlich zu berücksichtigen ist das seit Rechtskraft des Bebauungsplans novellierte Baurecht.

Für die restlichen Flächen entsteht durch die Planung eine Erhöhung des Baurechts und damit rechtlich auch ein Eingriff in die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima. Hier ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BNatSchG erforderlich.

Die Berechnungen erfolgen nach dem Leitfaden der Obersten Baubehörde [2].

Der anzuwendende Kompensationsfaktor ergibt sich aus der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (siehe Anhang 3).

Das Wohngebiet und die Mischgebiete im umgriff werden dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ mit einer GRZ <0,35 zugeordnet.

Der naturschutzrechtliche Eingriff im Bearbeitungsgebiet beträgt 34.367 m<sup>2</sup> (siehe Anhang 2a).

Entsprechend der Einordnung des Bearbeitungsgebietes in die Kategorien I und II unten und oben, gilt ein Kompensationsfaktor von 0,2 und 0,5 (siehe Anhang 2 b und c).

Demzufolge beträgt der Ausgleichsbedarf 15.545,5 m<sup>2</sup>. Aufgrund fehlender Flächen innerhalb des Bearbeitungsgebietes müssen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bearbeitungsgebietes (z.B. Flächenpool) durchgeführt werden.

#### 3.2.1 Ausgleich nach BauGB

Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für den ökologischen Ausgleich anfallenden Kosten trägt der Markt Garmisch-Partenkirchen, auf Grundlage der gültigen Erschließungsbeitragssatzung.

| Eingriff                          | Kompensationsfaktor | Ausgleichsbedarf                |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> ) | Kompensationsfaktor | nach BauGB (in m <sup>2</sup> ) |
| 5.460                             | 0,2                 | 1.092                           |
| 28.907                            | 0,5                 | 14.453,5                        |

Tab. 2: Eingriff und Ausgleichsbedarf

## **4      Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die zentrale Lage und bisher lückige Bebauung der Grundstücke im Bearbeitungsgebiet in Garmisch- Partenkirchen, ist die Planung eine sinnvolle Ergänzung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen.

Durch das Bestreben intensiverer Bebauung kommt der Markt dem Grundsatz der städtischen Nachverdichtung nach und wirkt somit einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegen.

Es bestehen keine Planungsalternativen.

### **III    ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

# **1 Methodik**

## **1.1 Verwendete technische Verfahren**

### Lärm:

- Schalltechnische Untersuchung der Geräuschemissionen durch den öffentlichen Verkehr, Bericht Nr. M 101954/01, vom 17.09.2012, geändert am 24.09.2012 [18]

## **1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei allen genannten Angaben bestanden keine Schwierigkeiten bei deren Zusammenstellung.

## IV ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan *eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Verfahrensabschluss als eigenständiges Dokument beigelegt.

## V VERZEICHNISSE

## 1 Abbildungsverzeichnis

## 2 Tabellenverzeichnis

*Abb. 1: Bebauungsplan Bestand Nr. 12 [15]*

*Abb. 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 12 Ä II [20]*

*Abb. 3: Topografische Karte mit Lage Bearbeitungsgebiet [7] bearbeitet*

*Abb. 4: Luftbild mit Umgriff Bebauungsplan Nr. 12 Ä II [8] bearbeitet*

*Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan 17 Oberland, Stand: 05.April 2001 [6]*

*Abb. 6: Ausschnitt ABSP Garmisch Partenkirchen [10] bearbeitet*

*Abb. 7: Flächennutzungsplan Markt Garmisch-Partenkirchen [9] bearbeitet*

*Abb. 8: Schulhaus [17]*

*Abb. 9: Villa/ Landhaus [17]*

*Abb. 10: Mittertennhaus/ Doppelbauernhaus [17]*

*Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter*

*Tab. 2: Eingriff und Ausgleichsbedarf*

### 3 Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2006: LEP Bayern 2006 - Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 08.08.2006, in Kraft getreten am 01.09.2006. München
- [2] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU) (Hrsg.) 2003: Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. München
- [3] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) 1990: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO; i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993)
- [4] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) 2006: Baugesetzbuch (BauGB; i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006)
- [5] Bayerische Vermessungsverwaltung: Geobasisdaten: Digitale Ortskarte (FIN WEB)
- [6] Regionaler Planungsverband Oberland 2001: Regionalplan Region Oberland, <http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Konzept/konzept2.htm> abgerufen am 25.06.2012
- [7] RIS View: Das Auskunftssystem zum Rauminformationssystem in Bayern (RIS- BY) (Quelle: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/risnet/risgen?template=StMWIVTTemplate&preframe=1&askbio=on>, abgerufen am 26.06.12)
- [8] Luftbild Markt Garmisch-Partenkirchen, übergeben im Juni 2012, bearbeitet durch Logo verde
- [9] Bürgerservice Markt Garmisch- Partenkirchen (Quelle: <http://buergerservice.gapa.de/de/41fa49fb-b134-4b44-c132-f2c8dbb8cb34.html>, abgerufen am 25.06.2012)
- [10] Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP View, Version 4.0.22, Auskunftsarbeitsplatz, Landkreisband Garmisch- Partenkirchen, Stand 2007 (Quelle: [http://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_daten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm), abgerufen am 30.08.12)
- [11] Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) (Quelle: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>, abgerufen am 30.08.12)
- [12] Baumkartierung Markt Garmisch- Partenkirchen Stand: 11.05.2011, von Frau Hensold übergeben am 21.06.12
- [13] WetterKontor (Quelle: <http://www.wetterkontor.de/de/klima/klima2.asp?land=de&stat=10963> ; <http://www.klimadiagramme.de/Deutschland/garmisch2.html>, abgerufen am 31.08.12)
- [14] Bayerisches Landesamt für Umwelt, Niederwerdenfelser Land (Quelle: [http://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/hauptseiten\\_naturraum.pdf](http://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/hauptseiten_naturraum.pdf), abgerufen am 30.08.12, [http://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung\\_alpen/landkreisbeschreibungen/doc/niederwerdenfelser.pdf](http://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_alpen/landkreisbeschreibungen/doc/niederwerdenfelser.pdf), abgerufen am 31.08.12)
- [15] Bebauungsplan Nr. 12, Markt Garmisch- Partenkirchen vom 20.05.1968
- [16] Flächennutzungsplan Markt Garmisch- Partenkirchen Stand: 1986
- [17] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayernviewer- Denkmal (Quelle: <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>, abgerufen am 22.06.12/30.08.12)
- [18] Schalltechnische Untersuchung der Geräuschemissionen durch den öffentlichen Verkehr, Bericht Nr. M 101954/01, vom 17.09.2012, geändert am 24.09.2012
- [19] Lufthygienische Begutachtung für den Heil klimatischen Kurort Garmisch- Partenkirchen nach dem INBEKO- Modell (LMU München) vom 02.10.2010
- [20] Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 12 Ä II, Markt Garmisch- Partenkirchen vom 06.03.2013
- [21] BV Neubau 5-Sterne-Hotel Ergänzende Altlastenuntersuchung, 82467 Garmisch- Partenkirchen, A&HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH, vom 24. Mai 2007

