

Markt Garmisch-Partenkirchen

BEGRÜNDUNG des Bebauungsplans Nr. 27Ä II

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Fassung: 26.05.2026
Geändert: 28.07.2026

Planverfassung: Huber. Architektur / Stadtplanung
Pfarrer-Eitlinger-Ring 9
85464 Neufinsing

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Tanja Huber
Architektin & Stadtplanerin, BYAK

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde in Teilbereichen im Jahr 1975 fortgeschrieben. Anlass hierfür war die Überplanung des ehemaligen gemeindlichen Busbahnhofs zur Errichtung von Wohnungsbau nach den damaligen Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus durch die Gemeinnützige Bayerische Wohnungsgesellschaft AG.

Ziel der damaligen Planung war die Schaffung von Wohnraum im Sinne des sozialen Wohnungsbaus sowie die langfristige Sicherung einer Wohnnutzung in diesem Bereich.

Mit der Baurechtsnovelle 2017 wurde klargestellt, dass es sich bei Ferienwohnungen planungsrechtlich um gewerbliche Nutzungen handelt. Nach der aktuellen Rechtslage können Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten unter bestimmten Voraussetzungen zumindest untergeordnet zulässig sein.

Diese Rechtslage entspricht jedoch nicht den ursprünglichen Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 27, der vorrangig der dauerhaften Wohnnutzung dienen soll.

Insbesondere soll verhindert werden, dass Wohnraum dem regulären Wohnungsmarkt entzogen und stattdessen für kurzfristige touristische Nutzungen verwendet wird.

Zur Sicherung der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung und zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet ist daher die Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 erforderlich. Ziel der Planung ist es, die Nutzung des Gebietes grundsätzlich, weiterhin auf dauerhaftes Wohnen auszurichten, insbesondere auch im Hinblick auf neu entstehende Wohnungen im Geltungsbereich.

Um sicherzustellen, dass diese städtebaulichen Ziele erfüllt werden, wurde auch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt insbesondere Belegungsrechte des Marktes sowie den Ausschluss von Ferien- und Zweitwohnungen im Geltungsbereich. Ziel der Vereinbarung ist es, die bestehenden und auch neu entstehende Wohnungen dauerhaft dem örtlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen und einer Zweckentfremdung entgegenzuwirken. Damit wird die Wohnnutzung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen des Marktes nachhaltig gesichert und der Bedarf an dauerhaftem Wohnraum für die örtliche Bevölkerung sichergestellt.

Der Marktgemeinderat hat daher im Jahr 2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 Ä II aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Nachverdichtung zu schaffen.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 Ä II umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.130 m².

Davon entfallen:

- ca. 2.530 m² auf öffentliche Verkehrsflächen,
- ca. 1.990 m² auf bereits versiegelte Flächen (Bebauungen, Garagen).

Es verbleiben somit ca. 6.610 m² unbebaute Fläche, was einem Anteil von rund **59,4 %** des gesamten Geltungsbereichs entspricht.

Die einzelnen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Privateigentum. Die Verkehrsflächen „Archstraße“ und „Am Wehr“ stehen im Eigentum des Marktes Garmisch-Partenkirchen.