## ANHANG

### **Anhang 1**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,  
BayernViewer- Denkmal

### **Anhang 2**

Bewertung der Flächen, Darstellung des Eingriffes im Bearbeitungsgebiet

### **Anhang 3**

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Grundlagen zur Ermittlung des Eingriffes und des Ausgleichsbedarfs

### **Anhang 4**

Städtebauliches Konzept,  
Vorschlag Logo verde

### **Anhang 5**

Benachbarte Bebauungspläne mit Teiländerung, Markt Garmisch- Partenkirchen

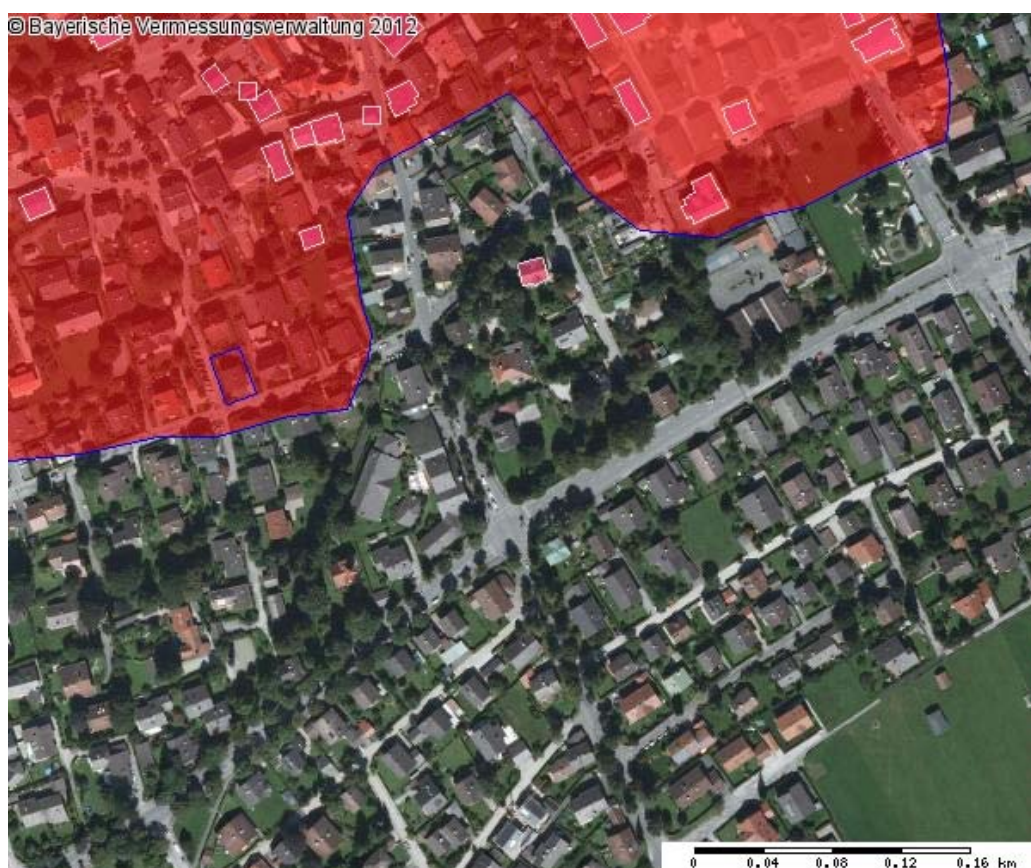
- BP Nr. 3 Ä I
- BP Nr. 26 Süd
- BP Nr. 26 Süd Ä I
- BP Nr. 73
- BP Nr. 78

## Anhang 1

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayernviewer- Denkmal,  
Benennen mit Markt Garmisch- Partenkirchen nicht hergestellt, abgerufen am 22.06.12 [17]