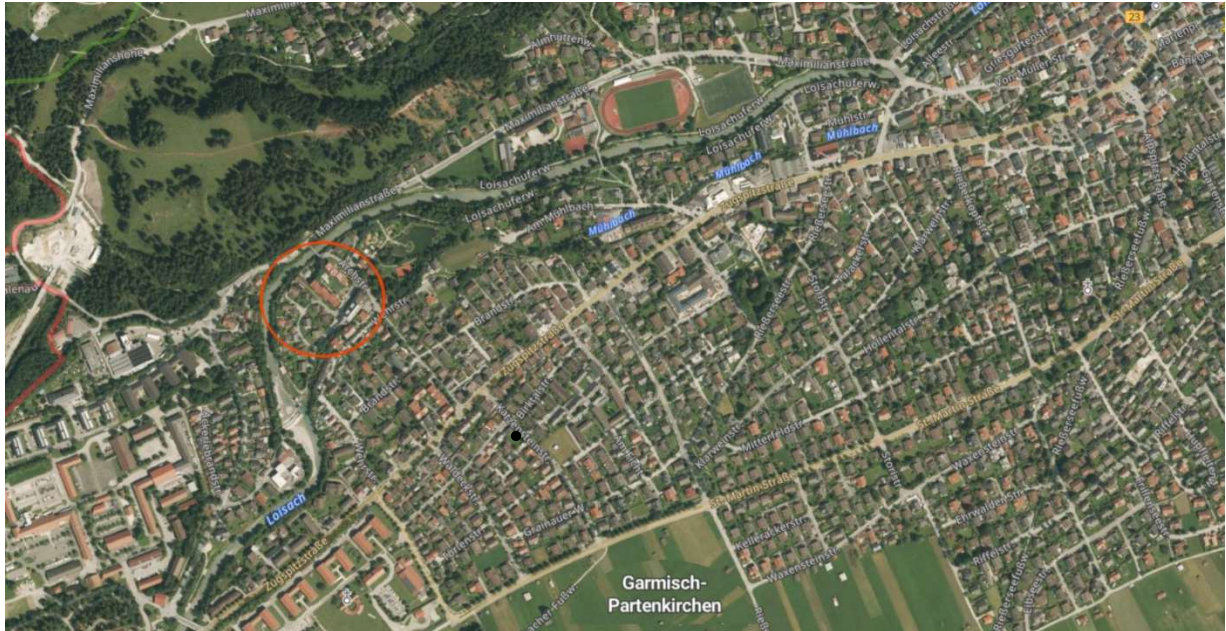


Abbildung1: Ausschnitt Luftbild Markt Garmisch-Partenkirchen,

Quelle: Bayern Atlas

Nordöstlich des Plangebietes erstreckt sich ein größerer Freizeitbereich, der ehemals als Loisachbad genutzt wurde. Heute befindet sich dort ein großzügiger Freizeit- und Spielplatz mit zugehörigen Stellplatzflächen, der eine wichtige Funktion für die Naherholung übernimmt.

Nördlich und westlich verläuft entlang des gesamten Geltungsbereichs der tiefer liegende Fluss Loisach mit seinen naturnahen Ufer Auen. Dieser Landschaftsraum stellt eine prägende Freiraumstruktur dar und bildet eine deutliche topografische sowie ökologische Zäsur. Das Grundstück 1470/7 nordwestlich des Plangebietes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanumgriffs.

Den südlichen Abschluss bilden Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise, die eine kleinteilige und aufgelockerte Siedlungsstruktur aufweisen. Östlich angrenzend befinden sich hingegen die viergeschossige „Kunstmühle“, die ausschließlich zu Wohnen umgenutzt wurde sowie Mehrfamilienhäuser, die eine deutlich dichtere und höhere Bebauungsstruktur repräsentieren.

Insgesamt ist die Umgebung des Plangebietes somit von unterschiedlichen baulichen Maßstäben und Nutzungsstrukturen geprägt.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Bebauungsplan Nr.27 als Ursprungsbebauungsplan

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgte im Jahr 1970. Festgesetzt wurde ein Reines Wohngebiet im südlichen Geltungsbereich und für den nördlichen Bereich ein Mischgebiet.