## Auszug aus dem BayernViewer

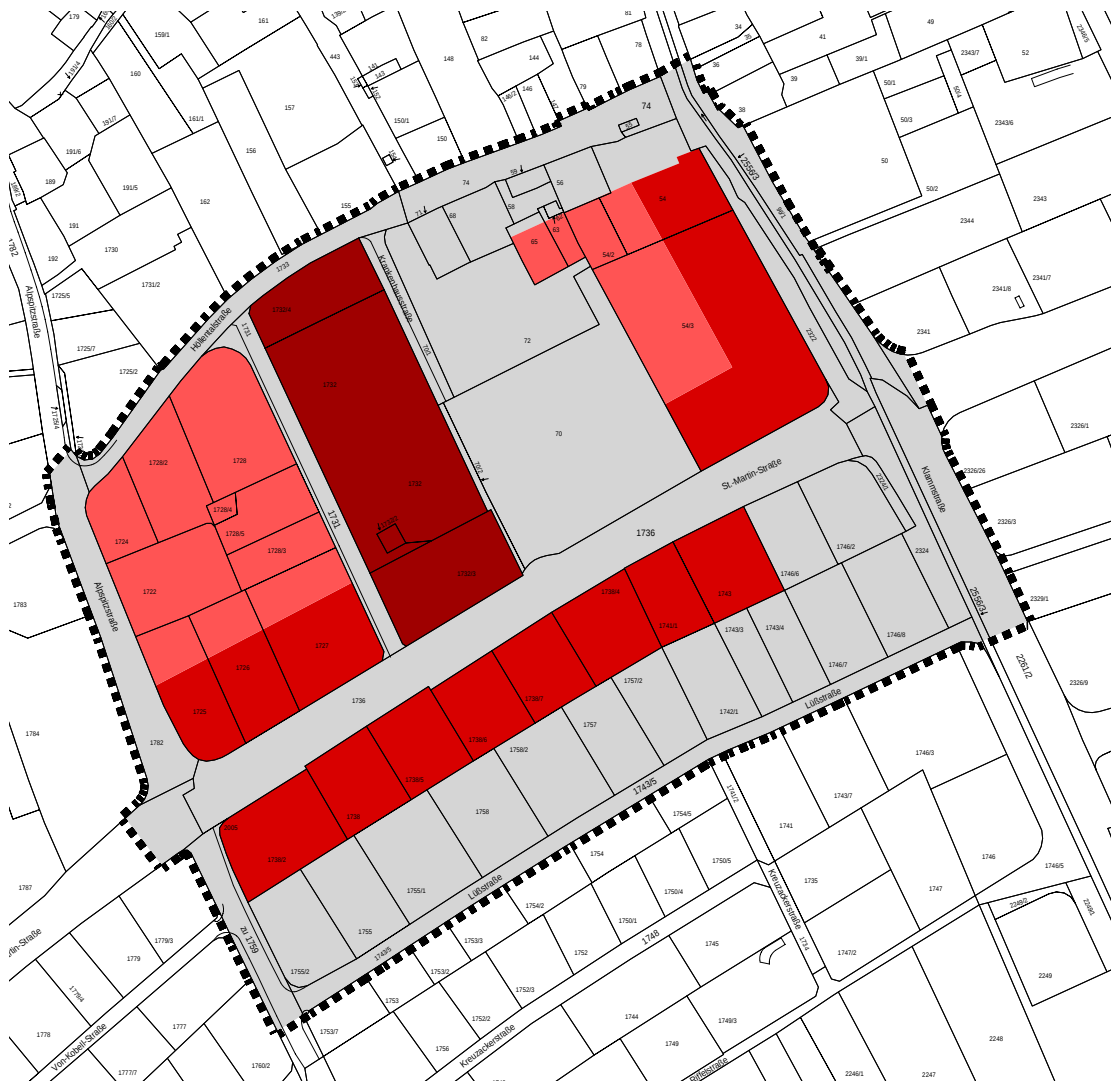


### Legende

- |                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | DOP (40cm)                        |
|  | Bodendenkmäler                    |
|  | Ensembles                         |
|  | Einzeldenkmäler (überprüft)       |
|  | Einzeldenkmäler (nicht überprüft) |

## Anhang 2a

Eingriffsbewertung im Vergleich zu bereits bestehendem Baurecht\*, o. Maßstab



### Legende

-  kein Eingriff (vorhandenes Baurecht bleibt unverändert)
-  Eingriff, Baurecht GRZ erhöht sich um 0,05
-  Eingriff, Baurecht GRZ erhöht sich um 0,1
-  Eingriff, Baurecht GRZ erhöht sich um 0,15
-  Geltungsbereich

\* Vergleich mit rechtskräftigen BP Nr. 12, Stand 20.05.1968

## Anhang 2b

Bewertung der Flächen, Darstellung des Eingriffes im Bearbeitungsgebiet, o. Maßstab



### Legende

-  öffentliche Straßen/ Gebäude
-  Typ B, Kategorie I, unten  
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Typ B, Kategorie I, oben  
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Typ B, Kategorie II, unten  
Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Geltungsbereich

**Anhang 2c**

Einstufung nach der Bedeutung der Schutzgüter

Typ B, Kategorie I, unten  
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

| Schutzgut Arten und Lebensräume                                              |             |              |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| teilversiegelte Fläche, wie Schotter- und Sandflächen, Pflasterflächen       | Kategorie I | unterer Wert |
| Schutzgut Boden                                                              |             |              |
| versiegelter Boden durch Asphalt, Beton, Gebäude                             | Kategorie I | unterer Wert |
| Schutzgut Wasser                                                             |             |              |
| Fläche ohne Versickerungsleistung<br>verdichtete, schwer durchlässige Fläche | Kategorie I | oberer Wert  |
| Schutzgut Klima / Luft                                                       |             |              |
| Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen                    | Kategorie I | oberer Wert  |
| Schutzgut Landschaftsbild                                                    |             |              |
| Sanierungsbereich                                                            | Kategorie I | unterer Wert |
| Gesamtwert                                                                   | Kategorie I | unterer Wert |

Typ B, Kategorie I, oben  
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

| Schutzgut Arten und Lebensräume                                                        |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Gehölze (<10 Jahre), intensiv gepflegte Grünflächen, strukturarme Zier- und Nutzgärten | Kategorie I  | oberer Wert  |
| Schutzgut Boden                                                                        |              |              |
| anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Gärten, Grünland)               | Kategorie II | unterer Wert |
| Schutzgut Wasser                                                                       |              |              |
| Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand                                      | Kategorie II | unterer Wert |
| Schutzgut Klima / Luft                                                                 |              |              |
| Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen                              | Kategorie I  | oberer Wert  |
| Schutzgut Landschaftsbild                                                              |              |              |
| Sanierungsbereich                                                                      | Kategorie I  | unterer Wert |
| Gesamtwert                                                                             | Kategorie I  | oberer Wert  |