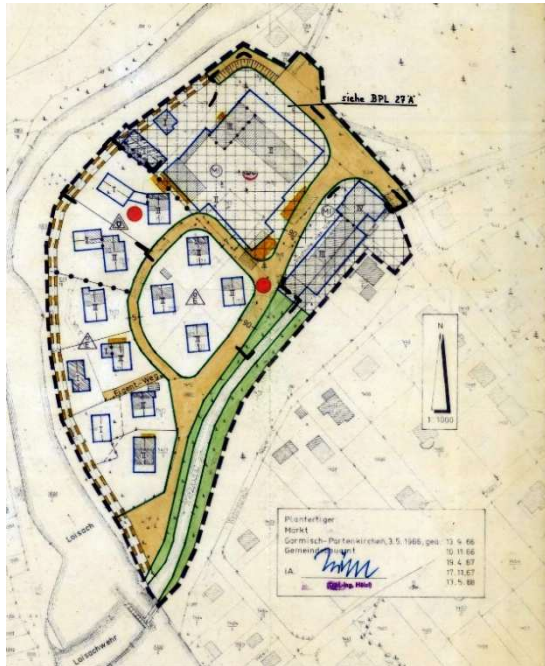


Abbildung 2: Ausschnitt BP Nr. 27

3.2 Bebauungsplan Nr. 27 Ä als 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 27 Ä wurde am 15.12.1978 rechtsverbindlich. Das Mischgebiet wurde in Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet geändert; der Geltungsbereich verkleinert.

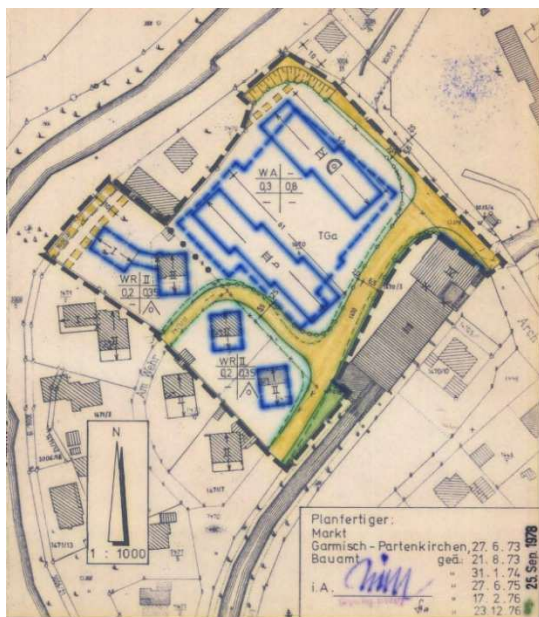


Abbildung 3: Ausschnitt BP Nr. 27 Ä

3.3 Bebauungsplan Nr. 27 Ä II als 2. Änderung

Der Gemeinderat beschloss daher am 11. Juli 2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung einer entsprechenden Bebauungsplanänderung Nr. 27Ä II. Dieser soll den Bebauungsplan Nr. 27 Ä konkretisieren und die ursprünglichen Planungsziele fortschreiben.

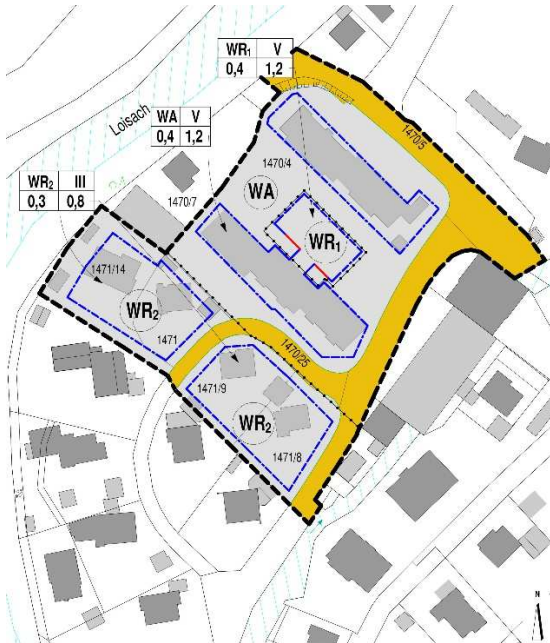


Abbildung 4: Geltungsbereich des BP Nr. 27Ä II

3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, zum Zeitpunkt der Erstellung des BP Nr. 27 Ä II, ist das Plangebiet Teil des Flächennutzungsplanes vom 26.04.1985. Dieser gilt als „Wohnbaufläche“.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Markt Garmisch-Partenkirchen

Planungsrechtliche Voraussetzung

Da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt, kann ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Hierfür gilt 1. Kapitel - Allgemeines Städtebaurecht (§§ 1 - 135c), 1. Teil Bauleitplanung (§§ 1 - 13a), 4. Abschnitt - Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren (§§ 11 – 13a) BauGB.