Tab.: Einstufung nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Flächen I, o)



Typ B, Kategorie II, unten  
Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

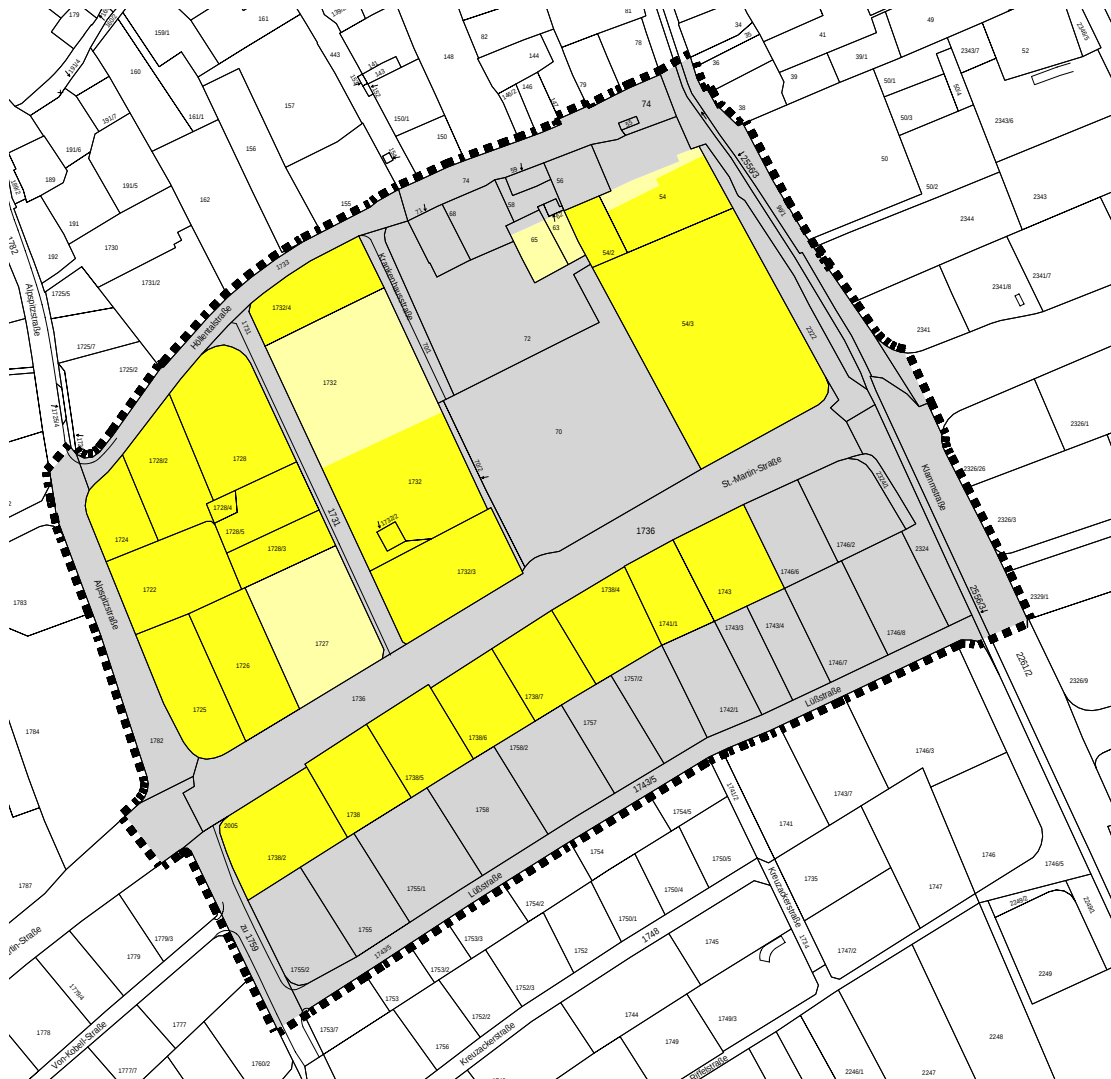
| Schutzgut Arten und Lebensräume                                                   |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten, Intensivrasen z.B. Sportrasen  | Kategorie II | unterer Wert |
| Schutzgut Boden                                                                   |              |              |
| anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Gärten, Grünland), Gebäude | Kategorie I  | oberer Wert  |
| Schutzgut Wasser                                                                  |              |              |
| Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand                                 | Kategorie II | unterer Wert |
| Schutzgut Klima / Luft                                                            |              |              |
| Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen                         | Kategorie I  | oberer Wert  |
| Schutzgut Landschaftsbild                                                         |              |              |
| Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Strukturen                       | Kategorie II | unterer Wert |
| Gesamtwert                                                                        | Kategorie II | unterer Wert |

Tab.: Einstufung nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Flächen II, u)

Zur Bewertungsvornahme siehe auch Anhang 3.