Es entfällt die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Hierfür bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten, auch Artenschutzkonflikte sind auszuschließen.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Überplanung vorhandener Grundstücke soll besonders auch den landesplanerischen Erfordernissen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und damit des Flächensparens mit gleichermaßen höherer Wohnqualität entsprochen werden. Durch den demographischen Wandel und der ansteigenden Wachstumsrate der Bevölkerung wird Wohnraum benötigt.

Ziel des Planungsgebietes ist es, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich verträglich zu steuern und gleichzeitig bestehende Grundstücke in der Umgebung planungsrechtlich zu ordnen, dass dort eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen und eine effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen sichergestellt.

Die vorgesehene Pufferzone des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dient der funktionalen und räumlichen Abgrenzung zwischen der Nutzung des Loisachbads als Naherholungsgebiet und den angrenzenden Wohnbebauungen. Somit wird eine qualitätsvolle städtebauliche Übergangssituation geschaffen.

Angestrebt wird, mit dem Bebauungsplan Nr. 27 Ä II ein städtebauliches Gesamtbild und eine Aufwertung des gesamten Planungsgebietes zu ermöglichen. Die vorhandene Siedlungsstruktur soll geordnet und nachverdichtet werden.

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- ressourcenoptimierter Umgang mit innerörtlichen Flächen.
- eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung des Innenraumes.
- Anpassung der Lage und Form an die umliegenden Gebäude, um die gebietstypische Struktur zu bewahren.
- Sicherung der Einfügung des Planungsgebietes bezüglich seiner Höhenentwicklung und Ausdehnung an die Umgebung.

4.2 Energieeffizienter, klimagerechter Gedanke in der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung kann einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energienutzung leisten, indem sie die Möglichkeiten des Planungsrechts mit Blick auf eine energiesparende effiziente Siedlungsentwicklung anwendet. Eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Bestand ist der Ausweisung eines neuen Baugebiets „auf der grünen Wiese“ immer vorzuziehen. Eine an die Rahmenbedingungen vor Ort angepasste Verdichtung unterstützt die Ziele einer energieeffizienten Siedlungsentwicklung. Siedlungsbereiche mit einer höheren Bevölkerungsdichte können aufgrund des erhöhten Wärmebedarfs pro Flächeneinheit effizienter mit Wärmenetzen und auch kostengünstiger mit einem attraktiven ÖPNV-Angebot erschlossen werden.

Unter Punkt „D Hinweise durch Text“ wird explizit auf die Verwendung von regenerativen Energien hingewiesen.

5 Bebauungsplankonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung des Geltungsbereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Reines Wohngebiet“ in zwei Teilbereichen WR₁ und WR₂, schafft der Markt Garmisch-Partenkirchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete, funktionsgebundene Bebauung mit einem erhöhten Wohnanteil und einer verträglichen Integration gegenüber der Nachbarbebauungen. Ergänzend zum städtebaulichen Vertrag wurde die im Rahmen der Nachverdichtung vorgesehene Neubebauung der Gebietsart Reines Wohngebiet WR₁ auf der Flur Nr. 1470/4 zugeordnet. Hierdurch soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass die neu entstehenden Wohneinheiten ausschließlich des dauerhaften Wohnens dienen und eine Nutzung als Ferienwohnungen ausgeschlossen ist. Aus diesem Grund sind kleine Betriebe des Beherbergungsbetriebes in den Festsetzungen unter Punkt 1.2 Absatz 2 Satz 2 ausgeschlossen worden.

Damit wird sowohl der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als auch der Sicherung und Weiterentwicklung innerörtlicher Strukturen Rechnung getragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 Ä II, gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 BauNVO) durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (VG) bestimmt. Die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe geregelt.

Ergänzend hierzu werden gemäß § 23 BauNVO Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Um dennoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine angemessene Einfügung in die benachbarte sowie gegenüberliegende Bebauung zu gewährleisten, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung in diesen Bereichen bewusst den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO angepasst.