## Anhang 2d

### Ermittlung Eingriffsfaktoren o. Maßstab



#### Legende

-  Kein Eingriff
-  Eingriffsfaktor 0,2 (Typ B, Kategorie I, unten)  
5.460 m² x 0,2= 1.092 m² Ausgleichsbedarf
-  Eingriffsfaktor 0,5 (Typ B, Kategorie I, oben und II, unten)  
28.907 m² x 0,5= 14.453,5 m² Ausgleichsbedarf
-  Geltungsbereich

## Anhang 3 Grundlagen zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)  
(nach: [4]; Liste 1a)

**Liste 1 a:** Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**  
(vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

### Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

#### Unterer Wert

##### Arten und Lebensräume<sup>1)</sup>

naturferne u. anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen

- Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege
- Intensivrasen, z. B. Sportanlagen
- Baumschulen
- teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege

##### Boden<sup>2)</sup>

- versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge
- befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, befestigte Sportflächen (z. B. Kunststoffbahnen)

##### Wasser

- verrohrte Gewässer

##### Klima und Luft

- großflächig versiegelte Bodenbereiche
- Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld

##### Landschaftsbild

- Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen (heterogene Bauformen)
- Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung

#### Oberer Wert

- Gehölze (< 10 Jahre alt)
- Ackerflächen
- Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen
- strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau, junge Obstkulturen
- Christbaumkulturen
- Schnellwuchsplantagen
- Reinbestände aus fremdländischen Baumarten (< 30 Jahre)
- Brachflächen (< 5 Jahre alt)
- naturfern ausgebaute Gewässer

- naturfern ausgebaute Gewässer
- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser
- Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)

- Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

<sup>1)</sup> Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)  
(nach: [4]; Liste 1b)

**Liste 1 b:** Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**  
(vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

| Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unterer Wert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Oberer Wert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Arten und Lebensräume<sup>3/4/5</sup></b><br/>Flächen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten</li> <li>• Intensivrasen, z. B. Sportrasen</li> <li>• extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün</li> <li>• degradierte bzw. stark beeinträchtigte Feuchtf Flächen und Magerstandorte</li> <li>• Ruderalflächen, Brachflächen (&gt; 5 Jahre)</li> <li>• strukturreiche Gärten</li> <li>• Fließ- und Kleingewässer mit Uferverbauung</li> </ul> <p><b>Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen</li> </ul> <p><b>Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer mit mittlerer Gewässergüte</li> <li>• Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand</li> <li>• Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>• Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden</li> </ul> <p><b>Klima und Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen</li> </ul> <p><b>Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• standortgemäße Erstaufforstungen</li> <li>• standortmäßige Wälder, soweit nicht in Liste 1c erfaßt</li> <li>• Niederwälder als historische Waldnutzungsform</li> <li>• Bauminself, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Obstwiesen (Baumbestand ≤ 30 Jahre)</li> <li>• artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden), soweit nicht in Liste 1c erfaßt</li> <li>• strukturreiche Gräben u. Versickerungsmulden</li> <li>• Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier- und Pflanzenarten ohne Arten d. Roten Listen</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auenstandorte</li> </ul> |

Sinn gemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

<sup>3)</sup> Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

<sup>4)</sup> Soweit es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 13 d und 13 e BayNat SchG handelt, ist zu beachten, dass die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer eventuellen Überbauung solcher Flächen muss deshalb die erforderliche Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung erteilt werden.

<sup>5)</sup> Siehe auch Teil D.

Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)  
(nach: [4]; Liste 1c)

**Liste 1 c:** Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**  
(vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

| <b>Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Arten und Lebensräume</b><sup>6/7/8</sup><br/>naturnahe Biotop- und Nutzungstypen, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten sowie folgende Waldtypen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwälder</li> <li>- Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Schlucht, Block- und Hangschuttwälder</li> </ul> </li> <li>• Mittel- und Hutewälder als historische Waldnutzungsformen</li> <li>• ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• alte Einzelhecken</li> <li>• Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand (Streuobstwiesen &gt; 30 Jahre)</li> <li>• Bereiche ehem. Weinberglagen u. -brachen</li> <li>• alte Landschaftsparks, strukturreiche Gärten mit naturnahen Elementen</li> <li>• offene Felsbildungen, alpine Rasen und Schneetälchen, Krummholzgebüsche und Hochstaudengesellschaften</li> <li>• Magerrasen, Heiden, Borstgrasrasen, offene Binnendünen, wärmeliebende Säume, offene natürliche Block- und Geröllhalden</li> <li>• Moore und Sümpfe, Röhrichte, seggen- oder binsenreiche Nass- und Feuchtwiesen, Pfeifengraswiesen und Quellbereiche</li> <li>• natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte einschließlich ihrer Überschwemmungsgebiete sowie Verlandungsbereiche stehender Gewässer</li> <li>• ökologisch od. geomorphologisch bedeutsame Lebensstätten wie Höhlen, Dolinen, Toteislöcher, naturnahe Tümpel und Kleingewässer</li> <li>• Vorkommen von Arten der Roten Listen</li> <li>• Wiesenbrüter- und Weißstorchlebensräume gemäß Art. 13d (3) BayNatSchG</li> <li>• wichtige Biotopverbundachsen sowie Biotopentwicklungsflächen bei Böden mit vorrangiger Funktion für Arten- und Biotopschutz</li> </ul> | <p><b>Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• seltene Böden (z. B. Moorböden, Flugsande)</li> <li>• unbeeinflusster bzw. geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau</li> <li>• Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter- und Pufferfunktion</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer mit hoher Gewässergüte</li> <li>• nicht ausgebaute Fließ- und Stillgewässer</li> <li>• Bereiche ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes</li> <li>• Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>• Retentionsbereiche in den Auen</li> <li>• Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Klima und Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen</li> <li>• Bereiche mit Ensemblewirkung (kleinräumig strukturierte Bereiche), z. B. Obstwiese am Ortsrand</li> <li>• historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG</li> <li>• Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen</li> <li>• Bereiche, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt BayNatSchG angrenzen</li> <li>• landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungsseignung</li> </ul> |

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

<sup>6)</sup> Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

<sup>7)</sup> Soweit es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 13 d und 13 e BayNatSchG handelt, ist zu beachten, dass die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer eventuellen Überbauung solcher Flächen muss deshalb die erforderliche Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung erteilt werden.

<sup>8)</sup> Siehe auch Teil D.