Dadurch wird sichergestellt, dass die Bebauung östlichen der Anliegerstraße „Am Wehr“ hinsichtlich ihrer Dimensionierung einen vergleichbaren und ausgewogenen Charakter erhält und zugleich qualitätsvollen Wohnraum ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ):

Für das Plangebiet gelten je nach Nutzungsbereich unterschiedliche Grenzwerte. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und standortgerechte Bebauung und Nutzung, orientieren sich an dem Orientierungswert der GRZ von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet und das Reine Wohngebiet WR₁ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung. Hierfür spricht die Zielsetzung im Plangebiet zwar in verträglichem Umfang auch eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber keine ungeordnete bauliche Dichte zu zulassen, die selbst der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Reine Wohngebiet WR₂ wird gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Ä geändert und erhöht sich auf 0,3. Diese Festsetzung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des Marktes. Damit wird die ursprüngliche städtebauliche Konzeption hinsichtlich der baulichen Dichte und Gebietsstruktur an die Umgebung angepasst.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten; Nebenanlagen: Müll, Fahrradunterstellplätze, Gartenwege, ...; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,80.

Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung notwendiger Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, Müllunterständen sowie Zufahrten, die im Rahmen einer Wohnbebauung oberirdisch in entsprechendem Umfang erforderlich sind.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Im Bebauungsplan Nr. 27 Ä II sind Obergrenzen für das Allgemeine und das Reine Wohngebiet einzuhalten, sodass eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann.

Die Bebauungsgrenze überschreitet nicht die Obergrenzen des Orientierungswertes der GRZ von 1,20 für WA und WR₁. Das Reine Wohngebiet WR₂ bleibt mit einer GFZ von 0,8 unterhalb des Orientierungswertes, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung.

Höhenentwicklung (Vollgeschosse, Wandhöhe):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird weiterhin über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzung der traufseitigen Wandhöhe geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im WR₁ wird – angepasst an bereits genehmigte Planungen – die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet WR₂ werden hingegen maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Bei der Berechnung eines Vollgeschosses ist die Schnittfläche zu ermitteln, die entsteht, wenn die fertige Dachaußenhaut in einer Höhe von 2,30 m über dem fertigen Fußboden des Dachgeschosses horizontal geschnitten wird. Hierbei sind auch die Schnittflächen von Gauben und vergleichbaren Dachaufbauten anzurechnen, sofern diese höher als

2,30 m über den Fußboden hinausragen. Weist die so ermittelte Fläche mindestens zwei Drittel der Grundfläche des Dachgeschosses auf, gilt dieses als Vollgeschoss.

Unter Einhaltung dieser Regelung kann im Dachgeschoss eine zeitgemäße und flächensparende Wohnraumnutzung ermöglicht werden. Die zulässige Dreigeschossigkeit schafft die Voraussetzungen dafür, dass Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sowohl eine ausreichende natürliche Belichtung über Gauben-, Dachflächen- oder Giebelfenster als auch die bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestraumhöhe von 2,20 m erhalten können.

Durch die Festsetzung einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 7,0 m wird trotz der zulässigen Dreigeschossigkeit sichergestellt, dass sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert. Gleichzeitig wird eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht und die vorhandene Infrastruktur effizient nutzt.

Höhenbezugspunkt:

Die Wandhöhe traufseitig bezieht sich als unterster Punkt für WR₂ auf die Oberkante des bestehenden Geländes.

Die zulässige Höhenentwicklung für WA und WR₁ wird auf eine Wandhöhe traufseitig, bezogen auf das bestehende Gelände **im Bereich der Tiefgarage (TGa)** im Innenhof (Erdüberdeckung über bestehender Tiefgarage) von 12,50 m festgesetzt.

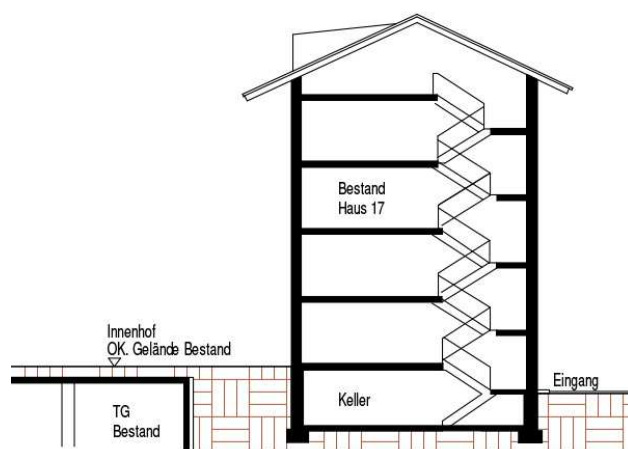


Abbildung 5: Schnitt Skizze Höhenbezugspunkt OK. Gelände Bestand Innenhof **TGa** für WA, WR₁

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Sie definieren den Bereich, innerhalb dessen gebaut werden darf, und bieten Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Die Baugrenzen orientieren sich zum einen am Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs. Zum anderen wird eine maßvolle und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht. Zu den Grundstücksgrenzen wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt.

Die festgesetzten Baulinien sichern die städtebaulich gewünschte Stellung des neu zu errichtenden Gebäudes und gewährleisten dadurch einen Mindestabstand zwischen Bestands- und Neubebauung. Zugleich gewährleisten sie, dass sich das neu zu

errichtende Gebäude an die vorhandene Bebauungsstruktur anpasst und ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild entsteht.

Bauliche Anlagen (Garagen, Carports und Stellplätze, Tiefgaragen (TGa) und Nebenanlagen) sind jeweils innerhalb der Baugrenze und in den dafür separat festgesetzten Flächen zulässig.

5.4 Abstandsflächen

Wie bereits unter 4.1 Begründung ausgeführt, hat die vorliegende Änderung des Bebauungsplans die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes, insbesondere die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, zum Ziel. Um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie dessen Wohnnutzung dauerhaft abzusichern, wurde im September 2025 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele ist es erforderlich, im Bereich des Reinen Wohnungsgebietes 1 (WR1) mittels der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit maximal zulässigen Wandhöhen, vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen zuzulassen (rechtliche Grundlagen in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sowie Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

Gemäß § 3 der Abstandsflächensatzung des Marktes vom 01.02.2021 gehen diese Festsetzungen im Bebauungsplan auch den Regelungen der Abstandsflächensatzung vor.

Durch die Einhaltung von Abstandsflächen soll sowohl der erforderliche Brandschutz (Sicherheit) als auch die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung (Qualität) von Gebäuden gewährleistet werden.

Die im Bereich der WR1 getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass die Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen nur in geringen Teilabschnitten, zudem maßvoll und verträglich, erfolgt. Wobei eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sichergestellt ist.

Die brandschutzrechtlichen Anforderungen sind, ergänzend zu den im Bebauungsplan geregelten Abständen, durch bauliche Maßnahmen (zB. Errichtung von Brandwänden) zu ergänzen.

Insgesamt sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

5.5 Garagen, Stellplätze, Tiefgarage Innenhof (TGa)

Stellplätze

Der Stellplatznachweis der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 01.10.2025 des Marktes Garmisch-Partenkirchen für die jeweiligen Grundstücke des BP Nr. 27 Ä II kann über Tiefgaragen auf den Baugrundstücken und/ oder über oberirdische Stellplätze erfolgen. In der Planzeichnung sind die maßgeblichen Flächen entsprechend dargestellt.

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 01.01.2017 § 5 Abs. 6 " Garagen, Carports und Stellplätze " wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

sowie für das Reine Wohngebiet WR₁ die zulässige Anzahl der oberirdischen Stellplätze erhöht. Oberirdische sind max. 15 Stellplätze auf dem Grundstück zulässig, die in begrünte Freiflächen zu integrieren sind.

Die Ausnahme begründet sich in den vorhanden oberirdischen Stellplätzen der Flur Nr. 1470/4, die bereits im Bestand errichtet wurden und für den Neubau um Stellflächen, gemäß Stellplatznachweis, ergänzt werden.