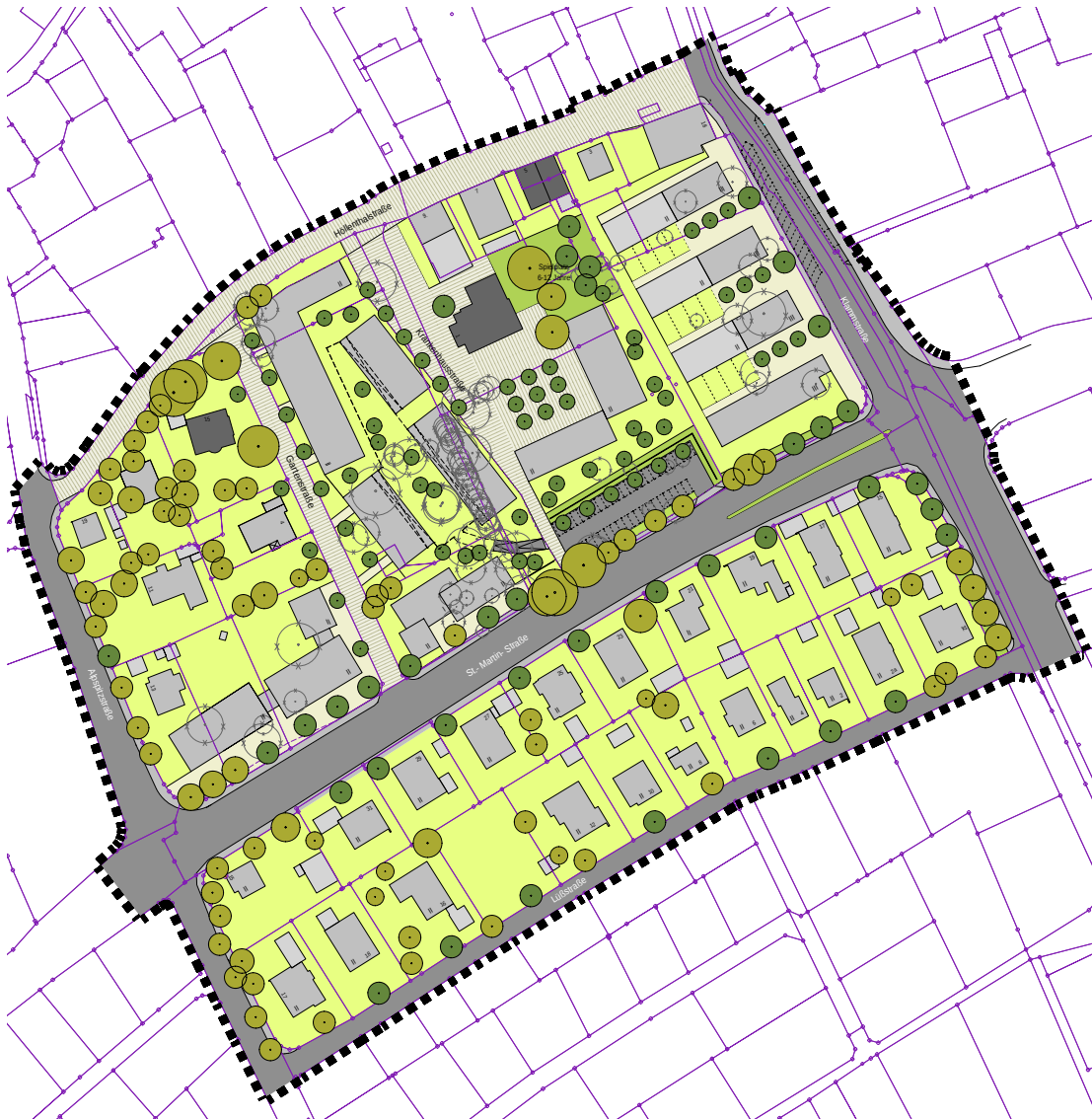
Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren  
(nach: [4]; Abb. 7)

**Abb. 7:** Matrix zur Festlegung der **Kompensationsfaktoren**

| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere                                                                                   |                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Typ A</b><br><b>hoher</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br><br>Festgesetzte GRZ > 0,35<br>od. entspr. Eingriffsschwere | <b>Typ B</b><br><b>niedriger bis mittlerer</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br><br>Festgesetzte GRZ ≤ 0,35<br>od. entspr. Eingriffsschwere |
| Kategorie I<br><b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         | Feld A I<br><br><b>0,3 – 0,6</b>                                                                                             | Feld B I<br><br><b>0,2 – 0,5</b><br><br>(In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)                 |
| Kategorie II<br><b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Bauminiseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfaßt</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>                                                                                              | Feld A II<br><br><b>0,8 – 1,0</b>                                                                                            | Feld B II<br><br><b>0,5 – 0,8</b><br><br>(in besonderen Fällen 0,2)*                                                                           |
| Kategorie III<br><b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche u. naturnahe Fluss-u. Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul> | Feld A III<br><br><b>1,0 – 3,0</b><br><br>(in Ausnahmefällen darüber)                                                        | Feld B III<br><br><b>1,0 – 3,0</b><br><br>(in Ausnahmefällen darüber)                                                                          |

\* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

## Anhang 4 Städtebauliches Konzept, Vorschlag Logo verde o. Maßstab



### Legende

#### Allgemein

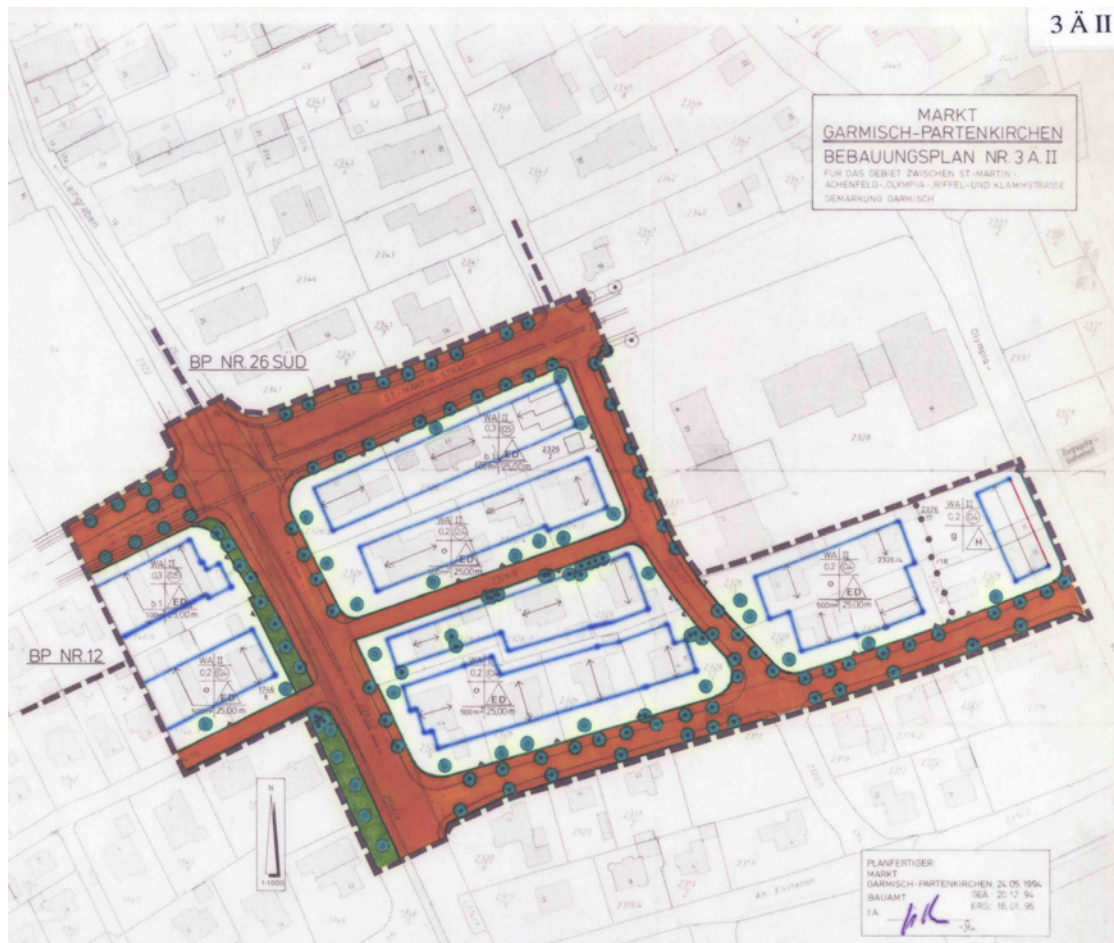
-  Umgriffslinie
-  Grundstücksgrenze
-  Gebäude inkl. Geschossangabe
-  Gebäude denkmalgeschützt
- #### Befestigte Flächen
-  Straße/ Gehweg/ Parkplatz Asphalt
-  Verkehrsberuhigte Bereiche Plasterbelag
-  Private Erschließungsflächen Pflasterbelag

#### Begrünung

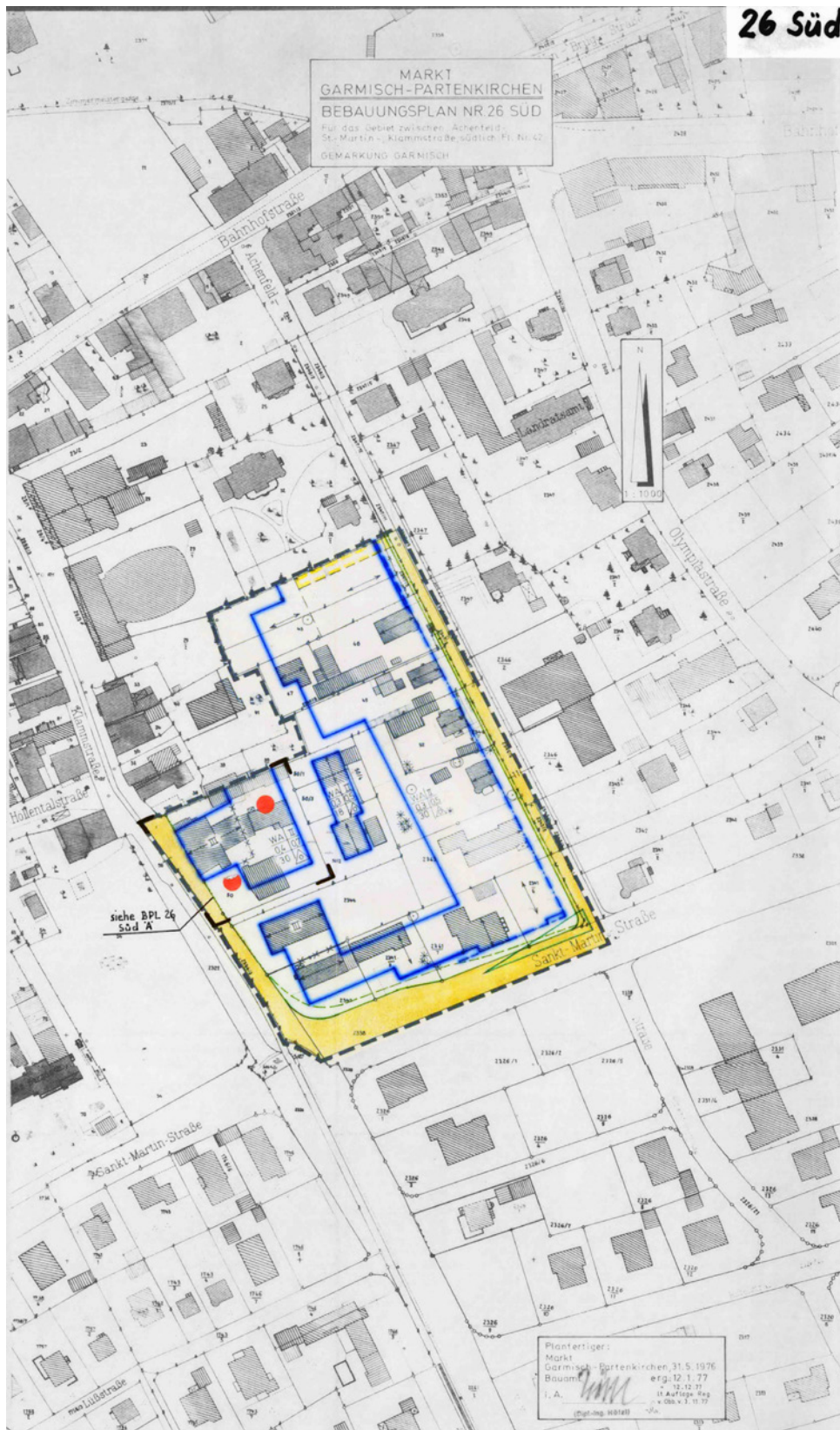
-  Bestandsbaum zu erhalten
-  Bestandsbaum zu fällen
-  Großbaum geplant
-  Kleinbaum geplant
-  Grünfläche öffentlich
-  Grünfläche privat