Trotz dieser Ausnahme wird weiterhin sichergestellt, dass Stellplätze nur in einem für die Wohnnutzung verträglichen Umfang entstehen und der grüingeprägte Charakter der Wohnanlage mit ausreichend Freiflächen erhalten bleibt.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Um eine hohe Flexibilität zu ermöglichen, wurde das Baufenster in der Planzeichnung des Bebauungsplans hierfür größer bemessen.

Dachgestaltung, Dachaufbauten

Im Planungsgebiet sind gemäß der Ortsgestaltungssatzung weiterhin Satteldächer zulässig. Für das Reine Wohngebiet WR₁ wird hiervon abweichend die Dachform Flachdach (FD) festgesetzt. Dadurch wird die konstruktive und funktionale Verbindung von Bestandsgebäude und Neubau in Form eines Zwischenbaus mit gemeinsamem Treppenhaus ermöglicht und eine effiziente Erschließung sichergestellt.

6 Zu den Hinweisen

6.1 Energieeffiziente Maßnahmen:

die Verwendung von erneuerbaren Energien, wie zum Beispiel Photovoltaik,- und/oder Solaranlagen wird empfohlen.

Diese sollten als zusammenhängende oder in das Dach integrierte Flächen auszuführen. Auf das Flachdach aufgeständerte Anlagen sollten so weit in die Mitte des Gebäudes zu verlegen, dass diese aus dem Sichtfeld nicht mehr wahrgenommen werden können.

6.2 Grünordnerische Maßnahmen

Baumschutz:

Es ist die Baumschutzverordnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Im Hinblick auf Gehölzbeseitigungen zwischen 1.3. und 30.9. des Jahres wird auf § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 13, Abs.6 zu beachten.

~~Zur Sicherstellung einer ökologisch hochwertigen und standortgerechten Begrünung wird eine Artenliste für Bäume der Wuchsklassen II und III sowie für Sträucher vorgeschlagen. Die Festsetzung dient der Förderung heimischer, klimaangepasster Pflanzenarten und unterstützt eine nachhaltige Freiraumgestaltung.~~

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine lagemäßige Abweichung der zeichnerisch festgesetzten Bäume von 5 m vom festgelegten Standort ist zulässig. Die Standorte weiterer zu pflanzender Bäume können unter Beachtung der Abstandsregelungen frei gewählt werden.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Unvermeidbare Fällungen (Verkehrssicherungspflicht, Beeinträchtigung notwendiger Feuerwehrezufahrten) sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Bei Neu,- bzw. Ersatzpflanzungen müssen Baumgruben gemäß ZTV-Baumpflege hergestellt werden.

Durch die Verwendung standortgerechter Gehölze wird die Biodiversität gestärkt, die ökologische Funktion der Grünflächen verbessert und ein Beitrag zur klimatischen Ausgleichswirkung im innerstädtischen Bereich geleistet. Gleichzeitig wird eine gestalterisch einheitliche und ortsbildverträgliche Durchgrünung des Quartiers gewährleistet.

6.3 Versorgungsleitungen, Niederschlag, Versickerung:

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Gas) ist bereits vorhanden und kann auch weiterhin genutzt werden. Die Leitungen befinden sich in den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen.

[Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit Starkregenereignissen aufgenommen.](#)

Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und - und Starkregenrisiken, Regenwassermanagement aufmerksam machen.

Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung(bayern.de))

6.4 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen wird im Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:

Bei Baumaßnahmen der belebten Oberböden und der kulturfähigen Unterböden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Es sind die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versorgungsleitungen verlaufen. Eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger vor Baubeginn wird empfohlen.

Die in den Festsetzungen genannten Merkblätter und DIN-Normen liegen zur Einsicht mit dem Bebauungsplan aus.

Mit Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 27 Ä II ersetzt dieser in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 27 Ä.

Der Bebauungsplan Nr. 27 Ä II wurde durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro Huber. Architektur, Pfarrer-Eitlinger-Ring 9, 85464 Neufinsing, erstellt.

28.07.2026, Neufinsing

Planungshoheit:
Markt Garmisch-Partenkirchen

Verfasserin:
Stadtplanerin Tanja Huber