## Anhang 5 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 3 Ä II, Stand 16.01.1995



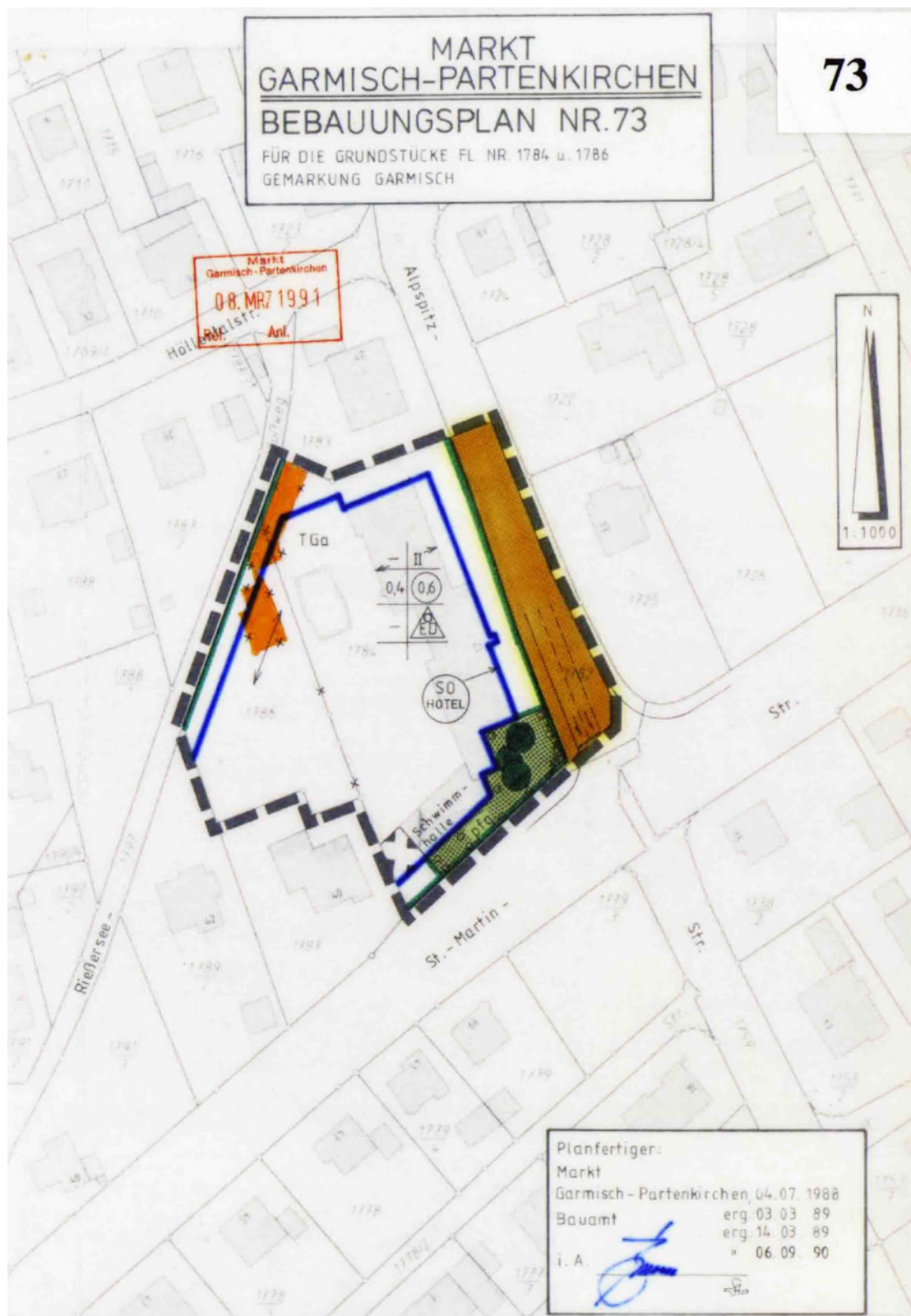
Bebauungsplan Nr. 26 Süd, Stand 12.12.1977



Bebauungsplan Nr. 26 Süd Ä I, Stand 15.04.1991



Bebauungsplan Nr. 73, Stand 06.09.1996



Bebauungsplan Nr. 78, Stand 08.05.1996

